

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS



**TRABAJO DE GRADO**

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O  
LEASING EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA

**PARA OPTAR AL GRADO DE**

LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURÍDICAS

**PRESENTADO POR**

KARLA TATIANA FLORES PAREDES

FLOR DANUBIA NAVARRO GOMEZ

FRANCISCO ANTONIO MORAN PORTILLO

**DOCENTE ASESOR**

LICENCIADO CARLOS MAX QUINTANA RAMOS

**OCTUBRE, 2019**

**SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA**

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
AUTORIDADES CENTRALES



M. Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO  
RECTOR

DR. MANUEL DE JESÚS JOYA ÁBREGO  
VICERRECTOR ACADÉMICO

ING. NELSON BERNABÉ GRANADOS ÁLVAREZ  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICDO. CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ  
SECRETARIO GENERAL

M. Sc. CLAUDIA MARÍA MELGAR DE ZAMBRANA  
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN  
FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE.

AUTORIDADES



DR. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

DECANO

M. Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS

VICE- DECANO

M.Sc. DAVID ALFONSO MATA ALDANA

SECRETARIO

M. Ed. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

## AGRADECIMIENTOS

- ❖ A **DIOS** por ayudarme alcanzar esta meta, acompañarme en cada de una de los retos que se presentaron durante los años de estudio, por darme la fortaleza y entendimiento para llegar hasta este día, reconociendo que si no fuera por su gracia nada hubiera sido posible.
  
- ❖ A mis padres especialmente a mi madre **MARIA DOLORES PAREDES** y a mi padre **JOSE ROBERTO FLORES**, por apoyarme en cada momento, por luchar con migo y confiar que esto era posible, por todos sus esfuerzos y sacrificios, por haber sido mis compañeros en esta lucha y ahora parte de este logro. Dios los bendiga.
  
- ❖ A mi hijo, **MATIAS ALEJANDRO FLORES PAREDES**, por su comprensión y amor incondicional, y ser mi fuente de superación de cada día, que me impulso a culminar con éxito este camino que se tornó difícil en su momento
  
- ❖ A mis hermanos **ERIKA VANESSA FLORES PAREDES** y **LUIS ALFONSO MEDARDO FLORES**, por darme siempre apoyo, consejos y palabras de fortaleza en los momentos flaqueza, durante toda mi carrera.
  
- ❖ A mi asesor **LIC. CARLOS MAX QUINTANA RAMOS** por realizar su labor en forma responsable y objetiva apoyándonos como grupo en todo momento y porque este logro no fuera posible sin su ayuda.
  
- ❖ A mis compañeros de tesis **FLOR DANUBIA NAVARRO GOMEZ** y **FRANCISCO ANTONIO MORAN PORTILLO**, por haber luchado juntos y no rendirnos en nuestra meta y en medio de las dificultades es una bendición contar con unos grandes compañeros y amigos.

KARLA TATIANA FLORES PAREDES.

## AGRADECIMIENTOS

- ❖ A **DIOS** por ayudarme alcanzar esta meta, acompañarme en cada de una de los retos que se presentaron durante los años de estudio, por darme la fortaleza y entendimiento para llegar hasta este día, reconociendo que si no fuera por su gracia nada hubiera sido posible.
  
- ❖ A mis padres **IRMA ANTONIA GÓMEZ DE NAVARRO** y **NUBIO ARMANDO NAVARRO DONADO**, por luchar conmigo y confiar que esto era posible, por todos sus esfuerzos y sacrificios, por haber sido mis compañeros en esta lucha y ahora parte de este logro, por ser mi mayor apoyo y estar conmigo en los momentos más difíciles y celebrando junto a mí las alegrías de cada uno de los peldaños que sobrepase durante esta carrera, confiando siempre en mí. Dios los bendiga.
  
- ❖ A mis hermanos **AMADEO EFRAIN NAVARRO GOMEZ, JENNIFFER STEPHANNIE NAVARRO GOMEZ Y BRYAN FRANCISCO NAVARRO GOMEZ**, por jamás abandonarme y brindarme siempre apoyo, consejos y palabras de fortaleza en los momentos de flaqueza, durante toda mi carrera.
  
- ❖ A mi asesor **LIC. CARLOS MAX QUINTANA RAMOS** por realizar su labor en forma responsable y objetiva apoyándonos como grupo en todo momento y porque este logro no fuera posible sin su ayuda.
  
- ❖ A mis compañeros de tesis **KARLA TATIANA FLORES PAREDES** y **FRANCISCO ANTONIO MORAN PORTILLO**, por haber luchado juntos y no rendirnos en nuestra meta y en medio de las dificultades es una bendición contar con unos grandes compañeros y amigos.

**FLOR DANUBIA NAVARRO GOMEZ**

## AGRADECIMIENTOS

- ❖ A **DIOS** por ayudarme alcanzar esta meta, acompañarme en cada de una de los retos que se presentaron durante los años de estudio, por darme la fortaleza y entendimiento para llegar hasta este día, reconociendo que si no fuera por su gracia nada hubiera sido posible.
  
- ❖ A mis padres **FRANCISCO ANTONIO MORAN RODRIGUEZ Y MARIA GUADALUPE DE MORAN**, por apoyarme en cada momento, por luchar con migo y confiar que esto era posible, por todos sus esfuerzos y sacrificios, por haber sido mis compañeros en esta lucha y ahora parte de este logro. Dios los bendiga.
  
- ❖ A mis hermanas **ANA GUADALUPE MORAN PORTILLO, KARLA MARIA MORAN PORTILLO Y SONIA YANIRA DE RODRIGUEZ**, por darme siempre apoyo, consejos y palabras de fortaleza en los momentos flaqueza, durante toda mi carrera.
  
- ❖ A mi asesor **LIC. CARLOS MAX QUINTANA RAMOS** por realizar su labor en forma responsable y objetiva apoyándonos como grupo en todo momento y porque este logro no fuera posible sin su ayuda.
  
- ❖ A mis compañeros de tesis **FLOR DANUBIA NAVARRO GOMEZ y KARLA TATIANA FLORES PAREDES**, por haber luchado juntos y no rendirnos en nuestra meta y en medio de las dificultades es una bendición contar con unos grandes compañeros y amigos.

**FRANCISCO ANTONIO MORAN PORTILLO**

## INDICE

INTRODUCCIÓN.....	x
CAPITULO I PROTOCOLO DE LA INVESTIGACIÓN .....	12
1.1. JUSTIFICACIÓN .....	13
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	14
1.3. OBJETIVOS:.....	18
1.3.1. OBJETIVO GENERAL:.....	18
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:.....	18
1.4. CATEGORIAS DE ANALISIS.....	19
1.4.1. DELIMITACIÓN ESPACIAL: .....	19
1.4.2. DELIMITACIÓN DE TIEMPO: .....	19
1.5. FORMULACIÓN DE PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN .....	20
1.6. CONSIDERACIONES ETICAS PARA LA INVESTIGACIÓN.....	21
CAPITULO II MARCO TEORICO .....	22
2.1 MARCO HISTÓRICO.....	23
2.1.2 ANTECEDENTES NACIONALES .....	26
2.1.3 HISTORIA CONSTITUCIONAL.....	28
2.2. TEORIA DE LOS EXPOSITORES.....	32
2.2.1. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU DOCTRINA .....	32
2.2.2. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING .....	32
2.2.3 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING .....	35
2.2.4 CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING. ....	38
2.2.5 CONDICIONES GENERALES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	41
2.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	46
2.3.1 VENTAJAS PARA LA EMPRESA ARRENDATARIA (ARRENDATARIO) .....	46
2.3.2. DESVENTAJAS.....	49

2.4 MARCO LEGAL.....	52
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA.....	52
2.4.1 TEORÍAS INMEDIATAS.....	52
2.4.2 LA CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR; BREVE ANÁLISIS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING.....	54
2.4.3. HISTORIA JURIDICA LEYES SECUNDARIAS SALVADOREÑAS.....	57
2.4.4. LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD NIC 17; BREVE ANÁLISIS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	60
2.4.5. EL CÓDIGO DE COMERCIO; BREVE ANÁLISIS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING.....	62
2.5 LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA; BREVE ANÁLISIS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	63
2.6 ANÁLISIS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	64
2.7. MARCO CONCEPTUAL.....	87
2.7.1 CONCEPTOS DOCTRINARIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	87
2.7.2 CONCEPTOS TEÓRICOS PRÁCTICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.....	88
CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	94
3.1 DISEÑO METODOLOGICO.....	95
3.2 METODOLOGÍA O TIPO DE ESTUDIO.....	95
3.3 ENFOQUE O METODO A UTILIZAR EN LA INVESTIGACIÓN.....	97
3.4 DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA.....	98
3.4.1 POBLACIÓN DE ESTUDIO.....	98
3.4.2 LA MUESTRA.....	99
3.4.3 DISEÑO MUESTRAL.....	99
3.4.4 INFORMANTES CLAVE.....	100
3.4.5 CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DE LOS INFORMANTES CLAVES.....	100
3.5 PROCEDIMIENTO.....	101
3.6 DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANALISIS.....	101
3.7 DETERMINACIÓN DE CATEGORIAS DE ANALISIS.....	102

3.8 TÉCNICA PARA RECOLECTAR DATOS .....	102
3.9 ACUERDO DE LA ENTREVISTA.....	104
3.9.1 FORMA DE ADMINISTRAR LA ENTREVISTA. ....	104
3.9.2 PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN.....	104
3.10 INSTRUMENTOS PARA VACIADO DE DATOS RECOLECTADOS.....	105
3.11 TECNICA PARA EL ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS.....	106
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	108
CONCLUSIONES.....	108
RECOMENDACIONES.....	111
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....	113
ANEXOS.....	117
ANEXO 1. ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES, DIRECTOR DE VENTAS SUCURSAL DIDEA SANTA ANA JUAN CARLOS VEGA .....	118
ANEXO 2. ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES GRUPO “Q” .....	119
ANEXO 3. ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A CONTADOR.....	120
ANEXO 4. ENTREVISTA DIRIGIDA A JUEZ CUARTO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE SAN SALVADOR <sup>121</sup>	
ANEXO 5. ENCUESTA DIRIGIDA A EGRESADOS DE CIENCIAS JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.....	122
ANEXO 6. RESULTADOS DE ENTREVISTAS .....	123
ANEXO 7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES AGOSTO 2017 A FEBRERO 2018.....	141
ANEXO 8. MATRICES.....	142

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se abordara sobre el tema **“VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA”**. En el cual básicamente se desarrollara el estudio sobre las ventajas y desventajas que surgen al momento que las empresas hacen uso de dicho contrato al igual que se realizara un análisis a la legislación salvadoreña haciendo así una comparación respecto como esta figura jurídica colabora en la economía salvadoreña; sobre todo como un medio de financiamiento para las empresas y más específicamente para la pequeña y mediana empresa (PYMES). La actualidad está impregnada de muchos avances tecnológicos, de los cuales la ciencia jurídica no puede escapar, es por ello que surgen los Contratos Mercantiles Modernos de donde se extrae el Leasing, el cual es un contrato con muchas características muy propias y con una autonomía bien fundada, teniendo una naturaleza jurídica. Sui generis moderna.

Es importante el conocimiento de la génesis, es decir de los antecedentes históricos mediatos o inmediatos que en el ámbito internacional como nacional dieron origen al tema objeto de este estudio; pues esto determina el nacimiento y desarrollo de esta Institución Jurídica Mercantil, que no es nueva, lo que sí es nuevo en este contrato es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

Dicha naturaleza jurídica lo diferencia de la contratación mercantil tradicional y lo hace estar acorde a las necesidades que muchos arrendatarios o empresas requieren para su desarrollo.

Por lo tanto en el planteamiento del problema se manifiesta, la incidencia que manifiesta el contrato de arrendamiento financiero o leasing en la economía de El Salvador, para lo cual fue necesario que esta investigación se desarrollara en la práctica, esto quiere decir que se irán identificando una serie de unidades de análisis como: las empresas arrendadoras; las empresas arrendatarias y los tribunales de justicia competentes para conocer en materia mercantil y civil lo que determina el uso, conocimiento y desarrollo jurídico de la institución objeto de esta investigación.

De igual manera se analizara como este Contrato de Arrendamiento causa efecto en los siguientes aspectos: Comercial, Tributario y Legal viendo así la incidencia que este tiene con los contratantes ya sean personas Naturales o Jurídicas para poder encontrar las ventajas y desventajas del Leasing en nuestro país.

Del estudio y análisis del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, se establece que es una institución que está configurada de una serie de elementos que le dan una autonomía de esa forma encontramos tres elementos personales; el Proveedor; el Arrendador y el Arrendatario además de la denominada “triple opción” al finalizar el plazo contractual, siendo la opción de compra un elemento esencial que produce la configuración jurídica del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

# CAPITULO I

# PROTOCOLO DE LA

# INVESTIGACIÓN

## **1.1. JUSTIFICACIÓN**

La presente investigación tiene como base la Institución Jurídica Mercantil, denominada: Arrendamiento Financiero o Leasing en la Legislación Salvadoreña, que determina una trascendencia a nivel económico, sobre todo en lo referente a desarrollar a las empresas, pues la aplicación de esta Institución Jurídica Mercantil concede una serie de beneficios para las personas, naturales y jurídicas Salvadoreñas que contraten con esta interesante técnica de financiamiento que hoy en día va en auge ya que las empresas la toman como la primer opción para el desarrollo de sus empresas.

El estudio de la Ley de Arrendamiento Financiero; tiene especial importancia en el sentido que aplicándola en la forma establecida, asegura un ambiente de respeto y de buena fe a los derechos de los sujetos del contrato, lo cual genera una estabilidad económica vital para una sociedad en vías de desarrollo, permitiendo esto una mayor apertura para la obtención de bienes muebles, facilitando el desarrollo económico y social, el Arrendamiento Financiero Leasing está acorde a la realidad nacional en que actualmente se vive.

El presente estudio se hará con la finalidad de poder verificar y analizar las ventajas y desventajas que conlleva a la realización del contrato de arrendamiento o leasing para las empresas que se lucran de este beneficio, al igual así poder comprobar como los beneficiarios de dicho contrato ayudan al desarrollo económico de las empresas que adquieren este tipo de contrato.

## **1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO**

Los cambios vienen de la evolución de los pueblos; en la actualidad se observan fundamentalmente en el aspecto tecnológico para movilizar el capital productivo, aumentar la eficacia, reducir los costos operativos y financiar la competitividad.

La producción en cualquier sociedad siempre requiere forzosamente; que sus necesidades tecnológicas estén plenamente cubiertas; en toda sociedad que se ve influenciada por la “Globalización” de los sistemas Neo liberales, los cuales generan muchos cambios sociales, económicos y jurídicos; en este caso consideraremos el Arrendamiento Financiero o Leasing como una forma de contratación; la cual es especialmente adecuada para los negocios que tengan que trabajar, con maquinaria (pesada o liviana) ; el alto costo de estas impide a las Empresas modernizar sus equipos constantemente; por lo que el Arrendamiento Financiero o Leasing constituye una salida alterna a esta problemática.

Es así como se configura una nueva alternativa, en la cual existe la necesidad de establecer documentos apropiados, de esta manera surgen dentro de los contratos mercantiles, para regular la relación económica entre las partes y como una institución impulsadora de las Empresas el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing. En la actualidad la problemática se presenta en la falta de oportunidades que concedan la apertura de crédito para la pequeña y mediana empresa (PYMES) debido a la rigidez de los criterios para el otorgamiento de financiamiento de las Instituciones Financieras. Sin dejar de hablar del corto plazo de financiamiento, esto no permite invertir a las Empresas en maquinaria y equipo; por lo que el Arrendamiento Financiero o Leasing, se presenta como una salida

factible para los sujetos que intervienen en la relación contractual es decir: Proveedor, Arrendador y específicamente para el Arrendatario.

*Históricamente esta figura nació en los Estados Unidos de América en la década de los años cincuenta, del presente siglo y se derivó del verbo inglés “to lease” que significa arrendar o dar en arriendo y del sustantivo “lease” que se puede traducir por arriendo. La terminología Leasing fue fundada en la necesidad del empresario Norteamericano D. P. Boothe Jr. Gerente de una fábrica de alimentos en el Estado de California de los Estados Unidos de América, así sorprendido por un pedido extraordinario de sus productos, por parte del Ejército Norteamericano para hacerle frente necesitaba de maquinaria especializada adicional, concibió entonces la feliz idea de arrendar el equipo requerido dado su alto costo de adquisición; a merced del triunfo obtenido fundo “United States Leasing Corporación” iniciando sus actividades con un capital de veinte mil dólares. (Taipe, 2004) Facilitando la creación de una autentica Institución Jurídica Mercantil que se puede conceptual de la siguiente manera:*

Se entiende por Arrendamiento Financiero o Leasing, aquel Contrato por medio del cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este ultimo a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores. (Taipe, 2004)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Taipe, M. (8 de junio de 2004). *gestiopolis*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/el-arrendamiento-financiero-o-leasing/>

De la definición antes señalada se deduce, que el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing le permite al Arrendatario, obtener beneficios de un bien arrendado, sin tener el Derecho Real de Dominio o Propiedad, teniendo únicamente el uso y goce de la cosa, sin haber adquirido a Título de Compraventa dicho bien.

Ahora será importante entender el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, no como una unión de dos Contratos típicos: el Arrendamiento y la Compraventa; si bien el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing es una forma de contratar se constituye además como una Institución de Financiamiento; precisa por lo tanto, efectuar un profundo estudio para determinar su Naturaleza Jurídica.

La Constitución de la Republica de El Salvador, en su Título V del Orden Económico en el Art.101 establece que será el Estado el que promueva el desarrollo económico y social mediante el incremento de la productividad como también fomentar y defender los intereses del consumidor; por ello la economía necesita del sistema de financiamiento de bienes que fomente la inversión y que sea accesible a las empresas y a las personas naturales Salvadoreñas que lo soliciten y en especial a las medianas y pequeñas empresas; por lo cual nació la necesidad de elaborar un régimen legal para tal Institución así tenemos: La Ley de Arrendamiento Financiero o Leasing de la que se hará un estudio de su contenido.

Es por ello que esta Institución Jurídica Mercantil viene siendo una herramienta que permite a las Empresas poder arrendar el equipo que no puede comprar; hablando de bienes muebles los principales activos que son objeto de este Contrato de Arrendamiento Financiero son: equipo industrial, automóviles, camiones y cabezales, hablando de bienes inmuebles se tiene: casas, apartamentos y terrenos.

La presente investigación se desarrollará con los Antecedentes Históricos que dieron origen, al Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; esto quiere decir cómo nació y como esta se convirtió en una Institución Jurídica Mercantil a nivel Nacional e Internacional, se vendrán formulando una serie de Teorías para así poder determinar la Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, todo esto con el fin de determinar por qué se constituye en un Contrato Mercantil Moderno.

Se investigara también, si el Contrato de Arrendamiento Financiero es un medio eficaz para el financiamiento de la Pequeña y Mediana Empresa (PYMES) y si tal circunstancia permite el desarrollo económico del país.

Otro aspecto a considerar es la Legalidad de esta Institución Jurídica Mercantil, desde el punto de vista Constitucional, además de la Ley general Código de Comercio; Ley Secundaria Código Civil y específicamente la Ley Especial de Arrendamiento Financiero o Leasing.

Así mismo se estudiaran las Modalidades que en El Salvador se conocen sobre el Tema en Estudio, su Clasificación y los Requisitos con los cuales las Partes Contratan a través del Arrendamiento Financiero o Leasing sin dejar por fuera las Ventajas y Desventajas que otorga a las Partes Contratantes, determinaremos también sobre qué tipo de Bienes recae esta Institución Jurídica Mercantil, y si en el país se aplica en la práctica para los bienes Inmuebles.

Finalmente se realizara un estudio comparativo entre los Contratos Tradicionales como la Venta a Plazo de Bienes Muebles e Inmuebles y la Compraventa Mercantil con el

Arrendamiento Financiero o Leasing; así como también el Régimen Fiscal aplicable a esta Institución Jurídica Mercantil.

### **1.3. OBJETIVOS:**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL:**

Analizar las ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero o leasing en la legislación Salvadoreña.

#### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Definir el Financiamiento que concede el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing al Arrendatario.
2. Diagnosticar la forma que el contrato de Arrendamiento o Leasing beneficia al arrendatario y arrendante.
3. describir los Elementos Personales que intervienen en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.
4. Especificar si en las empresas que realizan este tipo de contrato de arrendamiento se encuentra formalmente estructurado, respetando así nuestra legislación salvadoreña.
5. Establecer las similitudes y diferencias entre el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing y el Contrato de Venta a Plazo en Bienes Muebles e Inmuebles y la Compraventa Mercantil.

## **1.4. CATEGORIAS DE ANALISIS**

### **1.4.1. Delimitación espacial:**

El estudio del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, se desarrollara en los departamentos de Santa Ana este por ser el Departamento donde como grupo de estudio residimos y el departamento de San Salvador por ser este donde se encuentran las oficinas centrales de las distintas empresas que realizan este tipo de Contrato; con el propósito de que la investigación sea definida en términos socio-geográficos.

- Oficinas EXCEL AUTOMOTRIZ Final 25 Calle Poniente y Calle a Aldea San Antonio. Santa Ana, El Salvador.
- Oficinas AGROMOSA Av. Santa Ana California y 23 calle poniente. (Esquina)
- JUZGADO DE LO CIVIL Y MERCANTIL, Edificio “Bautista” entre 25 y 27 Calle Poniente, Bulevar Jorge Rivero Escalante, San Salvador.
- Las distintas instituciones bancarias que hagan uso del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing.

De esta manera tenemos: a) Instituciones Arrendadoras b) Empresas Arrendatarias y Tribunales de Justicia con competencia en el área Mercantil y Civil.

### **1.4.2. DELIMITACIÓN DE TIEMPO:**

La Ley de Arrendamiento Financiero se empezó a estructurar en el año de 1999 cuando El Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) juntamente con El Banco Central de Reserva (BCR) trabajan en la creación de una norma legal, que permita la seguridad Jurídica para aquellos que quieran desarrollar dicha actividad contractual.

Concretizándose el 15 de Abril del año 2002 cuando el Ministerio de Economía presenta a la Asamblea Legislativa, el anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero; con la pretensión de otorgar mas facilidad de Crédito al sector Empresarial..

Aprobándose El proyecto de Ley el 20 de Junio de 2002, el cual entro en vigencia el 07 de Septiembre de 2002; según Decreto Legislativo número 884, publicado el 09 de julio de 2002, en el Diario Oficial 126.

Proporcionándole carácter jurídico a esta Institución Jurídica Mercantil denominada, Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing existiendo un margen de quince años, desde su fecha de promulgación hasta el 2017, año en el cual se estudia en la Legislación Salvadoreña este Contrato Mercantil Moderno.

Pero el estudio se realizara desde el año 2007 a la fecha proporcionando asi un estudio mas moderno de los últimos 10 años en que ha estado en vigencia en El Salvador.

## **1.5. FORMULACIÓN DE PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN**

- ¿Quiénes pueden hacer uso del contrato de arrendamiento financiero o Leasing?
- ¿Qué requisitos Jurídicos necesita el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing para perfeccionarse?
- ¿Qué ventajas y desventajas les ocasiona, el contrato de arrendamiento financiero o leasing a las empresas que ofrecen este servicio y a los contratantes que hacen uso de este?
- ¿Qué incidencia tiene el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en la Economía Salvadoreña?

- ¿Ha generado conflictos hasta el grado de judicializarse tales inconvenientes?
- ¿Cómo ha sido la evolución del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en la Legislación Salvadoreña?

¿Qué ventajas y desventajas tributarias trae este tipo de arrendamiento a quienes hacen uso de este contrato?

## **1.6. CONSIDERACIONES ETICAS PARA LA INVESTIGACIÓN**

En nuestra investigación se requiere desplazarse a las distintas instituciones y empresas que realizan este contrato de arrendamiento financiero o leasing, por lo cual nuestras limitantes serán los distintos medios de transporte y el peligro eminente que se vive en nuestra sociedad ya que las oficinas centrales se encuentran en la capital en este caso San Salvador, y por ser un contrato mercantil nos veremos afectados con los entrevistados ya que no querrán brindar toda la información pertinente al basarse todo esto entorno a dinero.

Al igual la limitante que se ocasionara será respecto a los juzgados ya que al solicitar información sobre los expedientes que ellos en dado caso lleven sobre dichos contratos de arrendamiento, al ser expedientes confidenciales en muchos caso no se puede obtener la información deseada.

# CAPITULO II MARCO TEORICO

## 2.1 MARCO HISTÓRICO

Los cambios son propios de la evolución histórica de los pueblos pero últimamente se distinguen de los sucedidos en otros períodos de la historia, la intensidad de ellos, advertidos fundamentalmente en el campo de la tecnología y la informática produce un elevado envejecimiento de los bienes de capital, convertidos en obsoletos no por el normal desgaste de su uso, sino porque son desplazados por otros bienes más sofisticados.

La institución jurídica del Arrendamiento Financiero, se remonta a épocas realmente antiguas, en las cuales se ha podido establecer que tuvo aplicación. “Se relatan con amenidad diversos temas relacionados con el Arrendamiento Financiero en la Antigüedad y se llega a la conclusión, que esta institución considerada en su aspecto genérico tradicional del Contrato de Arrendamiento de Cosas, que se practicaba en las Culturas de Oriente Medio, hace ya 5,000 años en el pueblo sumerio, que se encontraba al sur de la Mesopotamia, en gran parte de lo que actualmente se conoce como Irak”. (Solar A. O., 1990, pág. 9)

Según los antecedentes más remotos, se encuentra el arrendamiento de tierras; a la vez, el arrendamiento de barcos, el cual se daba en los ríos Tigris y Eufrates; y por último han aparecido normas aplicables al arrendamiento de animales, el cual se remonta a los tiempos de Babilonia.

