

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS.**



**“EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
O LEASING, EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA”.**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE:
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

ALUMNOS:

**MIGUEL ÁNGEL CHICAS MARÍN.
MARCOS JOSÉ MARTÍNEZ MELGAR.
NILSON ADEMIR VALDEZ GRANDE.**

ASESOR DE TESIS:

LIC. JOSÉ ANTONIO RUIZ CASTRO.

CIUDAD UNIVERSITARIA NOVIEMBRE DE 2004.

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

**DRA. MARIA ISABEL RODRÍGUEZ.
RECTORA.**

**ING. AGRO. JOAQUIN ORLANDO MACHUCA GOMEZ.
VICE - RECTOR ACADEMICO.**

**DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVERA.
VICE – RECTORA ADMINISTRATIVA.**

**AUTORIDADES DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA
ORIENTAL**

**ING. AGRO. JUAN FRANCISCO MÁRMOL CANJURA.
DECANO INTERINO.**

**LIC. LOURDES ELISABETH PRUDENCIO BONILLA.
SECRETARIA DE LA FACULTAD.**

**DR. OVIDIO BONILLA FLORES.
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS
SOCIALES.**

**LIC. JOSE FLORENCIO CASTELLON GONZALES.
COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACIÓN.**

**LIC. JOSE ANTONIO RUIZ CASTRO.
ASESOR DE CONTENIDO.**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.
ASESOR METODOLOGICO.**

DEDICATORIAS.

A DIOS TODO PODEROSO: Por haberme guiado en mi camino ya que sin el no hubiese podido obtener este triunfo tan maravilloso.

A MIS PADRES: Maria del Carmen Valdez Calero y Nerio Grande Zelaya, por brindarme apoyo tanto Economico y Moral como elementos fundamentales para superar los momentos difíciles que afronte en mi carrera por ayudarme a entender que solo a través de la superación académica se vive mejor y manifestarles que su máximo e incansable esfuerzo en el transcurso de mi carrera no fue en vano.

A MI ESPOSA E HIJOS: Martha Gómez; Carlos Francisco; Nilson Javier; Jorge Iván; Selvin Ademir y Mayra; por ser la base de mis aspiraciones; para luchar de manera constante y lograr el objetivo propuesto.

A MIS HERMANOS: Ludwing; Dina; Alba; Yader; Dalin y Selvin; por el apoyo moral; por su comprensión y amor que siempre me brindaron durante la carrera.

A MI CUÑADA: Alba Nolbideth Umaña de Valdez; por el apoyo moral y cariño que siempre me ha tenido.

A MI TIO: Fermín Grande (Q.D.D.G.) Que en su memoria ya que fue un hombre de gran entereza y honradez fuente de sus aspiraciones para que yo concluyera mis estudios superiores

A TODOS MIS SOBRINOS: Por el apoyo y cariño que me brindaron.

A MIS COMPAÑEROS DE TRABAJO: En especial al Ing. Álvaro Cesar Vanegas; Emilio Pacheco y Lic. Franklin López; por el gran apoyo que me brindaron durante mi carrera y que de una u otra forma me acompañaron en este proceso de graduación.

A MI GRUPO DE TRABAJO: Por el apoyo que me brindaron.

A MIS AMIGOS: Lic. Florencio Castellón; Edwin Sevilla y Lic. Carlos Reyes; por brindarme su sincera amistad en los momentos difíciles de la carrera y además consejos; ánimos y apoyo moral.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por haberme recibido como estudiante y formarme como profesional en la carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas.

A MI ASESOR DE SEMINARIO: Lic. José Antonio Ruiz Castro por haber dedicado tiempo en brindarme las conocimientos necesarios en la culminación de mi carrera y así lograr con éxito el triunfo académico.

POR: NILSON ADEMIR VALDEZ GRANDE.

DEDICATORIAS.

A CRISTO JESÚS: Por haberme hecho participe del don inmerecido de la gracia; salvación y vida eterna por su muerte en la cruz y por permitirme tener este triunfo académico de esfuerzo y perseverancia. Sin ti en mi vida no sería esto posible.

A MIGUEL ANGEL CHICAS: Mi Padre por su amor e incondicional apoyo; por ser el mejor ejemplo de que en la vida hay que esforzarse y trabajar duro para lograr nuestros objetivos. Por su tan famosa frase “ hijo para atrás ni para agarrar impulso.”

A REGINA MARIN DE CHICAS: Mi Madre por su amor y paciencia por ser mi mejor ejemplo de humildad y rectitud.

A MARIA DE JESÚS MARIN: Mi Abuela por inculcarme desde niño el buen habito de la lectura; al observarla leer siempre el editorial de “El Diario de Hoy.”

A JULIO EDUARDO Y JOSE ALEJANDRO CHICAS MARIN: Mis Hermanos por existir y compartir a mi lado buenos y malos momentos; sin ellos como hermanos no trataría de ser un buen ejemplo.

A MIS AMIGOS: Lic. Roberto Campos y Ana Maria de Campos por su sincera amistad y consejos; a Jesús Ochoa por echarme una mano con la computadora, por ser ante todo mi hermano y amigo; al Pastor Andrés Morales por sus Oraciones.

A MI ASESOR DE TESIS: Lic. José Antonio Ruiz Castro por el tiempo dedicado a orientarnos en la elaboración de este trabajo de investigación en las ciencias jurídicas.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por haberme brindado la educación superior indispensable para obtener este triunfo académico .

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS: Marcos y Nilson por haber trabajado juntos y sacar a delante esta investigación y sobre todo por haber conocido en ellos además de unos buenos compañeros; unos grandes amigos.

POSDATA: LEER “SAN JUAN 3:16 ...”

POR: MIGUEL ANGEL CHICAS MARIN.

DEDICATORIAS.

PRIMERAMENTE A DIOS: Por permitirme terminar mis estudios universitarios, por que sin el en nuestra vida nada es posible.

A MI FAMILIA: Por la confianza que siempre tuvieron en mi madre Ermelinda Altagracia Melgar Flores por la paciencia, por su amor, e incondicional apoyo.

A MIS CAMPAÑEROS DE TESIS Y AMIGOS: Miguel Ángel Chicas Marín y Nilson Ademir Valdez Grande; por esas jornadas largas de discusiones sobre el contrato de leasing...

AL LICENCIADO: José Antonio Ruiz Castro; asesor de la presente tesis por su amistad y excelente asesoramiento en esta área tan importante de las ciencias jurídicas como es el Derecho Mercantil.

A MI ESPOSA HIJOS Y HERMANOS: Por su incondicional apoyo en los momentos difíciles.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por abrigarme con su sabiduría y sembrar en mi la semilla que hoy germina en mi profesión.

POR. MARCOS JOSE MARTINEZ MELGAR..

INDICE.

INTRODUCCIÓN	I
---------------------------	----------

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1.	SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	1
1.1.1	ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	5
1.2.	Justificación de la Investigación	6
1.3.	Objetivos.....	7
1.3.1.	Objetivos Generales	
1.3.2.	Objetivos Específicos.	
1.4.	Alcance de la Investigación.....	8
1.4.1.	Alcance Normativo.	
1.4.2.	Alcance Doctrinario.....	9
1.4.3.	Alcance Temporal.....	10
1.4.4.	Alcance Espacial.....	11

CAPITULO II

MARCO TEORICO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU HISTORIA.

2.1.	Antecedentes Históricos.....	12
2.1.1.	Base Histórica General.	
2.1.1.2.	Historia del Arrendamiento Financiero Leasing en El Salvador	24
2.1.1.3.	Antecedentes Históricos Mediatos.	
2.1.1.4.	Antecedentes Históricos Inmediatos.....	25
2.1.1.5.	Historia Constitucional.....	30

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU DOCTRINA.

2.2.	Base Teórica.....	33
2.2.1.	Teorías mediatas.	
2.2.1.2.	La Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	34
2.2.1.3.	Clasificación del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing	39
2.2.1.4.	Clases de Arrendamiento Financiero Leasing.....	43
2.2.1.5	Diferencias entre el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; la Venta a Plazo de Bienes Muebles e Inmuebles y la Compraventa en materia Mercantil.....	49
2.2.1.5.1.	Condiciones Generales en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	51
2.2.1.5.2.	Requisitos para adquirir financiamiento a través del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	54
2.2.1.6.	Ventajas y desventajas del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	56
2.2.1.7.	El Objeto y las Categorías de Bienes en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	60
2.2.1.8.	Importancia para la Pequeña y Mediana Empresa (PYMES) del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	64

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING EN LA LEGISLACIÓN

SALVADOREÑA.

2.3.2.	Teorías Inmediatas.....	67
2.3.2.1.	La Constitución de la Republica de El Salvador; Breve análisis en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.....	68

2.3.2.2.	La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17; Breve análisis en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.....	69
2.3.2.3.	El Código de Comercio; Breve análisis en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.....	70
2.3.2.4	El Código Civil; Breve análisis en relación al Arrendamiento Financiamiento Leasing.....	72
2.3.2.4.	La Ley del Impuesto Sobre la Renta; Breve análisis en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.....	74
2.3.2.6.	Análisis de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing.....	75
1-	Definición Jurídica	
2-	Caracteres Estructurales y Funcionales del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	76
3-	Características Operativas del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	77
4-	Elementos de Existencia en todo Contrato.....	79
5-	Las Partes que integran el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	79
5.1)	Proveedor.	
5.2)	Arrendador.	
5.3)	Arrendatario.	
6-	En que consiste el financiamiento que concede el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing al Arrendatario.....	92
7-	Formalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing...	93
8-	Extinción del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.....	97
8.1)	Terminación del Plazo Contractual.	
8.2)	Destrucción del bien.	
8.3)	Existencia de una Condición Resolutoria.....	99

2.4. BASE CONCEPTUAL.

2.4.1.	Conceptos Doctrinarios del Contrato de Arrendamiento Financiero	
	Leasing.....	103
2.4.2.	Conceptos Jurídicos del Contrato de Arrendamiento Financiero	
	Leasing.....	106
2.4.3.	Conceptos Teóricos Prácticos del Contrato de Arrendamiento Financiero	
	Leasing.....	109

CAPITULO III

3.1. SISTEMA DE HIPÓTESIS.

3.1.1.	Hipótesis General.....	114
3.1.2.	Hipótesis Especificas.....	115
3.2.	Método.....	117
3.3.	Naturaleza de la Investigación.....	118
3.4.	Universo Muestra.....	119
3.4.1.	Aplicación de la Formula.....	120
3.5.1.	Técnicas de Investigación Documental.....	123
3.5.2.	Técnicas de Investigación de Campo.	

CAPITULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.

4.1.	Presentación y Descripción de Resultados.	
4.1.1.	Resultados de Entrevista No Estructurada dirigida a Arrendadora Interfin y Autoleasing.....	125

4.1.2.A.	Resultados de Entrevista Estructurada dirigida a Jueces; Secretarios; Colaboradores Jurídicos.....	137
4.1.3.A	Resultados de la Encuesta dirigida a Lic. En Ciencias Jurídicas; Docentes Universitarios de Derecho Mercantil; Estudiantes Universitarios Egresados de la Carrera de Ciencias Jurídicas.....	158

4.2. PRESENTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.

4.2.1.	Análisis y Presentación de Resultados.	
4.2.2.	Demostración y verificación de Hipótesis.	
4.2.2.A.	Hipótesis General.....	187
4.2.2.B.	Hipótesis Especifica.....	188

4.2.3. LOGRO DE OBJETIVOS.

4.2.3.A.	Objetivos Generales.....	190
4.2.3.B.	Objetivos Específicos.....	192

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1.	Conclusiones.....	194
5.2.	Recomendaciones.....	198

BIBLIOGRAFÍA	200
---------------------------	-----

ANEXOS.

- 1) MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN BIENES INMUEBLES.
- 2) LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.
- 3) MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING EN BIENES MUEBLES.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, trata sobre el tema “*El Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en la Legislación Salvadoreña;*” donde básicamente se desarrolla el estudio de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing y los beneficios que en la practica de dicha institución jurídica mercantil, produce en la economía salvadoreña; sobre todo como un medio de financiamiento para las empresas y mas específicamente para la pequeña y mediana empresa (PYMES).

La actualidad esta impregnada de una serie de avances tecnológicos, de los cuales la ciencia jurídica no escapa; surgen por lo tanto los Contratos Mercantiles Modernos de donde se extrae el Leasing; un contrato con características muy propias y con una autonomía bien fundada, teniendo una naturaleza jurídica: “Sui generis Moderna.”

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

Se manifiesta por lo tanto en el enunciado del problema; la incidencia que manifiesta el contrato de arrendamiento financiero o leasing en la economía de El Salvador, para lo cual fue necesario que la investigación se desarrollara en la practica, es decir; 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.

Toda tesis denota la solución a una problemática; esta se concretiza en lo que se denominan las Hipótesis las que producen una respuesta tentativa; con el fin primordial de dar solución a la problemática planteada .

La naturaleza de la presente investigación es Histórica-Jurídica y Descriptiva; puesto que se trata de una Tesis que hace un seguimiento de una institución jurídica desde sus orígenes hasta el presente, además se explora en la actualidad el comportamiento jurídico y práctico del contrato en estudio (su Ley Especial y el desarrollo que manifiesta en las PYMES).

Básicamente son las técnicas de investigación de campo las que producen datos que fundamentan el presente trabajo de investigación así; la Entrevista No Estructurada, la Entrevista Estructurada, y la Encuesta generan una fórmula que produce un vasto conocimiento que enriquece a la investigación; sin dejar de lado las técnicas documentales como la revisión de doctrina nacional y extranjera, publicaciones de revistas judiciales; boletines informativos; Internet, etc.

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

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación Problemática.

Los cambios son propios 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 requiere forzosamente; que sus necesidades tecnológicas estén plenamente cubiertas; en una sociedad que se ve influenciada por la “Globalización” de los sistemas Neo liberales, los cuales generan cambios sociales, económicos y jurídicos; se considera el Arrendamiento Financiero o Leasing como una forma de contratación; especialmente adecuada para los negocios que tengan que trabajar, con maquinaria; el alto costo de la misma 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 realidad, en la cual ha existido 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 Norteamérica 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 M. D. P. Boothe Jr. Gerente de una fábrica de alimentos en el Estado de California de los Estados Unidos de Norteamérica, 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 fundó “United States Leasing Corporación” iniciando sus actividades con un capital de veinte mil dólares.

Facilitando la creación de una auténtica Institución Jurídica Mercantil que se puede conceptualizar 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 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.

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 República de El Salvador, en su Título V relativo al 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 así como esta Institución Jurídica Mercantil es una herramienta que permite que una Empresa pueda 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.

En resumen la presente investigación desarrollará los Antecedentes Históricos que dieron origen, al Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; es decir como nació y se convirtió en una Institución Jurídica Mercantil a nivel Nacional y Internacional, se formularan una serie de Teorías para determinar la Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, con el fin de determinar por que se constituye en un Contrato Mercantil Moderno.

Se investigara de igual manera, 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 importante 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 estudiaremos 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 que tipo de Bienes recae esta Institución Jurídica Mercantil, y si en el país se aplica en la practica 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.

1.1.1. Enunciado del Problema.

¿Que incidencia tiene el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en la Economía Salvadoreña?

A- ¿Será posible la aplicación práctica del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en Bienes Inmuebles en El Salvador?

B- ¿Qué requisitos Jurídicos necesita el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing para perfeccionarse?

C- ¿Cuáles son los beneficios que concede al Proveedor, Arrendador y al Arrendatario el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing?

1.2. Justificación de la Investigación.

El presente estudio tiene como base la investigación de 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 la pequeña y mediana empresa, pues la aplicación de esta Institución Jurídica Mercantil concede una serie de beneficios para las personas, naturales y jurídicas Salvadoreñas y extranjeras que contraten con esta interesante técnica de financiamiento.

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 del Proveedor, Arrendador y Arrendatario, 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 e inmuebles, facilitando el desarrollo económico y social, el Arrendamiento Financiero Leasing esta acorde a la realidad nacional en que actualmente se vive.

Por otra parte, la investigación ayuda a completar conocimientos importantes con respecto a la Contratación Mercantil Moderna; pues esta Institución Jurídica Mercantil denominada Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing; difiere legalmente de

otros contratos tradicionales semejantes.

1.3. Objetivos.

1.3.1. Objetivos Generales.

- 1) Determinar si la Actividad Primordial del Arrendamiento Financiero o Leasing es Financiar a las Empresas.

- 2) Analizar Teóricamente, cual es La Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

1.3.2. Objetivos Específicos.

- 1) Comprobar en que consiste el Financiamiento que concede el Arrendamiento Financiero o Leasing al Arrendatario.

- 3) Indicar cual es el Objeto sobre el que recae el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing.

- 4) Estudiar individualmente los Elementos Personales que intervienen en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

- 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. Alcance de la Investigación.

1.4.1. Alcance Normativo.

El estudio de la investigación sobre el Arrendamiento Financiero o Leasing; se fundamenta específicamente en la norma jurídica existente; en el ámbito nacional.

Así la Constitución de la Republica de El Salvador de 1983 y sus reformas de 1992; garantiza la libre disposición de los bienes y la libertad de contratación (Art. 22-23 Constitución de la Republica) es decir que se es libre de adquirir derechos y obligaciones, celebrando contratos según la voluntad de las partes.

De la Ley general o Código de Comercio se estudiara su libro cuarto “obligaciones y contratos mercantiles.”

Fundamentalmente se estudiara; la Ley especial sobre el Arrendamiento Financiero o Leasing del 09 de Julio de 2002, compuesta de veintidós artículos lo que permitirá un conocimiento jurídico del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing en la Legislación Salvadoreña.

Además del estudio supletorio (Art. 945 Código de Comercio) de la Ley secundaria o

Código Civil en el libro cuarto “ de las obligaciones en general y de los contratos.”

1.4.2. Alcance Doctrinario.

Desarrollando el estudio del Arrendamiento Financiero o Leasing simplificando un concepto doctrinario se indica que es: una transacción de tres personas; el Arrendador compra el equipo al Proveedor a petición de un Arrendatario.

La premisa principal se centra en la Ciencia Jurídica, de esta manera se analiza la doctrina y jurisprudencia en materia Mercantil, a nivel internacional y nacional que se hallen como fuentes de información; para el tema objeto de estudio, en ese sentido autores del Derecho Argentino , Chileno y Peruano doctrinariamente fundamentan esta investigación.

En el área nacional son fuente de información doctrinaria, autores del Derecho Salvadoreño, así como Boletines informativos de la Corte Suprema de Justicia, Interfin S.A., Separatas de la Escuela de Capacitación Judicial del Consejo Nacional de la Judicatura, Publicaciones de la Sección de Economía de la Prensa Grafica y el Diario de Hoy, etc.

1.4.3. Alcance Temporal.

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 tres años, desde su fecha de promulgación hasta el 2004, año en el cual se estudia en la Legislación Salvadoreña este Contrato Mercantil Moderno.

1.4.4. Alcance Espacial.

El estudio del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing, se desarrollara de manera general en El Salvador; con el propósito de que la investigación sea definida en términos socio-geográficos.

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

CAPITULO II

MARCO TEORICO

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU HISTORIA.

2.1. Antecedentes Históricos.

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 si es nuevo en este contrato es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

2.1.1. Base Histórica General.

El origen del Arrendamiento Financiero, prácticamente se remonta a épocas antiguas de la Humanidad se a comprobado que se aplico, en las Culturas de Oriente Medio, “se llega a la conclusión que esta institución, considerada en su aspecto genérico tradicional del Contrato de Arrendamiento de Cosas, se practicaba hace ya 5,000 años, en el pueblo Sumerio, que se encontraba al sur de Mesopotamia.”¹

Y consistía generalmente en el Arrendamiento de Tierras, no obstante que existen antecedentes sobre Arrendamiento de barcos en los ríos Eufrates y Tigris se conoció también en la agricultura de Babilonia el Oxea, Arrendamiento de Animales.

¹ Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Primera Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1990 Pág. 9

En Atenas, Grecia se desarrollaron contratos de Arrendamientos de esclavos a las minas, y en el pueblo Egipcio la práctica del Arrendamiento data del año 3,000 A. C. en donde participaron: un arrendante, un arrendatario y una opción de compra.

Ya para el siglo XIX y XX en Estados Unidos de Norteamérica y en Europa, fue en donde el Arrendamiento Financiero, tiene mayor esplendor en cuanto a su desarrollo como contrato.

El Arrendamiento Financiero conocido a nivel mundial como: “Leasing” que etimológicamente proviene del verbo ingles, “to lease” que significa: Arrendar esta palabra nació, en Estados Unidos de Norteamérica. “lo correcto sería llamar a este contrato por su nombre en nuestro idioma, pero ocurre que la denominación inglesa Leasing traducida literalmente al español no aclara todo lo que ella significa según la costumbre en el comercio internacional.”²

Se trata de un término al que se le atribuye un sentido jurídico, que no coincide exactamente con su significado idiomático; en las legislaciones a nivel mundial, por ejemplo podemos denotar los siguientes términos para identificar el Contrato de Arrendamiento Financiero:

² Juan M. Farina, Contratos Comerciales Modernos, Editorial Astrea Buenos Aires 1997 Pág. 525

TERMINOS UTILIZADOS EN ALGUNOS PAISES PARA IDENTIFICAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING.

<i>Estados Unidos de Norteamérica.</i>	<i>“Leasing”</i>
<i>Francia.</i>	<i>“Credit-ball”</i>
<i>Bélgica.</i>	<i>“Location financement”</i>
<i>Italia.</i>	<i>“Locazione finanziaria”</i>
<i>España.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>Portugal.</i>	<i>“Locacao financeira”</i>
<i>Brasil.</i>	<i>“Arrendamiento mercantil”</i>
<i>Argentina.</i>	<i>“Locacion de bienes de capital”</i>
<i>Perú.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>Uruguay.</i>	<i>“Crédito de uso”</i>
<i>Chile.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>Colombia.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>Ecuador.</i>	<i>“Arrendamiento mercantil”</i>
<i>Venezuela.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>Costa rica.</i>	<i>“Arrendamiento financiero”</i>
<i>El Salvador.</i>	<i>“Arrendamiento financiero leasing”</i>

“Apoyado en la mejor Doctrina Comparada, me permito decir que la denominación Arrendamiento Financiero es una traducción incompleta del termino ingles Leasing; de allí que se a dicho, ella resulta inexacta para la técnica Jurídica.”³

No obstante lo anterior la denominación Arrendamiento Financiero fue acogida, favorablemente por los países de América latina.

En Estados Unidos de Norteamérica se utilizo específicamente, el Contrato de Leasing: para la venta de vagones, según Deán Ross, casi toda la red de ferrocarriles de los Estados Unidos fue construida en tiempos de Rockefeller, Morgan y Melcon, con material rodante que era explotado en régimen de Leasing, conforme siempre a esta línea discursiva, este fue precisamente el sistema que permitió a los “financistas” (muchos de ellos hoy famosos legendarios), encontrar los medios necesarios para la financiación de tal proyecto, en un tiempo en que nadie poseía las descomunales sumas de dinero necesarias para comprar las locomotoras y los vagones que hicieron posible la expansión de América del Norte hacia el oeste.

Se advierte un éxito de este Contrato en tierras Norteamericanas, lo que permitió la popularización, de este en el mundo Capitalista.

Finalizada la Segunda Guerra Mundial, es cuando se desarrollo el Arrendamiento Financiero, permitiendo el nacimiento de Empresas, que facilitaban el equipamiento de maquinaria para producir Bienes que el Mercado necesitaba.

En Estados Unidos de Norteamérica, la primera compañía de Leasing fue creada en el

³ Gustavo Trelles Araujo, Derecho Comercial El Leasing Ilustrados.Com Perú, 2003 Pág. 4

año de 1952 por el señor M.P.D. Boothe Jr. quien debió enfrentar la dura tarea de preparar y suministrar comida a la marina de Guerra de los Estados Unidos Norteamericanos; tema este, que resolvió mediante el arrendamiento de los equipos necesarios para proveer a las necesidades del servicio, fundando la Empresa “United States Leasing Corporation”, iniciando sus actividades con un capital de \$20,000 que aumento \$ 500,000 gracias a un préstamo del Back of American, comenzando a financiar el Arrendamiento de maquinarias, esto permitió el nacimiento de una empresa por mes ya que este Contrato forma un excelente medio, para utilizar maquinaria moderna, sin la necesidad de adquirir a título de Compraventa.

En el ámbito contemporáneo Internacional fue primeramente en los Estados Unidos de Norteamérica, en donde el Leasing tuvo una general aceptación, por parte de las grandes Corporaciones, Servicios Públicos, Bancos e Instituciones Gubernamentales, dando lugar al mismo tiempo a la formación de las primeras Compañías a nivel mundial en Inglaterra, “*La Mercantile Leasing;*” en Alemania, “*La Deutsche Leasing;*” y en Japón, “*La Orient Leasing;*” todas estas empresas marcaron el desarrollo, a nivel mundial del Arrendamiento Financiero, pues fueron exclusivamente impulsadoras de este Contrato, en estos países de Economía avanzada de corte Capitalista, generó un crecimiento económico impresionante.

“Entre los principales factores particularmente favorables que concurrieron en Estados Unidos al nacimiento del leasing y a su ulterior desarrollo, pueden enumerarse los siguientes:

- Un mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible;
- Una legislación fiscal especialmente rigurosa en materia de amortizaciones;
- Una economía muy próspera con altas tasas de beneficios;
- Empresas obligadas a una rápida renovación de sus equipos debido a un progreso técnico y científico vertiginoso⁴

Estos factores son importantes para la admisibilidad del Leasing, pero el fundamento por excelencia para la incorporación de esta nueva modalidad financiera, radica en su fácil acceso por parte de las empresas, que no deben anticipar o adelantar capitales de inversión para equiparse, y en la posibilidad de adquirir y renovar los bienes de capital acorde con las exigencias y conveniencias del cambio tecnológico.

De esta manera en los Estados Unidos de Norteamérica el monto de nuevos equipos de Leasing se eleva, de \$15 billones en 1975; a \$ 37 billones en 1980 demostrando la efectividad de esta Institución Mercantil para adquirir equipos, pues se señala que a contribuido aproximadamente al 29 % de instalación de plantas y equipos adquiridos en este país, determinando en la actualidad un Volumen de Crecimiento en aumento del Arrendamiento Financiero de 125.4 en 1990 a 272.4 en el 2000.

Al principio, el proceso de incorporación del leasing en las finanzas Europeas no fue tan espectacular como en los Estados Unidos, pero al despuntar el desarrollo económico de esa área, dicho proceso adquirió similares perfiles de expansión.

De esa manera los países Europeos agrupados en la Federación Europea de Compañías

⁴ Eduardo A. Barreira Delfino, Leasing Financiero I Roberto Guido Editor, Buenos Aires 1990, Pág. 2

de Equipamiento de Leasing (LEASEUROPE) que reúne a más de 600 Empresas de Leasing las cuales representan cerca del 80% de la Industria de Leasing Financiero en 16 países, en el año de 1972 compraron equipos por \$ 1.78 billones, por \$ 10.35 billones, en 1980 y por 24.7 billones en 1985.

Fue Francia, el País que tiene el merito de haber sido el primero en dar un Estatuto Legal ex professo para las operaciones y las Empresas de Leasing, ya que el 2 de julio de 1962 se sanciona con la Ley N° 66-455, otorgándole al termino leasing la traducción de “*credit-bail*”, que significa crédito por arriendo.

Bélgica es otro de los países Europeos en dictar una Ley referente al Arrendamiento Financiero, promulgo el 10 de noviembre de 1967 el Decreto Real 55, regulatorio del leasing, al que se le denomina “*location-financement*”, es decir locacion financiera .

En Italia a pesar de no tener una legislación orgánica en materia de Arrendamiento Financiero, solo existen leyes especificas que reconocen en el leasing un instrumento interesante para financiar ciertas actividades (Ley 517 sobre Arrendamiento Financiero subvencionado para el comercio; Ley 696 sobre producción de pequeñas y medianas empresas) se puede apuntar que su volumen anual de crecimiento es de 11.05 lo que denota su aplicabilidad constante en este país.

En España la regulación de las empresas de leasing se inicia a partir de 1977 con la sanción del Real Decreto-Ley 15/77, del 25 de febrero de 1977, aunque no trata específicamente la operatoria sino que solo le asigna una denominación propia

“*Arrendamiento financiero*”. Es importante señalar que la doctrina española coincide en

que la finalidad del leasing no es vender a plazo; ni tampoco financiar operaciones de ese tenor; sino financiar el uso de los bienes y el equipamiento empresario, siendo indiferente la propiedad de los mismos.

Este significativo crecimiento del Arrendamiento Financiero en Europa, permitió que en otras latitudes del mundo como en Asia, se desarrollara este Contrato y es el caso de la República Popular de China, en donde se remonta al año de 1981 la Constitución de la primera Sociedad de Leasing y donde empresas concluyeron negocios en 1985 por \$ 800 millones; sin embargo fue Japón el país pionero del Arrendamiento Financiero, al grado de adoptar un subtipo: “*El Leasing Samurai*” hace unos años, frente a una balanza de pagos entre EE.UU. y Japón, muy favorable a este se planteaba el serio problema de impedir la continuidad de las exportaciones Japonesas a otro país entonces los exportadores Japoneses, en combinación con las Empresas de *leasing* en este país, resolvieron importar un buen número de aviones comerciales estadounidenses, para su re exportación a través de contratos de *leasing*, a compañías aéreas internacionales, en condiciones muy favorables para el locatario-tomador del *leasing*.”⁵

Actualmente este tipo de Leasing ha crecido anualmente 32.34 teniendo una penetración en el mercado de 9.1 hasta el año 2000.

Siguiendo el ejemplo de Europa, Latinoamérica también tiene su Federación de Empresas de Leasing (FELELEASE), que agrupa a diversas Empresas del área con el

objeto de promover la actividad del Arrendamiento Financiero Leasing y dar a conocer

⁵ Mario A. Bonfanti, Contratos Bancarios, Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1991, Pág.289.

la experiencia obtenida en diversos países.

Debemos decir que en Latinoamérica, al igual que en Europa en sus primeros años, las transacciones de Arrendamiento Financiero, fueron escasas.

Sin embargo, la situación mejoro hacia la década de los 80, siendo Brasil el país en donde alcanzo su mayor auge, registrándose a fines de 1982 una inversión de aproximadamente \$ 1.5 millones, teniendo en la actualidad un Volumen Anual de Crecimiento de 5.25, en Brasil el leasing se encuentra regulado por la ley 6099 modificada por su similar 7132 y dándole la denominación de “*Arrendamiento Mercantil.*”

En Chile no hay una Ley específica que regule, el Arrendamiento Financiero pero la Asociación Chilena de Empresas de Leasing, ha difundido la importancia Económica de esta Institución de Financiamiento para las empresas; se ha señala que el desarrollo del leasing en este país se ha efectuado siguiendo un paso firme y seguro, si bien la fuerte recesión de los años 1982 y 1983 se reflejo en el mercado. que hoy en día existen 13 empresas de leasing que compiten para satisfacer la demanda y que en el año de 1988 compraron bienes de capital por \$ 140 millones, de estas empresas 6 son subsidiadas por bancos locales 3 por bancos extranjeros y 2 son compañías independientes.

“La experiencia a demostrado que el Leasing constituye en Chile un canal eficiente para

el ahorro interno, que se respalda con la agilidad que se ha podido dar al Financiamiento de mediano y largo plazo; y por la elasticidad del Contrato de Leasing que permite efectuar las operaciones, optimizándose el uso de los recursos con que cuenta el país.”⁶

En Colombia no existe una legislación específica sobre el leasing, tampoco se le reconoce naturaleza financiera al negocio, el leasing no integra el haz de operaciones que puedan realizar las instituciones financieras. Solamente pueden incursionar en este ámbito las sociedades comerciales constituidas con ese objetivo exclusivamente.

Si bien no existe un estatuto propio regulatorio de la operación de leasing, en Colombia su desarrollo está latente.

“Al margen de lo expuesto, si bien no existe un estatuto propio regulatorio de la operación de leasing, su desarrollo y consecuentemente la interpretación predominante de la doctrina Colombiana considera al contrato de Arrendamiento Financiero como una operación con vocación financiera, cuyo contexto señala que la opción de compra es un elemento esencial de su existencia con lo cual, se diferencia notoriamente en cuanto al contenido legal con el arrendamiento.”⁷ Es decir que esta doctrina le da un tratamiento autónomo a este contrato que difiere de la contratación mercantil tradicional.

En Perú el Arrendamiento Financiero fue normado y regulado por diferentes decretos supremos, decretos legislativos y se menciona por primera vez en el decreto ley 22738 del 23 de Octubre de 1979 bajo la denominación de “*Arrendamiento Financiero*”, esta

⁶ Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Primera Edición, Editorial Jurídica Chile, Santiago, 1990 Pág. 15 cita Pacheco Matte “El Aporte del leasing al crecimiento Económico de Chile”.

⁷ Eduardo A. Barreiro Delfino, Leasing Financiero I Robles Guido Editor, Buenos Aires 1990, Pág. 19-20

ley facultaba a las instituciones a adquirir inmuebles, máquinas, equipos y vehículos; alcanzando su mas alto índice de crecimiento en los años de 1984-1986 siendo el mayor beneficiado el sector; Industrial comercial y de servicios.

En Uruguay, el leasing se encuentra regulado por la ley 16072 bajo el nombre de “*Crédito de Uso,*” y lo define como el contrato por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

En Ecuador la operatoria de leasing cuenta con un régimen legal específico, estatuido por el decreto 3121, del 22 de diciembre de 1978, si bien esta ley es un paso positivo para la regulación de este contrato en Ecuador, la misma se presta a confusión, puesto que su estructura se asimila mas al leasing operativo que al leasing financiero, incluso luego de 10 años de su vigencia, la junta monetaria califico la actividad de “*Arrendamiento mercantil*” .

En México las empresas de leasing comenzaron a funcionar dentro del marco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, o sea, como empresas netamente comerciales, la introducción del Arrendamiento Financiero como operación auxiliar de crédito, data de 1981, al reformarse la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

En Venezuela el primer antecedente normativo se encuentra en la Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito (1975) donde el leasing se considera como una operación financiera y sometida a la Superintendencia de Bancos, a partir de 1982, el

leasing obtiene en este país un régimen regulatorio propio .

En efecto este cuerpo legal solo trae denominación y descripción del negocio que lo denomina “*Arrendamiento Financiero*”.

En Argentina el Leasing es de muy novel vigencia, fue el 9 enero de 1995, que se promulgo la ley 24.441 sobre financiamiento de la vivienda y la construcción.

En ella se introdujo un titulo referido al contrato de leasing, que implica el primer antecedente legislativo especifico sobre la referida operatoria, regulando el leasing mobiliario e inmobiliario, a pesar de la ley sancionada , todavía resulta factible observar en el tratamiento de este contrato una marcada incertidumbre sobre su naturaleza , concepto y características.

En Costa Rica la legislación aplicable a los contratos de Arrendamiento se encuentra en el Código Civil, en el libro IV. Titulo V. “*del arrendamiento de cosas*” artículos 1124 a 1155 y específicamente en el capitulo III, artículos 1161 y siguientes referentes al arrendamiento de bienes muebles; en los demás países centroamericanos este contrato esta teniendo una expansión, pues empresas dedicadas a impulsarlo; están penetrando en estos países es el caso de Interfin S.A. que esta expandiendo sus operaciones en El Salvador, Guatemala y Honduras.

“Es así que a nivel mundial el Arrendamiento Financiero o Leasing representa \$ 500 mil millones a escala global, es decir el 20% de todas las inversiones y gastos de capital.”⁸

⁸ Sudhir Amebal, Guru del Leasing; La Prensa Grafica; Economía, San Salvador 21/04/04, Pág. 43

Es este contrato una de las más elocuentes formas de cambio; en los últimos años en cuanto a la manera de contratar por parte de las empresas y sus inversiones de bienes de capital; a nivel mundial.

2.1.1.2. HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING EN EL SALVADOR.

2.1.1.3. Antecedentes Históricos Mediatos.

La institución jurídica del mercantil Arrendamiento Financiero, esta presente en El Salvador desde 1965, cuando nació *Arrinsa Leasing*, empresa arrendadora y pionera en este rubro en el país. Pero la participación de este sistema ha comenzado a crecer desde hace diez años, encontrando actualmente en buen numero de empresas arrendatarias así; como también nuevas empresas arrendadoras como: *Arrendadora Interfin*.

Se denota pues que a partir del año 1994 es cuando las empresas del país; comienzan a contratar con esta institución de financiamiento; es decir que identifican las ventajas que este contrato les ofrece y que no ganaban con la contratación mercantil tradicional.

Este contrato es retomado del derecho anglosajón; basta con saber la denominación idiomática de este contrato; para deducir lo antes expuesto, “*Leasing*” y constituye una muestra mas de la penetración de las practicas Estadounidenses eminentemente, para la satisfacción de las necesidades económicas.

La Ley especial que lo regula en El Salvador lo denomina: “*Ley de Arrendamiento Financiero o Leasing* “.

2.1.1.4. Antecedentes Históricos Inmediatos.

En el Salvador, el Arrendamiento Financiero esta en una etapa evolutiva, en cuanto a su desarrollo pues se están gestando las condiciones de ley mas favorables; con esta circunstancia están surgiendo mas instituciones que tienen como fin principal impulsar el desarrollo de este contrato.

Así la *Arrendadora Interfin S.A.* Compañía que inicia sus operaciones en El Salvador, tomando en cuenta dos factores; primero que la economía del país esta dolarizada lo que reduce el riesgo cambiario, y además pensando en los negocios de costarricenses que ya se han instalado y cuya orientación es la pequeña y mediana empresa.