En Estados Unidos de América y en muchos países Europeos, la situación del Arrendamiento Financiero se logra ver con claridad ya en los siglos XIX y XX. El Arrendamiento Financiero, conocido en doctrina y en otras legislaciones como Leasing, que etimológicamente proviene del verbo en el idioma Inglés “to-lease”, cuya traducción en

nuestro idioma significa “alquilar”, la cual no conlleva los alcances que el término en el idioma Inglés indica, puesto que este idioma es mucho más amplio y desarrollado en sus significados en comparación al nuestro. (Contratos Comerciales Modernos, 1997, pág. 525)

Esta palabra nació en Estados Unidos de América, y fue acogida por muchas compañías, las que se valieron del Arrendamiento Financiero para efectuar la venta de sus productos, que consistían generalmente en vagones de ferrocarriles, barcos, etc. Posteriormente y por el auge que adquirió en la economía de Estados Unidos de América, se proyectó más allá de las fronteras de dicho país, expandiéndose a todos los países con economía capitalista. Después de la Segunda Guerra Mundial, es cuando se desarrolla en mejor forma la actividad del Arrendamiento Financiero y esto encaminó a la formación de empresas, que permitían que diversas industrias se equiparan de maquinarias que necesitaran para la producción de bienes que el mercado demandaba. (Derecho Comercial El Leasing Ilustrados.Com, 2003, pág. 4)

El Arrendamiento Financiero obtuvo en los Estados Unidos de América una general aceptación por parte de las grandes corporaciones, servicios públicos, bancos e instituciones gubernamentales a principios de los años sesenta; dando lugar a que surgieran las primeras compañías que pasaron a tener un papel similar al que realizaban hasta ese entonces las instituciones financieras y los bancos; con la diferencia de estas últimas, que adquirirían los equipos que posteriormente lo daban en arrendamiento a sus clientes, en lugar de simplemente otorgar créditos para que después el cliente adquiriera el bien.

En Europa Occidental, se constituyó la LEASEUROPE, es decir, la Federación de Compañías de Equipamiento de Arrendamiento Financiero, la cual agrupa más de 600

empresas de este tipo; lo que representa cerca del 80% de la industria de Arrendamiento Financiero. “En Asia, el país pionero ha sido Japón desde 1970; la participación del Arrendamiento Financiero en el sector del gasto privado, ha crecido desde 3,03% en 1980 a 6,9% en 1986, en dicho País”. (Solar A. O., 1990, pág. 14)

Las cifras de crecimiento en otros países son impresionantes, tal es el caso de la República Popular de China desde 1981. En Indonesia en 1980 existían solo 5 empresas de Arrendamiento Financiero y hoy superan las 65. En India la primera Empresa se inició en 1973 y al término de 1986 había más de 500 empresas. En Corea en 1982 ya existía esta figura contractual.

En Suramérica no ha sido diferente, y el desarrollo de esta moderna actividad también ha tenido buen resultado; como es el caso de Chile, en el cual en 1977 nace la empresa denominada “Leasing Andino S.A., la cual nació como iniciativa de la empresa española “Leasing Bancaya S.A.”, filial del Banco de Vizcaya, quien propuso al Banco de Chile la iniciativa conjunta de una Empresa o Sociedad de Arrendamiento Financiero.

En este ambiente social y económico surge el leasing y se inserta en el mercado financiero como una técnica de financiamiento de la empresa complementaria a las tradicionales.

Es importante subrayar que el leasing no nace con el objeto de reemplazar a las clásicas fórmulas de financiamiento, no obstante en un valioso aporte a las prácticas para hacer frente a problemas financieros muy difíciles de solucionar.

Las condiciones de arrendamiento obligan a las entidades a hacer una serie de pagos a lo largo de un período de tiempo, y es bien conocido que en muchos casos esos pagos

contienen intereses más amortización de capital. En las décadas recién pasadas la práctica contable del arrendamiento se ha considerado normal en la gestión de negocios.

Cabe mencionar que en el área Latinoamericana, existe la Federación Latinoamericana del Leasing – FELALEASE –, que agrupa a diversas empresas del área con el objeto de promover la actividad que le es común y dar a conocer la experiencia de los diversos países.

Antes de los años cincuenta, esta práctica se relacionaba en su mayoría con los bienes raíces (edificios y terrenos), sin embargo actualmente es posible tomar o dar en arrendamiento cualquier clase de bienes muebles como lo son: vehículos, maquinaria, equipo de cómputo e incluso plantas industriales.

### **2.1.2 ANTECEDENTES NACIONALES.**

En nuestro país este tipo de contrato inicio en el año de 1994 en donde empresas nacionales toman como base lo utilizado en Estados Unidos de América implementando así una modalidad moderna y nueva adaptada a nuestra sociedad y la economía en nuestro país. (Seminario de Leasing: Una Ventaja Competitiva, 12/11/02)

En estos días, las diferentes empresas que utilizan esta figura, al parecer le dan diversos sentidos a la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero, confundiéndolo fácilmente con los Contratos Tradicionales. En nuestro medio comúnmente se conoce como “Leasing”, a pesar de que la Ley que lo regula lo denomina como Arrendamiento Financiero.

Así lo dispone la Ley de Arrendamiento Financiero, la cual entró en vigencia el 07 de septiembre de 2002; en el Título Primero, Disposiciones Fundamentales, Capítulo Primero del “Objeto y Alcance de la Ley”, en su Art. 1 inciso primero, dispone que “La presente Ley

se aplicará a los Contratos de Arrendamiento Financiero y a los sujetos que los celebren”, caracteres que son enunciados en el Art. 2 inc. 1º de la citada Ley.

“Actualmente, existen tres clases de arrendamientos, los cuales al caracterizarlos se logran distinguir uno de otro, así:

**El Alquiler:** - Es una operación a corto plazo, menor de 12 meses (máximo un año). - Servicio Completo, es decir: mantenimiento, seguro, repuestos, etc. - Retorno: El activo es devuelto al final del término.

**Arrendamiento Financiero:** - Esta transacción por lo general es mayor de 12 meses. (va de tres a seis años aproximadamente.).

- Neto, (no servicio completo) donde el arrendador está solamente proveyendo financiamiento sin ningún otro servicio, lo demás corre por cuenta del arrendatario.

- Compra, el objetivo es amortizar el valor del bien con una opción de compra al final.

- La intención del arrendatario es la eventual compra.

- La intención del arrendador es que no le devuelvan el equipo.

- Los arrendamientos no son cancelables.

- Pago completo, el valor del arriendo es: capital más intereses, no hay riesgo residual

**Arrendamiento Operativo:**

El Plazo es más largo que el Alquiler (mayor de 12 meses).

- Neto ó de Servicio completo.

- Retorno, el activo es usualmente devuelto.
- El arrendador tiene riesgo de activo.
- Incremento de la sofisticación del arrendatario.
- El producto es introducido debido a: Incremento de la Competencia, Desarrollo de Mercados Secundarios y Cambios en los Estándares de Contabilidad.

Si bien es cierto en su mayoría, los contratos de arrendamiento han sido generados en el sector servicio, es importante mencionar que el movimiento mayor es en casos de maquinaria y equipo.

Aunque existe un gran porcentaje de casos de inmuebles arrendados a empresas que no consideran relevante dentro de sus presupuestos la edificación o adquisición de los mismos, brindando así oportunidad de comercializar este tipo de activos; el caso específico abordado, es decir tratándose de equipos tecnológicos, su mayor auge se da en vista de la globalización ya que los avances externos y por lo tanto su renovación es sin lugar a dudas sumamente necesaria, por lo mismo la empresa debe quedar con la posibilidad de adquirir en el corto plazo un equipo mejorado, lo que se vuelve inmediato a través del buen manejo de sus flujos de efectivo.

### **2.1.3 Historia Constitucional.**

En el devenir evolutivo del Derecho Constitucional Salvadoreña; la Constitución de la República contempla una serie de garantías de las cuales podemos mencionar primeramente; la libre disposición de los bienes; la libertad de contratación y la seguridad

jurídica; se sabe que en el derecho de propiedad, nace la libre disposición de los bienes, siendo esta la parte integrante de la libertad de contratación esta última señala; una serie de aspectos en los que están: la libertad de celebrar cualquier actividad contractual y el derecho de con quién y cómo contratar. “El primer Congreso Federal dio en 1824 una Constitución escrita y una organización de la República; se estableció un poder legislativo bicameral (parlamentario) que residía en un Congreso y en el Senado, estableciéndose que el nombre de la nación sería Estado de El Salvador”

De esa misma Constitución se reconoció la Libertad de Disposición de Bienes que establecía en su Art. 175 Ord. 4º y disponía que no podía ni el Congreso; las Asambleas; y demás autoridades tomar la propiedad de ninguna persona ni enajenarla, en libre uso de sus bienes sino a favor del público cuando lo exija una grave urgencia legalmente comprobada; y garantizándose previamente la justa indemnización.

En las Constituciones Federales de 1898 y 1921 en sus Art. 16 y 42 respectivamente se manifestaban expresamente esas garantías.

Se reconoce en la Constitución de 1886, principios como La libertad de culto, la Enseñanza laica, y el derecho que toda persona tiene a la libre administración de sus bienes y de terminar sus asuntos civiles por transacción o arbitramento, estos principios fueron retomados también por Constituciones de 1939, 1945, 1983, y la reforma de 1992

A fines de los años treinta, una crisis de intereses políticos, económicos e ideológicos, en virtud de la cual se vuelve imperiosa la necesidad de cambiar los principios rectores Constitucionales; así en la Constitución de 1939, se produce la primera expresión de esta situación política, pues en este texto Constitucional se limitan los principios de la libre

circulación de los bienes Art. 25 y de la libertad de comercio e; industria, además de instituirse por primera vez la libertad de contratación en el Art. 32 inc. 1º, es decir la facultad que tienen las personas de desarrollar libremente su voluntad al momento; de querer adquirir y ceder un bien determinado. (Historia y Texto de las Constituciones de El Salvador, pág. 588)

La Constitución de 1950, de Corte Social Intervencionista en su Art. 2 dice: es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República el goce de la libertad; la salud; la cultura; el bienestar económico; y la justicia social.

En el título IX que habla del Régimen Económico, aparecen principios extraordinarios por ejemplo el Art. 135 que es con el cual se inicia el referido título IX, establece que: “El régimen económico, debe responder esencialmente a principios de justicia social que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país existencia digna para el ser humano”; es decir que el Estado debe intervenir en la marcha económica del país para que esta responda a principios de justicia social

En la actualidad en la Constitución de 1983 y sus reformas de 1992, es donde encontramos, un principio fundamental muy importante y que las Constituciones del pasado no habían regulado este es la seguridad jurídica, que consiste en la confianza que tiene en un Estado de Derecho el ciudadano al ordenamiento jurídico, es decir al conjunto de leyes que garantizan la seguridad y el orden jurídico.

Esta Constitución es la que regula en su Art. 1 Título I Capítulo Único “La persona humana y los fines del Estado” reconociendo a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la Justicia, de la seguridad jurídica y del bien común.

Además tenemos en esta Constitución que se garantiza el Principio de la Libertad Contractual, Art. 23 de esta manera todos tenemos la libertad de adquirir derechos y obligaciones celebrando contratos de acuerdo a nuestra voluntad , y sin más límites que los establecidos con la ley.

Se regula de igual manera en la Constitución actualmente vigente, en el Título V el Orden Económico el cual según el Art. 101 debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano. El Orden Económico es la forma como se organiza la sociedad para producir, distribuir y consumir los bienes y los servicios que necesitan o desean las personas que la integran.

Principios como la libertad de contratación y el de la libre disposición de los bienes, se encuentran en armonía con el Art. 103 Cn. pues estos derechos no son absolutos ya que se regulan procurando el interés social, es por ello que dicha disposición dice tácitamente que se garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, la propiedad de las personas sobre sus bienes no es absoluta. Si es necesario el Estado puede intervenir los bienes de los particulares con el objeto de que estos sirvan para utilidad pública o para un interés social, es decir para que satisfagan necesidades de las mayorías.

Todas las Constituciones de El Salvador se han concebido bajo el influjo de la corriente del racionalismo político-jurídico en virtud de la cual se piensa que una sociedad puede ser regulada por normas jurídicas dictadas por la razón, aun cuando esas normas no estén acordes con la realidad social del país. El régimen Constitucional en El Salvador ha

sido eminentemente escrito y debido a nuestra convulsionada historia cargada de guerras civiles, golpes de estado, y tiranías no ha podido formarse una costumbre Constitucional

## **2.2. TEORIA DE LOS EXPOSITORES**

### **2.2.1. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU DOCTRINA.**

#### **Base Teórica.**

Ante la dificultad de poder identificar en forma absoluta, el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, como una institución de las ciencias jurídicas, perteneciente al derecho mercantil; se han buscado diferentes interpretaciones en la doctrina, la legislación y la; Jurisprudencia comparada, todo con el fin de comprender la naturaleza que le confiere la concepción jurídica a esta institución denominada contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

#### **2.2.2. La Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing**

a) La Teoría que considera al Leasing como una venta con reserva de propiedad. Basa su razonamiento en que los pagos periódicos que hace el arrendatario a la sociedad de leasing no son cánones de arrendamiento sino cuotas de un precio global, ya que cubren el valor económico total del bien.

A esta teoría se le pueden hacer algunas críticas, ya que desde el punto de vista jurídico el pago de una suma de dinero no es elemento suficiente a caracterizar con certeza un tipo de negocio y para afirmar la función traslaticia no es suficiente afirmar que el conjunto de los cánones corresponda al valor del bien.

Por otro lado el hecho que al vencimiento el bien tenga un valor insignificante o no tenga valor para atribuirle una naturaleza jurídica de pago a plazo del precio; el efecto traslativo viene de una manifestación autónoma expresa de la voluntad del arrendatario quien al suscribir el contrato tiene especial interés a no comprometerse a no adquirir el bien, el cual al final del plazo pudiera ser obsoleto.

La Teoría que considera al Leasing como un arrendamiento con Promesa Unilateral de venta. Es decir un arrendamiento que tiene como finalidad la venta.

Es el caso que el cliente que recibe y tiene la libre disposición de la cosa se convertirá en dueño; si paga la suma de dinero pactada.

Y esto no es así pues al final del plazo del contrato el arrendatario tendrá tres opciones: compra, prórroga del contrato o devolución del bien; no es obligatoria la compra del bien objeto del contrato.

Y es que de acuerdo a la doctrina económica y empresarial este es un contrato de instrumento alternativo para satisfacer unas exigencias financieras específicas de la empresa. Se reconoce que efectivamente el Arrendamiento Financiero Leasing, cumple una función de financiación ya que es una alternativa a la necesidad de la empresa; pero no por esta razón se le puede comparar en su aspecto teleológico a los contratos típicos de naturaleza crediticia como el mutuo; la apertura a crédito; el anticipo bancario; el descuento, etc.

Existe una doctrina Italiana que identifica al contrato de Arrendamiento Financiero Leasing con el contrato de mutuo, pero al examinar cuidadosamente los dos contratos se puede llegar a la siguiente conclusión: en el mutuo el objeto del contrato es una cantidad de dinero o de cosas fungibles, por el contrario en el Arrendamiento Financiero Leasing el objeto

es un bien determinado y no fungible que no pasa a ser propiedad del arrendatario y que devolverá al final si no ejerce la opción de comprarlo.

Si bien es cierto que hay una concesión de goce temporal de un bien a cambio de una retribución; pero respecto al esquema típico del contrato de arrendamiento existen diferencias, con el contrato de Leasing no hay oposición directa a los principios del arrendamiento ni a la finalidad económica del mismo.

Son distintos para el caso en el Arrendamiento Financiero Leasing es el arrendatario el que asume los riesgos y obligaciones concernientes al bien arrendado, también existen en este contrato cláusulas como; la que estipula que el arrendatario se obliga a efectuar el mantenimiento y las reparaciones ordinarias y extraordinarias del bien y exonera a la sociedad arrendante de cualquier vicio en la cosa arrendada.

Las teorías no parecen tener en claro cuál es la concepción básica para determinar la naturaleza jurídica del Arrendamiento Financiero Leasing, incluso autores de las ciencias jurídicas lo han confundido con otros contratos típicos del derecho, de igual manera el derecho comparado no unifica un criterio para determinar la naturaleza jurídica de esta institución.

La doctrina presenta dos concepciones una clásica y una moderna; en donde la primera asimila al Arrendamiento Financiero Leasing como un contrato puro y simple; y la segunda como un contrato nuevo nacido como producto de la unión de técnicas jurídicas diferentes, de esta manera la concepción moderna presenta una tesis más aceptable ya que diferencia a este contrato de los tradicionales dándole un carácter autónomo y moderno; pensamiento que está acorde a la institución del Arrendamiento Financiero

Leasing; el cual se constituye como un contrato moderno y diferente a los existentes en la contratación mercantil y civil actual es decir; concluimos que es un contrato de carácter “*sui generis moderno*” es decir conformado por una pluralidad de transferencias patrimoniales internas y externas las cuales constituyen su esencia y es un Contrato no tradicional quizás retoma algo de las figuras contractuales tradicionales; pero existen aspectos de índole jurídico y práctico que lo diferencian de los clásicos y lo convierten en un contrato importante dentro de los llamados: Contratos Mercantiles Modernos.

### **2.2.3 Clasificación del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

La funcionalidad del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, puede ser de varias clases, interesa determinar cuál es la finalidad de cada una de las partes contractuales para celebrar este tipo de contrato, es decir, cual es la pretensión que buscan los sujetos que intervienen en esta relación jurídica contractual.

En la doctrina común la clasificación del Leasing se determina atendiendo a la calidad de bienes que son materia del contrato; así tenemos:

a) Por la Naturaleza del Bien: Leasing Mobiliario e Inmobiliario.

#### **- *Leasing Mobiliario:***

Se determina el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing en bienes muebles en la celebración entre una Empresa de Leasing y una usuaria, en el que la primera se obliga a adquirir y luego a ceder el uso de un bien mueble elegido previamente por la segunda, por un plazo determinado, a cambio del pago de un canon periódico como contraprestación y finalizado el cual la usuaria pueda adquirir el bien, previo pago del valor residual pactado, celebrar un nuevo contrato o devolverlo.

### **- Leasing Inmobiliario:**

Este tipo de Arrendamiento Financiero consiste en la adquisición que hace una entidad Financiera de un inmueble determinado o seleccionado por un cliente en el cual, este último desea construir un edificio comercial por su propia cuenta; entonces el banco precede a comprar el inmueble y la entidad financiera se lo da en Arrendamiento.

Vencido el plazo del Arrendamiento y cumplido todos los compromisos financieros asumidos el cliente ya pasan a ser dueño del terreno y la obra construida.

Existen dos sub.- especies del Leasing Inmobiliario:

*Leasing Inmobiliario Empresarial*, en el caso de que el usuario sea una empresa industrial o comercial.

*Leasing Inmobiliario Habitacional*, cuando el usuario lo destina a vivienda, sea dentro de un plan estatal o privado, con fines sociales comunitarios y de carácter masivo.”

El Arrendamiento Financiero Leasing en bienes Inmuebles si opera en El Salvador; caso típico de esta relación contractual lo encontramos en la adquisición de apartamentos en la ciudad de San Salvador (Leasing Inmobiliario Habitacional) la entidad que financia estos arrendamientos sobre este tipo de bienes es el Banco de Comercio (BANCO).

Se pretende que dicha modalidad se expanda a la adquisición de vivienda, mecanismo que está siendo impulsado por el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) el cual pretende crear una institución para que sea la encargada de llevar a cabo el proceso de adquirir una vivienda.

“El Arrendamiento Inmobiliario será una mecanismo que facilite la adquisición de una vivienda, el gerente de desarrollo financiero del BMI, Roger Alfaro; aseguro que el mecanismo se creara con el objetivo de facilitar la adquisición de vivienda a los salvadoreños que aún no cuentan con una ya que los datos del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano revelaron que el déficit habitacional asciende a 718 mil casas.”

Cabe mencionar que se están generando las condiciones materiales y jurídicas para la aplicación de esta institución jurídica mercantil en bienes inmuebles; de esta manera la Ley Especial sobre el Arrendamiento Financiero en su Art. 2 dice: “se entiende por arrendamiento financiero el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes muebles e inmuebles.” además del Art. 17 “Arrendamiento Inmobiliario.” De lo que se interpreta legal y taxativamente que el Arrendamiento Financiero o Leasing puede recaer en bienes inmuebles.

**b) Por su Promoción: Leasing Promocional Directo y Promocional Indirecto.**

En Europa primordialmente en Italia, consientes en la descapitalización de su industria nacional y de las dificultades que tienen las pequeñas y medianas empresas para acceder al crédito han impulsado sus legisladores una manera alternativa para la búsqueda de nuevos y más eficaces instrumentos que impulsen a la economía es donde buscaron la alternabilidad correcta en el Leasing.

- Leasing Promocional Directo: Este se da cuando el Estado interviene en el mercado y crea una determinada empresa especializada; por un lado le permite ventajas dando a las empresas una estructura capaz de aportar conocimiento técnico y especializado para llevar a cabo una buena inversión.

- Leasing Promocional Indirecto: Es operado por las empresas de Leasing privadas; en esta modalidad de Leasing la incentivación se muestra aligerando el riesgo de la empresa de Leasing en la medida correspondiente a la aportación, pero no incide sustancialmente sobre los criterios de valoración de la aportación, que permanecen en los límites acostumbrados por estas empresas.

b) Por su Amortization: Full Pay Out Leasing y Non Full Pay Out Leasing.

Esta distinción, propuesta por un sector minoritario de la Doctrina toma como signo referencial el monto total de las prestaciones cumplidas por la empresa usuaria, si estas cubren o no el total de la inversión realizada por la empresa de Leasing al respecto se pueden distinguir dos situaciones:

**Full Pay Out Leasing:**

A través de esta operación financiera la empresa de leasing, con los pagos efectuados por la empresa usuaria como contraprestación cubre íntegramente la inversión efectuada en la adquisición del bien o bienes, o más naturalmente, los gastos operativos, intereses y beneficios por el capital empleado en ella.

**Non Full Pay Out Leasing:** En esta modalidad la empresa de leasing percibe una suma menor al costo del bien, quedando al final del contrato, un valor residual sin cubrir. Ante tal situación la empresa financiera, en calidad de propietaria recupera el bien y puede posteriormente, venderlo o celebrar un nuevo contrato de Leasing.

**2.2.4 CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.**

**Arrendamiento Financiero Leasing:**

Es un contrato por el cual una de las partes (arrendador) se obliga a adquirir de un tercero (proveedor) determinados bienes que la otra parte (arrendatario) ha elegido previamente, contra el pago de un precio mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante cierto tiempo, que generalmente coincide con la vida económica del bien, siendo todos los gastos y riesgos por parte del arrendatario, quien al final de dicho periodo, podrá optar por la devolución del bien, concertar un nuevo contrato o ejercer la opción de compra.

### **Leasing Operativo:**

Se produce cuando un fabricante o proveedor o simple propietario, destina un bien de su propiedad para darlo en locación garantizando su calidad o funcionamiento.

Es una modalidad contractual anterior al Leasing Financiero y es practicada por los fabricantes y los proveedores de equipo, la firma más conocida e importante en la utilización del Leasing Operativo es la Internacional Business Machines (I.B.M.)

“Las sociedades que practican el leasing operativo alquilan solamente bienes y equipos de tipo estándar, en razón que interesa -en este caso- su colocación a otros locatarios, por lo que la vida física del bien es aprovechable al máximo. Esto hace que los contratos sean de corto plazo dado que interesa la renovación reiterada del alquiler.”

El alquiler de automóviles de turismo a particulares o a empresas, de computadoras y de fotocopadoras, constituyen los ejemplos más representativos del Leasing Operativo.

**El Renting:** Esta operación de locación de bienes a corto plazo efectuados por un locador especializada en parque de maquinaria de su propiedad, que puede ser del más variado tipo o índole (maquinaria industrial, de oficina, vehículos).

Cuando no es el fabricante quien alquila sus productos sino un tercero que adquiere cantidad de bienes para luego alquilarlos a distintos usuarios, la operatoria se conoce como *Renting*. Salvo esta diferencia, en lo demás estamos ante un Leasing Operativo.

### **Leaseback:**

Esta modalidad operativa conocida como *Sale And Leaseback*, configura una técnica de asistencia moderna que se materializa; cuando el propietario de un bien mueble o inmueble arrienda este a una empresa de Leasing que paga el precio y simultáneamente, le facilita el uso y la explotación de ese mismo bien en Arrendamiento Financiero Leasing al vendedor.

Es decir en este caso se trata de una modalidad de Leasing en la cual el cliente mismo hace el papel de proveedor. O sea en esta figura Leaseback el industrial, propietario de bienes y equipos, que requiere capital de trabajo, procede a vendérselos a la sociedad de leasing, la cual, a su turno y a renglón seguido, se los arrienda dentro del marco legal que se ha señalado, lo cual permite entre otras cosas consagrar la opción de compra a favor del arrendatario. En esta clase de contrato el industrial moviliza sus activos fijos haciéndose a capital de trabajo, pero con la ventaja de seguir utilizando para la misma finalidad productiva a la cual los tenía asignados desde el comienzo.

### **Self Leasing.**

Cuando se menciona este tipo de arrendamiento, parece que estamos haciendo referencia a una peculiar modalidad de leasing sin embargo no es así la denominación con frecuencia; se utiliza, de un lado para calificar aquella relación que surge cuando las empresas tanto de leasing usuaria y la fabricante o proveedora pertenecen a un mismo grupo económico

y empresarial y de otro lado para cuando la propia empresa fabricante o proveedora es la que actúa como empresa financiera.

### **Leasing Internacional**

Cuando los sujetos intervienen en la relación contractual, es decir el lessor, el lesse, y el proveedor residen o pertenecen a ordenamientos jurídicos diversos, bajo la denominación genérica de Leasing Internacional (Art. 16 LAF), la praxis acoge una gama de combinaciones entre las cuales destacan:

**“El Cross Border Leasing”:** En él se combinan elementos procedentes de tres ordenamientos jurídicos nacionales diferentes, esto es la empresa proveedora concurre con una determinada nacionalidad, la empresa de leasing opera en un país diferente y la usuaria utiliza el bien en un tercer país.

**“El Export Leasing”:** Este se caracteriza porque tanto la empresa proveedora como la de leasing residen en un mismo país, y la empresa usuaria en otro.

**“El Import Leasing”:** Se caracteriza porque la empresa de leasing y la usuaria residen en el mismo país, en tanto que la empresa proveedora en otro.

#### **2.2.5 Condiciones Generales en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

Si los códigos del siglo pasado tenían como punto de partida, el principio de la autonomía de la voluntad para establecer, respecto de cada contrato, las estipulaciones o cláusulas que las personas contratantes consideran convenientes a sus intereses, en la actualidad la realidad nos demuestra que muchos contratos ya no se colocan en la necesidad de discutir, regatear, o ajustar los intereses de las partes y esto porque ellas no tienen, de

hecho la misma capacidad para la discusión de las estipulaciones contractuales, y esto lo vemos generalizado particularmente entre empresarios y consumidores , en donde los primeros establecen las condiciones y los segundos solo se adhieren, nos damos cuenta que estas estipulaciones o cláusulas “poco importan” a la hora de celebrar por ejemplo un contrato de adhesión, no obstante que su existencia es natural en cualquier figura contractual.