En El Salvador el mercado de compañías de leasing es de catorce entre independientes y bancarias.

Sudhir Amebal, conocido a escala mundial como el gurù del leasing opina que el país esta en la “etapa que debe estar”, en cuanto al desarrollo del contrato, de acuerdo a él a escala global, el Arrendamiento Financiero o Leasing representa un promedio del 1% del PIB, el mismo porcentaje que representaría en El Salvador.

El Estado Salvadoreño esta cercano a ingresar a la lista de las cincuenta naciones en que este contrato mercantil moderno tiene mayor penetración de mercado.

De esta manera de 1998 a 2003 los volúmenes de Arrendamiento Financiero crecieron un 122%, siendo los principales activos arrendados: Los equipos industriales (generadores de energía y maquinaria) que representaron el 35.2 % del mercado, seguido de equipo rodante, de oficina e inmobiliario.

A continuación se establece una serie de instituciones empresariales dedicadas a contratar e impulsar, el Arrendamiento Financiero Leasing en El Salvador: Banco de Comercio (BANCO); Banco Multisectorial de Inversiones (BMI); Arrendadora Interfin; Didea S.A.; Productos lácteos la Vaquita.; General de Vehículos S.A. de C.V.; Xerox de El Salvador; General de Equipos S.A. de C.V.; Arrinsa Leasing; Telecom; Auto Fácil de Grupo Didea, etc. Estas empresas contratan con esta institución jurídica mercantil, denomina Arrendamiento Financiero Leasing, del cual podemos distinguir la aplicación practica en el país de las siguientes clases:

- a. Arrendamiento Financiero: es mediante el cual, el arrendador concede el uso y goce al arrendatario obligándose este ultimo a pagar un canon de arrendamiento; esta transacción por lo general es mayor de doce meses a seis años aproximadamente, al final del plazo establecido el arrendatario tiene tres opciones; comprar el bien, devolver el bien, renovar el plazo.
- b. Arrendamiento Operativo: este constituye la forma primitiva del contrato de Leasing, es una modalidad contractual de comercialización por la cual una empresa, se obliga a ceder temporalmente a una empresa arrendataria a cambio de una renta periódica como contraprestación, por lo general este tipo de contrato viene acompañado de una serie de servicios, como el mantenimiento, reparación y asistencia técnica; el plazo de este, es mas largo que el de alquiler; mayor de doce meses y el bien es usualmente devuelto de esta manera en el Arrendamiento

Operativo, el arrendador tiene riesgo de activo.

c. Alquiler: es una modalidad sencilla a corto plazo menor de doce meses máximo de un año, este tipo de servicio contractual es muy completo pues lleva implícito el mantenimiento, seguro, repuestos, etc. Su modalidad es en vehículos, por lo general son entregados al final del plazo del contrato.

Esta operación para adquirir este servicio debe tener los siguientes requisitos:

- “ Presentar estado financiero (dos últimos periodos fiscales)
- Detalle de cuenta por pagar a entidad financiera.
- Perfil de la actividad indicando composición del capital accionario.
- Copia de documento único de identidad (DUI)
- Personería jurídica.
- Solicitud formal del servicio”.⁹

Para llevar a cabo el procedimiento de aprobación para contratar con el Alquiler, se valorarán tres aspectos importantes; la selección del activo por parte del cliente en el cual se incluirán características generales, como gastos de inscripción y muestra de funcionamiento del bien, se valorara la capacidad de pago según estado financiero, con lo cual se lleva a cabo la deliberación y aprobación con la firma del contrato y la entrega del activo.

⁹ Corporación INTERFIN S.A., Boletín Informativo, San Salvador, 25/05/04 Pág. 15

Es de gran connotación para el desarrollo económico de El Salvador, la modalidad del Arrendamiento Financiero Leasing, ya que a través de este hay un campo nuevo de accesibilidad para la pequeña y mediana empresa (PYMES) en cuanto a la adquisición de bienes muebles; pues estos constituyen cerca de un tercio del capital de un país y la mitad de la inversión.

Se advierte de esta manera la gran importancia de la aplicación de este sistema jurídico con el cual se está logrando, una mayor expansión de las diversas actividades económicas entendidas estas como: Agricultura, Transporte, Construcción , etc.

Lo que ha llevado a que los niveles de vida de la población, estén acordes a la realidad tecnológica actual que vive la nación.

Es por ello que el gobierno salvadoreño, a partir del año 2001 se vio en la necesidad de impulsar esta institución jurídica mercantil llamada Arrendamiento Financiero Leasing buscando la manera de crear un marco legal en donde se establecieran las reglas uniformes y se garantice la seguridad jurídica de las partes que intervienen en esta actividad contractual, siendo aprobado por el Ministerio de Economía y entrando en vigencia el 07 de Septiembre de 2002 la *Ley de Arrendamiento Financiero o Leasing*.

Análisis, Comparativo Entre: Arrendamiento Financiero, Arrendamiento Operativo y Alquiler.

<i>Factor Distintivo.</i>	<i>Arrendamiento Financiero.</i>	<i>Arrendamiento Operativo.</i>	<i>Alquiler.</i>
<i>Origen.</i>	<i>POSTERIOR.</i>	<i>ANTERIOR.</i>	<i>POSTERIOR.</i>
<i>Naturaleza de la Operación.</i>	<i>CONTRATO DE FINANCIACION.</i>	<i>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</i>	<i>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</i>
<i>Quien lo Practica.</i>	<i>SOCIEDADES DE LEASING Y BANCOS.</i>	<i>FABRICANTES Y PROVEEDORES.</i>	<i>EMPRESAS DE ALQUILER..</i>
<i>Objeto.</i>	<i>MATERIAL DE TODO TIPO.</i>	<i>MATERIAL ESTANDAR.</i>	<i>VEHÍCULOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.</i>
<i>Plazo.</i>	<i>MAS LARGO.</i>	<i>MAS CORTO.</i>	<i>A CORTO PLAZO.</i>
<i>Valor Economico.</i>	<i>EL PAGO ES MAYOR.</i>	<i>EL PAGO ES MENOR.</i>	<i>EL PAGO ES MENOR.</i>
<i>Conservación y Mantenimiento.</i>	<i>A CARGO DEL ARRENDATARIO.</i>	<i>A CARGO DEL PROPIETARIO.</i>	<i>A CARGO DEL PROPIETARIO.</i>
<i>Seguros.</i>	<i>A CARGO DEL ARRENDATARIO.</i>	<i>A CARGO DEL PROPIETARIO.</i>	<i>A CARGO DEL PROPIETARIO.</i>
<i>Vocación.</i>	<i>FINANCIERA.</i>	<i>DE SERVICIO.</i>	<i>DE SERVICIO.</i>
<i>Opción de Compra.</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>

2.1.1.5. 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 ultima señala; una serie de aspectos en los que están: la libertad de celebrar cualquier actividad contractual y el derecho de con quien y como 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 seria Estado de El Salvador”¹⁰

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 publico 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

¹⁰ Miguel Angel Gallardo, Constituciones Políticas de El Salvador, Pág.13

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.

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 de el Estado, que esta 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 mas limites 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 la mayoría.

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.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING SU DOCTRINA.

2.2. Base Teórica.

2.2.1. Teorías Mediatas.

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.

2.2.1.2. La Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero

Leasing.

Uno de los estudios mas apasionantes de los estudiosos del derecho es la investigación de la naturaleza jurídica de cualquier institución del derecho, pues aquí se pretende encontrar una respuesta a la pregunta ¿que es tal o cual institución? Esto es al conjunto de determinaciones que hacen que una institución sea lo que es y en efecto la distinguan de toda otra.

“La naturaleza jurídica de una institución viene dada por la síntesis de los caracteres jurídicos de la misma que en su conjunto la individualizan y cuya caracterización nos permitirá naturalizarla en el mundo del derecho”¹¹

Se estudiaran básicamente las interrogantes ¿cómo es? ¿qué es el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing? para lo cual la doctrina; la legislación; jurisprudencia comparada denotan significativos puntos de divergencia; de esta manera los principales regímenes del derecho comparado le adjudican al Arrendamiento Financiero Leasing; una naturaleza indistinta, de esta forma en los países anglosajones se califica al Leasing como una “*venta a plazo con reserva de dominio.*”

Estados Unidos de Norteamérica, en su ley “Uniform Commercial Code (UCC)” se distingue entre el “*true-lease*” y el “*security-lease*” en el cual la propiedad de la cosa

por el arrendador cumple una función de garantía, así se afirma que el “leasing

¹¹ Gustavo Trelles Araujo, Derecho Comercial, El Leasing, Ilustrados.com Perú, 2003 Pág. 6

financiero” corresponde a dos contratos distintos, por lo que su naturaleza jurídica será la que surja del tipo de contrato adoptado por las partes.

En Gran Bretaña, la existencia de una cláusula de opción de compra convierte al contrato en un *“hire-purchase”* calificado como una *“venta a plazo”* con la pérdida consiguiente de beneficios impositivos.

En Francia no se puede decir que exista uniformidad en la doctrina, mientras la ley le adjudica al Leasing el carácter de arrendamiento, la Corte de Casación ha dicho que el alquiler de un bien de equipo sin promesa de venta, cualquiera que fuese la complejidad de la operación, es una *“arrendamiento puro y simple”* y no un Leasing.

En Bélgica aunque su decreto real 55 habla en su Art. 1 de un *“contrato de alquiler”* sus características específicas en cuanto al objeto, su elección para el arrendatario o arrendador, la duración, el precio del alquiler y la opción de compra, son elementos *“especiales”* que permiten darle un carácter *“sui generis,”* pese a lo cual la doctrina mayoritaria no duda en asignarle al Leasing una naturaleza *“locativa.”*

En España la doctrina, califica al Leasing como un *“contrato atípico”* de arrendamiento de cosas.

En Brasil se considera al Leasing como un *“arrendamiento especial de derecho comercial”* pese a lo cual el autor Arnold Wald lo considera una *“formula de intermediación entre la compra la venta y el arrendamiento.”*

Finalmente en Argentina, se define al Leasing como un contrato de *“arrendamiento”*

se reserva con exclusividad a las instituciones financieras; no obstante que la doctrina le da la naturaleza de contrato *“sui generis con un poderoso tinte de naturaleza financiera”*.

Según Lovalle Cobo y Pinto coincidente con Eduardo Martorell el Leasing participa del genero *“locacion de cosa ajena”* sin embargo se trataría de un contrato *“sui generis con características locativas.”*

Como pautas distintivas cabe señalar:

- Que es un contrato financiero.
- Lo que se financia es el uso y goce de la cosa.
- No se trata de un contrato de naturaleza mixta, por dos razones:
 1. El contrato de compraventa entre el Proveedor (fabricante o vendedor) Arrendador (empresa de leasing) solamente le interesa al futuro Arrendatario (inquilino o tomador) en la medida en que el constituye el antecedente inmediato y necesario para poder concretar el Arrendamiento
 2. El contrato de Leasing no contiene un contrato de compra y venta del equipo al termino de la locacion, sino a una oferta irrevocable de venta formulada por el arrendador a favor del arrendatario, es decir la opción de compra que se pacta anticipadamente; perfecciona el Leasing y no la

Continuando con el estudio sobre la Naturaleza Jurídica del contrato de Arrendamiento Financiero, existen una serie de Teorías al respecto:

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 traslativa 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.

b) 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.

c) La Teoría que considera al Leasing un contrato de naturaleza crediticia.

Y es que de acuerdo a la doctrina económica y empresarial este es un contrato de instrumento alterno 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.

d) La Teoría que considera al Leasing como un arrendamiento.

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 cual 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 mas aceptable ya que diferencia a este contrato de los tradicionales dándole un carácter autónomo y moderno; pensamiento que esta 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.

2.2.1.3. Clasificación del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

La funcionalidad del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, puede ser de varias clases, interesa determinar cual 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 ultimo 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 pasa a ser dueño del terreno y la obra construida.

Existen dos sub.- especies del Leasing Inmobiliario:

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

b) ***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.”¹²

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 esta 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

¹² Juan M. Farina, Contratos Comerciales Modernos, 2º edición, Editorial Astrea, Buenos Aires 1997 Pág. 550.

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 aun 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.”¹³

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 mas eficaces instrumentos que impulsen a la economía es donde buscaron la alternabilidad correcta en el Leasing.

- Leasing Promocional Directo:

¹³“ El Leasing ya esta en Construcción”, El Diario de Hoy; Negocios, San Salvador 29/05/04, Pág. 24.

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 Amortización: 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.

2.2.1.4. Clases de Arrendamiento Financiero Leasing.

1- 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.

2- 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 International 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.»¹⁴

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

3- El Renting:

Esta operación de locacion de bienes a corto plazo efectuados por un locador especializada en parque de maquinaria de su propiedad, que puede ser del mas 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.

4- 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.

¹⁴ Eduardo A. Barreira Delfino, Leasing Financiero I, Roberto Guido Editor, Buenos Aires 1990, Pág. 84.

Ó 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.

5- 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.

6- Leasing Plus.

Al igual que el *Self Leasing* antes de ser una modalidad, el *Leasing Plus* era una ampliación del Leasing propiamente dicho esta operación consistía básicamente en la concesión de una línea de leasing con el propósito de dar soporte financiero a los presupuestos de inversión de las empresas usuarias, de forma tal que las cantidades abonadas en concepto de amortización se incorporan al límite disponible, con lo cual pues se evita colapsar la línea de financiamiento por su normal utilización.

6- *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:

- a) **“El Cross Border Leasing”**: en el 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.
- b) **“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.
- c) **“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.

8- *Leasing Aeronáutico*:

Genéricamente se entiende como contrato de fletamento, que tiene por objeto la explotación de una aeronave o buque y consiste en proporcionar su utilización a personas distintas del propietario. El fletamento, pues de un lado, permite al fletante conservar el control y la dirección técnica y náutica de la nave, y al otro lo obliga a hacerlo navegar en los términos pactados, en tanto que, el fletador pueda utilizar la nave para los fines que estime convenientes, que por lo general serán de transporte convirtiéndose así en porteador.

9- Leveraged Lease:

Esta operación es de por sí compleja, pues requiere un conjunto de personas que la conforman, asumiendo diversos roles con el objeto de poder financiar la ejecución de un proyecto que, por su importancia, necesita de fondos que muchas veces no proveen directamente las empresas de leasing. En este caso se encuentran las operaciones consistentes en proyectos inmobiliarios considerables, compra de aviones, barcos o equipos costosos.

Se puede decir que el *leveraged lease* es diferente al *leasing directo*, ya que el arrendador que celebra el contrato de leasing proporciona tan solo una parte de los fondos destinados a la compra o financiamiento del bien objeto de la operación. El saldo necesario para completar el precio es proporcionado por uno o más inversionistas institucionales, que no tienen acción respecto de la empresa de leasing para obtener el repago de sus créditos, salvo en relación al bien si así se estipula.

La porción de la deuda que debe pagarse en el mismo periodo de contrato de leasing se suele garantizar por una hipoteca o prenda de primer grado sobre el bien objeto del contrato. Además el financista institucional goza de garantía preferida, total o parcial, sobre las rentas de arrendamiento.

La empresa de leasing mantiene como propietaria el bien que se da en arrendamiento y que puede ser adquirida por el arrendatario al término del contrato, en virtud de la cláusula de opción.

10- Leasing Sindicado:

El leasing sindicado o en sindicación, al decir de otros, es un contrato que goza de todos los rasgos típicos que conforman la estructura y contenido del leasing; entonces, ¿por qué lo sindicado? La calificación tiene su explicación en el hecho que una de las partes, la concedente viene conformada por dos o mas empresas de leasing, las cuales unen sus capitales para la adquisición en común y proindiviso de uno o mas bienes de capital, con la intención de integrarlos en leasing a una empresa, que previamente a elegido los bienes y el proveedor de los mismos.

Este leasing ha demostrado su utilidad en el financiamiento de grandes proyectos industriales, como la perforación y explotación de campos petroleros.

11- Leasing Samurai:

Este es una modalidad de leasing que se comenzó a practicar en el año de 1978 en Japón, basándose en el gran superávit en la balanza de pagos japonesa. Con la idea de que las empresas japonesas ayudaran a reducir este superávit, se potenciaron las operaciones de leasing con prestamos en dólares, a bajos tipos de interés, canalizados a través del Eximbank del Japón. Por medio de este tipo contractual, las empresas de leasing japonesas les financiaron la renovación de sus flotas a numerosas empresas de aviación de todo el mundo.

12- La Dummy Corporation:

Constituye una nueva variedad de leasing, porque la financiación del bien no esta a cargo de una sociedad especializada en ello, sino en un grupo de ahorristas que adquieren las acciones de una “sociedad de paja” (*dummy corporation*), a la cual

arriman los fondos necesarios para la compra del material.

Esta *dummy corporation*, creada por el arrendatario o tomador, es dirigida por un “trustee” (fideicomisario, administrador, sindico) que representa a los accionistas y comanda la compañía, que tiene por función especial el cobro de los cánones locativos, y pagar los intereses y los reembolsos en el caso de las acciones de la sociedad.

2.2.1.5. Diferencias entre el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; la Venta a Plazo de Bienes Muebles e Inmuebles y la Compraventa en Materia Mercantil.

El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, no puede ser equiparado a ninguno de los contratos considerados tradicionales y es que su naturaleza jurídica es de carácter “Sui Generis Moderno” no obstante que retoma algunas ideas de la contratación tradicional lo cual no implica que se pueda aparentar con ellos directamente, puesto que este contrato tiene sus características muy propias que lo hacen diferente. En un mundo en constantes cambios sociales; económicos; políticos; de igual manera las ciencias jurídicas no escapan de esos cambios surge en este contexto esta institución jurídica mercantil que es considerada; como un contrato moderno en el Derecho Mercantil; expresa una gran importancia diferenciar a éste, con los contratos que tradicionalmente se conocen en el Derecho Mercantil y que son predecesores de este contrato en alguna manera y es el caso del “*Contrato de Venta a Plazo de Bienes Muebles*” Art.1038 Código de Comercio (Régimen especial) y la “*Venta a Plazo de Bienes*” Art.1025 Código de Comercio (Régimen general) y la “*Compraventa*” Art.1013 Código de

Comercio.

Esto con el fin de determinar el grado de modernidad y eficiencia del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing en relación a la Contratación Tradicional Mercantil así :

- En el contrato de *Arrendamiento Financiero Leasing*, encontramos que el arrendatario tiene tres opciones siendo una de ellas la devolución del bien después de su utilización; con respecto a la *Compraventa mercantil* existe un impedimento de la devolución de la cosa adquirida cuando, por razón de su agotamiento hubiera dejado de ser económicamente útil.

De igual manera sucede con la *Venta a Plazo de Bienes Muebles*; en donde su objetivo fundamental es tener de manera definitiva el dominio y posesión de la cosa esto al terminar de pagar la totalidad o parte del precio, o sea cumplido alguna condición.