De esta forma se entiende por Condiciones Generales; al conjunto de cláusulas redactadas previamente y con carácter general que se tienen preparadas por una de las partes para que rijan los futuros y posibles contratos cuyo contenido se fijara a dichas cláusulas; estas tienen en todo caso naturaleza contractual y ni si quiera la aprobación administrativa, en su caso, las priva de tal carácter.

En el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing podemos distinguir, algunas condiciones o cláusulas que deben cumplir las partes que intervienen en la celebración de dicho contrato; así:

**Entrega del Bien Objeto del Contrato de Arrendamiento financiero o Leasing (Art. 2 LAF)**

Aquí el arrendador entrega al arrendatario; de conformidad al contrato, el bien mueble o inmueble en perfectas condiciones de uso y funcionamiento.

**Plazo estipulado en el Arrendamiento Financiero o Leasing (Art. 2-9 LAF).**

Es decir la condición de cuánto tiempo durara el contrato de arrendamiento financiero, se entiende que dicho plazo el arrendatario lo podrá prorrogar por periodos

ulteriores; sujetos a las condiciones que en común acuerdo estipulen las partes entre si, la que se hará por escrito.

#### **Garantía sobre el Bien Arrendado (Art. 4 LAF).**

Acá se hace referencia a las obligaciones del proveedor; es decir entregar el bien al arrendatario cuando el arrendador lo autorice; asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, que estén en perfectas condiciones de funcionamiento y sin vicios ni defectos ocultos.

Vencimiento del Tiempo de Duración del Arrendamiento Financiero Leasing (Art. 2 LAF). Al terminar el plazo fijado, el arrendatario tiene las opciones de; comprar el bien, prorrogar el plazo o devolverlo. Si no se decide por las primeras dos opciones deberá entregar el objeto del contrato así como lo recibió, en perfectas condiciones.

#### **Contrato de Seguro (Art. 10 LAF).**

Para prever futuros riesgos de destrucción del bien arrendado; las partes podrán acordar mediante esta cláusula, los riesgos asegurables con forme a la naturaleza de los bienes; el beneficiario de la póliza de seguros será el arrendador.

#### **Cánones del Arrendamiento Financiero Leasing (Art. 6 lit. a) y 9 inc. 2ª LAF).**

Esta cláusula se refiere a que el arrendatario tiene la obligación de pagar las cuotas periódicas, por el arrendamiento del bien, esta obligación es la principal y debe hacerlo en la manera y en la época que fue convenido, el arrendatario puede hacer uso de Títulos Valores

como Letra de Cambio, Pagares o Cheque, esta estipulación es exigible en todo evento, sea que el arrendatario este o no explotando el bien.

#### **Terminación del Contrato (Art. 6 lit. a) e) LAF).**

Esto se refiere a que el arrendatario tiene un periodo de tiempo; en el cual cancelara las rentas estipuladas en el contrato de tal suerte que no debe encontrarse en mora; además de aceptar las modificaciones en las cuotas del contrato; debe mantener la póliza del seguro vigente; de no cumplirlas, puede legalmente el arrendador dar por terminado el contrato de arrendamiento antes del plazo.

#### **Destino; Gastos y Riesgos del Bien Arrendado (Art. 6-7 LAF).**

Acá se expresa la utilidad o uso del bien; por parte del arrendatario, además este se compromete a asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien; de esta manera el arrendatario correrá con los gastos monetarios del otorgamiento del contrato.

#### **Condiciones Especiales (Art. 18-19 LAF)**

El contrato de arrendamiento financiero tiene Fuerza Ejecutiva y los bienes objeto del contrato no se pueden Embargar; en todo caso las partes estarán sometidas a la Jurisdicción de los Tribunales de Justicia; Mercantil y Civil.

Requisitos para Adquirir Financiamiento a través del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Antes de solicitar un arrendamiento; es primordial para lograr el objetivo que se pretende; conocer qué tipo de requisitos, solicita una empresa arrendadora para acceder al

Arrendamiento Financiero Leasing; en esta parte del estudio se tratara de exponer una serie de requerimientos generales solicitados por estas instituciones, haciendo notar que estos requisitos para optar al financiamiento pueden variar, dependiendo de las políticas internas de cada empresa arrendadora, así se mencionan:

***En caso de Persona Jurídicas.***

Presentar estados financieros (dos últimos periodos fiscales y un corte reciente con no más de tres meses de antigüedad).

- Detalle de cuentas por pagar a entidades financieras.
- Los últimos dos cierres fiscales de la compañía.
- La cotización del activo que desea adquirir la empresa.
- Perfil de la actividad indicando composición del capital accionario.
- Copia de Documento Único de Identidad (DUI).
- Fotocopia de escritura de constitución de sociedad.
- Solicitud formal del servicio.
- Adquirir póliza de seguro a nombre del arrendador.

***En caso de ser un Profesional o Persona Física con actividades lucrativas.***

- Una descripción de la actividad.
- Original y fotocopia del Documento Único de Identidad (DUI)
- Constancia de sueldo.
- Datos del fiador.
- Estados de cuenta de tarjetas de crédito y cuentas corrientes.

- Indicación de referencias bancarias.
- Cancelación de una prima del costo del bien que será arrendado.
- Llenar formulario de solicitud del servicio.

Proceder a la formación de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; implica que las partes contratantes tengan que formalizar sus obligaciones contractuales; de esta manera la empresa arrendadora, entrega una solicitud de arrendamiento para obtener información del solicitante; esta solicitud puede ser aprobada aproximadamente en el plazo de cinco días, de ser aprobada se llenara el contrato de Arrendamiento Financiero este contendrá todos los datos que identifiquen a los contratantes es decir al representante jurídico de la empresa arrendadora así como también el nombre de la persona o empresa que solicita el arrendamiento.

## **2.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.**

Se menciona que toda decisión de financiar la adquisición de bienes muebles e inmuebles, presenta sus ventajas e inconvenientes; para el Proveedor, Arrendador y el Arrendatario, que están sometidos a utilizar este contrato.

### **2.3.1 Ventajas para la Empresa Arrendataria (Arrendatario)**

#### **Financiamiento del cien por ciento de la Inversión.**

Cuando una Empresa obtiene un crédito de una entidad Bancaria para la compra de un bien; en los casos que alcanza a cubrir el 80 % del valor total del bien lo que da lugar a que el 20 y 30 % del restante sean cubiertos con recursos propios de la Empresa,

Con el Arrendamiento Financiero la Empresa usuaria puede obtener el uso del bien sin necesidad de disponer del capital requerido para la adquisición del bien. Es decir que con este contrato puede obtener el uso de la maquinaria que se necesita sin la necesidad de disponer del capital que se requiere, una vez instalado y dándole funcionamiento con mayores ingresos que obtenga con su utilización.

### **Protege contra la Inflación.**

El Arrendamiento Financiero Leasing es un modo de protegerse contra la inflación por cuanto que el uso del bien, se obtiene a cambio del pago de los servicios prestados, en el momento de la firma del contrato, quedando inamovible durante el tiempo de vigencia de dicho contrato.

### **Elimina el riesgo de Obsolescencia.**

En efecto las Empresas que contratan con el Arrendamiento Financiero Leasing, obtienen una ventaja muy favorable, esta estriba en que este contrato les permite; modernizar su empresa esto es así ya que obtienen maquinaria nueva sin comprarla, al final tendrán esa opción pero el hecho de tenerla por un periodo de tiempo, impide que esta se vuelva obsoleta pues la pueden devolver y arrendar otra más moderna.

Se dice que las operaciones de crédito, se caracterizan por ser lentas y sometidas a determinadas normas establecidas que tienden a garantizar el futuro de algunos préstamos exigiendo las autorizaciones bancarias con respecto a Fianzas, Hipotecas requiriendo también; una determinada cantidad de recursos propios con que cuenta la Empresa. Todo esto ocasiona retrasos de todo tipo; las operaciones se vuelven onerosas no solo por los gastos que implican estas garantías, sino también por las limitantes de nuevos créditos.

Ahora en la práctica para negociar, con el Arrendamiento Financiero Leasing una de las ventajas principales es la rapidez con que se evalúan o aprueban las operaciones que llevan a ahorrar tiempo y costo a la Empresa Arrendataria.

**Los Cánones son gastos deducibles.**

Las cuotas periódicas de pagos se consideran como gastos de explotación, en efecto para determinada renta que se impone esto garantiza un proceso de amortización acelerada.

El hecho de cargar los cánones del Arrendamiento Financiero Leasing, para efecto impositivo trasladando a los usuarios el beneficio tributario; para la depreciación sobre los bienes dados en este contrato, esto genera una mayor solidez sobre los balances al permanecer sin alteración los indicios financieros de endeudamiento y liquidación ya que se obtiene un régimen impositivo con mas ventajas.

- Se puede financiar el 100% del valor de los activos.
- Se pueden obtener importantes ventajas fiscales y tributarias
- Rapidez en la renovación tecnológica de los activos.
- Se evitan inversiones en activos que se pueden devaluar rápidamente y son de difícil venta, por ejemplo tecnología, vehículos automotores y maquinaria.
- No requiere el pago de cuota inicial. Esta libre de prima
- Se pueden exigir inspecciones sobre el bien.
- En la cuota acordada a pagar se incluyen intereses y comisiones.
- El mantenimiento del bien arrendado corre por cuenta del arrendatario.

Algunos ejemplos de bienes que se pueden financiar mediante el leasing:

- **Inmuebles:** Oficinas, locales, bodegas, plantas industriales, entre otros.
- **Tecnología:** Tablet, equipos de impresión, hardware y software.
- **Vehículos:** para transporte de carga y pasajeros, particulares.
- **Equipos productivos:** tales como maquinaria industrial o equipos especializados
- **Habitacional:** Permite adquirir vivienda nueva, usada o sobre planos.

El leasing o arrendamiento financiero es una de las tantas opciones que existen dentro del mercado, evalúe y escoja la que mejor se acomode a las necesidades de su familia o empresa.

#### **Principales beneficios que el leasing ofrece al arrendatario**

- Mejora la disponibilidad de capital de trabajo.
- No afecta el índice de endeudamiento.
- No exige reciprocidad en el servicio financiero.
- No requiere garantías paralelas.
- Es un sistema simple y ágil de tramitar.
- Ofrece beneficios tributarios, de acuerdo con la legislación vigente.

El ajuste por inflación no es responsabilidad del arrendatario

#### **2.3.2. DESVENTAJAS.**

##### **a) Reparación de la maquinaria Arrendada.**

Durante la vigencia del contrato la Empresa Arrendataria, tiene la desventaja que mientras el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing este en vigencia es esta quien

asume los gastos de mantenimiento y reparación de la maquinaria y es que debe tener el bien arrendado en buenas condiciones para poderlo usar.

### **La Póliza del Seguro.**

Los riesgos en cuanto a la destrucción del bien, que esta en poder de la Empresa Arrendataria, por ser el Arrendador dueño de la cosa, él será el beneficiario de la póliza.

### **Reparación dela Maquinaria Arrendada.**

Dentro del contrato tenemos estipulaciones o condiciones que las partes que contratan deben cumplir, de esta forma el Arrendatario se obliga a reparar por cuenta propia cualquier desperfecto en la maquinaria arrendada en tal sentido el Arrendador no incurre en ningún gasto de este tipo.

### **Ingresos Firmes**

Con los contratos de Arrendamiento Financieros Leasing celebrados la Empresa Arrendadora se asegura, un porcentaje de ingresos netos pues los esta obteniendo constantemente mientras dure el contrato.

### **Alto costo del Interés.**

De cada cuota que la Empresa Arrendadora cobra en concepto de arrendamiento al Arrendatario, incorpora un incremento en cada una de las cuotas de pago por parte del Arrendatario ya que de esta forma recupera el gasto que hizo en la adquisición y posterior otorgamiento del bien.

## **Desventajas.**

### **a) La falta de Información sobre la existencia de Empresas Arrendadoras.**

Esto impide que algunas instituciones que arriendan mediante el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, no exploten esta institución jurídica mercantil de la manera que quisiera, pues lo mismo impide que este contrato tenga auge, y por lógica no tiene la demanda en el mercado nacional que debería tener.

### **Brindarle una Forma Adicional de Financiamiento a sus Ventas.**

El Proveedor encuentra en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing una alternativa adicional para incrementar el volumen de sus ventas y mantener activo el mercado de sus productos.

### **Permite el cobro al contado del precio de los bienes.**

Un canal de financiamiento interesante es para la Empresa Proveedora el Arrendamiento Financiero Leasing, por ejemplo una Empresa que vende automóviles por medio de una institución Bancaria brinda una alternativa adicional para adquirir licencia de automóviles entonces el fabricante o Proveedor cobra al contado los bienes que vende al Arrendador, rompiendo así un círculo vicioso financiero encerrado para el comprador o vendedor el cual viene a radicar en que el comprador pide un plazo estipulado de ciertos días y el vendedor no tiene esa capacidad financiera para proporcionárselo.

### **a) Responder sobre los reclamos cubiertos por las garantías.**

Los efectos de las obligaciones que emanan del Arrendamiento Financiero Leasing, entre Arrendador y Arrendatario, alcanzan al Proveedor en el sentido de que este responde

de los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes, y es el caso que a momento que el Arrendatario selecciono la maquinaria estaba en perfectas condiciones pero al utilizarlas en su empresa funcionan mal o el Proveedor no las entrego en el tiempo estipulado; es por esta razón que el proveedor debe saber sobre las garantías en caso contrario será desventajoso para él.

## **2.4 MARCO LEGAL**

### **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA.**

#### **2.4.1 Teorías Inmediatas.**

La actividad del arrendamiento de activos fijos, en El Salvador, está regida sobre la base legal del Código Civil, Código de Comercio, Código Tributario, Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y sus reglamentos de aplicación, Ley de Arrendamiento Financiero y bajo la normativa contable establecida en las Normas Internacionales de Contabilidad, específicamente la No. 17 “Arrendamientos”.

La ley específica para regular los Arrendamientos financieros, se creó mediante Decreto Legislativo N° 884 de fecha 20 de junio de 2002, misma que fue recientemente reformada el 17 de marzo de 2005, destinada a regular el derecho de propiedad de las instituciones arrendadoras sobre los bienes cedidos a otros, excluyendo de ella el arrendamiento civil.

Los dos tipos básicos de contratos de arrendamientos de los que disponía una empresa, son los operacionales y financieros o de capital, luego surge una nueva figura llamada

Leasing que adiciona características más convenientes para los empresarios ya que permite por una parte recuperar la inversión una vez que se cuente los activos disponibles a ceder a un tercero.

Si bien es cierto la principal ventaja de adquirir un financiamiento con una empresa de leasing es la disminución de pagos en sus flujos al compararla con la contratación de un crédito bancario, ya que estos últimos generalmente conceden plazos más cortos para liquidar deudas, también lo es que las compañías arrendadoras necesitan de un apoyo financiero que permita ampliar sus negocios.

Encontrando en la Legislación el conjunto de normas positivas escritas por las cuales se gobierna a un Estado; en este caso es importante determinar de manera jurídica la existencia del contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; todo esto determina su perfeccionamiento en la realidad jurídica de El Salvador. De esta forma encontramos en la Constitución de la Republica un sustentador de este contrato, pues está contiene los principios como: la libertad contractual, que fundamentan la existencia del Arrendamiento Financiero; además de tener en la Ley General; Código de Comercio y en Leyes Secundarias; Código Civil y Ley de Impuesto sobre la Renta, estas normativas acompañan el desarrollo de esta institución a nivel interno; existiendo también a nivel internacional normas que protegen mediante la aplicación de sus políticas el desarrollo y aplicación de este contrato; siendo el caso de La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17.

Resulta indispensable para el conocimiento legal del Arrendamiento Financiero o Leasing estudiar estas leyes; sin dejar de lado a la Ley Especial; del Arrendamiento

Financiero Leasing, lo que permitirá saber que este contrato tiene una autonomía legal en El Salvador;

## **2.4.2 La Constitución de la Republica de El Salvador; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento Financiero o Leasing.**

### **HISTORIA A NIVEL CONSTITUCIONAL**

La Constitución de la República contempla como garantías esenciales, entre otras:

- a) La libre disposición de los bienes y la libertad de contratación, y
- b) La Seguridad Jurídica.

Jurídicamente sabemos que del Derecho de Propiedad nace la libertad de disponer de los bienes y que al primero también lo integran los derechos de usar y disfrutar de la cosa entre estos tenemos:

- **LA LIBERTAD DE DISPOSICIÓN:** Es a la vez parte integrante de la Libertad de contratación. Comprende esta última varios aspectos, entre los que podemos señalar: la libertad de celebrar o no determinado contrato, el derecho de elegir con quien contratar y el derecho de regular su contenido.
- **LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1824:** reconoció la libertad de disposición de bienes cuando establecía en su Art. 175 Ord. 4º, que no podía ni el Congreso, las Asambleas, ni demás autoridades “tomar la propiedad de ninguna persona, ni turbarla en el libre uso de sus bienes, sino a favor del público cuando lo exija una grave urgencia legalmente comprobada; y garantizándose previamente la justa indemnización”. Esta garantía se contempló expresamente en las constituciones Federales de 1898 y 1921 en

sus Arts. 16 y 42, respectivamente. igual forma las Constituciones Nacionales, recogieron tal disposición en las Constituciones de 1841, 1864, 1871, 1872, 1880, 1883, 1886, 1939, 1945, 1950, 1962, 1983 y la reforma de 1992 en sus Arts. 68, 77, 79, 122, 18 y 40 inc. 2º, 15 y 36 inc. 2º, 5 y 10, 5 y 9, 163, 173, 22 y 22 respectivamente.

Por lo tanto es a partir de la Constitución de 1886 en el Art. 17 el Derecho que toda persona tiene a la Libre Administración de sus Bienes, de determinar sus asuntos Civiles por Transacción o Arbitramento,... Principio que fue reproducido por las siguientes Constituciones de 1939, 1945, 1950, 1962, 1983 y la reforma de 1992 en sus Arts, 1, 17, 174 inc. 2º, 174 inc. 2º, 23 y 23 respectivamente.

En la Constitución de 1939, se consagró por primera vez La Libertad de Contratación, en el Título V, Capítulo I, “Derechos y Garantías”, del Art. 32 inc. 1º, el cual literalmente decía: “se reconoce la Libertad de Contratación conforme a las Leyes”.

En la Constitución de la República con sus reformas de 1992 en su Art. 23, se garantiza el Principio de Libertad Contractual, es decir, que se tiene la libertad de adquirir derechos y contraer obligaciones celebrando contratos según la voluntad de las partes, y sin más limitaciones que las establecidas en la ley; cualquier persona que posea la libre administración de sus bienes “que sea mayor de 18 años y que no adolezca de deficiencias mentales”; no podrá ser privada del derecho de resolver sus asuntos civiles o comerciales por:

- a) Transacción (directamente con la persona que se tiene el problema), o
- b) Arbitramento (con la ayuda de un intermediario, llamado juez árbitro), sin necesidad de acudir a los juzgados respectivos.

La Libre Disposición de los Bienes y La Libertad de Contratación, reconocidos por las diferentes Constituciones no son absolutos, pues el legislador puede y debe regularlos con la finalidad de garantizar el interés social, ya que ambos Derechos tienen vigencia dentro del marco fundamental que preceptúa la Constitución reformada de 1992 sobre el Régimen Económico (Art. 101); el que debe responder esencialmente a principios de Justicia Social, lo mismo que la Libertad Económica (Art.102), que está garantizada en lo que no se oponga al interés social.

La Seguridad Jurídica implica una Libertad que no esté sujeta en mayor grado a la arbitrariedad y las violaciones del orden público. En tal medida, que permite por una parte certeza a quien corresponde los Derechos y las Obligaciones, en segundo lugar dado lo anterior la obligación del Estado a garantizar a toda persona a que no sea ofendido impunemente y que va ser amparado en sus reclamaciones legales.

Encontramos en la Constitución de la Republica como norma primaria y fundamental del ordenamiento jurídico, una serie de principios que amparan las leyes de un país; así resulta indispensable su estudio en el Art. 23 donde determina que se garantiza “la libertad de contratar conforme a las leyes.”

Es decir todos tenemos la libertad de adquirir derechos y obligaciones celebrando contratos de acuerdo a nuestra voluntad, y sin más límites que los establecidos en la ley. De igual manera en el título V, Orden Económico, entendido como la forma en que se organiza la sociedad para producir distribuir y consumir los bienes y servicios que necesita o desean las personas que la integran.

La Constitución de la Republica en su Art. 102 dice que se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social; es decir el estado debe apoyar, y dar facilidades a todo aquel que desee establecer o ampliar un negocio; y debe garantizar el libre acceso al crédito.

Se reconoce en la Constitución los principios básicos y fundamentales que sustentan el Arrendamiento Financiero Leasing pues la Libertad de Contratación y la Libertad Económica; ubican a este contrato dentro del tráfico mercantil, con lo cual esta es una institución jurídica mercantil reconocida y amparada por la Constitución de la Republica de El Salvador.

### **2.4.3. HISTORIA JURIDICA LEYES SECUNDARIAS SALVADOREÑAS**

Se mencionara a continuación una reseña del código civil salvadoreño en relación al contrato de Arrendamiento Financiero.

**CODIGO CIVIL:** El primer código promulgado en el año de 1860 y editado por primera vez en 1859, con el Título “El Código Civil de la República del Salvador en Centroamérica”, marcaba el inicio de un pueblo apto para organizarse jurídicamente, dándose sus propias Leyes Civiles.

El Código Civil de 1860, estaba dividido en cuatro libros: Libro Primero: De las Personas; Libro Segundo: De los Bienes, de su Dominio, Posesión, Uso y Goce; Libro Tercero: De la Sucesión por causa de Muerte y de las Donaciones entre Vivos y Libro Cuarto: De las Obligaciones en General y de los Contratos.

Esto se debe “a los Juristas y Licenciados José María Silva y Ángel Quiroz, quienes redactaron el Código Civil salvadoreño, tomando como base el Código Civil Chileno y, además, la elaboración del Código Mercantil”.

Para el caso que nos ocupa, según el Libro Cuarto: De las Obligaciones en General y de los Contratos, Título 26 del Contrato de Arrendamiento, dicho contrato apareció regulado desde los Arts. 1851 al 1957, Título que a la vez estaba subdividido en Diez Capítulos, que a continuación se mencionan:

I) Del Arrendamiento de Cosas (Arts. 1852– 1859);

II) De las Obligaciones del Arrendador, en el Arrendamiento de Cosas (Arts. 1860–1873);

III) De las Obligaciones del Arrendatario en el Arrendamiento de Cosas (Arts. 1874–1885);

IV) De la Expiración del Arrendamiento de Cosas (Arts. 1886–1905); V) Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento de Casas, Almacenes, u otros Edificios (Arts. 1906–1913);

VI) Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento el Predios Rústicos (Arts. 1914–1922);

VII) Del Arrendamiento de Criados Domésticos (Arts.1923–1931);

VII) De los Contratos para la Confección de una Obra Material (Arts.1932–1941);

IX) Del Arrendamiento de Servicios Inmateriales (Arts. 1942–1948) y

X) Del Arrendamiento de Transporte (Arts. 1949–1957).

El Código Civil promulgado en 1860, aparece no haber sufrido alguna modificación en su redacción más principal, en todo lo referente al Contrato de Arrendamiento hasta la actualidad; ya que estas disposiciones han permanecido por más de un siglo inalterable, sin existir hasta la fecha otra ley que la sustituya o la derogue totalmente en el sentido de haberse encontrado vacíos o contradicciones según las nuevas corrientes, por algunos doctrinarios que se dedican a tal estudio en un contrato tan antiguo.

Siendo la ley civil la que supletoriamente regula en alguna forma este contrato mercantil moderno; pues la ley general código de comercio en su Art. 945 manifiesta: “Las obligaciones, actos y contratos mercantiles en general, se sujetaran a lo prescrito en el código civil” de la misma manera, la ley especial sobre el arrendamiento financiero leasing; en su Art. 20 habla de la aplicación supletoria de la ley civil; al mencionado contrato.

Y es que la evolución económica y social experimentada en los últimos tiempos, ha dado lugar a una serie de mutaciones importante; en el régimen jurídico de los contratos. Un tráfico económico cada vez más acelerado ha ido dando lugar a la aparición de una serie de modalidades contractuales de muy difícil encasillamiento en el régimen jurídico tradicional; es el caso concreto del contrato de Leasing el cual siendo mercantil retoma de figuras contractuales tradicionales del derecho civil, algunas características; es el caso del Arrendamiento Art. 1703 C. “Dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce.” La Compraventa Art. 1597 C. “Una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.” El Comodato o Préstamo de Uso Art. 1932 C. “es un contrato en que una de las

partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.”

“La multiplicidad de compromisos que encierra una operación de Leasing demuestra que el fenómeno traspasa, los límites del contrato de locación (arrendamiento), embrión originario de esta nueva técnica de financiación.

Tampoco es asimilable a la compraventa ya que el derecho de propiedad esta inmerso Potencialmente - dentro del compromiso contractual, dependiendo su materialización y efecto de un acto unilateral, como es la operación de compra reconocida a favor del tomador (arrendatario).| (Leasing Financiero I, 1990, pág. 173)

Encontramos un sustento legal en la Ley Civil respecto al Arrendamiento Financiero Leasing; pues este último retoma ideas contractuales civiles, siendo una institución contractual del Derecho Mercantil.

#### **2.4.4. La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento Financiero Leasing.**

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17; trata sobre la contabilidad de los Arrendamientos Financieros; Arrendamientos Operativos y las Transacciones de Venta y Arrendamiento en vía de Regreso, y el objetivo de esta norma es establecer; para arrendatarios y arrendadores las políticas contables apropiadas para contabilizar y rebelar la información correspondiente de los arrendamientos Financieros y Operativos. La Norma Internacional de Contabilidad entiende por Leasing: es un arrendamiento que transfiere

sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo; es decir es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

**Arrendamiento Operativo:** es un arrendamiento distinto a un financiero, y por Transacción de Venta y **Arrendamiento en Vía de Regreso:** la que implica la venta de un activo por el vendedor y el arrendamiento del mismo activo de regreso al vendedor.

Este tipo de norma es de mucha importancia para los arrendadores y arrendatarios en la políticas contables; para obtener un beneficio adecuado del arrendamiento financiero y operativo, por esta razón esta norma de contabilización se debe aplicar a todos los arrendamientos siempre y cuando no sean convenios creados para la explotación de recursos naturales como: petróleo; gas; madera; metales y otros derechos por minerales; además lo que son permisos para películas; manuscritos patentes y derechos de autor.

La clasificación de los arrendamientos, adoptada por La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 es de gran importancia, porque se basa en el grado en que recaigan sobre el arrendador y el arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo arrendado. Los riesgos se basan o incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa o por obsolescencia tecnológica y de variaciones en los ingresos, debido a las condiciones económicas cambiantes; los beneficios pueden ser representados por las expectativas de operación rentables durante la vida económica del activo y de ganancia por el alza en el valor o en la relación de un valor residual.

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 es de aplicación obligatoria en El Salvador desde el año 2004.

#### **2.4.5. El Código de Comercio; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento Financiero o Leasing.**

Teniendo en el Arrendamiento Financiero Leasing un contrato de carácter mercantil; resulta importante conocer el Código de Comercio, en lo relativo a determinar que alcanza a normar esta ley en relación al Leasing, este contrato tiene una regulación especial en La Ley de Arrendamiento Financiero o Leasing que en su Art. 20 sobre la Aplicación Supletoria dice: “en todo lo no previsto en la presente ley se aplicaran las normas mercantiles.” En lo que no se opongan a la ley especial.

El Libro IV Obligaciones y Contratos Mercantiles; Título I Obligaciones y Contratos en General; Capítulo I Obligaciones Mercantiles, del Código de Comercio en su Art. 945 dispone las obligaciones y contratos mercantiles en general, se sujetarán a lo prescrito en el Código Civil, salvo las disposiciones del presente título. Fundamenta la Solemnidad del Arrendamiento Financiero Leasing, en el Art. 948 solamente serán solemnes los contratos mercantiles celebrados en El Salvador, cuando lo establezca este código o leyes especiales.

El Art. 946 manifiesta que las obligaciones mercantiles son onerosas. El Capítulo II Actos Unilaterales y Contratos del Código de Comercio.

Art. 964 establece; las disposiciones de este código relativas a los contratos se aplican a los negocios, actos jurídicos, y en particular, a los actos unilaterales, que hayan de surtir efectos en vida de quienes los otorguen y que tengan contenido patrimonial, en lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones especiales sobre ellos. Además el Art. 965

fundamenta el hecho de que nadie puede ser obligado a contratar, relacionado con la Constitución de la Republica en su Art. 23; habla de la libertad para contratar nadie puede obligarnos a adquirir derechos y obligaciones; sino cuando rehusarse constituya un acto ilícito.

Se considera ilícita la renuncia cuando provenga de empresas que gocen de concesiones, autorizaciones o permisos para operar con el público, o se encuentren en situación de imponer precios a las mercancías o a los servicios que proporcionen, siempre que no negare justo motivo para la negativa, a juicio prudencial del juez que conozca el asunto.

## **2.5 La Ley del Impuesto sobre la Renta; Breve Análisis en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.**

Doctrinariamente Impuesto sobre la Renta; es un tributo de carácter directo que grava la renta (o beneficio de cada ejercicio económico calculado de acuerdo con la ley) de las persona naturales y jurídicas; este impuesto va orientado a fortalecer el nivel fiscal del estado, orientado a solventar el gasto público y fortalecer el beneficio de la sociedad en lo relativo a salud, educación, etc. El impuesto sobre la Renta, es un impuesto directo, sin intermediario en la relación jurídica tributaria entre el estado y el contribuyente.

Esta ley es de gran importancia para llevar un adecuado orden en el aspecto tributario; en un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, es un punto que denota mucho interés, tomando en cuenta el factor evasor a nivel de América latina; en donde se ha dado este fenómeno más principalmente, en países en donde el contrato no está regulado por una ley específica lo que no permite; una ordenación tributaria directa, este no es el caso de El

Salvador en donde el contrato esta normado por una ley especial de Arrendamiento Financiero; la cual regula la aplicación del Impuesto sobre la Renta en sus Art. 14 y 15 LAF. En el primero habla sobre las Deducciones del impuesto sobre la renta y el segundo de las Depreciaciones.

Estas disposiciones tributarias hacen pues a esta institución jurídica mercantil, estar en armonía con realidad social existente, en donde es necesario la recaudación del impuesto para el mismo desarrollo económico del país; siendo que algunas empresas extranjeras además de las nacionales; también contratan con el Arrendamiento Financiero Leasing.

## **2.6 Análisis de La Ley de Arrendamiento Financiero Leasing.**

### **1-Definición Jurídica.**

El Art. 2 de la Ley en estudio; no da una definición jurídica respecto al contrato de Arrendamiento Financiero; solo expresa el legislador que entiende por este y dice: “El contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.”

Caracteres Estructurales y Funcionales del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

### **Caracteres Según su Estructura:**

**Solemne:** ya que de acuerdo al Art. 7 LAF deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. (Art.948 Código de Comercio. Art.1314 Código Civil)

**Bilateral:** en razón de engendrar obligaciones recíprocas, para el arrendador y el arrendatario. (Art. 1309 Código Civil)

**Oneroso:** todo contrato mercantil implica una conmutación de prestaciones recíprocas; es evidente que en el Arrendamiento Financiero las ventajas que procuran una u otra de las partes, no le serán concedidas; sino por cada una de las prestaciones que cada uno haga o se obligue a hacerle a la otra. La entidad adquiere y concede el uso de un equipo, por el que el cliente le pagara un precio por ese uso y por la ulterior transferencia de propiedad, a su vez el cliente le pagara ese precio para obtener el uso y goce de tal bien y su ulterior transferencia de dominio.

**Principal:** por cuanto subsiste por sí mismo, sin necesidad de otro contrato. Conmutativo: las ventajas emergentes del contrato para el arrendador, arrendatario y proveedor son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, desde el mismo momento que se formaliza el contrato. Es decir cada parte conoce la extensión de las obligaciones que está asumiendo.

**De tracto sucesivo:** las obligaciones asumidas por cada parte se cumplen a cada instante, periódica y continuamente.

**De adhesión:** las cláusulas del contrato son establecidas por el arrendador, de manera que el arrendatario no puede modificarla ni hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas.

Algunos contratos utilizados; son formularios impresos y solo dejan los claros necesarios que han de llenarse para individualizar al obligado y el bien seleccionado y consignar precio y plazo de la operación.

### **Caracteres Según su Función:**

**Financiero:** está visto que el Arrendamiento Financiero Leasing configura una nueva institución financiera, gracias a la cual, toda empresa puede disponer del equipo necesario para su evolución. Su función primordial radica en poner al alcance de las empresas bienes de capital o equipo, sin que ello extraña inmovilización de capital o esfuerzos financieros que pudieran afectar el equilibrio del arrendatario.

**De cambio:** favorece de modo directo e indirecto, la circulación de la riqueza económica, al estar dirigido a ceder el uso y goce económico de un bien y transferir -luego- la totalidad de los poderes económicos sobre el bien que es objeto del contrato. Es decir se incentiva la sustitución y renovación de los bienes de capital, impulsando el desarrollo del sector industrial.

**De equipamiento:** mediante el Arrendamiento Financiero Leasing, las empresas pueden obtener los equipos más modernos, ya fuere incorporándolos al circuito productivo o renovándolos al término de su vida económica y manteniéndose en una situación competitiva, evitando los enormes gastos e inversiones que originaría la compra de material o la realización de las actividades por medio de equipos obsoletos.

### **Características Operativas del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

**Art. 2 LAF.**

No necesita anticipos, ni pagos adicionales por parte del arrendatario. Desde el inicio paga solamente una cuota periódica.

El objeto del “arrendamiento financiero leasing”; “bien” o “bienes” se convierte en la mejor garantía del arrendador, ya que conserva su propiedad, así que no necesita mas garantías bancarias.

Provee una financiación del 100%, ya que el arrendador del leasing entrega el bien al arrendatario sin que este último deba pagar una parte de él; con lo cual no le resta a su capital.

El contrato se convierte en una modalidad operativa que permite a las empresas mantener sus bienes de producción actualizados.

El arrendatario elige al proveedor y selecciona el bien y este ultimo es quien lo adquiere y se lo proporciona.

El bien objeto del “arrendamiento financiero leasing” comienza a producir y rendir beneficios desde el momento en que se realiza la entrega.

Hay dos elementos esenciales del contrato de “arrendamiento financiero leasing” como son la opción de compra y el valor residual. El contrato debe conferir al arrendatario la posibilidad de adquirir el bien, una vez vencido el plazo de uso, ya que la devolución del bien o renovación del plazo; simplemente genera un arrendamiento tradicional, de igual manera debe fijar el importe del valor residual. De lo contrario, no estaríamos en presencia de esta institución contractual.

El arrendador no es responsable; por los efectos jurídicos favorables o desfavorables de la elección del bien y del proveedor, ya que no los elige el sino que el arrendatario.

## **Elementos de Existencia en todo Contrato.**

Art.1316 Código Civil.

Que sea legalmente capaz; nos habla de la capacidad que toda persona que quiera contratar debe tener para obtener derechos y obligaciones. (Art.1317/ 1318 Código Civil)

Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; es decir el consentimiento o voluntad de contratar. (Art.1322 Código Civil)

Que recaiga sobre un objeto lícito; hay objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público Salvadoreño; toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar hacer o no hacer. (Art.1333/1331 Código Civil)

Que tenga una causa lícita; no puede haber obligación sin una causa real y lícita. (Art.1338 Código Civil)

Se entiende por lógica que todo contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; debe cumplir con estos elementos, de lo contrario no puede ninguna persona física o jurídica utilizarlo como contrato, es decir no podría existir como figura jurídica legalmente válida.

Las Partes que Integran el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Se llama partes quienes jurídicamente concurren a constituir la relación jurídica y pasan a integrarla; parte contractual es cada uno de los grupos de intereses plenamente diferenciados que suscriben el contrato, siendo lo habitual que esa parte este integrada por una sola persona.

El Art. 1 LAF. Dice: “La presente ley se aplicara a los Contratos de Arrendamiento Financiero y a los sujetos que lo celebren.” En donde el legislador está señalando el objeto de esta ley; el cual es El Arrendamiento Financiero, dejando fuera al Arrendamiento Operativo y las Operaciones de Arrendamiento Civil (que las regula el código civil) de igual manera esta ley sistematiza a los sujetos o partes que pueden celebrar el contrato, de esta manera tenemos que el Art. 3 LAF expresa quienes son las partes que suscriben este contrato y cuál es el concepto de cada una de ellas:

Proveedor: la persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

Arrendador: la persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.

Arrendatario: la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar el contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.

### **Estudio individual de cada parte:**

El Proveedor:

La función tradicional del proveedor está basada técnicamente en no intervenir en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; sino más bien solo en la compraventa

Directa hacia el arrendador; esta característica es un elemento esencial y diferenciador de este contrato en relación a otros. “La operación de Leasing supone la existencia de dos contratos: el de compraventa del bien que se celebra entre el Arrendador y el Proveedor y el contrato de Leasing propiamente tal entre el Arrendador y el Arrendatario” se considera pues que tiene una participación marginal, En opinión, de Eduardo Barreira Delfino: (Solar A. O., 1990, pág. 31)“El Proveedor no integra el contrato de leasing, no es parte del mismo. Es un simple tercero, sin ninguna vinculación jurídica con el referido contrato. Pero ello no es óbice para que no esté expuesto a sufrir, eventual o indirectamente, los efectos de la operación de leasing. Nada obsta a que las partes del contrato de leasing involucren también en el mismo al proveedor.” Por lo menos en la relación con el contrato en su forma más típica es decir el arrendamiento financiero; no interviene directamente. Sin embargo se considera que hay algunas ocasiones donde toma la iniciativa de buscar el contacto directo con el cliente; esto lo hace a manera de buscar una mayor promoción o de prestación viable de la venta que propone, es allí donde el puede verse vinculado al contrato directamente, si lo suscribe y se obliga en lugar del arrendador, a entregar el bien y por ello garantiza el funcionamiento del bien este es el caso del arrendamiento operativo; en donde el proveedor puede ser el arrendador.

La entrega que hace el Proveedor al Arrendatario del bien objeto del contrato se puede dividir en dos momentos:

Entrega Directa: el bien en cuestión es objeto de dos entregas bajo diferente título. La primera de ellas es la que hace el Proveedor del equipo al Arrendador (compañía de leasing)

a raíz de su compraventa; la segunda es la que hace este último al Arrendatario con motivo del arrendamiento financiero.

Entrega Indirecta: se materializa entre Proveedor y Arrendatario, con mediación del Arrendador. En este supuesto el proveedor cumple su obligación entregando el bien al arrendatario. En nuestra ley priva la entrega indirecta; ya que dentro de las obligaciones del Proveedor esta la entrega del bien al Arrendatario, cuando el Arrendador se lo autorice; (Art. 4 lit. a) LAF).

El Proveedor en la relación contractual; según la legislación al respecto Art. 3 inc. 1°

LAF, puede ser una persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera; el legislador a la hora de valorar el hecho de que el proveedor pueda ser extranjero, tomo muy en cuenta la capacidad económica o el nivel de desarrollo que un Proveedor extranjero pueda tener en relación a un nacional; en el entendido de que alguna empresa arrendataria quiera arrendar maquinaria, que no está al alcance del mercado local.

**Son obligaciones del Proveedor Art. 4 LAF.** Entregar el bien objeto en Arrendamiento Financiero al Arrendatario cuando el Arrendador lo autorice; Siendo el Proveedor un elemento esencial del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; que caracteriza a este contrato como novedoso en relación a la contratación tradicional, tiene como primera obligación “entregar el bien al arrendatario cuando el arrendador se lo mande”; lo que denota que en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing será el Arrendador quien tenga el control de la entrega del bien. Esta obligación se constituye como un requisito de la esencia en este contrato, si el Arrendador no entrega la cosa al Arrendatario, por muy buena voluntad que tenga éste no puede gozar de la cosa, lo que impide la obtención de una financiación,

que le permitirá equiparse de acuerdo con las exigencias competitivas de su actividad. Al tratarse de una fábrica o de equipos o maquinaria necesita especial ubicación para su funcionamiento, tareas que corren por cuenta del Arrendatario.

**Asegurar que los bienes en arrendar se encuentren:**

Libres de todo gravamen.

En buen funcionamiento.

Sin vicios ocultos.

La pretensión del legislador al regular esta obligación; tiene como fin proteger el derecho del Arrendatario a recibir una maquinaria que satisfaga íntegramente las necesidades básicas de su empresa; y determina que el respectivo equipo arrendado se encuentre en un funcionamiento adecuado de servir para el fin que ha sido contratado, además de no adolecer de ningún vicio oculto que pueda resultar en desperfecto en el transcurso de su funcionamiento normal.

Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento; Por ejemplo, la conclusión del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing no lo desliga al Proveedor de las garantías de fábrica brindadas ya que podían ser exigidas por el Arrendatario durante su vigencia, siendo conveniente prever en el contrato esa atribución.

Cumplir con las leyes de protección al consumidor; La Ley de Protección al Consumidor; en su Art.1 dice: “que tiene por objeto salvaguardar el interés de los consumidores, estableciendo normas que los protejan del fraude abuso dentro del mercado”.

Regula que los productos y servicios que adquieran las personas naturales y jurídicas, deben estar en perfectas condiciones para su uso de esta forma siendo el Proveedor un distribuidor de bienes y servicios; y que desarrolla actividades de producción; fabricación; importación; distribución; comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores (Art. 6 Lit. b) Ley de Protección al Consumidor) es importante que este cumpla con esta ley lo que le evitara futuros problemas, a la hora de contratar.

Otras que se pacten entre las partes; El legislador pretende que las obligaciones entre las partes puedan ser extendidas, siempre y cuando estén acordes a la legislación vigente; procurando principalmente el beneficio contractual de las partes que intervienen en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

**El Arrendador:** Como es notorio; en el Arrendamiento Financiero Leasing, el Arrendador adquiere el bien en compraventa y luego lo da en arrendamiento al Arrendatario; El Arrendador sustancialmente debe:

- Asistir financieramente al Arrendatario, mediante la adquisición, que hace por sí, del equipo seleccionado como objeto del contrato de Leasing por el Arrendatario.
- Facilitar al Arrendatario el uso del equipo adquirido según sus indicaciones, a fin de contribuir en su equipamiento o en la modernización de los bienes técnicamente obsoletos.
- Transferir la propiedad del bien, a favor del Arrendatario, una vez concluido el contrato de Leasing y siempre que previamente se haya ejercido la opción de compra ínsita en el mismo, en tiempo y forma.
- El Arrendador no es sino un financista que desea hacer una colocación, es decir

entregar

- la cosa; que se constituye como una obligación de la esencia en este contrato, además obtener una cierta rentabilidad y recuperarla en la oportunidad convenida, consecuente con lo antes expuesto surge lo que denomina, Sergio Rodríguez Azuero “La Relación Primaria Básica.” existente entre el Arrendador y el Arrendatario, que surge a la hora de contratar con el Arrendamiento Financiero Leasing; de donde nacen una serie de obligaciones.

#### **Son Obligaciones del Arrendador Art. 5 LAF.**

Pagar al Proveedor oportunamente el precio acordado del bien; La principal obligación del Arrendador para con el Proveedor es; pagar el precio convenido. (Art.1673 Código Civil) El precio debe pagarse en el momento establecido en la oferta de venta; si esta nada dijere, debe hacerse el pago en el momento de la entrega del bien (Art.1674 Código Civil).

En resumen, el pago del equipo o maquinaria solicitada debe efectuarse en las condiciones concertadas al principio de las negociaciones entre el Arrendador y el Proveedor, por lo que resulta útil que las mismas se encuentren contenidas expresamente en la promesa de venta.

En cuanto al precio de venta a pagar se puede hacer al contado o a plazo; y respecto al lugar de pago del precio de la venta, si nada se ha estipulado de antemano y la venta es al contado, el pago debe efectuarse contra entrega de la cosa, pero si es a crédito, el pago debe hacerse en el domicilio del Arrendador (Compañía de Leasing) que adquiere a donde debe comparecer el Proveedor.

Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario;

El Arrendador no debe comprometer el uso y goce pacifico del bien, cuando está en manos del Arrendatario; y más específicamente deberá asumir el compromiso de no contraer gravámenes, que pudieran afectar o turbar el uso o disposición del bien en poder del Arrendatario.

Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley;

Como por ejemplo:

Entregar el bien al Arrendatario o velar que el mismo le sea entregado por el Proveedor; lo que se configura como su obligación de la esencia en este contrato.

Adquirir el bien solicitado por el cliente, siguiendo sus expresas instrucciones técnicas y ante el Proveedor que hubiere designado.

Optar por la rescisión del contrato, en los supuestos de incumplimiento incurridos por el Arrendatario.

Entregar el bien al Arrendatario una vez ejercida la pertinente opción de compra.

**Art. 5 Inc. 1º) y 2º) LAF.**

El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que tenga contra el Proveedor; mediante pacto expreso al celebrar el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; podrá el Arrendatario exigir del Proveedor

cualquier derecho y acción, sin pedir expresamente al dueño del bien su intervención; en todo caso el Legislador deja abierta la posibilidad de que las partes pacten sobre los puntos que a ellos más les convengan, sin restricción alguna.

### **En los casos en que el Arrendador sea también el Proveedor...**

Al parecer el Legislador confunde lo que es Arrendamiento Financiero con Arrendamiento Operativo, ya que en este último el Arrendador es también el Proveedor y esto es así; pues el Arrendamiento Operativo: “se produce cuando un fabricante o proveedor o simple propietario, destina un bien de su propiedad para darlo en arrendamiento garantizando su calidad y funcionamiento. En este tipo de operación las figuras del proveedor del equipo y el arrendador coinciden en la mis misma persona.” En este tipo de operación doctrinariamente se asimila que el Proveedor del equipo y Arrendador son la misma persona, este sujeto pues produce el bien y lo financia algo que es distinto en el Arrendamiento Financiero; en donde el Arrendador solamente realiza la función de financiar el bien. (Leasing Financiero I, 1990, págs. 83-84)

### **El Arrendatario:**

Se configura como aquella persona; que inicia las diligencias preliminares para la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; pues es él quien comienza por seleccionar el bien o equipo que necesita. La selección del bien objeto del contrato debe ser minuciosa y detallada, principalmente en los aspectos técnicos y de funcionamiento, ya que una vez suscrito el contrato, no puede responsabilizar al Arrendador por el mal funcionamiento de los mismos. Art. 2 Inc. 3° LAF.

Siendo la elección de los equipos una tarea a cargo del Arrendatario, lógico es que deje constancia contractual de que tiene perfecto conocimiento de los mismos y asume la plena responsabilidad de su elección.

De la misma manera será el Arrendatario quien seleccione al Proveedor o fabricante; previa determinación de las condiciones y modalidades de venta; (precio; forma de pago; plazo de entrega del bien; garantías; asistencia técnica; etc). Esto reviste una gran importancia pues de esto dependerá el contenido y las limitaciones del mandato

### **Obligaciones del Arrendatario Art. 6 LAF.**

Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato; este se constituye como el elemento de la esencia en relación al Arrendatario en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; pues su principal obligación consiste en satisfacer en términos económicos los cánones mensuales pactados, si no lo hace no tendría vida jurídica el contrato. (Art.1315 y 1730 Código Civil).

El precio en el contrato de Leasing, que es la suma que mensualmente en el periodo que se pacta deberá ser pagada regularmente por el Arrendatario, es la cantidad que se determina por las partes y que representa el costo total de la operación de adquisición del bien por parte de la empresa de leasing (arrendador), y que por ello incluye el costo financiero o interés del financiamiento que ha debido emplearse, los gastos de transporte; instalación ,legales, etc.

Se entiende que el Arrendatario debe abonar en el tiempo y en la forma establecidos las cuotas o cánones del arrendamiento; lo que se puede hacer en efectivo o en títulos valores (letra de cambio; pagare; cheque). Esta obligación se hace incondicional para el Arrendatario

de tal suerte que este o no utilizando el bien debe cancelar el canon de arrendamiento, porque los riesgos de explotación del bien corren íntegra y exclusivamente por cuenta de éste. (Art. 9 Inc. 2º LAF).

Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien.

El Arrendatario deberá mantener los bienes en perfecto estado de funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueran necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios a su propio cargo, realizar las inspecciones necesarias y ordenar los servicios de mantenimiento adecuados para ellos, utilizando en todo caso los servicios, elementos y repuestos recomendados por el Proveedor.

El Arrendatario no tendrá derecho ni reembolso ni indemnización alguna, por las reparaciones y mantenimientos que efectuó ni por los repuestos y accesorios u otros bienes que reemplace; en todo caso le pertenecerán al Arrendador desde el momento de su incorporación y no podrán ser retirados al término del contrato.

Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado; El Arrendatario responderá obligatoriamente por los daños y perjuicios que directa o indirectamente, se ocasionen con o por el bien; de esta manera puede ser demandado civil o penalmente por el mal uso del bien. (Art.1360-1427 Código Civil Art. 48-276 Código Procesal Civil).

En que consiste el Financiamiento que concede el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing al Arrendatario.

“Fácil resulta deducir que el Leasing está dirigido a las empresas que pueden solucionar (por su intermedio) los problemas de equipamiento, acordes con las necesidades cambiantes de la actividad económica del país donde funcionan. Las numerosas posibilidades que ofrece el Leasing en materia de equipamiento, sin invertir demasiado, han originado su utilización cada vez más frecuente, en los sectores empresarios.” (Leasing Financiero I, 1990, pág. 51)

Esta fórmula de financiación; no solo interesa a las grandes empresas sino también a las empresas familiares y a las pequeñas y medianas empresas (PYMES) todos estos constituyen potenciales Arrendatarios, que obtienen del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing un financiamiento consistente; en la obtención del uso y explotación económica de un bien que requiere para su actividad, sin tener que efectuar, un fuerte desembolso en metálico, contando además con la posibilidad de optar por su adquisición una 3Cvez finalizado el periodo de arrendamiento convenido.

### **Formalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

El contrato de Leasing es un contrato Solemne porque reviste ciertas solemnidades para que tenga efecto legal así; se pacta en Escritura Pública o Documento Privado Autenticado, esto representa una seguridad para los derechos de las partes lo que implica de igual manera ciertas ventajas, como por ejemplo; el contrato escrito es una prueba indiscutible de su celebración y de las fuerza que sus declaraciones tienen respecto de las partes, pues jerárquicamente la escritura pública es un instrumento que trae aparejada ejecución a favor del Arrendador es decir es un instrumento que tiene fuerza ejecutiva. (Art. 593-611 Código Procesal Civil y Mercantil).

Así frente a un incumplimiento del Arrendatario, el Arrendador puede hacer efectivo su crédito en forma expedita por contar con un título ejecutivo (Art. 18 LAF).

**Formalización del contrato Art. 7 LAF.**

El Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing es un Contrato Solemne; “Solamente serán solemnes los contratos mercantiles celebrados en El Salvador cuando lo establezca este código o Leyes especiales...” (Art. 948 Código de Comercio) denotamos lo subrayado pues nuestro estudio atañe precisamente sobre la Ley Especial del Arrendamiento Financiero Leasing.

“El contrato es solemne, cuando está sujeto a la observación de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.” (Art. 1314 Código Civil).

“El contrato de arrendamiento financiero deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. Para que sea oponible ante terceros deberá inscribirse en el Registro de Comercio.” (Art. 7 LAF)

***Prohibiciones Art. 8 LAF.***

La Ley de Arrendamiento Financiero en su artículo 8 establece las prohibiciones de transferir y transmitir los bienes amparados al contrato de arrendamiento, creando así una garantía sobre los bienes, todo esto es comprensible ya que los bienes adquiridos por medio de este contrato no son legalmente del arrendatario si no que pasaran a sus manos hasta la finalización de este, teniendo así las opciones establecidas. Y el arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros.

**El plazo contractual Art. 9 LAF.**

El Arrendamiento Financiero Leasing; es un contrato en donde el plazo juega un papel fundamental pues su determinación obedece al interés de ambas partes.

Para el Arrendador supone la existencia de un tiempo mínimo indispensable para la amortización fiscal de los equipos (recuperar lo invertido en la compra de los bienes) y para el Arrendatario el tiempo necesario para aprovechar en forma adecuada los bienes, en su explotación industrial.

El Legislador nos dice que el plazo contractual es un derecho del Arrendador, el cual no puede ser modificado por el Arrendatario; sin el permiso de aquel y la correspondiente compensación por los perjuicios causados, puesto que el Arrendador sufre pérdidas económicas al no mantenerse la vigencia del contrato. Un tiempo distinto para recuperar o compensar los fondos invertidos en ciertos bienes; sería un inconveniente lógico para el Arrendador o se traduciría en un precio desfavorable para el Arrendatario el cual con un periodo demasiado corto y un incremento en el precio no consultaría de seguro sus programas de producción ni su capacidad financiera, por estas razones el control total del plazo lo tiene el Arrendador.