- En el Contrato de *Arrendamiento Financiero Leasing*; se encuentra un acto jurídico de administración o financiación además de disposición; cuya autenticidad lo diferencia de la *Compraventa mercantil* y la *Venta a Plazo* en donde el acto jurídico de estas estriba en la venta del bien.

- En el contrato de *Arrendamiento Financiero Leasing*; se permite al empresario tener a su disposición un bien, sin tener que pagar un precio de compra y al mismo tiempo, equilibrar en cierta medida la no fácil coyuntura de la obsolescencia de dicho bien; pues este solamente paga un canon de arrendamiento por la utilización de la maquinaria por un periodo de tiempo.

Este no es el caso de la *Compraventa Mercantil* en donde se entrega el precio total del bien convirtiéndose en dueño definitivo y permanente de dicho bien. De igual forma se da en el contrato de *Venta a Plazo*, con la única salvedad que aquí para ser dueño permanente y definitivo debe pagar la totalidad o parte del precio del bien.

-En el contrato de *Arrendamiento Financiero Leasing* intervienen tres elementos personales, Proveedor; Arrendador; Arrendatario. En cambio en *la Compraventa Mercantil y la Venta a plazo de Bienes* intervienen solamente dos elementos personales, Vendedor y Comprador.

2.2.1.6. 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 :

1) 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.

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

Es decir la condición de cuanto 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.

3) 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.

4) *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.

5) *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.

6) *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.

7) *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.

8) 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.

9) 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.

2.2.1.7. 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 que 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.

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

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

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

- a) Una descripción de la actividad.
- b) Original y fotocopia del Documento Único de Identidad (DUI)
- c) Constancia de sueldo.
- d) Datos del fiador.
- e) Estados de cuenta de tarjetas de crédito y cuentas corrientes.
- f) Indicación de referencias bancarias.
- g) Cancelación de una prima del costo del bien que será arrendado.
- h) 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.

2.2.1.8. 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.

Ventajas para la Empresa Arrendataria (Arrendatario)

a) 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.

b) 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.

c) 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 mas moderna.

d) Celeridad.

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 el practica 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 .

e) 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.

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.

Ventajas para la Empresa Arrendadora (Arrendador)

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

Ventajas para la Empresa Provedora (Proveedor)

a) 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.

b) Permite el cobro al contado del precio de los bienes.

Un canal de financiamiento interesante es para la Empresa Provedora 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.

Desventajas.

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 el.

2.2.1.9. El Objeto y Las Categorías de Bienes en el Contrato de Arrendamiento

Financiero Leasing.

El objeto de todo acto jurídico es uno de los puntos de referencia de la relación obligacional que genera, es decir, del deber jurídico y del derecho subjetivo emergentes

en esta última; así por objeto debe entenderse, todo lo que es externo al sujeto y por consiguiente, no es sujeto.

“ En el ámbito contractual, el objeto del contrato serían las relaciones jurídicas sobre las cuales versa, en su aspecto más destacado esto es generar obligaciones que de él resulta.

Ahora bien técnicamente es posible distinguir:

- a) Un objeto inmediato: la obligación generada.
- b) Un objeto mediato: el objeto de la obligación, vale decir la cosa o el hecho positivo o negativo, que constituye el interés del acreedor.¹⁵”

Coincidente con lo antes anotado; el objeto inmediato del Arrendamiento Financiero Leasing, son las obligaciones de hacer y no hacer que surgen de la celebración del contrato para cada parte, a su vez el objeto mediato se constituye por la contraprestación que cada parte recibe luego de la formalización y funcionamiento del contrato.

Es el caso entonces que para el Arrendador del Arrendamiento Financiero Leasing, el objeto mediato está dado por la financiación y facilitación del bien elegido para su uso y explotación y para el Arrendatario por el dinero que debe abonar por dicha utilización; bajo esta visión las principales prestaciones emergentes del contrato de Leasing son, por un lado el bien que puede ser pasible de financiación y por el otro, el precio que configura la contraprestación debida, compatible con esto podemos hablar sobre lo que constituye la Causa de este contrato; así para el Arrendador será la eventual obtención de un lucro por la financiación otorgada. Para el Arrendatario será la obtención del uso del

¹⁵ Eduardo A. Barrería Delfino, Leasing Financiero I, Roberto Guido Editor, Buenos Aires 1990, Pág. 54

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 vez finalizado el periodo obtenido.

Se concibe que el objeto constituye el elemento externo de la relación jurídica, denota lo que las partes pretenden obtener al momento de contratar, por ello su exteriorización obligatoriamente debe estar representado por algún bien material o inmaterial ya que la imposibilidad del objeto arrastra la invalidez del acto pertinente.

Esta imposibilidad puede tener su origen en motivos materiales o jurídicos, la imposibilidad material se presenta respecto de las cosas que jamás han existido han dejado de existir o no pueden existir, hay imposibilidad jurídica cuando; la obligación tiene por fin, procurar un derecho sobre un bien que no puede ser objeto de ese derecho o cuando el objeto es ilícito contrario a las buenas costumbres o prohibido por las leyes, Art. 1332 y 1333 Código Civil.

En la Ley especial de Arrendamiento Financiero Leasing ,se expresa que el objeto del Arrendamiento Financiero se denominara “bien” o “bienes”, refiriéndose a las cosas materiales, muebles e inmuebles, bienes de equipo o bienes de capital, apartamentos, etc.

La determinación del objeto de una relación jurídica nos conduce a la *Categoría de Bienes*, así apuntaremos en una clasificación de los bienes para determinar en cierta medida cuales son susceptibles de Arrendamiento Financiero Leasing.

1- Bienes Materiales e Inmateriales.

En la actualidad carece de relevancia jurídica esta distinción ya que solo interesa el derecho que se tiene sobre un Bien ya sea material o inmaterial, porque en la jurisprudencia moderna solo se considera el Bien que le sirva al hombre para poderlo emplear y satisfacer sus necesidades para sus usos y costumbres, además que pueda entrar en su patrimonio, la distinción solo mantiene el valor simbólico ya que los términos cosa (material) y bien (inmaterial) estos se usan distintamente para denominar el objeto de una relación jurídica.

2- Bienes Muebles e Inmuebles.

Según su posibilidad física de movilización son Bienes Muebles: los que por su naturaleza son cosas que se pueden trasladar de un lugar a otro, se están moviendo por si mismas o se utiliza una fuerza externa para moverlas de un lugar a otro; y los Bienes Inmuebles: que por su naturaleza son las cosas que se encuentran por si misma inmóviles como por ejemplo: el suelo, las partes sólidas y fluidas que formen superficie, o que se encuentren realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo.

3- Bienes de Comercio y Fuera del Comercio.

En efecto existen cosas que no se pueden vender por estar expresamente prohibida por las disposiciones o por depender de una autorización publica, en todo caso, son aquellas que están fuera del comercio, y por consiguiente todos los demás bienes que no estén regulados o restringidos son parte del comercio que pueden ser objeto de venta.

4-Bienes de Capital.

Para el crecimiento de la industria y el comercio se ha desactualizado las Categorías de

Bienes enunciados, y esto porque encontramos nuevas pautas innovadoras, para aquellos bienes incorporales comerciables cuya función radica en participar en el mejor desarrollo de las Empresas Industriales o Comerciales y de Servicios es decir los Bienes de Capital, estos presentan una particularidad que consiste en declinar su propiedad a favor de su uso ya que la titularidad del dominio de los bienes de equipo no les interesa tanto a las empresas como su uso, los motivos están dados por el desgaste físico del material y de la relevancia científica que inciden en la disminución de la vida útil de un Bien de Capital, cabe destacar la importancia que vive el sector de la Empresa dedicados a los Bienes de Capital dentro de la estructura productiva de un país ya que su potencial Económico esta sujeto a la envergadura de su industria .

Con respecto a cada una de estas categorías ya explicadas, nos dan los lineamientos sustanciales y determinantes que corresponden a los bienes que pueden ser objeto del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

2.2.1.10. Importancia para la Pequeña y Mediana Empresa (PYMES) del Contrato Arrendamiento Financiero Leasing.

Se considera a la pequeña y mediana empresa (PYMES) aquellas empresas que tienen menos de veinte trabajadores y medianas las que tienen entre veinte y quinientos empleados aunque, como es natural, esta definición es susceptible de variar en función de los distintos contextos económicos e históricos.

Por ello no existe una definición única de la empresa en función de su dimensión, sino que se utilizan diversos criterios diferenciadores, de esta forma citamos:

- a) Plantilla de empleados;
- b) El volumen de ventas;
- c) El valor añadido, es decir la suma de gastos en personal, amortizaciones, gastos financieros, beneficios netos e impuestos.

La importancia de las pequeña y mediana empresa (PYMES) en los países Latinoamericanos, incluido El Salvador es evidente, "La micro, pequeña y mediana empresa se ha convertido en un elemento y un aliado importante de generación de empleos."¹⁶ son estas empresas las que presentan mayor capacidad de creación de empleo, así también son mas dinámicas y flexibles para adaptarse a las condiciones cambiantes de los mercados, lo que les permite tener una estructura menos rígida que las grandes empresas, y un margen de maniobra y capacidad de reacción mayor.

“ Desde principio de la década pasada se hizo patente que las grandes corporaciones tenían cada vez mayores problemas para innovar y adaptarse a una economía en cambio continuo, mientras que la pequeñas y medianas empresas se adaptan con gran rapidez.”¹⁷ Esto se demuestra con la utilización que están haciendo; del Arrendamiento Financiero Leasing pues este contrato mercantil moderno se presenta, como una institución de la cual las pequeñas y medianas empresas (PYMES) obtienen grandes beneficios, constituye para ellas una fuente para el equipamiento, facilitando la expansión industrial

lo que permite incentivar y acelerar el potencial productivo del país.

¹⁶ La Prensa Grafica, Sección de Economía, San Salvador 7/09/04 Pág. 43

¹⁷ Enciclopedia Microsoft, Encarta, PYMES, 2003 Pág. 2

Este contrato se presenta como la herramienta que permite obtener maquinaria productiva, con el compromiso de pagar un costo de alquiler cada mes. Las empresas que optan por arrendar no tienen que entregar ninguna garantía de pago, pues el insumo que le han alquilado funciona como tal; dicha utilidad se ha convertido en un importante impulso para las empresas en El Salvador, asegura Claudia de Hirlemann, presidenta de Arrinsa Leasing, compañía pionera de este campo en el país y en Latinoamérica, sobre todo para las pequeñas y medianas empresas (PYMES), las que representan un 45 % de nuestros contratos.

“ Las PYMES están entre las empresas que necesitan arrendar por que los Bancos tal vez no están interesados en prestarles.”¹⁸

Y es que la asistencia crediticia tradicional impide el financiamiento justo; pues el inconveniente radica en la inflexibilidad de los criterios para el otorgamiento de financiamiento por parte de los Bancos lo que no permite, invertir a las pequeñas y medianas empresa (PYMES) al examinar factores como el que la suma de dinero a prestarles dependa del total de sus recursos y patrimonio de la empresa, quedando esta como deudora, estando las pequeñas y medianas empresas imposibilitadas a desarrollarse.

Constituyéndose el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, como el medio que hace menos difícil esa circunstancias, ya que es una institución que impulsa a las

¹⁸ Sudhir Amenbal, La Prensa Grafica, Sección de Economía, San Salvador, 21/04/04 Pág. 43.

pequeñas y medianas empresas (PYMES) de esta forma este contrato ayuda a la estructura productiva del país; incidiendo directamente en el desarrollo de las industrias proveedoras de los Bienes de Capital (cuando un bien de consumo, se utiliza en una empresa para producir otros bienes, según la teoría económica será un bien de capital). El sector de los bienes de capital constituye un sector clave en la economía; la adquisición de tales bienes aumenta el dinamismo de la actividad económica, de un país. Así el Arrendamiento Financiero Leasing, se presenta como un medio de gran calidad para el financiamiento de la pequeña y mediana empresa (PYMES) lo que demuestra la importancia de este contrato para el desarrollo económico de El Salvador.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING EN LA LEGISLACIÓN

SALVADOREÑA.

2.3.2. Teorías Inmediatas.

Encontrando en la Legislación al conjunto de normas positivas escritas por las cuales se gobierna a un Estado; es importante determinar de manera jurídica la existencia del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; esto determina su perfeccionamiento en la realidad jurídica de El Salvador de la institución jurídica mercantil antes mencionada.

De esta forma encontramos en la Constitución de la Republica un sustentador de este contrato, pues está contiene 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 normativas que 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 pues indispensable para el conocimiento legal del Arrendamiento Financiero 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; por lo que constituye un fenómeno nuevo en el derecho mercantil del país; factor fundamental pues sino tuviera el reconocimiento como figura jurídica autónoma, su regulación quedaría al arbitrio de quienes pretenden asemejarla a una u otra institución preexistente, lo que provoca que la nueva institución sea tratada ambiguamente.

2.3.2.1. La Constitución de la Republica de El Salvador; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento Financiero Leasing.

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 mas limites que los establecidos en la ley.

De igual manera en el título V, Orden Económico, entendido este como la forma como 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 República 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 República de El Salvador.

2.3.2.2. 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 revelar 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 a partir del Presente año 2004.

2.3.2.3. El Código de Comercio; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento

Financiero 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 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; Titulo I Obligaciones y Contratos en General; Capitulo 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 titulo.

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 Capitulo 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 publico, 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.

2.3.2.4. El Código Civil; Breve Análisis en Relación al Arrendamiento Financiero

Leasing.

En el libro IV del Código Civil; “De las obligaciones en general y de los contratos” en su Art. 1309 dice al respecto; que el contrato es una convención en virtud de la cual una o mas personas se obligan para con otra u otras, recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

La doctrina mas reciente aplica el concepto de contrato exclusivamente respecto de todos aquellos, negocios jurídicos que inciden sobre relaciones jurídicas patrimoniales. Visto desde esta perspectiva, el contrato es un negocio jurídico patrimonial de carácter bilateral cuyo efecto consiste en constituir, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Teniendo al respecto una clara definición jurídica dada por la ley civil y otra de carácter doctrinaria respecto del contrato; siendo así que el presente estudio

determina el conocimiento del termino antes expuesto; en el entendido que la presente tesis versa sobre el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

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 trafico económico cada vez mas 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 está 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).”¹⁹

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.

2.3.2.5. 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 personas 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

¹⁹ Eduardo A. Barreira Delfino, Leasing Financiero I, Roberto Guido Editor, Buenos Aires 1990 Pág. 173.

interés, tomando en cuenta el factor evasor a nivel de América latina; en donde se ha dado este fenómeno mas principalmente, en países en donde el contrato no esta regulado por una ley especifica 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.

2.3.2.6. 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 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.”

2- 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 publica 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 si 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 esta 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: esta 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 extrañe 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 mas modernos, ya fuere incorporándolos al circuito productivo o renovándolos al termino de su vida económica y manteniéndose en una situación competitiva, evitando los enormes gastos e inversiones que originaria la compra de material o la realización de las actividades por medio de equipos obsoletos.

3- Características Operativas del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Art. 2 LAF.

- a) No necesita anticipos, ni pagos adicionales por parte del arrendatario. Desde el inicio paga solamente una cuota periódica.
- b) 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.
- c) Provee una financiación del 100%, ya que el arrendador del leasing entrega el bien al arrendatario sin que este ultimo deba pagar una parte de él; con lo cual no le resta a su capital.
- d) El contrato se convierte en una modalidad operativa que permite a las empresas mantener sus bienes de producción actualizados.
- e) El arrendatario elige al proveedor y selecciona el bien y este ultimo es quien lo adquiere y se lo proporciona.
- f) El bien objeto del “*arrendamiento financiero leasing*” comienza a producir y rendir beneficios desde el momento en que se realiza la entrega.

- g) 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.
- h) 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.

4- Elementos de Existencia en todo Contrato.

Art.1316 Código Civil.

- a) *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)
- b) *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)
- c) *Que recaiga sobre un objeto licito;* hay objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho publico Salvadoreño; toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o mas cosas que se trata de dar hacer o no hacer. (Art.1333/1331)

Código Civil)

d) *Que tenga una causa licita*; no puede haber obligación sin una causa real y licita.

(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 valida.

5- 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 esta 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 cual 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 mas 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 respectivos.

Estudio individual de cada parte:

5.1. El Proveedor:

La función tradicional del proveedor esta basada técnicamente en no intervenir en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; sino mas 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”²⁰ se considera pues que tiene una participación marginal, En opinión, de Eduardo Barreira Delfino: “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 este expuesto a sufrir, eventual o indirectamente, los efectos de la operación de leasing. Nada obsta a que las partes del

²⁰ Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Editorial Jurídica de Chile, Santiago,1990,Pág. 31

contrato de leasing involucren también en el mismo al proveedor.” Por lo menos en la relación con el contrato en su forma mas 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 titulo. 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 ultimo 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 esta al alcance del mercado local.

Son obligaciones del Proveedor Art. 4 LAF.

a) 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 fabrica o de equipos o maquinaria necesita especial ubicación para su funcionamiento, tareas que corren por cuenta del Arrendatario.

b) Asegurar que los bienes en arrendar se encuentren:

a) Libres de todo gravamen.

b) En buen funcionamiento.

c) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

5.2. 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 insita 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.

a) 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.

b) 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 pacífico del bien, cuando esta 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.

c) El saneamiento por evicción;

Sobre este punto se debe formular lo que la Ley Civil entiende por Evicción: “hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.” (Art.1640 Código Civil).

En este sentido la garantía de evicción; se expresa del Proveedor al Arrendador -empresa de leasing- que es quien adquiere en definitiva el bien, cuya exigibilidad se traslada al Arrendatario, por ser el principal interesado en no verse turbado en el ejercicio de sus derechos; así se configura esta obligación para el Arrendador a favor del Arrendatario pues si este último ejerce la opción de compra, el Art.1641 Código Civil dice que el vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario.

d) 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 mas 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 ultimo 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 misma persona.”²¹

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.

5.3. 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. 3º 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

²¹ Eduardo A. Barreira Delfino, Leasing Financiero I Roberto Guido Editor, Buenos Aires 1990, Pág. 83-84.

de compra que el Arrendatario hace al Arrendador; y es que hay que recordar que la nuda propiedad a la que accederá el Arrendador, no tiene importancia para él; únicamente se le tiene en cuenta como garantía de la financiación ya que al fin de cuentas es el Arrendatario quien habrá de usar y emplear desde el principio el bien facilitado en Arrendamiento Financiero Leasing.

Suscrito el contrato de Leasing; el Arrendatario se hace acreedor de los siguientes derechos:

- ◆ Adquisición del referido bien cuando concluya el contrato, a fin de incorporarlo a su activo patrimonial.
- ◆ Uso del bien solicitado al Arrendador, para destinarlo a su inmediata explotación.
- ◆ Restitución del bien, si declina la opción de compra pactada a su favor.

Obligaciones del Arrendatario Art. 6 LAF.

a) 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 integra y exclusivamente por cuenta de éste. (*Art. 9 Inc. 2º LAF*).

b) 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 remplazar 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.

c) 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. 5 Código Procesal Civil).

d) Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros...