#### **Seguros Art. 10 LAF.**

Las partes podrán asegurar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza del bien. Siendo el Arrendatario el que tiene el uso y goce del bien; será este quien tenga que correr con los riesgos que implica la utilización de una maquinaria que no es de su propiedad por esta razón tienen que asegurarlos contra toda clase de riesgos, es decir en contra de daños que puedan sufrir por fuerza mayor o caso fortuito; ordinariamente es contratado para las siguientes coberturas:

Seguro contra incendios. Art. 1410 Código de Comercio.

Seguro de vehículos automotores. Art. 1439 Código de Comercio.

Seguro de navegación. Art. 1441 Código de Comercio.

El Art. 1386 del Código de Comercio “todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca un siniestro, podrá ser protegido mediante un contrato de seguros contra daños.”

Los contratos de seguros serán válidos y obligaran a los aseguradores hasta el valor íntegro del daño sufrido, en proporción y dentro de los límites de la suma que hubiere asegurado cada uno de ellos (Art. 1394 Código de Comercio)

**Tributaciones Art. 11 LAF.** Se entiende que la financiación que el Proveedor le otorga al Arrendatario; se materializa con la transferencia de la totalidad de las obligaciones, que implica para el Arrendatario el uso y goce del objeto del contrato y esto se entiende pues el Arrendador quiere desentenderse de los bienes o maquinarias adquiridos; por concebir que todo el interés económico sobre ellos es del Arrendatario, de tal suerte que es este quien debe soportar o cubrir todos los tributos; impuestos; tasas; multas; sanciones; etc. que le impidan la no utilización y explotación del bien.

La Extinción del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

**Terminación del plazo contractual;** El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es un contrato esencialmente temporáneo, es decir siempre tiene fin y este ocurre por varias causas siendo la más corriente y natural el vencimiento del plazo de duración

estipulado por los contratantes. Vencido el plazo de duración pactado; el Arrendatario tendrá la obligación de devolver el bien; prorrogar el contrato u optar por comprar el bien.

**Destrucción del bien;** Es lógico deducir que si no existe el bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; demás esta señalar que tampoco tiene vida jurídica este, puesto que si no existe el medio de financiación para el Arrendatario y de garantía para el Arrendador no tiene razón de ser la relación contractual, esta termina.

**Existencia de una Condición Resolutoria;** El Art. 1350 del Código Civil manifiesta “la condición se llama suspensiva, si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho”. De esta manera si los contratantes pactan una condición resolutoria; en donde se expresa que si el Arrendatario utiliza el bien dado en Arrendamiento Financiero Leasing para una utilidad diferente a la convenida o estipulada en el instrumento contractual su derecho se extinguirá, y el contrato finalizará.

**Operaciones Adicionales Art. 12 LAF.** Los Arrendadores podrán realizar, adicionalmente, operaciones de venta y Retroarriendo. Las cuales no se consideraran como Arrendamiento Financiero Leasing; y esto debe ser así ya que de lo contrario se violaría la naturaleza jurídica del contrato en estudio, y es por esa razón que estas operaciones se rigen por la ley tributaria; con lo que sus efectos serán diferentes e independientes a los del Arrendamiento Financiero Leasing por esta circunstancia Claudia de Hirlemann; presidenta de una importante Empresa de Leasing en el país - Arrinsa Leasing - con respecto a esta figura de Venta o Retroarriendo, la Ley en estudio deja puntos pendientes puesto que esta operación no esta incorporada a los beneficios fiscales de la Ley.

***Principios y normas contables Art. 13 LAF.***

En este artículo solo establece que para todos los efectos contables deberá tomarse en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

**Deducciones del Impuesto sobre la Renta Art. 14 LAF**

Para los Arrendatarios, a efecto del Impuesto sobre la Renta será deducible de la renta obtenida; que es el total de los ingresos del sujeto pasivo o contribuyente percibidos o devengados en el ejercicio o periodo tributario de que se trate; es decir los provenientes de la utilización o explotación de bienes muebles e inmuebles; de la comercialización de bienes y servicios en compraventa y en negocios de cualquier clase. Además de cualquier otro beneficio, utilidad o premio que se perciba o devengue (Art. 2 Ley del Impuesto sobre la Renta); de la renta obtenida se deducirá el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamiento vigentes, Es importante aclarar que por ser el Arrendamiento Financiero Leasing un contrato de tracto sucesivo; es decir que sus obligaciones se van cumpliendo mes a mes así; también de esa forma el Arrendatario obtendrá una deducción de la renta obtenida; de tal suerte que para gravar el bien objeto del contrato con el Impuesto sobre la Renta se hará por periodos de acuerdo a los cánones prefijados; no anticipadamente a la celebración del contrato.

***Depreciaciones Art. 15 LAF.***

En este artículo lo que se establece es nada más sobre la depreciación de los bienes muebles en donde para adquirir dichas propiedades no deben de pasar de los 7 años porque

si se pasa de dicha edad se establecerá lo que se expresa en el artículo 30 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso de bienes muebles, el Arrendatario, al adquirir la propiedad de tales bienes, tendrá derecho a la deducción del valor sujeto a depreciación en los términos establecidos en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

***Arrendamiento Internacional Art. 16 LAF.***

En este artículo nada más se establece lo que se realizara una vez realizado un arrendamiento internacional, las cuales se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Tributario y en las leyes tributarias respectivas.

***Arrendamiento Inmobiliario Art. 17 LAF.***

Aquí se establece que en las operaciones de arrendamiento inmobiliario, el Impuesto sobre Transferencia de bienes Raíces se causará únicamente al momento de la adquisición del bien por parte de la Arrendadora. En las subsecuentes transferencias que ocurran, una vez adquirido el inmueble por parte del Arrendatario, se causará el Impuesto sobre la Transferencia de bienes Raíces por cada transferencia que se realice.

***Fuerza Ejecutiva Art. 18 LAF.***

En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario; los contratos de Arrendamiento Financiero Leasing; Tendrán Fuerza Ejecutiva y se tramitaran de conformidad a lo establecido en el procedimiento ejecutivo que señala el Código Procesal Civil y Mercantil en sus artículos 457 y siguientes.

***Inembargabilidad Art. 19 LAF.***

En este artículo se estableció que los bienes en arrendamiento deberán resolverse reconociendo el derecho exclusivo de propiedad del arrendador y al arrendatario negando toda pretensión a incorporar tales bienes a embargos ya que todos aquellos bienes en leasing no son del todo de la propiedad del arrendatario.

### **Aplicación Supletoria Art. 20 LAF.**

Según la pirámide de Kelsen las leyes están conformadas en un orden jerárquico en donde la Constitución de la Republica; es la norma jurídica primaria dentro de un ordenamiento jurídico de un país, seguida de los tratados internacionales y las leyes secundarias como: las leyes mercantiles; civiles; tributarias; registrales; catastrales; de protección al consumidor; penales; del medio ambiente, etc. La aplicación supletoria consiste; en suplantar lo no previsto en el contenido de una ley, por otra. Es el caso que lo no contenido en la ley de Arrendamiento Financiero Leasing, se podrá buscar en otra ley; como la mercantil por ejemplo, todo con el objetivo de sustentar criterios legales que se amparan y no se contradicen entre sí; lo que permitirá solucionar los posibles conflictos que puedan surgir entre las partes que se someten a suscribir un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Existiendo la Constitución de la Republica como la norma principal, ninguna ley que se encuentre por debajo de ella la podrá contradecir de lo contrario sería una ley inconstitucional así, pues; todas las leyes secundarias tienen su sustento en la Constitución y poseen lineamientos que las unen, es el caso de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing en la cual el legislador ha permitido que se pueda amparar en otras leyes a fin de generar en ella la efectividad jurídica para la cual ha sido creada.

***Aplicación preferente Art. 21 LAF.***

La ley de Arrendamiento Financiero Leasing; se constituye como una ley especial; en tal sentido esta prevalecerá sobre cualquier otra que la quiera contradecir.

Y esto es lógico y comprensible pues el contrato de Leasing es un contrato moderno

## **2.7. MARCO CONCEPTUAL.**

### **2.7.1 CONCEPTOS DOCTRINARIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.**

*Arrendamiento Financiero Leasing:* “es aquel contrato en virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el Arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder.”

*Arrendamiento Financiero Leasing:* “es el contrato por el cual una de las partes, denominada sociedad de *leasing*, se obliga a adquirir de un tercero determinados bienes, que bien señala la ley o en su defecto pueden convenir los contratantes cediendo a la otra parte el uso y disfrute de los mismos, mediante un precio fijado en ese contrato que debe responder al valor residual presumible de dicho bien.”

*Arrendamiento Financiero Leasing:* “el contrato en cuya virtud una empresa de *leasing* da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que esta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y

gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio predeterminado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien.”

*Arrendamiento Financiero Leasing:* “es una operación financiera consistente en facilitar la utilización de equipos y maquinarias, a quien carece de capital necesario para su adquisición, merced a una financiación a largo o mediano plazo coincidente con el término de amortización del bien en cuestión y garantizada con el bien objeto de ella, cuyo dominio se reserva mediante el pago periódico de un alquiler o canon, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión por un valor determinable.”

*Arrendamiento Financiero Leasing:* “es aquel contrato mercantil y solemne celebrado entre tres personas, proveedor; arrendador y arrendatario. En donde el primero entrega bienes al arrendador el cual de igual forma los entrega al arrendatario; el que tendrá la opción final al término del plazo contractual de pasar de mero tenedor a dueño.

*Arrendamiento Financiero Leasing:* sistema de financiamiento que le permite a las empresas obtener bienes mediante un contrato de arrendamiento en el que se establecen cuotas periódicas por un periodo de tiempo determinado, y en el cual al término del plazo se puede adquirir el bien a un precio predeterminado.

### **2.7.2 Conceptos Teóricos Prácticos del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

1- *Canon o renta de arrendamiento:* es el elemento de la esencia del contrato en lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, en términos que si este no existiere no tendría

vida jurídica el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing o derivaría en otro diferente. Se constituye en la suma que mensualmente o en el periodo que se pacte deberá ser pagada regularmente por el arrendatario, es la cantidad que se determina por las partes y que representa el costo total de la operación de adquisición del bien por parte de la empresa de leasing, y que por ello incluye el costo financiero o intereses del financiamiento que ha debido emplearse; los gastos de transporte, instalación, legales, etc.

*2-Opción de compra:* es la oferta irrevocable de venta, por la cual el arrendador (unilateralmente) se compromete a enajenarle el bien al arrendatario, por una cifra acordada de antemano, si este -una vez vencido el plazo de arrendamiento- decide adquirir el equipo oportunamente arrendando mediante el pago del llamado “valor residual.”

La opción de compra constituye un compromiso jurídico que las partes han contraído en el momento de suscribir el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing y se instituye como *un requisito esencial; es algo inescindible del resto de la operación, a punto tal que su ausencia nos coloca en presencia de otro negocio jurídico*, pero no ante el Arrendamiento Financiero Leasing.

*3-Valor Residual:* valor económico que se pacta previamente en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, entre las partes y que al momento del ejercicio de la opción de compra, el arrendatario debe abonar al arrendador, en la forma y fecha pactadas de ante mano en el contrato.

Habitualmente se determina que el pago del valor residual debe efectuarse al contado y en el mismo momento del vencimiento del contrato; sin embargo, la práctica del leasing, en algunas ocasiones, se ha valido de distintos procedimientos para aliviar la carga al

arrendatario; por ejemplo, el arrendador admite que su cancelación se haga en dos o más cuotas, lo que no significa que se está prorrogando el contrato, solamente configura una modalidad de pago.

*4-Plazo Contractual:* en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, tiene una importancia elemental pues su determinación y consulta obedece al interés de ambas partes; para el Arrendador supone la existencia de un lapso mínimo indispensable para la amortización fiscal de los equipos y materiales y para el arrendatario el tiempo necesario para aprovechar en forma adecuada los bienes en su explotación industrial.

*5-Seguros:* contrato por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.

Normalmente los contratos de Seguros son tomados en el Arrendamiento Financiero Leasing por las siguientes coberturas:

- A) Incendio ordinario.
- B) Daños materiales.
- C) Riesgos de la naturaleza, excluyendo terremotos.
- D) Pérdidas o daños materiales por actos terroristas, etc.

*6-Liquidación:* es el conjunto de operaciones de la sociedad que tienden a fijar el haber social divisible entre los socios. Consiste en percibir los créditos, de la compañía y extinguir las obligaciones contraídas según vayan venciendo.

*7-Insolvencia:* en sentido lato, puede entenderse como la incapacidad para hacer frente o pagar una determinada deuda.

La insolvencia como tal puede entenderse como una situación de hecho no punible, es decir, como cuando, por circunstancias de la vida, una determinada persona no puede hacer frente a sus obligaciones.

*8-Quiebra:* es una institución jurídica, de carácter esencialmente procesal, dirigida a la liquidación del patrimonio del quebrado y a su reparto entre los acreedores, unitariamente organizada bajo el principio de la comunidad de pérdidas. Sus efectos son de derecho material y de derecho procesal. Los primeros son; a) el quebrado queda inhabilitado para la administración de sus bienes y sin posibilidad de ejercer el comercio; b) a partir del momento en que se declara la quiebra se tienen por vencidas todas las deudas pendientes del quebrado.

Los segundos son a) medidas reales y cautelares pertinentes; b) convocatoria de la junta de acreedores; c) publicación de la quiebra por edictos.

*9- Amortizar:* recuperar o compensar los fondos invertidos en ciertos bienes.

*10-Documento privado:* son aquellos documentos elaborados por personas particulares. Estos documentos pueden llegar a convertirse en instrumentos públicos si son reconocidos judicial o notarial mente.

*11-Escritura Pública:* documento extendido ante un notario, escribano público u otro fedatario oficial con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes.

*12-Documento Autenticado:* el que ha sido autorizado por funcionario público que goza del derecho de dar fe en el lugar donde el documento haya sido otorgado y con las solemnidades requeridas.

*13-Disolución:* supone la ruptura del vínculo social, que incide de forma diferente según se trate de una sociedad anónima, o de sociedades fundadas en consideraciones a las realidades personales del socio.

En el primer caso la ruptura del vínculo social por uno o varios asociados no afecta a la vida de la sociedad si el capital queda intacto. En el segundo caso la desaparición de un socio repercute en la constitución de la sociedad.

*14-Registro de Comercio:* institución jurídica que proporciona publicidad y firmeza a los actos y contratos del comercio mediante la inscripción de las partes y del negocio jurídico en la oficina especial, confiada a un funcionario público y que da fe de la autenticidad de las manifestaciones y de los datos que constan en los libros y asientos por el autorizados.

*15-Inembargabilidad:* condición de los bienes no sujetos a embargos por expresa determinación legal.

*16-Fianza:* es la prenda dada por el contratante para asegurar el exacto cumplimiento de su obligación, además de la suma de dinero u otro bien que se deposita consigna o pasa a poder del acreedor para responder de la obligación asegurada.

*17-Renta:* precio que en dinero o especie paga el arrendatario.

*18-Póliza de seguros:* documento entre el asegurador y el asegurado con pormenorizada mención de sus derechos y obligaciones y de la persona o cosa que en su eventualidad

determinaran la percepción de la cantidad objeto del contrato de seguro contra el pago regular de las primas establecidas.

*19-Multas:* estas pueden imponerse como sanción por el incumplimiento de algunas obligaciones.

*20-Juicio ejecutivo:* es aquel en que un acreedor con título legal, persigue a su deudor moroso, o el en que se pide el cumplimiento de una obligación por instrumento que según la ley tienen fuerza bastante para tal efecto.

# CAPITULO III

# METODOLOGIA DE LA

# INVESTIGACIÓN

### **3.1 DISEÑO METODOLOGICO**

El diseño metodológico es una fase muy elemental e importante en toda investigación y se puede decir que es el conjunto de acciones destinadas a describir y analizar el fondo del problema planteado, a través de procedimientos específicos que incluye las técnicas de observación y recolección de datos, determinando el “cómo” se realizará el estudio, esta tarea consiste en hacer operativos los conceptos y elementos del problema que se estudia.

En este capítulo se detallan minuciosamente cada uno de los aspectos relacionados con la metodología que se ha seleccionado para desarrollar la investigación, estableciéndose el tipo y diseño de la investigación, la población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Las operaciones metodológicas son: el conjunto de especificaciones técnicas, conforme a las cuales se va a realizar la investigación.

Los elementos que forman parte de este proceso son:

- ✓ La definición del tipo de estudio
- ✓ Determinación de la población y la muestra de estudio
- ✓ Elección de técnicas e instrumentos de recolección de datos
- ✓ Definición del plan de tabulaciones y análisis de datos.

### **3.2 METODOLOGÍA O TIPO DE ESTUDIO**

El objetivo que percibe toda investigación científica es adquirir conocimientos; por tal razón es importante la elección de un método adecuado y pertinente que permita conocer

la realidad investigada y *así obtener respuestas a las interrogantes que surgieron, con el fin de recabar información veraz y fehaciente por lo que se materializa en un plan general de investigación.*

Para efectos de la de la investigación denominada **“VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA”**. se utilizó el método cualitativo el cual consiste en un tipo de investigación que ofrece técnicas específicas para obtener respuestas a fondo acerca de la opinión de las personas sobre el tema que se investiga. Este tipo de estudio es de índole interpretativa y se realiza con grupos pequeños de personas cuya participación es activa durante todo el proceso investigativo y tiene como meta, la transformación de la realidad.

Para desarrollar esta investigación de tipo cualitativa, se utilizó una serie de registros narrativos, relativos al fenómeno que son parte de este estudio, mediante técnicas aplicadas de investigación, como la confrontación de leyes y las entrevistas estructuradas.

Para poder profundizar e indagar la naturaleza del problema en investigación se opto por utilizar el tipo de investigación cualitativa puesto que es la investigación más adecuada para poder tener mayor claridad y facilidad para dar una descripción más explicativa acerca del fenómeno del cual se hizo el estudio, ya que como se tiene conocimiento el derecho y la realidad jurídica en la sociedad es cambiante.

Para desarrollar la investigación fue necesario una exploración descriptiva de los fenómenos que son objeto de estudio, la observación, las entrevistas estructuradas las cuales son técnicas con la finalidad de indagar los principales componentes de la problemática estudiada. El tipo de investigación cualitativa es aquella que tiene como objeto estudiar un

tema o problema que no ha sido objeto de investigación por falta de conocimiento o de interés.

Se hará una serie de comparaciones con las distintas leyes existentes en nuestra legislación salvadoreña, al igual que para poder llegar a una mejor investigación se realizaran encuestas y entrevistas a las empresas que realizan este tipo de Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing buscando así las ventajas y desventajas que conlleva realizarlo, y poder conocer si en los juzgados Mercantiles se encuentran procesos en los cuales se esté incumpliendo este tipo de contrato financiero.

### **3.3 ENFOQUE O METODO A UTILIZAR EN LA INVESTIGACIÓN.**

El estudio de la investigación sobre el Arrendamiento Financiero O Leasing, se fundamentara específicamente dentro del enfoque de la Hermenéutica ya que esta característica del método cualitativo es el que mejor se acopla con los resultados de nuestros objetivos y preguntas de investigación llegando así al fin último encontrar las ventajas y desventajas que trae el contrato de arrendamiento financiero o leasing a la legislación salvadoreña y no solo a esta sino también a los sujetos financieros el arrendante y arrendatario.

La hermenéutica puede ser asumida a través de un método dialéctico que incorpora a texto y lector en un permanente proceso de apertura y reconocimiento. En este sentido, el texto ha de ser asumido -en el proceso de interpretación de discurso- en un permanente siendo; lo que permite homologarlo, desde el pensamiento de Zemelman (1994) con la realidad; ya que desde la perspectiva de él, ésta para ser captada ha de ser concebida como un proceso inacabado, y especialmente en permanente proceso de construcción. Por otra

parte, y a modo de complemento, Ricoeur (1998:83) sostiene que: "En la medida que el acto de leer es la contraparte del acto de escribir, la dialéctica del acontecimiento y el sentido tan esencial a la estructura del discurso (.) Genera en la lectura una dialéctica correlativa entre el acto de entender o la comprensión (.) y la explicación".

### **3.4 DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA**

En la presente investigación por distintos inconvenientes se hizo de difícil acceso estudiar y analizar todos los elementos y sujetos a los cuales se refiere el problema, es por tal razón, que se trabajó con un grupo representativo seleccionado, para luego generalizar los resultados a una totalidad. Para poder hacer efectivo lo anterior, fue necesario que los sujetos y la forma como fueron seleccionados sean acorde a la información necesitada, siendo necesario delimitar la población y la muestra.

#### **3.4.1 POBLACIÓN DE ESTUDIO.**

Para desarrollar esta investigación fue necesario elegir una población con la que se realizó el estudio. Para ello, fue necesario establecer que una población según Mario Tamayo, en su libro *El Proceso de la Investigación Científica*, p. 114 refiriéndose a una investigación la definió como: *“La totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común, la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación”*.

La población en este trabajo de investigación ha sido representada por proveedores de grupo DIDEA Y GRUPO Q, contador, Juez de lo Civil y Mercantil y abogados y egresados de Licenciatura en Ciencias Jurídicas

### **3.4.2 LA MUESTRA.**

En este sentido se hizo necesario definir la muestra, como una parte de la población, es decir, un subconjunto representativo, adecuado y valido de la población, pero debido al poco contenido y conocimiento del tema y a la vez por el factor tiempo y buscando la economía del mismo, fue conveniente obtener una muestra de la población que pueda estudiarse de manera ágil y objetiva. Para la delimitación de la muestra sujeta a una investigación, fue indispensable conocer la población de estudio y de ella seleccionar una muestra, ya que ésta representa la población para la investigación.

### **3.4.3 DISEÑO MUESTRAL.**

En este estudio, se utilizó el muestreo por conveniencia, el cual tiene su origen en consideraciones de tipo práctico en las cuales se busca obtener la mejor información en el menor tiempo posible, de acuerdo con las circunstancias concretas que rodean tanto al investigador como a los sujetos de investigación o informantes clave.

Por lo que, en este tipo de muestra, los informantes clave, fueron, Juez de lo Civil y Mercantil del Departamento de San Salvador, abogados que tienen relación con esta especialidad, proveedores y vendedores de DIDEA y GRUPO Q, contadores y egresados de Ciencias Jurídicas, para verificar que tantos conocimientos tienen sobre las diferentes formas para ejercitar, garantizar esta actividad y los problemas más comunes que se observan en esta institución derivados de las diferentes leyes que intervienen en dicha función. En concreto la muestra se delimito con respecto en el mayor uso del contrato de Arrendamiento Financiero o leasing en el país específicamente Santa Ana y San Salvador.

### 3.4.4 INFORMANTES CLAVE.

MUESTRA	SUJETOS DE LA INVESTIGACION
N°1	Juez de lo Civil y Mercantil
N°2	Proveedores y vendedores DIDEA y GRUPO Q
N°3	Abogados y egresados conocedores del tema
N° 4	Contador

### 3.4.5 CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DE LOS INFORMANTES CLAVES.

Los informantes clave fueron seleccionados con base a los siguientes criterios de idoneidad:

- Muestra por cargo que desempeñan.
- Muestra por conocimiento de la materia.
- Muestra por haber hecho uso del Contrato de Arrendamiento Financiero

Los informantes claves que se seleccionaron para la investigación cualitativa sobre el “Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing”, se desprenden del tema de investigación, siendo en este caso Juez de lo Civil y Mercantil, al ser ellos quienes desarrollan dicha actividad financiera y utilizan la normativa relacionada al Contrato de Arrendamiento, realizando la entrevista para obtener la información de conocimientos con los que estos cuentan, dificultades que se les presentan, entre otros; para posteriormente realizar el análisis de la información.

Abogados y egresados seleccionados como informantes claves con el propósito de obtener los puntos de vista y conocimientos que ellos tienen sobre la materia de investigación así como la opinión que brindan respecto a la Ley del Leasing.

Proveedores, vendedores y contadores como informantes claves ya que estos son los que hacen mayor uso del Contrato de Arrendamiento Financiero y tienen mayor conocimiento al respecto

### **3.5 PROCEDIMIENTO**

Luego de revisar la información bibliográfica sobre el tema, se seleccionó información relevante a través de fichas bibliográficas, en donde se señaló las partes más importantes de cada autor. Posteriormente, se eligió el método de investigación, se hizo necesario elegir las técnicas a utilizar así como diseñar los instrumentos que permitan recolectar la información presentada posteriormente.

### **3.6 DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANALISIS**

Las unidades de análisis se estudiarán por medio de instituciones y procesos ya que son los que por medio del cual se realizan el contrato de arrendamiento financiero o leasing. Estos individuos son aquellos que hacen uso del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en nuestro país entre ellos podemos encontrar los dueños de las distintas empresas.

Por otro lado tenemos a los individuos bancarios, estos son los que proporcionan las facilidades de pagos con los distintos tipos de arrendamientos financieros existentes.

Y se investigará si en los tribunales mercantiles competentes existen expedientes con este tipo de contrato en los cuales los jueces hayan tenido conocimiento al respecto.

Finalizando conocer más al respecto de los particulares que hacen uso de este contrato para así verificar los pro y los contra que acarrearán al realizarlo.

### **3.7 DETERMINACIÓN DE CATEGORIAS DE ANALISIS**

Las unidades de análisis en nuestra investigación se realizaron por medio del MUESTREO POR CONVENIENCIA, ya que nos basamos más que todo en las distintas normas jurídicas de nuestra legislación salvadoreña buscando así la más pertinente y la que mejor se adapte al tipo de contrato que investigamos en este caso el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING. Ya que este es un muestreo no probabilístico donde seleccionamos los sujetos dependiendo a la conveniencia, en este caso usamos a todos aquellos que tengan conocimiento respecto al contrato estudiado por que serán los que mejor nos darán la información pertinente y necesaria así recabamos mejor la información obtenida, porque necesitamos personas con una buena accesibilidad y conocimientos pertinentes con la problemática a investigar.

### **3.8 TÉCNICA PARA RECOLECTAR DATOS**

Dentro de la investigación cualitativa se utilizaron instrumentos que hicieron más fácil la recopilación de la información del problema de estudio, con lo cual se pretende alcanzar los objetivos planteados. Esos instrumentos son:

**La Observación:** Es la estrategia fundamental de todo proceso de investigación, mediante la cual se logra el registro visual de lo que ocurre en una situación real, clasificando y consignando los procedimientos pertinentes de acuerdo con el problema que se estudia. Permitiendo así obtener la mayor cantidad de datos cualitativos.