El Arrendatario reconocerá que el derecho de propiedad de los bienes pertenece al Arrendador; en tal sentido se compromete a no transferir; vender; enajenar; ni efectuar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio a favor del Arrendador.

Este pues no podrá subarrendar ni constituir ningún derecho sobre los bienes a favor de terceros, tampoco ceder bajo ningún título la mera tenencia (Art. 753 Código Civil) de ellos, salvo consentimiento del Arrendador.

Concatenando lo antes expuesto los *Art. 8 y 19 LAF. De las Prohibiciones y la Inembargabilidad.*

Se prohíbe a los Arrendatarios transferir o transmitir los bienes amparados en un Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, es decir no se podrán perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas; en todo caso el *Art. 19 LAF.* manifiesta que estos bienes son Inembargables ya que el derecho exclusivo de propiedad es del Arrendador por lo cual no se pueden incorporar tales bienes dentro de la masa de quiebra o liquidación del Arrendatario.

Hay que hacer notar que en iguales circunstancias se encuentra el Arrendador pues dando en Arrendamiento Financiero sus bienes; no podrá incorporarlos a su masa de

bienes en caso de quiebra o insolvencia, por el libre derecho de use y goce de la cosa que quieta y pacíficamente debe tener el Arrendatario.

Ahora este derecho al uso y goce de la cosa a favor del Arrendatario esta sometido a una serie de restricciones; o prohibiciones que regula el *Art. 8 LAF* y es así porque el Arrendador transfiere temporalmente el uso del bien, nótese “su uso,” no su propiedad. En caso contrario este ultimo puede obtener una indemnización por perjuicios; incluso una sanción de tipo penal para el Arrendatario, por delitos como La Apropiación y retención indebida y Estafa (Art. 217 y 214 Código Penal).

e) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley.

- ◆ Usar el bien contratado conforme a derecho y a las condiciones convenidas.
- ◆ Avisar al Arrendador de todo hecho, siniestro evento o acontecimiento que provoque deterioro o destrucción del bien contratado o turbare el derecho de uso y goce pedido.
- ◆ Admitir la inspección y verificación del estado del bien facilitado.
- ◆ Ejercer las garantías por evicción o vicios redhibitorios que correspondieren.

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

“ Fácil resulta deducir que el Leasing esta 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 mas frecuente, en los sectores empresarios.”²²

Esta formula 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 a demás con la posibilidad de optar por su adquisición una vez finalizado el periodo de arrendamiento convenido.

7- 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 Publica 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 publica es un instrumento que trae aparejada ejecución a favor del Arrendador es decir es un instrumento que tiene fuerza ejecutiva. (Art. 586 / Art. 587 1º Código Civil).

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

²² Eduardo A. Barreira Delfino, Leasing Financiero I, Roberto Guido Editor, Buenos Aires, 1990, Pág. 51

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 esta 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 publica o en documento privado autenticado. Para que sea oponible ante terceros deberá inscribirse en el Registro de Comercio.” (Art. 7 LAF)

En la practica el contrato de Arrendamiento Financiero, debido a su complejidad y la presencia de los numeroso pactos que contiene; es necesario que con todo detalle se formule por escrito, en escritura publica o documento privado autenticado con lo que ambas partes se resguardan mejor los derechos y obligaciones en el pactadas.

Es importante decir que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; puede ser validamente pactado en forma verbal, la ley no lo prohíbe lo que sucede es que en cualquier conflicto entre las partes ninguna de ellas podrá exigir legalmente el cumplimiento de cualquier obligación no cumplida; por carecer de documento escrito que ampare el derecho a reclamar.

Tratándose de bienes muebles se inscribirán en el Registro de Comercio, y tratándose de bienes inmuebles se inscribirán en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con el objetivo de hacer valer la propiedad ante terceras personas.

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.

En rigor no existe un doble plazo en el contrato de Arrendamiento Financiero; pero el Leasing consagra la posibilidad al final del contrato de prorrogar por periodos ulteriores

y en nuevas condiciones el contrato; de esta forma podemos expresar que el primer plazo, es inmodificable para el Arrendatario y destinado a amortizar los bienes y el segundo, es facultativo para permitirle continuar con las maquinas si ellas le resultan de utilidad todavía.

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:

- a) Seguro contra incendios. Art. 1410 Código de Comercio.
- b) Seguro de vehículos automotores. Art. 1439 Código de Comercio.
- c) 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 validos y obligaran a los aseguradores hasta el valor integro del daño sufrido, en proporción y dentro de los limites de la suma que hubiere asegurado cada uno de ellos (Art. 1394 Código de Comercio) Es por esta razón importante para el Arrendatario contratar un seguro, ya que, sucedido un siniestro,

permitirá al Arrendador recuperar su inversión y al Arrendatario lo libera de su obligación de pagar el monto total de los bienes, pues la compañía aseguradora cubre los gastos.

La ley en estudio Art. 10 Inc. 2º expresa que el beneficiario de la póliza será el Arrendador ; pues este es el dueño de los bienes que son objeto del contrato.

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.

8- La Extinción del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

8.1) 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 mas 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 o optar por comprar el bien.

El Derecho común para todos los contratos temporales, es que finalicen con el termino

por el cual fueron hechos, al final de la duración prevista, la conclusión del Arrendamiento Financiero Leasing se produce de pleno derecho sin necesidad de formalidad alguna.

Especial atención merece la llamada “triple opción” a favor del Arrendatario (comprar el bien; devolverlo; prorrogar el plazo (Art. 2 Inc. 1º LAF). Cabe mencionar que esta no es una triple opción puesto que la devolución del bien es una consecuencia forzosa de la terminación del contrato; de esta forma diremos que existe una doble opción a favor del Arrendatario: comprar el bien o prorrogar el contrato.

Siendo la mas natural la compra del equipo; en donde el contrato terminara vencidas todas la etapas concernientes a la compra de la maquinaria y su transferencia de dominio; se demuestra que al ejercitarse la opción de compra; se esta configurando plenamente el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; resulta ser la opción de compra un elemento esencial y diferenciador del Arrendamiento Financiero; con el simple contrato de Arrendamiento; de ahí que es preciso que el contrato de Leasing contenga “explícitamente” la opción y detalle minuciosamente las condiciones de su ejercicio.

8.2. 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.

A partir del momento en que el bien se destruye, es imposible continuar utilizando los bienes recibidos. Desde luego pereciendo la cosa en manos del Arrendatario este deberá responder ordinariamente ante el Arrendador. La pérdida originada por fuerza mayor o caso fortuito estará cubierta por el contrato de seguros. En todo caso la destrucción del bien origina la terminación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

8.3. 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.

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.*

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 la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Llama la atención que el Legislador habla del incumplimiento por parte del Arrendatario; y no menciona el incumplimiento por parte del Arrendador.

Cabe mencionar que el procedimiento ejecutivo que señala la Ley de Procedimientos Mercantiles; no cumple con la agilidad requerida en la recuperación de la cosa; por lo que sería conveniente a nuestro entender un procedimiento especial para llevar a cabo el procedimiento ejecutivo en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Además el Arrendador deberá adjuntar una certificación emitida por el contador de la empresa, en la que se expresara la cantidad adeudada por el Arrendatario.

También el Arrendador podrá solicitar como acto previo a la demanda; el Secuestro Preventivo de Bienes a que hace alusión el Art. 21 Código de Procedimientos Mercantiles y el Código de Procedimientos Civiles en su Art. 142 N° 1°. Este como medida cautelar, la cual deberá ser decretada dentro de los tres días hábiles a la presentación de dicha solicitud.

El Juicio Ejecutivo que resultare de una controversia en un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; se ventilara en un Juzgado de lo Mercantil cuando los sujetos sean comerciantes (Art. 2 Código de Comercio) y en Juzgado de lo Civil, cuando los sujetos sean personas naturales o jurídicas.

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 si; 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 de bajo de ella la podrá contradecir de lo contrario seria 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

distinto a la contratación tradicional, en ese sentido siendo una institución de los llamados *contratos mercantiles modernos*; es razonable que este reglamentada en su forma; fines; características y obligaciones por una ley especial exclusivamente para regular el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

2.4. BASE CONCEPTUAL.

2.4.1. Conceptos Doctrinarios del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

1- *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.”²³

2- *Arrendamiento Financiero Leasing*: “es un contrato de financiación destinado a ofrecer a los industriales y a los comerciantes un medio flexible y nuevo de disponer de un bien de equipo alquilándolo en lugar de comprarlo.”²⁴

3- *Arrendamiento Financiero Leasing*: “es el contrato de financiación por el cual un empresario toma en locacion de una entidad financiera un bien de capital, previamente adquirido por esta a tal fin, a pedido del locatario, teniendo este arriendo una duración igual al plazo de vida útil del bien un precio que permite al locador amortizar el costo total de adquisición del bien, durante el plazo de la locacion con mas un interés por el

capital adelantado y un beneficio, facultando así mismo al locatario a adquirir en

²³ Edgar Parra Bordot, Consideraciones legales sobre el Leasing, Pág. 180.

²⁴ Ídem. Pág. 181

propiedad el bien al termino de la locacion mediante el pago de un precio denominado valor residual.”²⁵

4-Arrendamiento Financiero Leasing: “es un contrato por medio del cual una entidad financiera, debidamente autorizada por la ley para realizar este tipo de operaciones, se compromete a adquirir bienes de capital, o tecnologías o marcas o patentes, a pedido de una empresa que previamente a analizado la calidad y precio de aquellos con su vendedor, con el objeto de ceder en locacion, durante cierto plazo, tomando en consideración la amortización total del bien objeto del contrato, mediando la opción por parte del locatario, una vez cumplido el termino contractual, de solicitar la prorroga del arrendamiento con una sensible disminución del canon a pagar o la de comprar el bien por un precio cierto en dinero, consistente en su valor residual prefijado en sus cláusulas contractuales.”²⁶

5- 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.”²⁷

7- Arrendamiento Financiero Leasing: “el contrato en cuya virtud una empresa de

²⁵ Gogorno citado Juan M. Farina, Contratos comerciales modernos, Pág.87.

²⁶ Antonio Revente Navarro, El Contrato de Leasing, publicación de la Universidad de Murcia, 1968 Pág. 2

²⁷ Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Editorial jurídica de Chile, 1990 Pág. 23

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.”²⁸

7- *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 termino 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.”

8- *Arrendamiento Financiero Leasing*: “es un contrato tripartito, complejo, de ejecución sucesiva, oneroso, precario, en virtud del cual una empresa de *leasing*, a instancia y por encargo de un cliente usuario, adquiere la propiedad de bienes de capital destinados primariamente a fines diferentes al uso personal, familiar, domestico, del usuario para entregarle a este la tenencia de dichos bienes mediante el pago de unas rentas calculadas con miras a la amortización total o de parte sustancial del costo de dichos bienes durante un plazo mas o menos largo.”

²⁸ Ídem, Pág.22

9- *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 a el arrendatario; el que tendrá la opción final al termino del plazo contractual de pasar de mero tenedor a dueño.

10- *Arrendamiento Financiero Leasing*: es una operación de arrendamiento a medio o largo plazo, mediante la que quien precisa de un determinado bien contrata con un intermediario financiero que, a su vez, adquiere dicho bien y cede su uso mediante el pago de un canon.

11- *Arrendamiento Financiero Leasing*: (*to lease*, arrendar) contrato mediante el cual quien necesite un bien - normalmente maquinaria o bienes de equipo – contrata con un intermediario financiero, para que este lo adquiera del fabricante con el fin de cederle su uso mediante el pago de un canon, teniendo al final el derecho a ejercer la opción de compra.

12- *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 termino del plazo se puede adquirir el bien a un precio predeterminado.²⁹

2.4.2. Conceptos Jurídicos del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

1- *La Ley de la Republica de Argentina*, respecto del Arrendamiento Financiero Leasing dice en su Art. 1º - Concepto. “ En el contrato de leasing el dador conviene transferir al

²⁹ Arrendadora Interfin, Leasing es Interfin, Boletín informativo, 2004 Pág. 1

tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.”

2- *El Derecho Peruano* nos da el siguiente concepto sobre el *Leasing* se define como “ un negocio jurídico siendo un contrato complejo de Arrendamiento por el cual una parte, en lugar de adquirir un bien de capital que necesita solicita de la otra parte que le adquiera y le conceda su uso y goce por un periodo determinado, vencido el cual podrá el locatario dar por terminado el contrato, restituir la maquinaria obsoleta y celebrar un nuevo contrato sobre un bien de capital al día con el progreso tecnológico, o adquirir el bien del contrato por un precio equivalente a su valor residual. Como prestación el locador se obliga a pagar al locador una suma periódica de dinero que se fija de manera de permitir la amortización del valor del bien durante el periodo de duración del contrato.”

3- *El Art. 25 LGOAAC. De la Norma Jurídica Colombiana* dice sobre este contrato “ entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos a tal afecto, financiando su uso y goce al cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra.”

4- *La Convención de Ottawa de 1988* dice con respecto al *Leasing* “ es una operación financiera, en la cual lo que se financia es el uso del bien dado en *leasing*, y no su precio; de donde el valor del canon se calcula en función de la vida útil de aquel y del costo del dinero, sin tener en cuenta el precio del bien en el mercado.”

5- *La Norma Internacional de Contabilidad NIC 17* dice que el Arrendamiento Financiero Leasing “ es el tipo de alquiler en el que se transfiere sustancialmente, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida.”

6- *El Real Decreto-Ley 15/ 77 de la Ley Española, Art. 9* define las operaciones de Arrendamiento Financiero, como aquellas que consisten el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por las empresas constituidas al amparo del R.D.-Ley y según las especificaciones señaladas por el propio usuario.

7- *El Texto de la Ley 183 de Italia* reza: por operaciones de Arrendamiento Financiero se entienden las operaciones de bienes muebles e inmuebles, adquiridos o mandados a construir por el arrendador bajo selección e indicación del arrendatario, quien asume todos los riesgos y con la facultad para este ultimo de convertirse en propietario de los bienes arrendados al termino del arrendamiento, contra el pago de un precio preestablecido.

8- *La Ley de Leasing en Venezuela, Decreto 1611 (4/09/82)* lo denomina Arrendamiento Financiero y lo considera como una operación mediante la cual una empresa de arrendamiento financiero adquiere un bien conforme a las especificaciones indicadas por el interesado, quien lo recibe para su uso durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación dineraria que incluye amortización del precio, intereses, comisiones y recargos de todo orden previstos en el contrato.

9- El Art. 83 N° 11 bis letra b) Ley General de Bancos de la Republica de Chile. Dice que el Leasing es un contrato en virtud de la cual una de las partes, denominada “empresa de leasing”, adquiere a solicitud de la otra , denominada “arrendatario”, bienes de capital para el uso de este ultimo, a cambio de pagos que recibirá, por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del periodo una opción de compra.

10- La Convención UNIDROIT sobre el Leasing Financiero Internacional en su Art. 1 Esta convención regula una transacción de leasing financiero, en la cual una de las partes (el arrendador), de acuerdo con las especificaciones de otra de las partes (el arrendatario), acepta un contrato (el contrato de suministro) con un tercero (el proveedor), según el cual el arrendador adquiere equipos de una planta, bienes de capital u otros equipos (el equipo) en los términos aprobados por el arrendatario y que convenga a sus intereses, y celebra un contrato (el contrato de leasing) con el arrendatario, otorgando a el arrendatario el derecho de usar el equipo a cambio del pago de una renta.

2.4.3. 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 practica 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 mas cuotas, lo que no significa que se esta 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 limites 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:

- d) Incendio ordinario.*
- e) Daños materiales.*
- f) Riesgos de la naturaleza, excluyendo terremotos.*
- g) Perdidas 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 Publica: 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 publico 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 vinculo 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 vinculo 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 publico 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.

17- 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.

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

19- *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.

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

21- *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

3.1. SISTEMA DE HIPÓTESIS.

3.1.1. Hipótesis General.

Hi-1 *La Regulación en la Legislación Salvadoreña de la Ley especial sobre el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; protege y garantiza los derechos de las partes contratantes.*

Definición Conceptual.	Definición Operacional.	Variable Independiente.	Indicadores.	Variable Dependiente.	Indicadores.
Arrendamiento Financiero Leasing: Contrato Mercantil Moderno de carácter solemne en donde un Proveedor vende un bien a un Arrendador que con anticipación un futuro Arrendatario eligió para luego ser arrendado a él teniendo el Arrendatario al final del plazo contractual; la opción de comprar el bien.	Las partes contratantes conocen en su momento cuales son sus derechos y obligaciones así; la ley de arrendamiento financiero leasing Art. 4,5,6 LAF regula las obligaciones de las partes contratantes.	La Ley del Arrendamiento Financiero Leasing juntamente con la Ley del Impuesto sobre la Renta garantizan la protección a los derechos de las partes contratantes ya que se regula la forma como se contratará y de igual manera los impuestos de que es objeto el Arrendatario.	-Derechos. -Garantías. -Impuestos. -Partes Contratantes.	El desarrollo del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; se ve impulsado mediante la norma legal existente y se hace efectivo a través de las personas jurídicas y naturales que lo utilizan.	-La Ley -Empresas Proveedoras, Arrendadoras y Arrendatarias. -Personas Naturales.

3.1.2. Hipótesis Específicas.

Hi-1 *La Opción de compra es un elemento “sine qua nom” del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; de tal forma que si esta no existe, no estaríamos en presencia de un Arrendamiento Financiero Leasing.*

Definición Conceptual.	Definición Operacional.	Variable Independiente.	Indicadores.	Variable Dependiente	Indicadores.
<p>La Opción de Compra: Es un compromiso jurídico que las partes han contraído en el momento de suscribir el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; su ausencia nos coloca en presencia de otro negocio jurídico pero no ante un Leasing.</p>	<p>El Arrendatario al finalizar el plazo contractual del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; tiene la opción de comprar el bien que estaba arrendando y convertirse en dueño del bien lo que configura y perfecciona el contrato de Leasing.</p>	<p>Suscrito el contrato de Leasing el Arrendador es el dueño del bien mueble o inmueble. El Arrendatario usa y explota económicamente dicho bien terminado el plazo contractual existe a favor de este ultimo la opción de comprar el bien; devolverlo o prorrogar el plazo del contrato Art. 2 LAF, siendo la adquisición del equipo la opción mas natural del Leasing.</p>	<p>-Arrendador -Bien Mueble o Inmueble. -Arrendatario -Plazo contractual.</p>	<p>El Arrendatario tiene tres alternativas al final del contrato. la “triple opción” que en realidad es una “doble opción” pues devolver el bien es una consecuencia lógica de la terminación del contrato, prorrogar el contrato es atípico es una practica anómala lo que se puede dar es una operación de venta aplazo disfrazado y no de Leasing. Esté solo reconoce la opción de compra.</p>	<p>-Triple Opción. -Devolver el bien. -Prorrogar el Plazo contractual. Comprar el bien. -Doble Opción. -Una sola opción. -Venta a plazo.</p>

Hi-2 Las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) que adoptan contratar con el Arrendamiento Financiero Leasing; han tenido un impulso financiero que no les otorgaba la asistencia crediticia tradicional.

Definición Conceptual.	Definición Operacional.	Variable Independiente.	Indicadores.	Variable Dependiente.	Indicadores.
Pequeñas y Medianas Empresas: Se considera Pequeña empresa aquella que tiene menos de veinte trabajadores y Medianas las que tienen entre veinte y quinientos empleados. Aunque como es natural esta definición es susceptible de variar en función de los distintos contextos económicos e históricos.	Para la obtención de bienes de capital las Pequeñas y Medianas empresas (PYMES). Encuentran en el Leasing una institución muy importante para su desarrollo y modernización.	El Leasing se configura como un medio de financiamiento a mediano y a largo plazo para las empresas y en especial para las PYMES.	-Medio de financiamiento. -Pequeña y Mediana empresa.	La asistencia crediticia tradicional que brindan los bancos; no genera un financiamiento sino un endeudamiento para las Pequeñas y Medianas empresas (PYMES) las que no podían obtener un financiamiento acorde a su realidad pues las instituciones financieras no proporcionan créditos flexibles, lo que impide su modernización encontrando en el Leasing una alternativa a dicha problemática.	-Bancos. -Endeudamiento. -PYMES. -Créditos. -Modernización.

3.2. Método.

Dentro de todo proceso de investigación se hace necesario la utilización de una serie de procedimientos y técnicas, orientadas a desarrollar de una forma científica y práctica el tema objeto de análisis.

En ese sentido el Método Científico es: “el estudio sistemático de la naturaleza que incluye las técnicas de observación, reglas para el razonamiento y la predicción, ideas sobre la experimentación planificada y los modos de comunicar los resultados experimentales o técnicos.”³⁰

Mario Tamayo y Tamayo dice que Método, es un conjunto de procedimientos por los cuales se plantean los problemas científicos y se ponen a prueba las hipótesis y los instrumentos del trabajo investigativo.

De igual manera; además del Método tenemos el Análisis y la Síntesis; según M.M. Rosental y P.F. Iudin, las operaciones mentales, Análisis y Síntesis aparecen como procedimientos lógicos del intelecto que se realizan con la ayuda de conceptos abstractos y se hallan estrechamente vinculados a otras operaciones del pensar: la abstracción, la generalización, etc.

El Análisis consiste: en la descomposición mental del objeto investigado en sus partes componentes; y es un método para obtener nuevos conocimientos. En el curso del Análisis, el pensamiento se mueve de lo complejo a lo simple, de lo casual a lo necesario, de la multiplicidad a la identidad y a la unidad.

³⁰ Enciclopedia Microsoft Encarta, Artículo, El Método Científico, Edición 2003.

La Síntesis : - es decir, la unión formando un todo integro, de las partes, propiedades y relaciones delimitadas por medio del análisis -.

La Síntesis completa el Análisis y forma con él una unidad indisoluble.

3.3. Naturaleza de la Investigación.

“La tesis, como trabajo intelectual es una forma de investigación, esto es, un proceso sistemático de ejercicios analíticos o sistemáticos o sintéticos que se dan entre un sujeto y un objeto en cuya relación se busca alcanzar un producto científico nuevo y diferente.”³¹

Dentro de esta corriente de pensamiento se denota que la naturaleza de la investigación es Histórica-Jurídica y Descriptiva.

Es histórica- jurídica, puesto que se trata de una investigación que hace un seguimiento de una institución jurídica como es el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; desde sus orígenes hasta el presente, en donde se analizan legislaciones y doctrinas extranjeras y nacionales que fundamentan y sirven de antecedente para el presente trabajo de investigación.

Es descriptiva: porque se examina en la actualidad el comportamiento jurídico y practico del contrato en estudio, jurídicamente (su Ley Especial) y en la practica nacional (si es o no importante para el desarrollo de las PYMES) es decir si se constituye como un medio de financiamiento viable para las personas jurídicas y naturales que contratan con esta institución jurídica mercantil.

³¹ Jorge Witker, Como Elaborar una Tesis en Derecho, Editorial Civitas, S. A. Madrid 1991, Pág. 17

Lo que permitirá un acercamiento y conocimiento real del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, con el fin de demostrar lo que son objetivos e hipótesis desarrolladas en la presente tesis.

3.4. Universo Muestra.

La muestra es una parte de la población, también llamado universo que es materia del estudio.

“El estudio de la muestra es importante porque:

- 1- Esta implica ahorros sin los cuales sería imposible realizar muchos trabajos de campo.
- 2- El investigador no puede consultar siempre, como, se procura hacer en el caso del censo, a todas las unidades que forman el universo del estudio.
- 3- En la mayor parte de los estudios posibles, solamente responde una parte de la población interrogada.”³²

Es decir la muestra permite la diversificación de la población a consultar; de esta forma dentro de las clases de muestra esta el muestreo estratificado, en donde la población se divide en estratos de acuerdo con características comunes a las unidades de análisis que componen cada uno de estos.

Así tenemos la siguiente población:

- ◆ Arrendadora Interfin.

³² Jorge Witker, Como Elaborar una Tesis en Derecho, Editorial Civitas, S.A. Madrid 1991, Pág. 107

- ◆ Juzgado I, II, III, IV, V de lo Mercantil de la ciudad de San Salvador.
- ◆ Juzgado I, II de lo Civil de la ciudad de San Miguel.
- ◆ Autoleasing de Grupo DIDEA.
- ◆ Estudiantes Universitarios Egresados de Ciencias Jurídicas.
- ◆ Licenciados en Ciencias Jurídicas.
- ◆ Docentes Universitarios en el Área de Derecho Mercantil.

3.4.1. Aplicación de la Formula.

Formula: medio practico propuesto para resolver un asunto controvertido o ejecutar una cosa difícil.

Datos: antecedente necesario recibido por un investigador para llegar al conocimiento exacto de una cosa.

Unidad de Análisis: son las personas naturales o jurídicas que se constituyen como unidades indispensables, en todo proceso de investigación ya que ellos proporcionaran datos que ayudaran en el proceso de investigación.

UNIDAD DE ANALISIS.

ARRENDADORA INTERFIN	
<i>Ejecutivo de Cuentas..</i>	TOTAL
1	1
AUTOLEASING DEL GRUPO DIDEA	
<i>Gerente General.</i>	TOTAL
1	1

JUZGADOS DE LO MERCANTIL Y CIVIL DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR Y SAN MIGUEL .	<i>Jueces.</i>	<i>Colaboradores Jurídicos.</i>	<i>Secretaria (o) De Actuaciones.</i>	TOTAL.
JUZGADOS I, II, III, IV y V DE LO MERCANTIL.	6	40	5	51
JUZGADO I y II DE LO CIVIL.	2	14	3	19
TOTAL.	8	54	8	70

LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.	15
DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCANTIL.	10
ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.	30
TOTAL.	55

FORMULA: $\frac{Nc}{Nt} \times 100$

DEFINICIONES:

Nc = Numero de casos

Nt = Numero Total de Casos

Fa = Frecuencia Absoluta

Fr = Frecuencia Relativa

3.5. Técnicas de Investigación.

3.5.1. Técnicas de Investigación Documental.

Con estas técnicas se ordena estructuralmente toda la información recabada, así se mencionan:

- a) Las Fuentes Primarias: La Constitución de la Republica de El Salvador; Tratados Internacionales; Ley de Arrendamiento Financiero Leasing; Código Civil; Código de Comercio.
- b) Las Fuentes Secundarias: Revistas Judiciales; Boletines Informativos; Monografías; Libros; Artículos Periodísticos secciones de economía y negocios; Documentos de la Internet; Diccionarios; Enciclopedias y Separatas.

3.5.2. Técnicas de Investigación de Campo.

La Observación : es la técnica de campo que tiene por objeto detectar el funcionamiento real de una institución jurídica; para evaluar la distancia que hay entre el deber ser prescrito y el ser real.

La Entrevista No Estructurada: es la técnica de investigación que se realiza teniendo como guía un cuestionario en donde se formulan preguntas; las que van dirigidas a unidades de análisis básicas por ejemplo: Arrendadora Interfin S.A. (en donde se encuentran personas naturales con conocimientos en el tema objeto de investigación).

La Entrevista Estructurada: se realiza en base a la estructura de la investigación; también es un cuestionario en donde se formulan preguntas de manera mas general, con opciones de respuesta como: Si, No, Porque. Aquí se abordan: Jueces; Colaboradores;

Secretarios; Gerentes; Subgerentes; Gerentes técnicos; Directores.

La Encuesta: esta se caracteriza por la recopilación de testimonios orales o escritos, provocados y dirigidos con el propósito de averiguar hechos, opiniones o actitudes; en esta las opciones de respuesta son: Si y No.

La encuesta va dirigida a Estudiantes Universitarios de Ciencias Jurídicas; Lic. En Ciencias Jurídicas; y Catedráticos de Derecho Mercantil.

CAPITULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Presentación y Descripción de Resultados.

4.1.1. Entrevista No Estructurada.

4.1.1.A. Resultados de Entrevista No Estructurada dirigida a: Lic. Walter Aguilar Ejecutivo de Cuentas de Arrendadora Interfin.

1-¿En que 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?

Claro que sí, y no solamente para las pequeñas empresas; sino también para las grandes empresas obviamente nuestro sistema es tan formal como un préstamo bancario ya que hay requisitos que se deben cumplir para optar al financiamiento por medio del Leasing, pero ofrecemos mas y mejores beneficios que los bancos.

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?

Gracias a Dios 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.

Somos nosotros como Empresa Arrendadora Interfin; los dueños del activo por lo tanto nosotros los depreciamos y por lo tanto nosotros pagamos esos impuestos sobre activos quedando la empresa Arrendataria totalmente exonerada de esas diligencias.

Ahora cuando hablamos que todos los sectores están interesados en utilizar el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; específico 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- ¿Qué tipo de empresa solicita los servicios de la Arrendadora Interfin?

Arrendadora Interfin esta enfocada básicamente a las empresa multinacionales; las que están en Centro América. La empresa multinacional es la que requiere generalmente los servicios de Interfin; obviamente entre mas utilidad tenga una empresa mas necesita del Arrendamiento Financiero Leasing.

7-¿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.

Los beneficios contables del Arrendamiento Financiero Leasing son:

h) Financiamiento Fuera del Balance.

Razones mejoradas:

a.1) Razón corriente.

a.2) Rendimiento sobre activos.

i) Aumenta bonificaciones basadas en el rendimiento sobre activos.

j) No cargo de gastos indirectos a una división.

8-¿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.

9-¿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 Proveedor por ejemplo: Arrendadora Interfin.

Las que generan inversiones en diferentes negocios y con diferentes bienes y servicios por la amplitud del financiamiento que genera una figura tan importante en el mercado

financiero; de El Salvador como el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

10- ¿Cuál es la diferencia entre el financiamiento tradicional (Mutuo) y el que brinda el sistema de Leasing de la Arrendadora Interfin?

Existe una gran diferencia para empezar; si lo vemos desde el punto de la modernidad que supone contratar con el Leasing a lo clásico de los contratos tradicionales que los bancos ofrecen.

Ahora pasemos a diferenciar mediante un ejemplo; “viene una empresa x , mencionamos una cuota simple vas a comprar unos dos vehículos, tu cuota te sale como de \$400 pero la competencia a nivel bancario te esta ofreciendo una cuota de \$380 tu me puedes alegar que el banco te esta ofreciendo una cuota de \$20 menor a la que te ofrece la arrendadora”.

Miremos el impacto del escudo fiscal al final del año te darás cuenta que pagas mas; ahora mira el valor del activo al final del periodo y te vas a dar cuenta que tu estas pagando mas con la banca tradicional que con nosotros.

Los prestamos bancarios no pueden competir con el Leasing; porque la figura te promueve un escudo fiscal que ayuda grandemente a la empresa ha no endeudarse; al igual que las valuaciones de los activos que están comprando; ahora básicamente una de las razones por las cuales se activa en el balance el Arrendamiento Financiero Leasing es por que al final el objetivo es que el cliente se quede con el activo.

4.1.1.A. INTERPRETACIÓN: Análisis de la Entrevista No Estructurada.

Mediante la presente investigación de campo al realizar la Entrevista No Estructurada al Lic. Walter Aguilar, ejecutivo de cuentas de la Arrendadora Interfin, se ampliaron los conocimientos sobre el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; sobre todo en lo referente al financiamiento y a los beneficios contables que esta figura trae a los Arrendatarios; conociendo los lineamientos que estas empresas Arrendadoras solicitan para arrendar con el Leasing, sobre todo a las Multinacionales y a las Grandes, Pequeñas y Medianas empresas las que se ven favorecidas en el hecho de no sacrificar su capital de trabajo para poderse modernizar, además de evitar la obsolescencia de sus maquinarias y equipos de producción lo que genera en ellas su desarrollo. De la misma manera al existir en la Legislación Salvadoreña una ley especial que regule el contrato de Leasing a nivel de C.A. se esta adelante jurídicamente pues existe seguridad y resguardo a los derechos de los contratantes. Aspectos como la aplicación del Leasing sobre bienes muebles e inmuebles hacen que este contrato sea de beneficio económico a El Salvador puesto que su amplitud financiera genera inversión, además de convertirse en un medio alternativo que moderniza el sistema tradicional de financiamiento otorgado por los bancos; al brindar mejores beneficios para las empresas que optan financiarse a través del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

4.1.1.B. Resultados de Entrevista No Estructurada dirigida a: AUTOLEASING DEL GRUPO DIDEA.

1-¿Podría dar un concepto de Arrendamiento Financiero Leasing?

Es un programa del grupo DIDEA que facilita -mediante un arrendamiento con opción de compra- la adquisición conjunta de un auto nuevo, con seguro y mantenimiento.

2-¿Conque clase de automotores opera el Leasing que brinda AUTOLEASING?

Livianos y pesados de marcos como: TOYOTA; LEXUS; HINO; CHEVROLET; PONTIAC; MITSUBISHI; KIA MOTOR; BMW.

3-¿Puede enunciar algunas ventajas que ofrece AUTOLEASING del grupo Didea?

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 (ROA); 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.

Ventajas para personas: no tiene que dar prima; la cuota de leasing incluye mantenimiento y seguro, lo cual ofrece al cliente la opción de adquirir un vehículo sin preocupaciones; los costos de seguro y mantenimiento que AUTOLEASING ofrece son menores; el cliente puede cambiar el vehículo por uno nuevo, al finalizar el arrendamiento, a una cuota equivalente.

4-¿El Leasing que proporciona AUTOLEASING es solamente para personas jurídicas?

No pueden también optar las personas naturales.

5-¿Al firmar un contrato de Leasing con AUTOLEASING 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 Autoleasing para hacer el reclamo del seguro y cancelar los deducibles que se exijan; si entregas una prima al inicio tus cuotas de arrendamiento serán mas bajas.

6-¿Qué pasa si el final del contrato de arrendamiento no deseo comprar el vehículo?

Simplemente lo devuelves el vehículo y cancela el costo de entrega, que es 2,500 colones o su equivalente en dólares. En este caso el contrato de leasing no se perfecciona.

7-¿Se puede traspasar el contrato de arrendamiento financiero; firmado con AUTOLEASING?

Si, siempre y cuando el nuevo arrendatario sea previamente calificado en AUTOLEASING.

8-¿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.

9-¿Cuáles son los gastos en que un cliente de AUTOLEASING puede incurrir?

Seguro: la cuota de leasing sobre el costo del seguro, pero los deducibles del mismo deberán ser cancelados por el cliente.

Mantenimiento: la cuota de leasing incluye el mantenimiento normal de la unidad, con recorridos de hasta 20,000 kilómetros anuales.

Multas y Costos de exceso de uso y daños.

10-¿ se puede comprar el vehículo antes del plazo pactado?

Si, el precio es determinado por AUTOLEASING, según la unidad.

4.1.1.B. INTERPRETACION: Análisis de la Entrevista No Estructurada.

El arrendamiento Financiero Leasing; se determina como un medio de financiamiento que se puede acomodar a todo tipo de bienes, es el caso de AUTOLEASING empresa arrendadora de vehículos para personas naturales y jurídicas en donde existen una serie de ventajas para los arrendatarios lo que confirma la confiabilidad contractual que determina esta institución jurídica mercantil.

Es de hacer notar que en la ciudad de San Miguel; según datos obtenidos mediante la presente entrevista no se presentan arrendamientos de vehículos mediante el Leasing.

Entrevista Estructurada.

4.1.2.A. Resultados de Entrevista Estructurada dirigida a: Jueces; Secretarias (os) de Actuaciones y Colaboradores Jurídicos.

PREGUNTA # 1

¿Sabe Ud. que es el Arrendamiento Financiero Leasing?

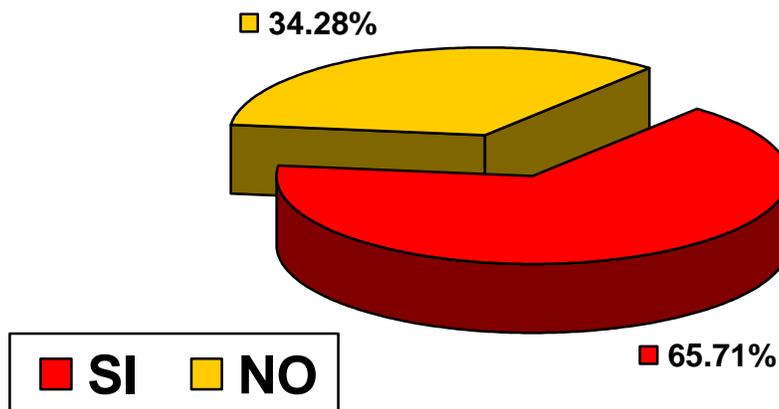
CUADRO # 1	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	Fa	Fr	Fa	Fr	
<i>JUECES.</i>	<i>4</i>	<i>5.71</i>	<i>4</i>	<i>5.71</i>	<i>8</i>
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	<i>4</i>	<i>5.71</i>	<i>4</i>	<i>5.71</i>	<i>8</i>
<i>COLABORADORES JUDICOS.</i>	<i>29</i>	<i>41.42</i>	<i>25</i>	<i>35.72</i>	<i>54</i>
TOTAL.	37	65.71	33	34.28	70

DESCRIPCION DE DATOS:

De la totalidad de encuestados en el presente cuadro se denota que un 65.71 % de los empleados administrativos de los Tribunales de lo Mercantil de la ciudad de San Salvador y Civil de la ciudad de San Miguel afirman saber que es el Arrendamiento Financiero Leasing; mientras que el 34.28 % manifiestas que desconocen dicha figura jurídica contractual.

INTERPRETACIÓN:

Encontrando en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing una institución nueva que se encuentra dentro de los “contratos mercantiles modernos”, se determina que su conocimiento en las esferas jurídicas (Tribunales de justicia competentes) del país no es desconocido puesto que de los datos arrojados al cuestionar ¿Sabe Ud. que es el Arrendamiento Financiero Leasing? efectivamente indican que la mayoría de los encuestados afirman saber que es un Leasing.