Esta herramienta es muy útil para recolectar datos acerca de fenómenos, temas o situaciones delicadas o que son difíciles de discutir o describir<sup>2</sup>.

**La Entrevista:** Es una de las técnicas más utilizadas para obtener información, la cual consiste en la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el o los sujetos de estudio a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema, esta técnica facilita explicar el propósito de estudio y especificar claramente la información que se necesita.

El mecanismo que se utilizó en la presente investigación es la entrevista estructurada mediante la cual el entrevistador realiza su labor con base en una guía de preguntas específicas, estandarizadas y de acuerdo a un orden al que el entrevistado responde<sup>3</sup>.

Los entrevistados en el tema de investigación fueron, a las distintas empresas e instituciones que hacen uso del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING así se recabo la información pertinente y logramos nuestros objetivos y encontramos las ventajas y desventajas que este tipo de contrato financiero conlleva con nuestra legislación salvadoreña

**Ficha Bibliográfica:** Es la que permite que se citen las referencias bibliográficas de un libro, revista, tesis, páginas web, leyes de la república de El Salvador, de autores y de esta manera enriquecer el conocimiento en base a las diversas doctrinas de los juristas.

---

<sup>2</sup> Hernández Champieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos; Pilar Baptista Lucio, Metodología de la Investigación, Quinta Edición 2010, Pág. 418.

<sup>3</sup> Hernández Champieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos; Pilar Baptista, Lucio. Metodología de la Investigación, Quinta Edición 2010, Pág. 418.

### **3.9 ACUERDO DE LA ENTREVISTA.**

El acuerdo de la entrevista consistió en establecer el día y hora en que se efectuaría la entrevista (diseños que se encuentran en los anexos agregados) a los informantes clave; primeramente se realizaron las comunicaciones necesarias con las instituciones para luego el equipo investigador poder presentarse a las mismas y realizar las entrevistas al Juez, también se contactaron abogados conocedores en la materia, contadores y proveedores para administrar la entrevista con el objetivo de obtener la información del tema investigado.

#### **3.9.1 FORMA DE ADMINISTRAR LA ENTREVISTA.**

Cada instrumento fue realizado por miembros del equipo, quienes se hicieron presentes a la respectiva institución y al lugar acordado en el caso de los abogados, proveedores y contadores, para entrevistar a cada informante clave, a quienes se les describió el instrumento, respondiendo a las interrogantes de forma oral, grabando en audio sus declaraciones, previa autorización, reservando de su identidad para evitar futuros inconvenientes; tomando como factor importante el tiempo disponible de los entrevistados, para no interrumpir en sus actividades laborales y así obteniendo únicamente la información útil para la investigación.

#### **3.9.2 PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN.**

Luego de recolectar la información obtenida de la muestra seleccionada y operacionalizada, se realizó un análisis de la misma, con la finalidad de reflejar de manera comprensible los datos útiles obtenidos; la investigación cualitativa permitió a través de las técnicas e instrumentos de investigación utilizados, obtener los resultados para su respectivo análisis de la actualidad en el contexto social; su representación se realizó mediante juicios

de valor que nos permite una mejor demostración de los resultados, es decir la opinión mediante la experiencia obtenida.

### **3.10 INSTRUMENTOS PARA VACIADO DE DATOS RECOLECTADOS.**

Para la obtención de datos y recolección del mismo como grupo hicimos uso de las matrices ya que están son de un uso adecuado y de mayor manejo en las investigaciones cualitativas, las cuales contienen los indicadores y contenidos respectivos de nuestra investigación. La matriz metodológica Permite una secuencia lógica, para cada elemento investigativo, para que el tema, objetivos, áreas conceptuales, categorías de análisis, análisis de los datos, conclusiones y recomendaciones mantengan correlación y realmente den un aporte científico valioso, pertinente, viable en el campo.

La importancia de una matriz de consistencia radica puesto que permite observar la lógica interna de la propuesta de estudio, para luego validar o corregir la matriz en mención, que haya cohesión, firmeza y solidez en las distintas partes, de modo que, es importante para el investigador de la misma forma para quienes lo evalúan.

Al igual que para realizar el vaciado de la información de organizo y clasifico toda la información recolectada y se hizo con la utilización de códigos debiendo guardar la fidelidad de lo confidencial de lo aportado hacia la investigación por parte de los entrevistados para ello se asignó un nombre que se determina; proveedor (DIDEA), vendedor (GRUPO “Q”), contador, Juez Civil y Mercantil, abogados y Egresados conocedores del tema y contador.

### **3.11 TECNICA PARA EL ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS**

#### ***TRIANGULACION DE DATOS***

La triangulación es definida por Denzin (1978) como la combinación de metodologías para el estudio del mismo fenómeno. La triangulación es un plan de acción que le permite al sociólogo superar los sesgos propios de una determinada metodología, el proceso de triangulación se da cuando los investigadores combinan en una misma investigación variadas observaciones, perspectivas teóricas, fuentes de datos y metodologías. La Triangulación es llamada también “convergencia metodológica”, “método múltiple” y “validación convergente”.

La Triangulación constituye una de las técnicas más empleadas para el procesamiento de los datos en las investigaciones cualitativas, por cuanto contribuye a elevar la objetividad del análisis de los datos y a ganar una mayor credibilidad de los hechos.

A lo largo del proceso de investigación se obtuvo información a la cual se le aplicó la Metodología de la Triangulación, dicha metodología consiste en una técnica para analizar los datos cualitativos y se basa en un análisis de la información recopilada con los informantes claves, los teóricos y el análisis grupal, lo cual permite alcanzar una mayor comprensión de la situación desde varios ángulos.

Para la triangulación, es conveniente tener varias fuentes de información y métodos para recolectar datos, en la investigación cualitativa se posee una mayor riqueza, amplitud y

profundidad en los datos y si estos provienen de diferentes actores del proceso, de distinta fuente y a utilizar una mayor forma de recolección de datos<sup>4</sup>.

Mediante esta se integraron los instrumentos útiles tales como, la recolección de datos, coordinación de visitas para la realización de entrevistas y estudio de la información recabada, para reconocer y analizar datos desde distintos ángulos para compararlos y contrastarlos entre sí, por lo que mediante el uso de esta metodología se hizo posible confirmar la información obtenida de las diferentes fuentes de datos.

Cabe destacar que sin el método de la triangulación no habría sido posible obtener la información de los entrevistados, para posteriormente, realizar el respectivo análisis grupal de la información recopilada para con ello elaborar las matrices.

Los beneficios y los riesgos que conllevaron con nuestra investigación respecto a los sujetos de estudio, que al tratarse de un Contrato Mercantil las empresas e instituciones no quisieron dar toda la información pertinente ya que esta figura jurídica está relacionada mucho con dinero, e información confidencial. La confidencialidad de la información de los sujetos de estudio se utilizó solo la información pertinente y necesaria para nuestra investigación tratando así la manera de ser los más generales posibles al momento de realizar las entrevistas y encuestas pertinentes, pero más que todo tratando de ser los más específicos posibles respecto a las preguntas o consultas realizadas dando así la confianza necesaria al entrevistado o encuestado, también solicitando a dichas personas que tan confidencial solicitan dar la información respecto a nuestra información.

---

<sup>4</sup> Hernández Champieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos; Pilar Baptista, Lucio. Metodología de la Investigación, Quinta Edición 2010, Pág. 439.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES.

- 1- El Arrendamiento Financiero o Leasing, es una figura jurídica compuesta por una pluralidad de transferencias patrimoniales internas y externas las que constituyen su esencia y lo convierten en una figura contractual autónoma y moderna dentro del derecho mercantil, la cual es aun desconocida para la mayoría de personas.
  
- 2- Las tres bases fundamentales en un contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, es que este se constituye como un sistema de financiamiento que difiere de los bancos; financieramente hablando el arrendatario se encuentra con la posibilidad de usar, gozar y explotar económicamente un bien de capital, lo que es diferente a un crédito bancario donde el financiamiento es monetario lo que implica endeudamiento y sacrificio de su capital de trabajo.
  
- 3- El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; produce al final del plazo contractual una la famosa triple opción que consiste en la devolución del bien; en la prolongación del plazo contractual; o en la compra del bien objeto del contrato, configurándose esta última opción como el elemento esencial del Arrendamiento Financiero Leasing.

- 4- El Arrendamiento Financiero o Leasing; genera en las empresas arrendantes, disminución de la obsolescencia del equipo de producción; lo que contribuye con las políticas de renovación de activos aumentando la rotación y disminuyendo los costos de mantenimiento.
  
- 5- Todo tipo de personas pueden optar a un financiamiento mediante un contrato de Leasing, es decir jurídicas y naturales pero se comprobó que las compañías arrendadoras no financian a personas asalariadas, solamente a la gran empresa; las multinacionales y las pequeñas y medianas empresas. En pocas palabras a todas aquellas que declaran IVA.
  
- 6- En los tribunales de justicia del área civil y mercantil que son los competentes para conocer sobre procesos judiciales derivados de un contrato de Leasing, hasta la fecha son pocos los procesos judiciales al respecto de este contrato.
  
- 7- El Arrendamiento Financiero Leasing es una institución de la cual las pequeñas y medianas empresas (PYMES) obtienen mejores beneficios que los brindados por el sistema crediticio tradicional (BANCOS) y constituye una fuente alterna y diferente de financiamiento de bienes

de capital generando una expansión industrial que acelera el potencial productivo de El Salvador.

- 8- El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing aumenta la disponibilidad de las líneas de crédito de la empresa, al no utilizarlas para la compra de activos fijos. Disminuye el valor de la partida de cuentas por pagar a bancos en el balance general, lo que disminuye el endeudamiento de la empresa y mejora los respectivos indicadores financieros.
  
- 9- La propiedad no es indispensable en el Arrendamiento Financiero o Leasing; lo importante es el uso del activo que es lo que financia este contrato, ya que el arrendatario solamente es un poseedor y el arrendador solo ejerce la nuda propiedad, el arrendatario será dueño solamente al ejercer la opción de compra, al terminar el plazo contractual.
  
- 10- En los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing se encuentra; el Proveedor este básicamente es un tercero intermediario con una participación marginal que únicamente se manifiesta en la compraventa directa que le hace el arrendador. Del bien mueble que subsecuentemente le dará en Leasing a el arrendatario.

11- El arrendamiento financiero es una fuente importante de crédito para todo tipo de empresa, cuyo costo se ha convertido en competitivo respecto a otras fuentes de Financiamiento.

12- Antes de tomar una decisión se debe tomar en cuenta todas las posibilidades caminos y opciones disponibles ya que lo que es adecuado para una empresa puede no serlo para otra.

## **RECOMENDACIONES.**

- 1- Obviamente los Tribunales de Justicia del área civil y mercantil son los competentes para conocer sobre las controversias de tipo jurídico procesal que deriven de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; lo que obliga a todos sus empleados administrativos a conocer, no someramente este contrato sino “bien jurídicamente” se determina esto pues de la Entrevista Estructurada que realizo en estas unidades de análisis se denota una falta de conocimiento del contrato de Leasing, así que se recomienda a *la Honorable Corte Suprema de Justicia*; el realizar capacitaciones sobre los contratos mercantiles modernos sobre todo de los que regula una Ley especial vigente en el Salvador, es el caso concreto del Arrendamiento Financiero Leasing.
- 2- Dentro del Art. 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing el legislador propone un concepto de dicho contrato en donde dice: “obligándose este ultimo a pagar un canon de arrendamiento”... en donde consideramos que el termino canon no es propio

de esta institución jurídica pues tiende a confundir terminológicamente; de esta manera recomendamos *Al Legislador Mercantil* cambiar el termino canon por “cuota periódica” termino que esta más acorde a una institución jurídica mercantil como lo es el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

- 3- Una mejor publicidad respecto a este tipo de contrato, informando así los beneficios que este conlleva al utilizarlo respecto a las empresas y medianas empresas.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

### LIBROS.

- ORTÚZAR SOLAR, A, (1990) “El Contrato de Leasing” Santiago de Chile, 1º Edición, Editorial Jurídica de Chile.
- FARINA, M (1997) “Contratos Comerciales Modernos”, Buenos Aires, 2º Edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma,
- BARRERA DELFINO, A. (1996) “Leasing Financiero I, Ley 24.441, teoría general, naturaleza, causa-finalidad-estructura y dinámica operativa moderna”, Buenos Aires. Roberto Guido Editor, ,.
- GOGORNO E, (1979). “Teoría y Técnica de los Nuevos Contratos Comerciales,” Buenos Aires, Editorial Muru,
- DIEZ PICAZO, L (1970) “Sistema de Derecho Civil,” Volumen II El contrato en General, Madrid España, 7º Edición, Editorial Tecnos, ,.
- RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ, J “Curso de Derecho Mercantil,” Tomo 1, 22º Edición, Editorial Porrúa S.A. Republica de Argentina 1996.
- MARTORELL E, “Tratados de los Contratos de Empresas,” Buenos Aires. Tomo I , Editorial Depalma,
- RODRÍGUEZ AZUERO, S (1990). “Contratos Bancarios Significación en América Latina,” Bogota 5º Edición, Legis, ,
- FARGOSI HORACIO, P. “Esquicio sobre Lease back,” Buenos Aires. Edición 144-953, Editorial Bias,
- KURY de Mendoza; SALDAÑA Linares; y Otros, “Manual de Derecho Financiero,” San Salvador. Edición Libre, Editorial Centro de Investigación y Capacitación del

Proyecto Judicial,

- WITKER, J (1986) “Como Elaborar una Tesis en Derecho, pautas metodológicas y tecnológicas para el estudiante e investigador del Derecho,” Editorial Civitas S.A. Madrid,.
- SILVA, J. E. (s.f.). Documento sobre la Conferencia de Primer Centenario del Código Civil de la República de El Salvador en Centro America, Edición del Centenario 1860-1960, Por la Universidad de El Salvador. *Edición del Centenario 1860-1960*, 60. San Salvador, San Salvador, El Salvador.

#### **LEYES.**

- Constitución de la República de El Salvador.
- Código de Comercio.
- Código Civil.
- Código de Procedimientos Mercantiles.
- Código de Procedimientos Civiles.
- Norma Internacional de Contabilidad NIC. 17
- Ley de Impuesto Sobre la Renta.
- Ley de Arrendamiento Financiero Leasing.

#### **DICCIONARIOS.**

- CABANELLAS, Guillermo, (1996). “Diccionario enciclopédico de Derecho Usual,” 24º Edición, Editorial Heliasta, Tomo III
- DICCIONARIO JURÍDICO, (1971). “Espasa Siglo XXI,” Espasa Calpe S.A. Madrid 1999.

- ROSENAL M.M. Y LUDIN P.F. “Diccionario Filosófico,” Ediciones Tecolut.

## PAGINAS WEB

- Acosta Maldonado, J. A., Ceren Galvez, S. A., & Hernandez Rodriguez, R. C. (07 de 07 de 2008). *Repositorio Universidad de El Salvador*. Obtenido de ri.ues: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/8857>
- D`Angelo, S. B. (s.f.). *Poblacion y Muestra*. Obtenido de MED.UNNE: [https://med.unne.edu.ar/sitio/multimedia/imagenes/ckfinder/files/files/aps/POBLACI%C3%93N%20Y%20MUESTRA%20\(Lic%20DAngelo\).pdf](https://med.unne.edu.ar/sitio/multimedia/imagenes/ckfinder/files/files/aps/POBLACI%C3%93N%20Y%20MUESTRA%20(Lic%20DAngelo).pdf)
- Gallardo, R. (s.f.). Historia y Texto de las Constituciones de El Salvador. *Historia y Texto de las Constituciones de El Salvador*, 588.
- Martinez , A. M. (05 de 07 de 2002). *Repositorio de la produccion academica en abierto de UCM*. Obtenido de eprints: <http://eprints.ucm.es/7303/1/T26902.pdf>
- Molina, M. O. (25 de Noviembre de 2006). *BIBLIOTECA VIRTUAL UNIVERSIDAD DR. JOSE MATÍAS DELGADO*. Obtenido de <http://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/BIBLIOTECA%20VIRTUAL/TESIS/01/AEM/ADAG0000473.pdf>
- MURCIA CUELLAR, G. Y. (AGOSTO de 2010). <http://ri.ues.edu.sv>. Obtenido de <http://ri.ues.edu.sv/382/1/10136715.pdf>
- Negrete Rodriguez, O. I. (15 de 03 de 2012). *Metodos de Investigacion Cualitativos*. Obtenido de Slideshare: <https://es.slideshare.net/OscarNegreteRodrguez/mtodos-de-investigacin-cualitativa-12015708>

- Raxon, M. E. (04 de 03 de 2008). *Biblioteca Virtual*. Obtenido de Biblioteca USAC:  
[http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03\\_3102.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_3102.pdf)
- SINNAPS. (2007). *SINNAPS*. Obtenido de SINNAPS BLOG:  
<https://www.sinnaps.com/blog-gestion-proyectos/metodologia-cualitativa>
- Solar, A. O. (1990). *EL CONTRATO DE LEASING*. Santiago de Chile: Juridica de Chile.
- Taípe, M. (8 de junio de 2004). *gestiopolis*. Obtenido de  
<https://www.gestiopolis.com/el-arrendamiento-financiero-o-leasing/>

# ANEXOS

**ANEXO 1. ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES, DIRECTOR DE VENTAS SUCURSAL DIDEA SANTA ANA JUAN CARLOS VEGA**

1. ¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?
2. ¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?
3. ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?
4. ¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?
5. ¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?
6. Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?
7. ¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?
8. ¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?
9. ¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?
10. ¿Al firmar un contrato de Leasing y arrendar un vehículo; puedo sacarlo del país; que pasa si tengo un accidente; puedo entregar una prima al inicio?
11. ¿Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?
12. ¿Se puede devolver el vehículo antes de la finalización del plazo contractual
13. ¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?
14. Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta ´proveedora:
15. Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?

## **ANEXO 2. ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES GRUPO “Q”**

- 1.** ¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?
- 2.** ¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?
- 3.** ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?
- 4.** ¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?
- 5.** ¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?
- 6.** Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?
- 7.** ¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?
- 8.** ¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?
- 9.** ¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?
- 10.** ¿Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?
- 11.** ¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?
- 12.** Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta ´proveedora:
- 13.** Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?

### **ANEXO 3. ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A CONTADOR**

1. ¿En qué consiste el financiamiento que concede el Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas?
2. ¿En El Salvador es posible la aplicación practica del contrato de Arrendamiento Financiero en bienes inmuebles?
3. ¿Considera que el Arrendamiento Financiero Leasing representa un medio idóneo para el financiamiento desarrollo y modernización de la pequeña y mediana empresa (PYMES) en El Salvador?
4. ¿Qué opinión le merece la Ley especial que regula la aplicación del Arrendamiento Financiero Leasing en El Salvador; genera seguridad jurídica a las partes contratantes?
5. ¿Qué sectores son los mas interesados en la utilización del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?
6. ¿Se podría afirmar que una de las ventajas primordiales que brinda el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas que hacen uso de el; es que no tienen que sacrificar su capital de trabajo?
7. ¿Qué incidencia jurídica tiene la “opción de compra” en el perfeccionamiento del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?
8. ¿El Arrendamiento Financiero Leasing se puede considerar como un mecanismo que fomente la inversión?

**ANEXO 4. ENTREVISTA DIRIGIDA A JUEZ CUARTO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE SAN SALVADOR**

1. ¿Sabe Ud. que es el Arrendamiento Financiero Leasing?
2. ¿Podría afirmar si el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; es un contrato Mercantil o Civil?
3. ¿Conoce Ud. de un proceso judicial que se ventile en este tribunal por incumplimiento de obligaciones; derivado de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?
4. ¿Tiene conocimiento de cuáles son los elementos personales que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing?
5. ¿Considera Ud. que el Arrendamiento Financiero o Leasing es un contrato Solemne?
6. ¿En El Salvador el contrato de Arrendamiento financiero recae solamente sobre bienes muebles?
7. ¿Cree Ud. que el Arrendamiento Financiero Leasing; proporciona un mejor financiamiento que el otorgado por los bancos a través del contrato de mutuo?
8. ¿Sabe Ud. si la Pequeña y mediana empresa (PYMES) utiliza el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?
9. ¿Puede enunciar algunas ventajas y desventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing a las partes contratantes?

**ANEXO 5. ENCUESTA DIRIGIDA A EGRESADOS DE CIENCIAS JURÍDICAS  
DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

1. ¿Sabe Ud. que es un Arrendamiento Financiero o Leasing?

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

2. Mencione el nombre de la ley especial que regule la aplicación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

3. ¿Para Ud. el Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato Civil o qué tipo de contrato? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

¿Conoce la existencia de los Contratos Mercantiles Modernos?

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

4. ¿En el Arrendamiento Financiero Leasing quienes son los sujetos que intervienen en dicho contrato? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

5. ¿El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, permite que el arrendatario use, goce y explote económicamente un bien sin tener el Derecho Real de Dominio o Propiedad? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

6. ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento financiero o leasing? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

7. ¿Puede Ud. arrendar un inmueble utilizando el Arrendamiento Financiero Leasing? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

8. Enuncie algunas ventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las partes contratantes.

9. ¿Según su conocimiento que beneficios proporciona a los arrendantes este tipo de contrato? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

10. ¿Qué desventajas genera para los contratos el contrato de arrendamiento financiero o leasing? SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ PORQUE

11. ¿Qué tipo de responsabilidad genera El incumpliendo del contrato de arrendamiento financiero o leasing? ¿Porque?

## ANEXO 6. *RESULTADOS DE ENTREVISTAS*

### UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

### FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

### DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

**TEMA:** VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar las ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero o leasing en la legislación Salvadoreña.

**ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES DIRECTOR DE VENTAS SUCURSAL DIDEA SANTA ANA**

**1. ¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?**

Es un arrendamiento no es una venta, los tramites se hacen a nombre de la financiera el cliente no lo declara, cuando una persona natural hace uso del leasing debe declarar IVA.

**1. ¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?**

Es una cuota fija no se puede adelantar

**2. ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?**

Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA

**3. ¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?**

Ventajas para empresas: no amarra su capital de trabajo; el vehículo no se incluye dentro de los activos de la empresas, por tanto, no afecta el rendimiento de la inversión en activos, el vehículo no afecta los pasivos de la empresa, es decir, que el nivel de endeudamiento no se ve afectado; existen ventajas fiscales:

- a) Las empresas pueden quitar de su cuota total el IVA.
- b) Las cuotas de leasing son declaradas como un gasto al momento de calcular el impuesto sobre la renta.
- c) Cualquier impuesto que se calcule sobre el monto total de los activos de la empresa no se ve afectado.

**4. ¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?**

DUI, NIT, declaración de IVA

**5. Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?**

No declarar IVA porque esto los paga la financiera, entra en bienes pasivos o en activos

**6. ¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?**

Estos plazos comienzan desde los seis meses en adelante y los plazos si se pueden prorrogar

**7. ¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?**

Al finalizar el contrato es prorrogable

**8. ¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?**

El retiro de los vehículos y se lleva un proceso en el juzgado mercantil correspondiente

**9. ¿Al firmar un contrato de Leasing y arrendar un vehículo; puedo sacarlo del país; que pasa si tengo un accidente; puedo entregar una prima al inicio?**

El vehículo si lo puedes sacar del país pero deberá solicitarse con 48 horas de anticipación en las oficinas de Autofacil, si tienes un accidente debes comunicarte inmediatamente con ellos para hacer el reclamo del seguro y cancelar los deducibles que se exijan.

**10. Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?**

Ley de leasing, y código de comercio

**11. ¿Se puede devolver el vehículo antes de la finalización del plazo contractual?**

Si, aunque existen costos adicionales que deberán ser cancelados por el arrendatario. Por ello, se recomienda pensar muy bien el plazo antes de tomar un contrato de leasing.

**12. ¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?**

No es muy seguido la mayoría de empresas no saben de este tipo contrato

**13. Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta proveedora:**

DILACSA

**14. Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?**

Aproximadamente son unos cinco contratos al año

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**

**TEMA:** VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar las ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero o leasing en la legislación Salvadoreña.

**RESULTADOS DE ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES**

**VENDEDORA DEL GRUPO “Q”**

**1. ¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?**

Es un arrendamiento no es una venta, los tramites se hacen a nombre de la financiera el cliente no lo declara, cuando una persona natural hace uso del leasing debe declarar IVA.

**2. ¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?**

Es una cuota fija no hay opción de adelanto

**3. ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?**

Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA y aunque no declaren IVA

4. **¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?** Si Porque tienen las tres opciones que son de comprar, renovar el contrato o devolver los vehículos.

5. **¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?**

DUI, NIT, declaración de IVA

6. **Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?**

No declarar IVA porque esto los paga la financiera, entra en bienes pasivos y no en activos

7. **¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?**

Estos plazos comienzan desde el año en adelante y los plazos si se pueden prorrogar

8. **¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?**

Una vez finalizado el contrato el arrendante tiene la opción de renovar su flota de vehículos

9. **¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?**

El retiro de los vehículos y se lleva un proceso en el juzgado mercantil correspondiente

10. **Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?**

La Ley del Leasing y el código Civil y Mercantil

**11. ¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?**

No es muy seguido la mayoría de empresas no saben de este tipo contrato y la mayoría se realiza en San Salvador.

**12. Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta proveedora:**

DILACSA, productos DIANA y pequeñas empresas.

**13. Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?**

Dejaron de realizarse en Santa Ana ya que las oficinas centrales son las que llevan los papeleos

## **RESULTADOS DE ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A CONTADOR FERNANDO CARRANZA.**

**1. ¿En qué consiste el financiamiento que concede el Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas?**

Básicamente es un adicional; es una manera de financiar alterna a la que esta ofreciendo el mercado financiero tradicional, y consiste en un medio de financiación con una serie de ventajas como beneficios fiscales; capacidad de deducir de los impuestos los pagos del arrendamiento en un periodo menor al tiempo de depreciación de los equipos; evitando los impuestos sobre activos (Escudo fiscal).

Además el Leasing genera un financiamiento del 100% para las empresas arrendatarias, el

tiempo de financiamiento para los bienes muebles o activos es de 1 año o mas; menos de un año se considera como una evasión fiscal.

**2. ¿En El Salvador es posible la aplicación practica del contrato de Arrendamiento Financiero en bienes inmuebles?**

Definitivamente si; puedes arrendar en El Salvador mediante el Leasing bienes inmuebles lo único que el menor tiempo posible que se le permite a la empresa suscribir un Arrendamiento Financiero Leasing en bienes inmuebles es de 7 años en adelante.

La Ley especial sobre el Leasing; actualmente vigente en El Salvador contempla en sus Art. 2 y 17 LAF. El Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles.

**3. ¿Considera que el Arrendamiento Financiero Leasing representa un medio idóneo para el financiamiento desarrollo y modernización de la pequeña y mediana empresa (PYMES) en El Salvador?**

Ahora utilizando las PYMES el Arrendamiento Financiero Leasing; tienen un financiamiento acorde a sus necesidades el cual las desarrollara y modernizara esto porque el Leasing les faculta a pagar una tasa menor; apalea la tasa fiscal que les pueda ofrecer el sistema financiero tradicional es decir un banco, además de proteger a la empresa contra la obsolescencia tecnológica al estar explotando económicamente una maquinaria nueva con la opción de comprarla; renovarla o devolverla, también les permite aprovechar mas los activos, las PYMES son las mas interesadas en contratar con el Arrendamiento Financiero Leasing pues es una mejor alternativa para obtener un financiamiento acorde a las posibilidades que como pequeña empresa tienen; pues les brinda el equipamiento de bienes de capital obteniendo grandes beneficios fiscales evitando impuestos sobre los activos; permitiendo tener el capital operativo y un financiamiento para desarrollar sus actividades como empresa.

**4. ¿Qué opinión le merece la Ley especial que regula la aplicación del Arrendamiento Financiero Leasing en El Salvador; genera seguridad jurídica a las partes contratantes?**

A nivel de Centro América nosotros en El Salvador; somos el único país que contamos con una Ley Especial sobre el Arrendamiento Financiero Leasing; realmente esto comenzó en Costa Rica y todavía ellos no cuentan con una Ley Especial, pues el Código Civil es el que regula este contrato.

En El Salvador tenemos esta Ley que regula el Arrendamiento Financiero; pero todavía falta la regulación del Arrendamiento Operativo no obstante estamos a la vanguardia a nivel de Centro América en relación a la Ley del Leasing.

Efectivamente esta Ley genera seguridad jurídica a las partes contratantes, además existiendo la norma que regule este contrato impulsa su desarrollo en el Salvador, es de hacer notar que su contenido tiene algunos puntos que están en estudio para una futura modificación, pues existen en el tintero algunos puntos a agregarle por ejemplo la depreciación por parte del arrendador.

Básicamente la Ley del Arrendamiento Financiero regula el Arrendamiento Operativo y el Arrendamiento Financiero a nivel fiscal; de igual manera y es acá en donde se insiste en una separación. La Ley señala una serie de obligaciones para el Arrendador; como pagar al Proveedor y mantener los bienes libres de embargos. El Arrendatario; debe pagar las rentas en el plazo estipulado; asumir los riesgos y beneficios asociados con el bien; responder civil y penalmente por el uso del bien arrendado; respetar el derecho de propiedad de los bienes.

**5. ¿Qué sectores son los mas interesados en la utilización del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?**

Todos los sectores están interesados en la utilización del contrato de Leasing, hablando de Leasing Financiero y Leasing Operativo hay una diferencia y es la parte del valor residual,

el cual varia si en un momento determinado se da una implementación de la Ley de Arrendamiento Operativo, tendrá mas ventajas el Financiero a través del Arrendatario; por el hecho que podrá activar la depreciación del activo y esto viene a redundar en otro beneficio hacia el cliente en escudos fiscales, sin embargo en el Arrendamiento Financiero a nivel contable tienes que activar esa deuda; es decir lo pones como cuenta por pagar en el pasivo mientras que el Arrendamiento Operativo no esta totalmente libre de balances, entonces no se pone en cuentas por pagar aparece totalmente invisible en ese sentido hay muchas de las empresas especialmente las multinacionales buscan mas contratar con el Arrendamiento Operativo que con el Financiero; obviamente junto con esto va a marrar a la parte de lo que son los impuestos por activos hacia las empresas.

Ahora cuando hablamos que todos los sectores están interesados en utilizar el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; especifico que estos sectores son.

La gran empresa; La pequeña y mediana empresa; Las multinacionales y los particulares hablando de estos últimos les diré que para estos como “personas asalariadas” no tiene ningún beneficio el contrato de Leasing, ya que tú no te puedes quitar ese escudo fiscal o impuestos por activos.

Por ejemplo tu compras un vehículo y le quieres meter depreciación; no puedes tu tienes un salario, le quieres meter gasto de gasolina o cualquier otro gasto simple y sencillamente no puedes hacerlo; entonces en ese sentido el Arrendamiento Financiero Leasing es una figura que te beneficia principalmente a nivel de escudos fiscales, además como ya saben existen otros tantos beneficios. Pero el impacto que tiene la parte del escudo fiscal es tan importante que a ti como una persona asalariada no hablo; de persona natural ya que puedes ser una persona natural llevando una contabilidad auditada y todo lo demás y por su puesto

tu te puedes favorecer con la figura; pero si eres un asalariado no te conviene por que lo veras a nivel de cuota.

**6. ¿Se podría afirmar que una de las ventajas primordiales que brinda el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas que hacen uso de el; es que no tienen que sacrificar su capital de trabajo?**

Es un hecho que cuando haces un préstamo esto tu lo estas activando en el balance te bajan todas las razones financieras; las razones sobre activos; el endeudamiento, etc.

Tu tienes cierta capacidad en base a tus balances para poderte endeudar y ningún banco te presta arriba de ese limite, como esto no te aparece en el balance obviamente no estas sacrificando tu capital de trabajo; puedes dedicar perfectamente ese limite que tu tienes de disponibilidad a nivel financiero para poder realizar inversiones que te generen otra tasa interna de retorno; entonces el Arrendamiento Financiero Leasing le favorece en el sentido que le deja libre el limite de financiamiento.

**7. ¿Qué incidencia jurídica tiene la “opción de compra” en el perfeccionamiento del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?**

Básicamente el Arrendamiento Financiero Leasing; te permite tener tres opciones:

Devolver el bien; Comprar el bien; Un nuevo arrendamiento.

De igual manera podemos hablar de las etapas en la operación del Leasing; así tenemos “La fase preparatoria de la operación” en donde el cliente elige un bien, solicita el Leasing sobre ese bien; se estudia la solicitud por parte de la sociedad de Leasing. “Operaciones básicas” en donde tenemos el acuerdo y firma del contrato de Leasing; arriendo del bien; triple opción: Devolución; Compra; Nuevo Arriendo.

“Operación Complementaria” Compra del bien al proveedor; por parte de la

arrendadora el cual se arrendara al arrendatario y que al final este ultimo comprara al arrendador configurándose y perfeccionándose el contrato de Leasing.

Podemos analizar mediante un ejemplo como el Arrendamiento Financiero Leasing; propone una serie de ventajas, mediante la llamada “triple opción” a favor del arrendatario, la compra del bien lo convierte en dueño de un bien, el cual estaba arrendando, un nuevo arrendamiento es decir se prolonga el contrato; por otro periodo lo que ayuda a la no obsolescencia de la empresa así por ejemplo: La Constancia S.A. el negocio de ellos no es estar, comprando y vendiendo vehículos o estar viendo que aran con la chatarra que dejen, el trabajo de ellos es vender bebida. Entonces el Leasing te favorece ya que no se complica la empresa con el inventario final es decir permite que siempre estés con activos y tecnología de vanguardia. Es de hacer notar que esta “triple opción” no es obligatoria por parte de la empresa arrendadora; si el arrendatario quiere ejercer la opción de compra y perfeccionar el contrato se pactara un precio establecido con anticipación, en el contrato escrito, el cual se pacta normalmente bajo el interés del 1% en el Arrendamiento Financiero.

La operación se complementa y se configura jurídicamente con la compra del bien por parte del arrendatario.

Así por ejemplo: proveedor x vas a comprar un “volvo” de \$50,000 y al final del periodo te lo voy a vender en \$ 500; o sea si tu no me lo compras voy ha tener una gran cantidad de clientes queriendo comprar un vehículo “volvo” de \$50,000 en tres años en \$500. normalmente el arrendatario adquirirá el bien objeto del Leasing.

**8. ¿El Arrendamiento Financiero Leasing se puede considerar como un mecanismo que fomente la inversión?**

Claro que si el Arrendamiento Financiero Leasing; fomenta la inversión y es acá en donde podemos asegurar que uno de los principales beneficios que el contrato de Leasing, trae al país es que crea un incremento de la inversión.

Pues es una forma adicional de financiamiento; ayuda a desarrollar los mercados secundarios; y también a desarrollar el mercado de capitales.

Encontramos que existen diferentes tipos de Arrendadoras; así tenemos las Cautivas: que son las que están amarradas a la misma empresa por ejemplo: Auto Fácil del Grupo Didea. Y las Liberales: no están amarradas a comprar a un solo

## **UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

### **FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

#### **DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**

**TEMA:** VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar las ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero o leasing en la legislación Salvadoreña.

**RESULTADOS DE ENTREVISTA DIRIGIDA A JUEZ CUARTO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE SAN SALVADOR**

#### **1. ¿Sabe Ud. que es el Arrendamiento Financiero Leasing?**

Este arrendamiento implica, el tener acceso en determinados bienes con la posibilidad de la opción venta al final por el pago de precio en todo caso que tiene tanto una parte del valor

del bien como el cobro por la utilización del mismo, entonces la idea es que se pueda tener acceso a estos bienes y al final la persona pueda ejercer esta opción ya se pagando el remanente y adquiriendo lo de forma definitiva teniendo la titularidad de los bienes o se puede dar el caso que no los adquiere y que por ende cede por finalizado el contrato y adquiriera nuevos bienes a través de otro leasing.

2. **¿Podría afirmar si el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; es un contrato Mercantil o Civil?** Es un contrato meramente mercantil. Porque en primer lugar renace para comerciantes y segundo lugar porque existen entidades que se especializan en eso, cuyo fin es precisamente el arrendamiento financiero. Entonces, estamos hablando que son empresas típicamente mercantiles, en cuyo caso también constituyen en el leasing su giro principal entonces tenemos por lo general leasing de vehículos, leasing de bienes muebles también lo hay. Pero son al menos, por lo que he visto en El Salvador, no leasing de particulares sino leasing a través de empresas que se encargan de ellos.

3. **¿Conoce Ud. de un proceso judicial que se ventile en este tribunal por incumplimiento de obligaciones; derivado de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?**

Si hay varios procesos así, un caso en donde existió el re leasing, el cual no lo tenemos normado nosotros a nivel doctrinario está el re leasing y otra situación que se da precisamente el leasing normal en donde se había incumplido el pago de una de las cuotas,

El pago sobre televisores, se habían dado 40 televisores.

4. **¿Tiene conocimiento de cuáles son los elementos personales que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing?**

Arrendante y arrendatario.

**5. ¿Considera Ud. que el Arrendamiento Financiero o Leasing es un contrato Solemne?**

pues en principio, en donde hablamos cuestión mercantil no hablamos de solemnidades del código, en todo caso se pide el sistema de prueba por escrito, que si se hace en escritura pública o privado es otro asunto, pero en principio por ser un contrato mercantil no es de los contratos que se clasifiquen como contratos formales, las solemnidades siempre habrán solemnidades sustanciales o no sustanciales, pero estamos hablando de que, si el legislador dejó la legalidad en que el contrato se hace en uno u otro instrumento hablamos que el contrato es menos formal.

**6. ¿En El Salvador el contrato de Arrendamiento financiero recae solamente sobre bienes muebles?**

Entiendo que también se puede dar sobre inmuebles, el contrato de leasing. Entiendo que se puede dar sobre inmuebles también, con respecto a la ley de leasing recuerdo que existe una norma que prohíbe que se pueda constituir prenda sobre los bienes que se han dado en el arrendamiento financiero no estoy seguro si la ley prevé si se puedan dar únicamente sobre bienes muebles.

**7. ¿Cree Ud. que el Arrendamiento Financiero Leasing; proporciona un mejor financiamiento que el otorgado por los bancos a través del contrato de mutuo?**

En realidad se constituyen garantías, aparte de no tener requisitos meramente formales, los bienes no pasan a manos de arrendatario, sino que en determinado momento se pueden recuperar por parte del arrendante ante cualquier tipo por incumplimiento entonces no se permite la constitución de cualquier otra tipo de garantías más que todo las obligaciones para que se den en este leasing es mantener las garantías en el lugar acordado , en todo caso si se

da un cambio se debe notificar al arrendante.

**8. ¿Sabe Ud. si la Pequeña y mediana empresa (PYMES) utiliza el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?**

Nunca he visto un caso. Siempre he visto que si son empresas fuertes, porque en realidad se necesita que si estamos hablando de arrendantes estamos hablando siempre de sea una empresa fuerte. Por ejemplo, Todas las empresas que se encargan del alquiler de vehículos, sacan flotas de vehículos deben ser empresas grandes y otro que he visto son empresas encargadas le leasing eran lotes de electrodomésticos. Entonces, Al contrario se supone que el arrendante que se supone no tiene la capacidad para hacerse de estos bienes para comprarlos este si puede ser en todo caso de pequeña o mediana empresa, esto le permitiría hacerse d estos bienes sin necesidad de comprarlos.

**9. ¿Puede enunciar algunas ventajas y desventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing a las partes contratantes?**

El acceso a estos bienes, porque, de otra manera si yo necesito una flota de vehículos a través de un leasing me puedo hacer de la misma y utilizarla y tener más sin necesidad de hacer esa gran erogación de la compra de los vehículos, de la misma manera la opción venta me permite en todo caso si ya no me interesa el bien , desistir del mismo y contratar nuevamente los vehículos, o los bienes nuevos en el siguiente contrato o ampliar el leasing por un precio mucho más bajo, entonces a diferencia de que eso estamos hablando un contrato con arrendamiento con promesa de venta, esto obligado a comprar una vez se termine el arrendamiento, pero la opción venta es facilita. Facilita el hecho de decir si me quedo o no con los bienes, facilito el crédito y permite la movilidad de estos bienes, entonces, es una forma barata de financiamiento.

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**

**TEMA:** VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN LA LEGISLACION SALVADOREÑA.

**OBJETIVO GENERAL:** Analizar las ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero o leasing en la legislación Salvadoreña.

**RESULTADOS DE ENTREVISTA DIRIGIDA A EGRESADOS DE CIENCIAS JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**1. ¿Sabe Ud. que es un Arrendamiento Financiero o Leasing?**

Sí, es el arrendamiento financiero mediante el cual el arrendador entrega al arrendatario determinado bien mueble o inmueble obligándose al pago de un canon de arrendamiento con la diferencia del contrato civil, que al finalizar el plazo, el arrendatario puede adquirir el bien.

**2. Mencione el nombre de la ley especial que regule la aplicación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.**

Ley de Arrendamiento Financiero.

**3. ¿Para Ud. el Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato Civil o qué tipo de contrato?**

Contrato mercantil.

**4. ¿Conoce la existencia de los Contratos Mercantiles Modernos?**

Sí, Renting, Franquicias, Deposito, Contrato de seguro,

**5. ¿En el Arrendamiento Financiero Leasing quienes son los sujetos que intervienen en dicho contrato?**

- a) Arrendador
- b) Arrendatario,
- c) Proveedor.

**6. ¿El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, permite que el arrendatario use, goce y explote económicamente un bien sin tener el Derecho Real de Dominio o Propiedad?**

Si, según los términos contratados y legales, pudiendo adquirirlos al finalizar el plazo mediante acuerdo mutuo entre las partes.

**7. ¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento financiero o leasing?**

Personas naturales o jurídicas, cuya actividad económica sea el traspaso de bienes para su explotación o la enajenación de las mismas.

**8. ¿Puede Ud. arrendar un inmueble utilizando el Arrendamiento Financiero Leasing?**

Sí, pero se da muy poco en la práctica, pues lo realizan más en empresa que necesitan explotar sus recursos con poca inversión.

**9. Enuncie algunas ventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las partes contratantes.**

Para el arrendatario, los canones mensuales son deducibles del pago de renta anual, el plazo del contrato se ajusta con el plazo que se ajusta el bien. Permite la compra del bien al finalizar el contrato, amortizando el pago total, el valor de

lo ya cancelado por los pagos mensuales realizados.

Diversificación financiera; seguro durante todo el plazo del arrendamiento financiero.

**10. ¿Según su conocimiento que beneficios proporciona a los arrendantes este tipo de contrato?**

El arrendatario responde civil y penalmente por el uso del bien, desligando al arrendador. Los bienes arrendados no entran en el concurso de acreedores en el caso de quiebra del arrendatario. Se respeta el derecho de propiedad y se hace valer frente a terceros.

**11. ¿Qué desventajas genera para los contratados el contrato de arrendamiento financiero o leasing?**

Para el arrendatario es de asumir los riesgos asociados con la naturaleza física del bien; no se puede modificar el plazo del arrendamiento sin acuerdo y mediante compensación económica.

**12. ¿Qué tipo de responsabilidad genera El incumpliendo del contrato de arrendamiento financiero o leasing? ¿Porque?**

- Asegurar en la medida de lo posible todos los bienes arrendados.
- Compensación económica del arrendante en caso de incumplimiento del plazo, Pago de tributos por los beneficios que se tiene por los bienes arrendados.

ANEXO 7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES AGOSTO 2017 A FEBRERO 2018

ANEXO 1: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES AGOSTO 2017 A FEBRERO 2018

ACTIVIDADES / SEMANAS	AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				RESPONSABLE		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
1	Problema o fenómeno a investigar.																														EQUIPO
2	Revisión de la literatura.																														ASESORES
3	Trabajo de campo.																														EQUIPO
4	Elección de los instrumentos de observación.																														EQUIPO
5	Definición de muestras.																														EQUIPO
6	Procesamiento de los datos.																														EQUIPO
7	Análisis e interpretación de los datos.																														EQUIPO
8	Informe de investigación.																														EQUIPO
9	Ruta de investigación																														EQUIPO
10	Formato de inscripción.																														EQUIPO
11	Encuestas y entrevistas.																														EQUIPO
12	equipo.																														EQUIPO
13	Exposicion.																														EQUIPO

**ANEXO 8. MATRICES**

MATRIZ DE RESPUESTAS DE ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDOR DIDEA			
PREGUNTA	RESPUESTA	IDEAS CENTRALES	ANALISIS GRUPAL
¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?	Es un arrendamiento no es una venta, los tramites se hacen a nombre de la financiera el cliente no lo declara, cuando una persona natural hace uso del leasing debe declarar IVA.	En este contrato se da la opción de devolución, compra o renovación del contrato de arrendamiento del bien.	El Leasing es una contrato de arrendamiento, en el cual el arrendador, por medio del proveedor, da un bien para que el usuario disponga de el con un plazo determinado, al finalizar dicho plazo este tiene las opciones de devolver el bien, comprarlo o iniciar proceso de renovación del contrato para arrendar otro bien.
¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?	Es una cuota fija no se puede adelantar.	Llenar formulario correspondiente de la empresa, el cual se va a realizar el contrato. Ser persona Natural o Jurídica que declare IVA.	Cada proveedor se rige de diferens procedimientos a seguir, el cual cada arrendante debe de cumplir para que este contrato se lleve a cabo de la mejor manera. Se debe de realizar una solicitud para iniciar el proceso con un formulario correspondiente.
¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?	Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA	Personas Naturales. Personas Jurídicas.	Las personas que pueden realizar un contrato de arrendamiento financiero o leasing son personas naturales o Jurídicas las cuales deben declarar IVA
¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?	Ventajas para empresas: no amarra su capital de trabajo; el vehículo no se incluye dentro de los activos de la empresas, por tanto, no afecta el rendimiento de la inversión en activos, el vehículo no afecta los pasivos de la empresa, es decir, que el nivel de endeudamiento no se ve afectado; existen ventajas fiscales: -Las empresas pueden quitar de su cuota total el IVA. -Las cuotas de leasing son declaradas como un gasto al momento de calcular el impuesto sobre la renta. Cualquier impuesto que se calcule sobre el monto total de los activos de la empresa no se ve afectado.	Una alternativa de financiación financia el 100% del valor del bien. Mejora la disponibilidad de capital de trabajo. No afecta el índice de endeudamiento. No exige reciprocidad en el servicio financiero.	Entre las ventajas mas importantes para las partes contratantes se encuentra el pago de los tributos en el capital entra como bienes pasivos y no activos, disminuyendo los egresos del capital de la empresa, mientras esta sigue explotando los bienes arrendados.
¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?	DUI, NIT, declaración de IVA	Documentación de identificación principal.	La docuemntacion necesaria para realizar este tipo de contrato es DUI, NIT y declaración de IVA.
Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?	No declarar IVA porque esto los paga la financiera, entra en bienes pasivos o en activos	No desgatar sus bienes y su capital.	Menos egresos representativos para la parta arrendante ya que al arrendar el bien a utilizar, este gasta menos y la declaración de IVA la realiza la otra parte.

¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?	Estos plazos comienzan desde los seis meses en adelante y los plazos si se pueden prorrogar	Seis meses o más.	Los plazos parten dese seis meses A más, dichos plazos no pueden adelantarse o cambiarse.
¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?	Al finalizar el contrato es prorrogable	No se pueden dar prórroga antes de la finalización del contrato.	Al estipular el plazo al momento de iniciar el contrato este es improrrogables pero se puede modificar al momento de renovar un contrato.
¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?	El retiro de los vehículos y se lleva un proceso en el juzgado mercantil correspondiente	Los estipulados en la ley de leasing y procedimientos mercantiles.	Al iniciar el proceso del contrato las partes contratantes estipulan las clausulas en las cuales se registrá el contrato, al incumplirlas da paso a la terminación de este.
¿Al firmar un contrato de Leasing y arrendar un vehículo; puedo sacarlo del país; que pasa si tengo un accidente; puedo entregar una prima al inicio?	El vehículo si lo puedes sacar del país pero deberá solicitarse con 48 horas de anticipación en las oficinas de Autofacil, si tienes un accidente debes comunicarte inmediatamente con ellos para hacer el reclamo del seguro y cancelar los deducibles que se exijan	Para sacar el vehículo del país se debe de notificar con anticipación al proveedor. Al tener un accidente de de comunicarse al proveedor y a la aseguradora para saber que porcentaje cubrirá.	El arrendante si puede sacar el vehículo fuera del país pero debe llenar una solicitud por lo menos 48horas de anticipación, Los seguros contra accidentes se estipulan al momento de iniciar el contrato, por ello al tener un accidente debe notificar al proveedor y la asegurador para ver el porcentaje que es cubierto por estos. En este contrato no existe prima.
Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?	Ley de leasing, y código de comercio	Ley de leasing, Código de comercio	Ley de leasing, y código de comercio
¿Se puede devolver el vehículo antes de la finalización del plazo contractual	Si, aunque existen costos adicionales que deberán ser cancelados por el arrendatario. Por ello, se recomienda pensar muy bien el plazo antes de tomar un contrato de leasing	Para devolver antes del plazo el bien, debe de cancelar las cuotas del plazo restante.	El arrendatario puede devolver el vehículo antes del tiempo estipulado, pero este debe cancelar las cuotas del plazo restantes del contrato.
¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?	No es muy seguido la mayoría de empresas no saben de este tipo contrato	No con frecuencia.	No se realiza con frecuencia ya que este tipo de contrato no posee la publicidad requerida para empresas que puedan llevarlo acabo.
Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta proveedora:	DILACSA	DILACSA	DILACSA
Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?	Aproximadamente son unos cinco contratos al año	Cinco aproximadamente	Son un aproximado de cinco contratos al año.

MATRIZ DE RESPUESTAS DE ENTREVISTA REALIZADA A PROVEEDORES VENDEDOR DEL GRUPO "Q"			
PREGUNTA	RESPUESTA	IDEAS CENTRALES	ANALISIS GRUPAL
¿En qué consiste el contrato de arrendamiento financiero o leasing?	Es un arrendamiento no es una venta, los tramites se hacen a nombre de la financiera el cliente no lo declara, cuando una persona natural hace uso del leasing debe declarar IVA	Un contrato en el cual la empresa arrendante utiliza el vehículo para realización o explotación de producción, el cual al finalizar el plazo del arrendamiento este puede comprarlo, regresarlo o arrendar otro.	Este contrato consiste en dar en arrendamiento un bien durante un plazo determinado, mientras se cumple el plazo la persona usa este para sus actividades económicas, luego terminado el plazo este lo devuelve o puede también comprarlo si así lo decide
¿Qué requisitos o cual procedimiento se sigue para poder realizar este tipo de contratos en esta institución?	. Es una cuota fija no hay opción de adelanto Debe ser persona natural o jurídica	Llenar la documentación de solicitud para el contrato. Ser persona natural o jurídica	El procedimiento a seguir es principalmente que las persona solicitante llene un formulario para el contrato , declara IVA y se establece un plazo fijo.
¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento o leasing?	Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA y aunque no declaren IVA	Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA y aunque no declaren IVA	Personas naturales y jurídicas mientras declaren IVA y aunque no declaren IVA
¿considera que este contrato genera mejores beneficios para las partes contratantes?	Si Porque tienen las tres opciones que son de comprar, renovar el contrato o devolver los vehículos.	Si, genera más contratación por parte del proveedor y menor inversión para el arrendatario	Para el proveedor es favorable en el sentido que la empresa contratante , terminado el plazo puede renovar el contrato o compra el vehículo que ha arrendado
¿Qué documentación son solicitados por este ente para realizar un leasing?	DUI, NIT, declaración de IVA	DUI, NIT, declaración de IVA	DUI, NIT, declaración de IVA
Posterior a la realización de contrato, ¿qué benéficos son otorgados al arrendante?	No declarar IVA porque esto los paga la financiera, entra en bienes pasivos y no en activos	No declara IVA	Este al no declara IVA representa menos egresos para el.
¿Cuáles son los diferentes plazos que se realizan en este contrato Y dicho plazo es prorrogable?	Estos plazos comienzan desde el año en adelante y los plazos si se pueden prorrogar	12 meses a más.	Plazos prorrogables desde 12 meses.
¿Establecido un plazo, este es prorrogable o en que caso se puede prorrogarse?	Una vez finalizado el contrato el arrendante tiene la opción de renovar su flota de vehículos	El plazo no se prorroga mientras no finalice el contrato.	Al renovar el contrato se prorroga y puede utilizar los mismos vehículos o arrendar otros.