PREGUNTA # 2

¿Podría afirmar si el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es un contrato Mercantil o Civil?

CUADRO # 2	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
JUECES.	5	7.14	3	4.28	8
SECRETARIAS DE ACTUACIONES.	6	8.57	2	2.85	8
COLABORADORES JURÍDICOS.	36	51.42	18	25.71	54
TOTAL.	46	67.15	24	32.84	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Los datos estadísticos del presente cuadro hacen ver que los encuestados en un porcentaje de 67.15% saben distinguir el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing al afirmar que es efectivamente un contrato mercantil.

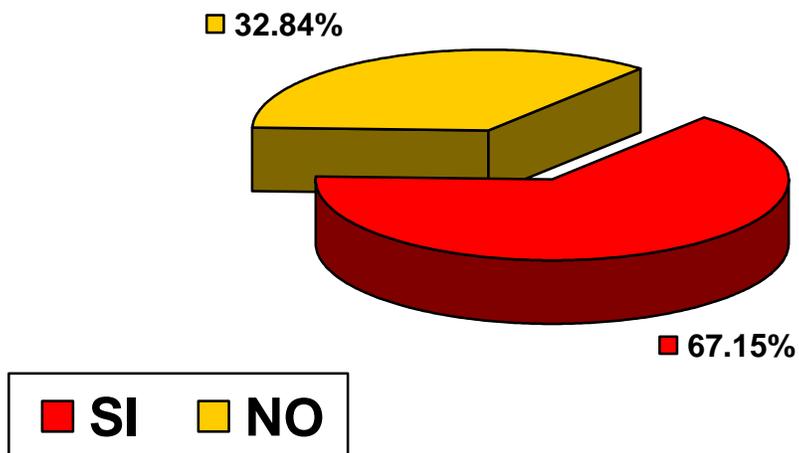
El 32.84% afirman equivocadamente que es un contrato civil.

INTERPRETACION.

Se puede deducir que jurídicamente todas las personas encuestadas en los tribunales de justicia del área mercantil y civil respectivamente saben cuales son los contratos civiles y los mercantiles; puesto que la mayoría ubico al contrato de Arrendamiento Financiero Leasing como un contrato mercantil.

Sin duda el hecho de que la mayoría son abogados o estudiantes de ciencias jurídicas, les permite conocer los contratos existentes en el campo civil y mercantil.

El Leasing es una institución jurídica contractual que la doctrina lo ubica dentro de los llamados “contratos mercantiles modernos.”



PREGUNTA # 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?

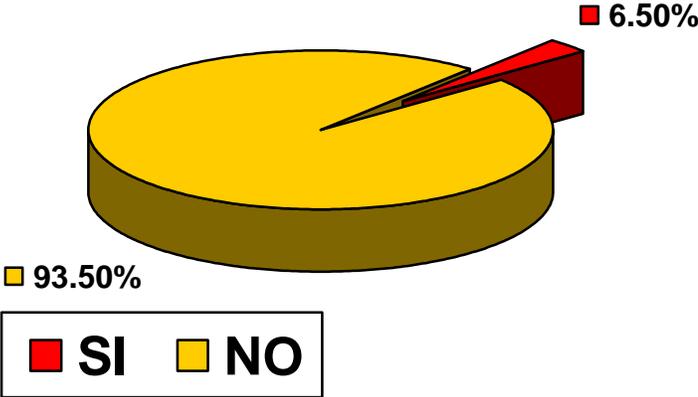
CUADRO # 3	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
JUECES.	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>7</i>	<i>10.00</i>	<i>8</i>
SECRETARIAS DE ACTUACIONES.	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>8</i>	<i>11.42</i>	<i>8</i>
COLABORADORES JURÍDICOS.	<i>4</i>	<i>5.71</i>	<i>50</i>	<i>71.42</i>	<i>54</i>
TOTAL.	<i>4</i>	<i>6.50</i>	<i>65</i>	<i>93.50</i>	<i>70</i>

DESCRIPCION DE DATOS:

Es evidente la diferencia porcentual que denota el presente cuadro; tomando en cuenta que la mayoría de encuestados en tribunales de lo mercantil y civil no conocen de una controversia legal fundada en esta institución contractual; así el 93.50% no sabe de la existencia de procesos judiciales derivado de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, por incumplimiento de obligaciones en el mismo.

INTERPRETACION:

Que un 93.50% de los encuestados afirmen que no existen hasta la fecha controversias jurídicas; derivadas de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing en ninguno de los tribunales de lo mercantil y civil refleja lo nuevo que es el contrato de Leasing para la practica jurídica del país.



PREGUNTA # 4

¿Tiene conocimiento de cuales son los elementos personales que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 4	SI		NO		TOTAL.
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>JUECES.</i>	8	11.42	X	X	8
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	8	11.42	X	X	8
<i>COLABORADORES JURÍDICOS.</i>	35	50.00	19	27.15	54
TOTAL.	51	72.84	19	27.15	70

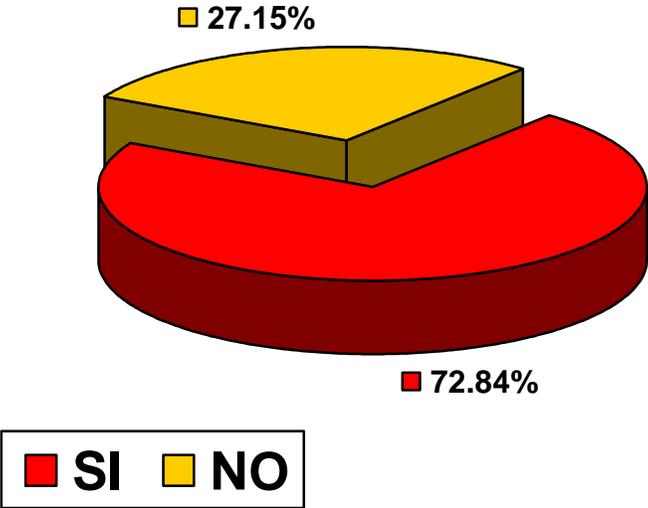
DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Del anterior cuadro se analiza estadísticamente que un 72.84% de los empleados de los tribunales de justicia en el área mercantil y civil; saben quienes son los elementos personales que intervienen en un Arrendamiento Financiero Leasing, al afirman que son el Proveedor; Arrendador y el Arrendatario. El 27.15% restantes no los conoce en su totalidad solo hablan del Arrendador y el Arrendatario.

INTERPRETACION:

Se justifica el conocimiento somero que los empleados judiciales tienen a cerca del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; puesto que la mayoría saben que el proveedor; arrendador y arrendatario son los elementos personales que intervienen en la celebración un contrato de leasing.

Existe una tendencia que nos lleva a interpretar que esta figura mercantil; en cuanto a su conocimiento jurídico se esta incentivando; pues algunos de los encuestados afirman haberlo estudiado en la Universidad.



PREGUNTA # 5

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

CUADRO # 5	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>JUECES.</i>	6	8.57	2	2.85	8
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	4	5.71	4	5.71	8
<i>COLABORADORES JURÍDICOS.</i>	34	48.57	20	28.57	54
TOTAL.	44	62.85	16	37.14	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

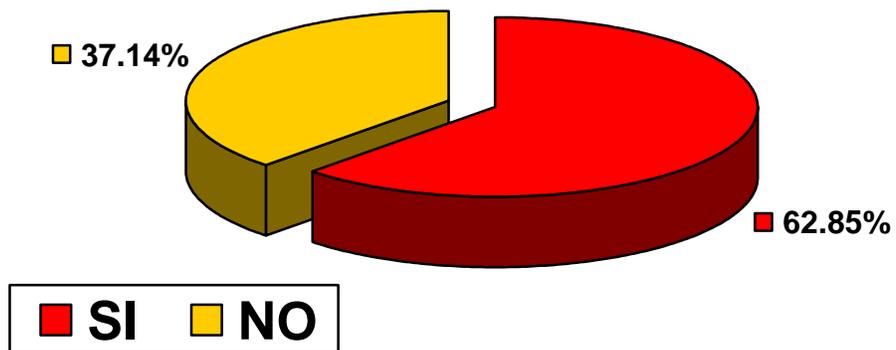
El cuadro antes expuesto presenta los siguientes datos el 62.85% de los encuestados afirmo que si; el Arrendamiento Financiero Leasing, es un contrato solemne pues dijeron que se otorga en escritura publica o documento privado autenticado y algunos mencionaron el Art. 7 LAF.

El 37.13% que relativamente es un porcentaje menor dicen que es consensual.

INTERPRETACION:

El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; efectivamente es un contrato solemne, la ley especial que lo regula dispone en su Art. 7 LAF que este contrato deberá constar por escrito, ya sea en instrumento publico o en documento privado autenticado. Y para que sea oponible ante terceras personas deberá inscribirse en el Registro de Comercio si son bienes muebles y en el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas si son bienes inmuebles.

Efectivamente la mayoría de encuestados sabe que el Leasing es un contrato solemne y no consensual eso porque requiere de una serie de formalidades legales que anteriormente se anotaron.



PREGUNTA # 6

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

CUADRO # 6	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>JUECES.</i>	<i>1</i>	<i>1.42</i>	<i>7</i>	<i>10.00</i>	<i>8</i>
<i>SECRETARIA DE ACTUCIONES.</i>	<i>2</i>	<i>2.1</i>	<i>6</i>	<i>9.00</i>	<i>8</i>
<i>COLABORADORES JURÍDICOS.</i>	<i>14</i>	<i>20.00</i>	<i>40</i>	<i>57.00</i>	<i>54</i>
TOTAL.	17	24.00	53	76.00	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

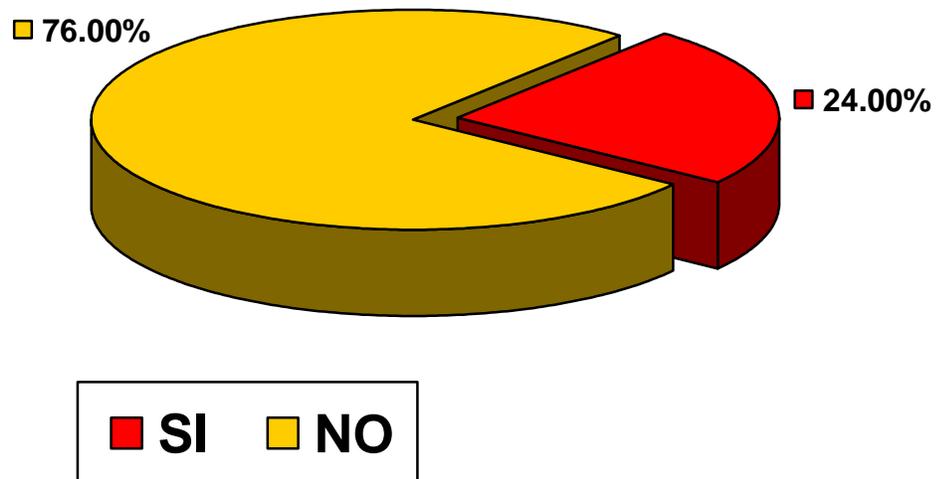
El 76% de las personas encuestadas dijeron que SI el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing no solo recae sobre bienes muebles; sino también sobre inmuebles.

El 24% restante afirmó que recae sobre bienes muebles y que en el Salvador; no tienen conocimiento sobre contratos de Leasing en inmuebles.

INTERPRETACION:

En El Salvador el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; recae en bienes muebles e inmuebles así lo afirma la Ley especial sobre Leasing Art. 17 “Arrendamiento Inmobiliario” ahora en la practica el Arrendamiento Financiero procede mas en bienes mueble como: maquinaria y equipo industrial (bienes de capital) automóviles, cabezales, etc.

Aunque se están creando las condiciones prácticas y de ley para la aplicación del contrato de Leasing sobre inmuebles, cabe señalar que este procede mas comúnmente en el alquiler de apartamentos en la ciudad de San Salvador.



PREGUNTA # 7

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

CUADRO # 7	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.					
<i>JUECES.</i>	<i>7</i>	<i>10.00</i>	<i>1</i>	<i>1.42</i>	<i>8</i>
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	<i>6</i>	<i>8.57</i>	<i>2</i>	<i>2.85</i>	<i>8</i>
<i>COLABORADORES JURÍDICOS.</i>	<i>28</i>	<i>40.00</i>	<i>26</i>	<i>37.15</i>	<i>54</i>
TOTAL.	<i>41</i>	<i>58.57</i>	<i>29</i>	<i>41.42</i>	<i>70</i>

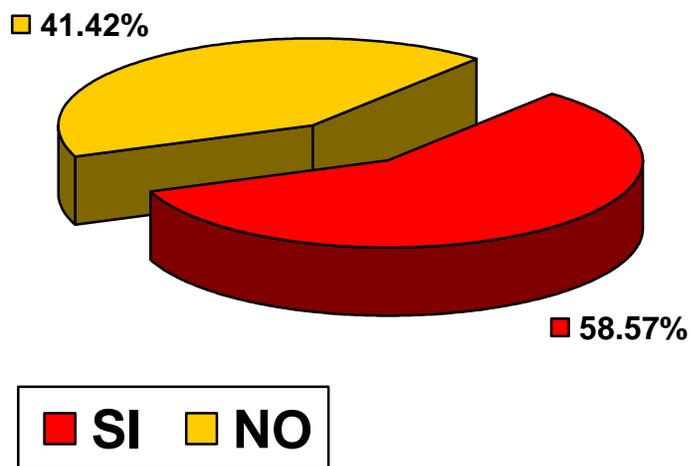
DESCRIPCIÓN DE DATOS:

De la anterior interrogante el presente cuadro de datos estadísticos apunta que un 58.57% de los encuestados afirman que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es un medio de financiamiento que presenta mas ventajas que el sistema tradicional de financiamiento brindado por los bancos, mediante el contrato de mutuo. El 41.42% lo desconoce tajantemente.

INTERPRETACION:

Podemos deducir que estadísticamente hablando existe hasta cierto punto una paridad de criterios en las personas encuestados en afirmar o negar que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es un medio de financiamiento mas eficaz que el que proporcionan los bancos.

Efectivamente el Leasing es un medio de financiamiento de bienes, alterno al que otorga el sistema financiero tradicional con una serie de ventajas que favorecen mas a los contratantes y a la economía de el Salvador. Así por ejemplo: existen ventajas de tipo contables y financieras; además la ley de leasing protege los derechos de los contratantes; brinda un financiamiento de un 100%; la propiedad no es importante lo importante es el uso del activo; protege a la empresa arrendataria contra la obsolescencia tecnológica; incrementa la inversión, ayuda a mejorar los mercados de capitales y secundarios además impulsa a las PYMES, algo que no logran desarrollar los bancos.



PREGUNTA # 8

¿Conoce Ud. los requisitos para adquirir el financiamiento a través del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 8	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.					
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>JUECES.</i>	2	2.85	6	8.57	8
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	X	X	8	11.42	8
<i>COLABORADOR JURÍDICO.</i>	4	5.72	50	71.43	54
TOTAL.	6	8.57	64	91.42	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Al describir el presente cuadro se encontró que el 91.41% de los empleados judiciales encuestados desconocen los requisitos para adquirir un financiamiento mediante el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; quizás por no ser su campo de trabajo o por no importarles; como algunos lo argumentaron en la entrevista estructurada.

Encontramos un pequeño porcentaje de 8.56% que dicen conocer los requisitos pero no en su totalidad.

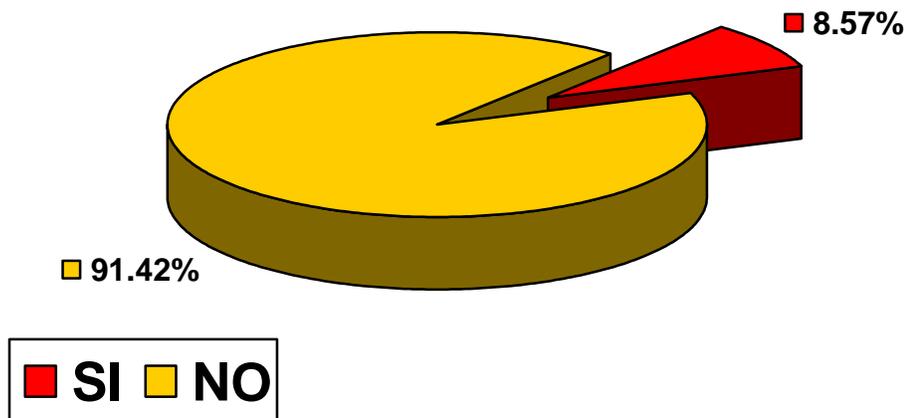
INTERPRETACION:

El mayor porcentaje de las personas que fueron encuestadas; dicen no conocer cuales son los requisitos para adquirir un financiamiento a través del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Acá se hace notar que estos requisitos los proporcionan las empresas arrendadoras, así en la fase preparatoria de la operación el futuro arrendatario tiene que elegir un bien y a un proveedor.

Luego solicita el Leasing a la empresa arrendadora la que hará; un Estudio de la solicitud de Leasing (los requisitos son similares a los pedidos por cualquier institución financiera para hacer un prestamos) Luego acuerdo y firma del contrato de Leasing.

Arriendo del bien y al final una triple opción: Devolución; Compra del bien o prorroga del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.



PREGUNTA # 9

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

CUADRO # 9	SI		NO		TOTAL.
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
JUECES.	2	2.85	6	8.59	8
SECRETARIA DE ACTUACIONES.	1	1.42	7	10.00	8
COLABORADORES JURÍDICOS.	4	5.71	50	71.42	54
TOTAL.	7	9.98	63	90.01	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

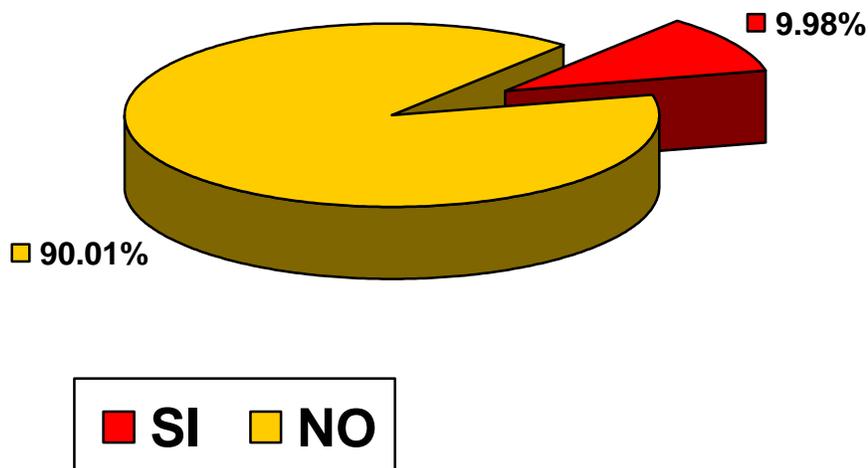
Es evidente que los datos arrojados por el presente cuadro en cuanto a determinar si los encuestados saben si la Pequeñas y Medianas empresas (PYMES) utilizan el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es totalmente negativo pues el 90.01% de los encuestados dicen NO saberlo y el 9.98% dicen que no saben con exactitud pero se imaginan que SI.