¿Qué medidas son llevadas a cabo, cuando existen un incumplimiento en el contrato?	El retiro de los vehículos y se lleva un proceso en el juzgado mercantil correspondiente	Retiro de vehículo.	Las pactadas en el contrato y el retiro del vehículo arrendado.
¿Qué ley o que reglamento se amparan como empresa proveedora para el cumplimiento de contrato, en caso que el arrendante incumpla el contrato?	La Ley del Leasing y el código Civil y Mercantil	La Ley del Leasing y el código Civil y Mercantil	La Ley del Leasing y el código Civil y Mercantil
¿con que frecuencia se realizan los contratos de arrendamiento o leasing en esta empresa?	No es muy seguido la mayoría de empresas no saben de este tipo contrato y la mayoría se realiza en San Salvador.	No se realizan con frecuencia.	Los pocos contratos se realiza en las oficinas administrativas, localizadas en San Salvador son pocos frecuentes por el poco conocimiento de este contrato
Mencione algunas empresas que han realizado este contrato con esta proveedora:	DILACSA, productos DIANA y pequeñas empresas.	DILACSA. Productos DIANA.	Las empresas que realizan este contrato con la empresa grupo Q, son DILACSA Y Productos DIANA.
Aproximadamente en el año cuantos contratos de arrendamiento se realizan en esta proveedora?	Dejaron de realizarse en Santa Ana ya que las oficinas centrales son las que llevan los papeleos	Se llevan a cabo en San Salvador.	Por la baja opertividad las contrataciones de este se llevan a cabo en las oficinas de San Salvador.

MATRIZ DE RESPUESTAS DE ENTREVISTA REALIZADA A CONTADOR			
PREGUNTA	RESPUESTA	IDEAS CENTRALES	ANALISIS GRUPAL
¿En qué consiste el financiamiento que concede el Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas?	<p>Básicamente es un adicional; es una manera de financiar alterna a la que esta ofreciendo el mercado financiero tradicional, y consiste en un medio de financiación con una serie de ventajas como beneficios fiscales; capacidad de deducir de los impuestos los pagos del arrendamiento en un periodo menor al tiempo de depreciación de los equipos; evitando los impuestos sobre activos (Escudo fiscal).</p> <p>Además el Leasing genera un financiamiento del 100% para las empresas arrendatarias, el tiempo de financiamiento para los bienes muebles o activos es de 1 año o mas; menos de un año se considera como una evasión fiscal.</p>	Una arrendamiento de vehículo a plazos, con la diferencia que al final se tienen las opciones de devolver, comprar o volver a arrendar.	El arrendamiento financiero se trata de arrendar un bien para utilizarlo, el cual se va pagando en un plazo estipulados en el contrato. Una vez finalizado este plazo se puede devolver, comprar o se puede iniciar otro contrato de arrendamiento con este bien u otro diferente.
¿En El Salvador es posible la aplicación practica del contrato de Arrendamiento Financiero en bienes inmuebles?	<p>Definitivamente si; puedes arrendar en El Salvador mediante el Leasing bienes inmuebles lo único que el menor tiempo posible que se le permite a la empresa suscribir un Arrendamiento Financiero Leasing en bienes inmuebles es de 7 años en adelante.</p> <p>La Ley especial sobre el Leasing; actualmente vigente en El Salvador contempla en sus Art. 2 y 17 LAF. El Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles.</p>	Si, es posible mediante la aplicación de la ley de leasing.	Si es posible y muy practica para aquellas empresas que lo necesiten.
¿Considera que el Arrendamiento Financiero Leasing representa un medio idóneo para el financiamiento desarrollo y modernización de la pequeña y mediana empresa (PYMES) en El Salvador?	Claro que si, y no solamente para las pequeñas empresas; sino también para las grandes empresas el Arrendamiento Financiero Leasing; tienen un financiamiento acorde a sus necesidades el cual las desarrollara y modernizara esto porque el Leasing les faculta a pagar una tasa menor; apalea la tasa fiscal que les pueda ofrecer el sistema financiero tradicional es decir un banco, además de proteger a la empresa contra la obsolescencia tecnológica al estar explotando económicamente una maquinaria nueva con la opción de comprarla; renovarla o devolverla, también les permite aprovechar mas los activos, las PYMES son las mas interesadas en contratar con el Arrendamiento Financiero Leasing pues es una mejor alternativa para obtener un financiamiento acorde a las posibilidades que como pequeña empresa tienen; pues les brinda el equipamiento de bienes de capital obteniendo grandes beneficios fiscales evitando impuestos sobre los activos; permitiendo tener el capital operativo y un financiamiento para desarrollar sus actividades como empresa.	Si, es una forma de mantener el desarrollo de estas empresas por una inversión inferior.	Si, ya que este contrato es de gran beneficio para empresas peñas o medias para lograr la productividad deseada por medio de un arrendamiento financier de vehículos, con igual operatividad pero menos inversión , ya que representa menor costo en este contrato que una compraventa.
¿Qué opinión le merece la Ley especial que regula la aplicación del Arrendamiento Financiero Leasing en El Salvador; genera	A nivel de Centro América nosotros en El Salvador; somos el único país que contamos con una Ley Especial sobre el Arrendamiento Financiero Leasing; realmente esto comenzó en Costa Rica y todavía ellos no cuentan con una Ley Especial, pues el Código Civil es el que regula este contrato.	El contador tenia buen conocimiento respecto a las leyes que se utilizan con el contrato de arrendamiento financiero	Que el desarrollo legal del contrato de arrendamiento financiero debe de ir actualizándose mediante las leyes y reformas de estas para que así pueda utilizarse de una mejor manera por las empresas.

<p>seguridad jurídica a las partes contratantes?</p>	<p>En El Salvador tenemos esta Ley que regula el Arrendamiento Financiero; pero todavía falta la regulación del Arrendamiento Operativo no obstante estamos a la vanguardia a nivel de Centro América en relación a la Ley del Leasing.</p> <p>Efectivamente esta Ley genera seguridad jurídica a las partes contratantes, además existiendo la norma que regule este contrato impulsa su desarrollo en el Salvador, es de hacer notar que su contenido tiene algunos puntos que están en estudio para una futura modificación, pues existen en el tintero algunos puntos a agregarle por ejemplo la depreciación por parte del arrendador.</p> <p>Básicamente la Ley del Arrendamiento Financiero regula el Arrendamiento Operativo y el Arrendamiento Financiero a nivel fiscal; de igual manera y es acá en donde se insiste en una separación. La Ley señala una serie de obligaciones para el Arrendador; como pagar al Proveedor y mantener los bienes libres de embargos. El Arrendatario; debe pagar las rentas en el plazo estipulado; asumir los riesgos y beneficios asociados con el bien; responder civil y penalmente por el uso del bien arrendado; respetar el derecho de propiedad de los bienes.</p>	<p>leasing, ya que por el momento nuestro país fue el primero en contar con una ley especial para el leasing.</p>	
<p>¿Qué sectores son los mas interesados en la utilización del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?</p>	<p>Todos los sectores están interesados en la utilización del contrato de Leasing, hablando de Leasing Financiero y Leasing Operativo hay una diferencia y es la parte del valor residual, el cual varia si en un momento determinado se da una implementación de la Ley de Arrendamiento Operativo, tendrá mas ventajas el Financiero a través del Arrendatario; por el hecho que podrá activar la depreciación del activo y esto viene a redundar en otro beneficio hacia el cliente en escudos fiscales, sin embargo en el Arrendamiento Financiero a nivel contable tienes que activar esa deuda; es decir lo pones como cuenta por pagar en el pasivo mientras que el Arrendamiento Operativo no esta totalmente libre de balances, entonces no se pone en cuentas por pagar aparece totalmente invisible en ese sentido hay muchas de las empresas especialmente las multinacionales buscan mas contratar con el Arrendamiento Operativo que con el Financiero; obviamente junto con esto va a marrar a la parte de lo que son los impuestos por activos hacia las empresas.</p> <p>Ahora cuando hablamos que todos los sectores están interesados en utilizar el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; especifico que estos sectores son.</p> <p>La gran empresa; La pequeña y mediana empresa; Las multinacionales y los particulares hablando de estos últimos les diré que para estos como “personas asalariadas” no tiene ningún beneficio el contrato de Leasing, ya que tú no te puedes quitar ese escudo fiscal o impuestos por activos.</p> <p>Por ejemplo tu compras un vehículo y le quieres meter depreciación; no puedes tu tienes un salario, le quieres meter gasto de gasolina o</p>	<p>Hay que saber distinguir entre los tipos de leasing que existen para asi poder utilizarlos de mejor manera</p>	<p>Que debería de tener mucha mas publicidad el Contrato de Arrendamiento Financiero ya que son pocas las personas y empresas que hacen uso de este, y al saberlo utilizar es muy beneficioso</p>

	<p>cualquier otro gasto simple y sencillamente no puedes hacerlo; entonces en ese sentido el Arrendamiento Financiero Leasing es una figura que te beneficia principalmente a nivel de escudos fiscales, además como ya saben existen otros tantos beneficios. Pero el impacto que tiene la parte del escudo fiscal es tan importante que a ti como una persona asalariada no hablo; de persona natural ya que puedes ser una persona natural llevando una contabilidad auditada y todo lo demás y por su puesto tu te puedes favorecer con la figura; pero si eres un asalariado no te conviene por que lo veras a nivel de cuota.</p>		
<p>¿Se podría afirmar que una de las ventajas primordiales que brinda el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las empresas que hacen uso de el; es que no tienen que sacrificar su capital de trabajo?</p>	<p>Es un hecho que cuando haces un préstamo esto tu lo estas activando en el balance te bajan todas las razones financieras; las razones sobre activos; el endeudamiento, etc.</p> <p>Tu tienes cierta capacidad en base a tus balances para poderte endeudar y ningún banco te presta arriba de ese limite, como esto no te aparece en el balance obviamente no estas sacrificando tu capital de trabajo; puedes dedicar perfectamente ese limite que tu tienes de disponibilidad a nivel financiero para poder realizar inversiones que te generen otra tasa interna de retorno; entonces el Arrendamiento Financiero Leasing le favorece en el sentido que le deja libre el limite de financiamiento.</p>	<p>En materia tributaria al hacer uso del contrato financiero salen beneficiados respecto a las declaraciones de IVA</p>	<p>Que el contrato de Arrendamiento Financiero debería ser utilizado por las grandes y pequeñas empresas ya que en relación a los tributos es muy beneficiado ya que no hace desgaste del capital.</p>
<p>¿Qué incidencia jurídica tiene la “opción de compra” en el perfeccionamiento del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?</p>	<p>Básicamente el Arrendamiento Financiero Leasing; te permite tener tres opciones: Devolver el bien; Comprar el bien; Un nuevo arrendamiento.</p> <p>De igual manera podemos hablar de las etapas en la operación del Leasing; así tenemos “La fase preparatoria de la operación” en donde el cliente elige un bien, solicita el Leasing sobre ese bien; se estudia la solicitud por parte de la sociedad de Leasing. “Operaciones básicas” en donde tenemos el acuerdo y firma del contrato de Leasing; arriendo del bien; triple opción: Devolución; Compra; Nuevo Arriendo. “Operación Complementaria” Compra del bien al proveedor; por parte de la arrendadora el cual se arrendara al arrendatario y que al final este ultimo comprara al arrendador configurándose y perfeccionándose el contrato de Leasing.</p> <p>Podemos analizar mediante un ejemplo como el Arrendamiento Financiero Leasing; propone una serie de ventajas, mediante la llamada “triple opción” a favor del arrendatario, la compra del bien lo convierte en dueño de un bien, el cual estaba arrendando, un nuevo arrendamiento es decir se prolonga el contrato; por otro periodo lo que ayuda a la no obsolescencia de la empresa así por ejemplo: La Constancia S.A. el negocio de ellos no es estar, comprando y vendiendo vehículos o estar viendo que aran con la chatarra que dejen, el trabajo de ellos es vender bebida. Entonces el Leasing te favorece ya que no se complica la empresa con el inventario final es decir permite que siempre estés con activos y tecnología de</p>	<p>Es lo que lo diferencia de un arrendamiento común el comprar el bien arrendado</p>	<p>Que la opción de compra de un bien arrendado es lo que causa que este tipo de contrato tiene que tener mucha mas publicidad en nuestro país ya que es de muy buen uso y trae buenas ventajas para los empresarios.</p>

	<p>vanguardia. Es de hacer notar que esta “triple opción” no es obligatoria por parte de la empresa arrendadora; si el arrendatario quiere ejercer la opción de compra y perfeccionar el contrato se pactara un precio establecido con anticipación, en el contrato escrito, el cual se pacta normalmente bajo el interés del 1% en el Arrendamiento Financiero.</p> <p>La operación se complementa y se configura jurídicamente con la compra del bien por parte del arrendatario.</p> <p>Así por ejemplo: proveedor x vas a comprar un “volvo” de \$50,000 y al final del periodo te lo voy a vender en \$ 500; o sea si tu no me lo compras voy ha tener una gran cantidad de clientes queriendo comprar un vehículo “volvo” de \$50,000 en tres años en \$500. Normalmente el arrendatario adquirirá el bien objeto del Leasing.</p>		
<p>¿El Arrendamiento Financiero Leasing se puede considerar como un mecanismo que fomente la inversión?</p>	<p>Claro que si el Arrendamiento Financiero Leasing; fomenta la inversión y es acá en donde podemos asegurar que uno de los principales beneficios que el contrato de Leasing, trae al país es que crea un incremento de la inversión.</p> <p>Pues es una forma adicional de financiamiento; ayuda a desarrollar los mercados secundarios; y también a desarrollar el mercado de capitales. Encontramos que existen diferentes tipos de Arrendadoras; así tenemos las Cautivas: que son las que están amarradas a la misma empresa por ejemplo: Auto Fácil del Grupo Didea. Y las Liberales</p>	<p>Este tipo de contrato favorece a quienes hacen uso de el ya que es de fácil acceso y uso.</p>	<p>Este contrato vino a mejorar y perfeccionar el arrendamiento en nuestro país, ya que es el nuevo arrendamiento que esta en uso en grandes países como EEUU. Y ayuda al desarrollo económico.</p>

MATRIZ DE RESPUESTAS DE ENTREVISTA REALIZADA A JUEZ DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE SAN SALVADOR			
PREGUNTA	RESPUESTA	IDEAS CENTRALES	ANALISIS GRUPAL
¿Sabe Ud. que es el Arrendamiento Financiero Leasing?	Este arrendamiento implica, el tener acceso en determinados bienes con la posibilidad de la opción venta al final por el pago de precio en todo caso que tiene tanto una parte del valor del bien como el cobro por la utilización del mismo, entonces la idea es que se pueda tener acceso a estos bienes y al final la persona pueda ejercer esta opción ya se pagando el remanente y adquiriendo lo de forma definitiva teniendo la titularidad de los bienes o se puede dar el caso que no los adquiere y que por ende cede por finalizado el contrato y adquiera nuevos bienes a través de otro leasing.	El arrendamiento Financiero es un contrato moderno ya que en nuestro país se utiliza desde el año 2002 siendo así el que ayuda a las empresas a poder avanzar sin desgastar capital	Este contrato es de fácil acceso y ayuda mucho a todos aquellos sean personas naturales o jurídicas que declaren IVA para que el capital de ellos no decaiga de una vez, este contrato ayuda a la economía de las empresas.
¿Podría afirmar si el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; es un contrato Mercantil o Civil?	Es un contrato meramente mercantil. Porque en primer lugar renace para comerciantes y segundo lugar porque existen entidades que se especializan en eso, cuyo fin es precisamente el arrendamiento financiero. Entonces, estamos hablando que son empresas típicamente mercantiles, en cuyo caso también constituyen en el leasing su giro principal entonces tenemos por lo general leasing de vehículos, leasing de bienes muebles también lo hay. Pero son al menos, por lo que he visto en El Salvador, no leasing de particulares sino leasing a través de empresas que se encargan de ellos.	Este contrato va de la mano con las leyes mercantiles salvadoreñas es las que lo perfeccionan	Este tipo de arrendamiento al ir perfeccionado con las leyes Mercantiles Salvadoreñas, se convierte en un nuevo Contrato que las grandes empresas pueden utilizar para evitar así devaluar sus capitales monetarios
¿Conoce Ud. De un proceso judicial que se ventile en este tribunal por incumplimiento de obligaciones; derivado de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?	Sí hay varios procesos así, un caso en donde existió el re leasing, el cual no lo tenemos normado nosotros a nivel doctrinario está el re leasing y otra situación que se da precisamente el leasing normal en donde se había incumplido el pago de una de las cuotas, El pago sobre televisores, se habían dado 40 televisores.	Los procesos judiciales respecto a este contrato son llevados en los Juzgados Civiles Mercantiles de San Salvador ya que es haya donde se encuentran las oficinas centrales de las empresas que dan en arrendamiento las distintas maquinarias.	Son pocos los procesos judiciales respecto a este tipo de contrato, ya que al no tener mucha publicidad son pocos lo que los utilizan, se llevan mas a cabo en San Salvador que en Santa Ana.

¿Tiene conocimiento de cuáles son los elementos personales que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing?	Arrendante y arrendatario.	Son los elementos personales comunes en el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing.	Son los elementos personales comunes en el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing.
¿Considera Ud. que el Arrendamiento Financiero o Leasing es un contrato Solemne?	pues en principio, en donde hablamos cuestión mercantil no hablamos de solemnidades del código, en todo caso se pide el sistema de prueba por escrito, que si se hace en escritura pública o privado es otro asunto, pero en principio por ser un contrato mercantil no es de los contratos que se clasifiquen como contratos formales, las solemnidades siempre habrán solemnidades sustanciales o no sustanciales, pero estamos hablando de que, si el legislador dejó la legalidad en que el contrato se hace en uno u otro instrumento hablamos que el contrato es menos formal.	Si es solemne ya que este utiliza las leyes respectivas de nuestro país.	Es un contrato con las solemnidades establecidas en la ley salvadoreña.
¿En El Salvador el contrato de Arrendamiento financiero recae solamente sobre bienes muebles?	Entiendo que también se puede dar sobre inmuebles, el contrato de leasing. Entiendo que se puede dar sobre inmuebles también, con respecto a la ley de leasing recuerdo que existe una norma que prohíbe que se pueda constituir prenda sobre los bienes que se han dado en el arrendamiento financiero no estoy seguro si la ley prevé si se puedan dar únicamente sobre bienes muebles.	Este contrato al ser de poco conocimiento por todos, se utiliza solamente en vehículos automotor en las empresas grandes.	Este contrato recae sobre bienes muebles e inmuebles. Pero el mayor uso que se les da es sobre bienes muebles en este caso vehículos automotores.
¿Cree Ud. que el Arrendamiento Financiero Leasing; proporciona un mejor financiamiento que el otorgado por los bancos a través del contrato de mutuo?	En realidad se constituyen garantías, aparte de no tener requisitos meramente formales, los bienes no pasan a manos de arrendatario, sino que en determinado momento se pueden recuperar por parte del arrendante ante cualquier tipo por incumplimiento entonces no se permite la constitución de cualquier otra tipo de garantías más que todo las obligaciones para que se den en este leasing es mantener las garantías en el lugar acordado , en todo caso si se da un cambio se debe notificar al arrendante.	Es mejor financiamiento ya que no baja el capital de quien hace uso de el, al contrario  este contrato no hace desmejoras ayuda avanzar de una manera positiva	Este contrato merece tener una publicidad extensa ya que es de buen manejo y no hay déficit en el capital de las empresas

<p>¿Sabe Ud. si la Pequeña y mediana empresa (PYMES) utiliza el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?</p>	<p>Nunca he visto un caso. Siempre he visto que si son empresas fuertes, porque en realidad se necesita que si estamos hablando de arrendantes estamos hablando siempre de sea una empresa fuerte. Por ejemplo, Todas las empresas que se encargan del alquiler de vehículos, sacan flotas de vehículos deben ser empresas grandes y otro que he visto son empresas encargadas le leasing eran lotes de electrodomésticos. Entonces, Al contrario se supone que el arrendante que se supone no tiene la capacidad para hacerse de estos bienes para comprarlos este si puede ser en todo caso de pequeña o mediana empresa, esto le permitiría hacerse de estos bienes sin necesidad de comprarlos.</p>	<p>Por los requisitos que los arrendantes solicitan son pocas las pequeñas empresas que hacen uso de este contrato.</p>	<p>Debería de realizarse una mejor opción para la utilización de este tipo de contrato en nuestro país ya que las pequeñas empresas necesitan algo que les ayude a salir adelante, sin que su capital vaya cayendo.</p>
<p>¿Puede enunciar algunas ventajas y desventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing a las partes contratantes?</p>	<p>El acceso a estos bienes, porque, de otra manera si yo necesito una flota de vehículos a través de un leasing me puedo hacer de la misma y utilizarla y tener más sin necesidad de hacer esa gran erogación de la compra de los vehículos, de la misma manera la opción venta me permite en todo caso si ya no me interesa el bien , desistir del mismo y contratar nuevamente los vehículos, o los bienes nuevos en el siguiente contrato o ampliar el leasing por un precio mucho más bajo, entonces a diferencia de que eso estamos hablando un contrato con arrendamiento con promesa de venta, esto obligado a comprar una vez se termine el arrendamiento, pero la opción venta es facilita. Facilita el hecho de decir si me quedo o no con los bienes, facilito el crédito y permite la movilidad de estos bienes, entonces, es una forma barata de financiamiento.</p>	<p>Las ventajas mas comunes son que los bienes obtenidos por leasing entran como bienes pasivos en las declaraciones de IVA.</p>	<p>Que al hacer uso de este tipo de contrato, las declaraciones de IVA las realiza la financiera que los otorga.</p>

MATRIZ DE RESPUESTAS DE ENTREVISTA REALIZADA A EGRESADOS DE CIENCIAS JURÍDICAS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PREGUNTA	RESPUESTA	IDEAS CENTRALES	ANÁLISIS GRUPAL
¿Sabe Ud. Que es un Arrendamiento Financiero o Leasing?	Sí, es el arrendamiento financiero mediante el cual el arrendador entrega al arrendatario determinado bien mueble o inmueble obligándose al pago de un canon de arrendamiento con la diferencia del contrato civil, que al finalizar el plazo, el arrendatario puede adquirir el bien.	Se necesita que en las universidades se implemente más esta temática para que sea de mejor conocimiento para todos.	En nuestra universidad UES se necesita implementar actualizaciones a la educación y empezar a introducir nuevas materias y temas.
Mencione el nombre de la ley especial que regule la aplicación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.	Ley de Arrendamiento Financiero.	La Ley de Arrendamiento Financiero es la que se perfecciona en nuestro país siendo los primeros en tener esta ley vigente	Ley de Arrendamiento Financiero. Al ser una ley muy corta se basa más que todo en el código Civil y Mercantil Salvadoreño
¿Para Ud. el Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato Civil o qué tipo de contrato?	Contrato mercantil.	Al ser un contrato Mercantil debe cumplir con todos los requisitos del Código Civil y mercantil	Las leyes principales y secundarias lo perfeccionan como un contrato Mercantil.
¿Conoce la existencia de los Contratos Mercantiles Modernos?	Sí, Renting, Franquicias, Deposito, Contrato de seguro	Los contratos modernos van a la vanguardia y nuestro país no se queda atrás y hace uso de estos.	Debemos de ir actualizándonos como futuros abogados ya que las leyes van cambiando dependiendo a las necesidades de la sociedad.
¿En el Arrendamiento Financiero Leasing quienes son los sujetos que intervienen en dicho contrato?	A) Arrendador B) Arrendatario, C) Proveedor.	Los sujetos personales en el leasing son los que regula la ley y el código Civil.	Los sujetos que intervienen en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, siempre serán el arrendador, arrendatario y proveedor ya que estos tres perfeccionan este contrato.
¿El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, permite que el arrendatario use, goce y explote económicamente un bien sin tener el Derecho Real de Dominio o Propiedad?	Sí, según los términos contratados y legales, pudiendo adquirirlos al finalizar el plazo mediante acuerdo mutuo entre las partes.	Al realizar este contrato y obtener el bien no somos dueños directos pero si actuamos como Arrendantes que al final del plazo tendremos la opción de compra, devolver el bien o renovar contrato.	Esta acción del contrato de arrendamiento financiero o leasing es la que lo diferencia del arrendamiento común ya que al finalizar el contrato el arrendatario tiene la opción de compra del bien arrendado.
¿Quiénes están facultados para realizar el contrato de arrendamiento financiero o leasing?	Personas naturales o jurídicas, cuya actividad económica sea el traspaso de bienes para su explotación o la enajenación de las mismas.	Dependiendo la empresa que realice el contrato así serán los requisitos para hacer uso de este.	No todas las empresas utilizan los mismos requisitos para hacer uso del contrato de leasing.
¿Puede Ud. Arrendar un inmueble utilizando el Arrendamiento Financiero Leasing?	Sí, pero se da muy poco en la práctica, pues lo realizan más en empresa que		Los requisitos en cada empresa arrendante cambia dependiendo a lo arrendado.

	necesitan explotar sus recursos con poca inversión.	Cualquier persona sea natural o jurídica puede hacer uso de dicho contrato.	
Enuncie algunas ventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las partes contratantes.	Para el arrendatario, los canones mensuales son deducibles del pago de renta anual, el plazo del contrato se ajusta con el plazo que se ajusta el bien. Permite la compra del bien al finalizar el contrato, amortizando el pago total, el valor de lo ya cancelado por los pagos mensuales realizados. Diversificación financiera; seguro durante todo el plazo del arrendamiento financiero.	La ventaja principal es que en los tributos los bienes por leasing entran como bienes pasivos y no activos.	Las ventajas fiscales son por las cuales grandes empresas hacen uso de este contrato llevando así a cabo un desarrollo económico más alto.
¿Según su conocimiento que beneficios proporciona a los arrendantes este tipo de contrato?	El arrendatario responde civil y penalmente por el uso del bien, desligando al arrendador. Los bienes arrendados no entran en el concurso de acreedores en el caso de quiebra del arrendatario. Se respeta el derecho de propiedad y se hace valer frente a terceros.	Este tipo de contrato surtirá efecto penal o civil al mal uso o falta de cumplimiento de lo establecido en el contrato	Este tipo de contrato tiene fuerza ejecutiva
¿Qué desventajas genera para los contratantes el contrato de arrendamiento financiero o leasing?	Para el arrendatario es de asumir los riesgos asociados con la naturaleza física del bien; no se puede modificar el plazo del arrendamiento sin acuerdo y mediante compensación económica.	Los plazos son fijos no pueden modificarse, los pagos no se pueden adelantar.	Una vez establecidos los plazos no hay vuelta atrás debe seguirse según lo establecido en el contrato las fechas de pago no pueden adelantarse y abonar demás para querer salir antes de la deuda.
¿Qué tipo de responsabilidad genera El incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero o leasing? ¿Por qué?	-Asegurar en la medida de lo posible todos los bienes arrendados. -Compensación económica del arrendante en caso de incumplimiento del plazo. - Pago de tributos por los beneficios que se tiene por los bienes arrendados.	Genera fuerza ejecutiva civil o penal aunque los procesos se llevan en San Salvador ya que de las empresas arrendadoras haya se encuentran las oficinas centrales.	La mayoría de procesos son llevados en los juzgados Mercantiles de San Salvador