INTERPRETACION:

Es notorio que los encuestados no tienen un conocimiento claro sobre la utilización por parte de la Pequeña y Mediana Empresa (PYMES) del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, lo que es comprensible.

Es indudable que el Leasing es utilizado por las PYMES como un medio de financiamiento a sus necesidades y no solo por ellas sino también por la gran empresa y las multinacionales.

Para la pequeña y mediana empresa (PYMES) el Leasing es un medio de financiamiento que ha venido a llenar la necesidad que estas tienen de no endeudarse cosa que no les ofrecía la banca; pues el Leasing no las hace desgastar su capital de trabajo endeudándose con créditos bancarios para poder comprar maquinaria nueva, es allí donde este contrato les permite utilizar maquinaria y equipo nuevo sin la necesidad de comprarlo solamente lo arrienda y lo utiliza, si quiere al final lo puede comprar a un precio mucho mas bajo.



PREGUNTA # 10

¿Puede enunciar algunas ventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a las partes contratantes?

CUADRO # 10	SI		NO		TOTAL.
ALTERNATIVAS.					
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>JUECES.</i>	<i>1</i>	<i>1.42</i>	<i>7</i>	<i>10.00</i>	<i>8</i>
<i>SECRETARIA DE ACTUACIONES.</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>8</i>	<i>11.43</i>	<i>8</i>
<i>COLABORADORES JURÍDICOS.</i>	<i>15</i>	<i>21.42</i>	<i>39</i>	<i>55.71</i>	<i>54</i>
TOTAL.	16	22.84	54	77.15	70

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

En el presente cuadro el comportamiento de los datos es el siguiente: 77.15% de las personas encuestadas desconocen las ventajas que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing a los contratantes.

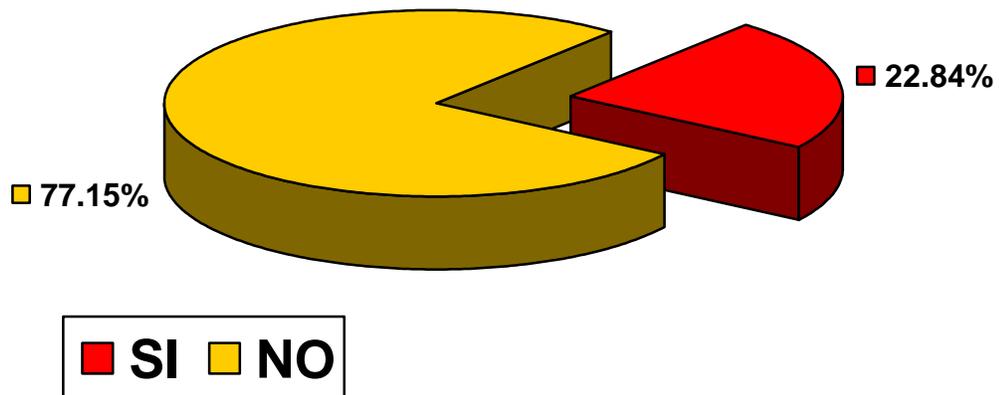
Y el 22.84% anotaron algunas ventaja como; las fiscales; financieras; mayor brevedad; el hecho de recaer sobre bienes muebles e inmuebles, etc.

INTERPRETACION:

La mayoría de personas encuestadas desconocen las ventajas del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, quizás no sea de su interés averiguar si el Leasing proporciona o no beneficios a las partes contratantes.

Lo que se pretende determinar en todo caso es el conocimiento o no de los diferentes tópicos en relación al Leasing. No obstante que algunos encuestados si anotaron algunas ventajas.

Se pueden mencionar algunas ventajas del Leasing para el Arrendatario: un financiamiento del 100% de la inversión; elimina de obsolescencia; celeridad, etc. para el Arrendador: ingresos firmes; la póliza del seguro; etc. para el Proveedor: brinda una forma adicional de financiamiento a sus ventas; permite el cobro al contado del precio de los bienes, etc.



4.1.2. Resultados de la Encuesta.

4.1.3.A Resultados de Encuesta dirigida a: Lic. En Ciencias Jurídicas; Docentes Universitarios de Derecho Mercantil y Estudiantes Universitarios Egresados de la Carrera de Ciencias Jurídicas.

PREGUNTA # 1

¿Sabe Ud. que es un Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 1					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	Fa	Fr	Fa	Fr	
LIC. EN CIECIAS JURÍDICAS.	10	18.00	5	9.00	15
DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.	9	16.00	1	2.00	10
ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.	20	36.00	10	18.00	30
TOTAL.	39	70.00	16	29.00	55

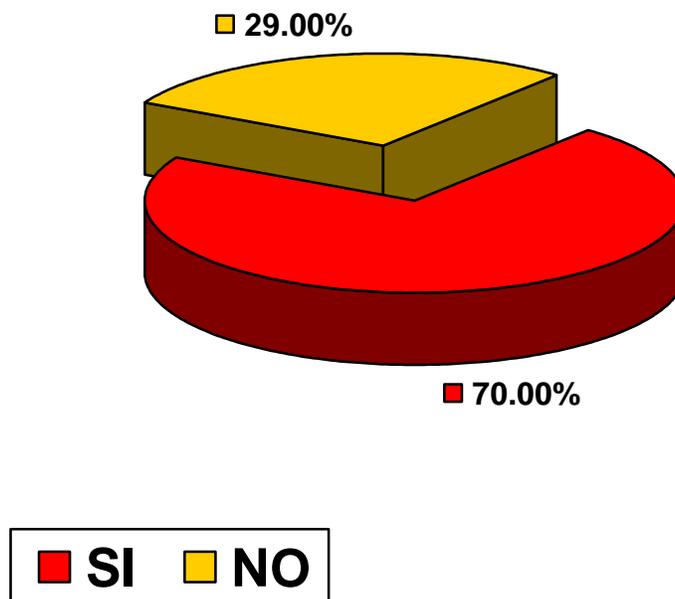
DESRIPCION DE DATOS:

El presente cuadro estadístico nos muestra que un 70% de las personas encuestadas saben que es un Arrendamiento Financiero Leasing; mientras que el 29% restante lo ignoran pues marcaron la casilla del NO en la Encuesta.

INTERPRETACION:

Según los datos obtenidos en el porcentaje de personas interrogadas; al cuestionamiento de si saben que es un Arrendamiento Financiero leasing la mayoría dijo que sí. Cabe mencionar que todas ellas tienen relación con las ciencias jurídicas en alguna manera.

Así, que afirmaron conocer el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; como aquel contrato mercantil y solemne en el que intervienen tres personas: un proveedor, un arrendador y un arrendatario, en donde el arrendador compra un bien al proveedor que el mismo arrendatario escogió con anticipación y el que le será arrendado por el arrendador en un plazo determinado, teniendo al final el arrendatario una opción de compra la que perfecciona el contrato de Leasing.



PREGUNTA # 2

¿El Proveedor; el Arrendador y el Arrendatario son los elementos personales del Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 2					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	Fa	Fr	Fa	Fr	
LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.	13	23.63	2	3.63	15
DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCANTIL.	10	18.00	X	X	10
ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS DE CC. JURÍDICAS.	25	45.50	5	9.09	30
TOTAL.	48	87.13	7	12.86	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

De la totalidad de encuestados que son 55 la muestra estadística determina que el 87.13% afirmativamente saben quienes son los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; nada mas 7 personas que representan el 12.86% dijeron que no conocen ni saben si el Proveedor; Arrendador y Arrendatario son los sujetos de la relación contractual denominada Leasing.

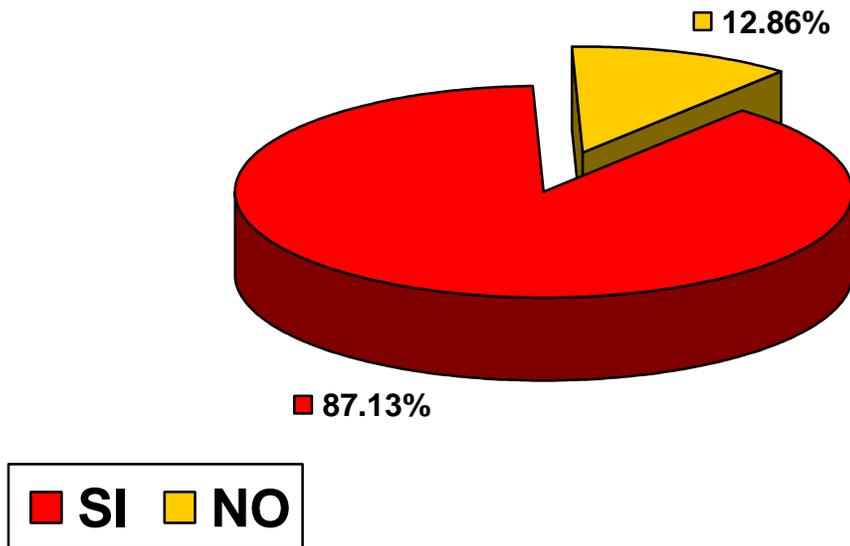
INTERPRETACION:

Efectivamente el Art. 3 LAF taxativamente nos presenta las partes que intervienen en un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; así:

El Proveedor: es la persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato.

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

El Arrendatario: es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera; que obtiene el derecho de uso, goce y explotación económica del bien.



PREGUNTA # 3

¿Tiene Ud. conocimiento de la existencia de una Ley especial que regule la aplicación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 3					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LI. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	14	25.50	1	1.8	15
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	7	12.75	3	5.45	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	20	36.40	10	18.00	30
TOTAL.	41	74.65	14	25.34	55

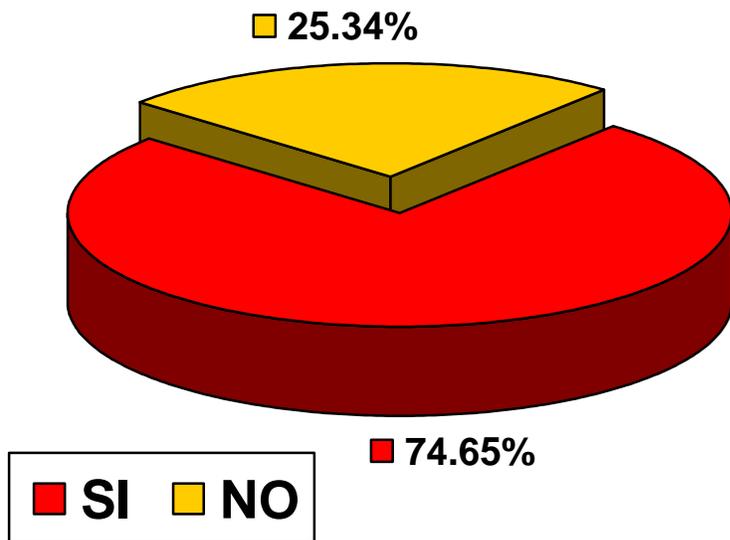
DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Acerca del conocimiento o no de la Ley de Leasing los encuestados en su mayoría dijeron afirmar sobre la existencia de la mencionada normativa en un 74.65% y el 25.35% restante; aseveró no conocer la existencia de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing.

INTERPRETACION:

Anterior mente no existía una ley que regulara esta actividad contractual del Arrendamiento Financiero Leasing; se determina que las reglas para el financiamiento las dictaba el sistema crediticio tradicional.

Al tener presente la existencia de una norma que regule especialmente esta institución jurídica contractual que se basa en un financiamiento de bienes; se deduce una protección a los derechos de los sujetos que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.



PREGUNTA # 4

¿Es el Arrendamiento Financiero Leasing un contrato Civil?

CUADRO # 4					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	<i>1</i>	<i>1.8</i>	<i>14</i>	<i>25.50</i>	<i>15</i>
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>10</i>	<i>18.00</i>	<i>10</i>
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	<i>5</i>	<i>9.09</i>	<i>25</i>	<i>45.50</i>	<i>30</i>
TOTAL	6	10.89	53	89.10	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

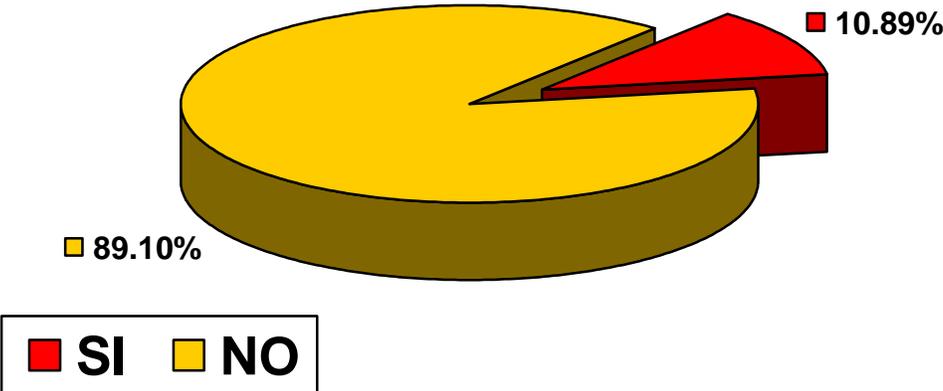
Un 89.10% de las personas que llenaron la encuesta; efectivamente saben que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; no es un contrato civil sino; un contrato mercantil y el 10.89% dijo que es civil.

Cabe señalar que 5 fueron los estudiantes de ciencias jurídicas los que representan un 9.09% de la totalidad de los encuestados que contestaron erróneamente.

INTERPRETACION:

En realidad la institución denominada Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato Mercantil; de los que la doctrina jurídica mercantil denomina “contratos mercantiles modernos.”

Se puede mencionar que este contrato retoma algunas características de algunos contratos civiles (compraventa; arrendamiento; mutuo; etc) pero eso no lo convierte en un contrato civil.



PREGUNTA # 5

¿Cuándo hablamos del Arrendamiento Financiero Leasing; estamos en presencia de un contrato que es un medio de financiamiento para las empresas?

CUADRO # 5					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	9	16.36	6	10.90	15
<i>DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCATIL.</i>	7	12.75	3	5.45	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	18	32.72	12	21.81	30
TOTAL.	34	61.83	21	38.16	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

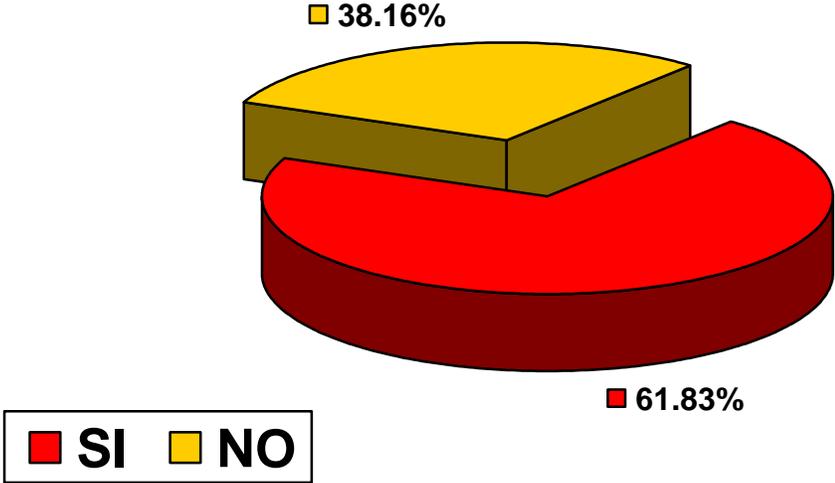
A la pregunta planteada respecto al contrato de Arrendamiento Financiero Leasing como un medio de financiamiento para las empresas el 61.83% de los encuestados afirmo que SI, se constituye esta institución contractual como un medio de financiamiento para las personas jurídicas y también personas naturales.

El restante 38.16% dijo no saberlo.

INTERPRETACION:

Es importante decir que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; es medio eficaz para el financiamiento de todas aquellas empresas (grandes; multinacionales; pequeña y mediana empresa) que quieran optar por maquinaria y equipo para realizar el giro normal de sus actividades.

Es de hacer notar que según la Arrendadora Interfin; “el Leasing disminuye la obsolescencia del equipo de transporte y producción de las empresas; les permite conservar su capital operativo; es una fuente de financiamiento inmediata para ellas, etc.”



PREGUNTA # 6

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

CUADRO # 6					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	5	9.10	10	18	15
<i>DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCANTIL.</i>	8	14.54	2	3.64	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	20	36.36	10	18	30
TOTAL.	33	60.30	24	39.70	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Se determina en este cuadro de porcentajes estadísticos que el 60.30% dice que SI se puede arrendar mediante un contrato de arrendamiento Financiero Leasing; un bien inmueble.

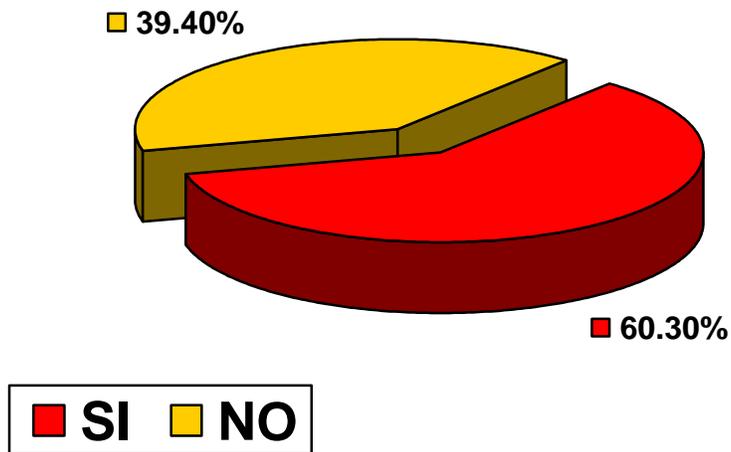
En contra del 39.70% de encuestados que dice que NO los que demuestran falta de conocimiento sobre los tipos de bienes objeto de un Leasing es decir bienes muebles e inmuebles.

INTERPRETACION:

El Arrendamiento Financiero Leasing es contrato que puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles.

Así, tenemos el Arrendamiento Inmobiliario regulado en el Art. 17 LAF, el que podemos ver en dos modalidades; para destino comercial, industrial o agrario.

Y para destino habitacional (vivienda) que con mas frecuencia procede en El Salvador (Leasing sobre apartamentos)



PREGUNTA # 7

¿Considera factible la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing de forma verbal?

CUADRO # 7					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>15</i>	<i>27.30</i>	<i>15</i>
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>10</i>	<i>18.20</i>	<i>10</i>
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	<i>5</i>	<i>9.0</i>	<i>25</i>	<i>45.50</i>	<i>30</i>
TOTAL.	5	9.0	50	91	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

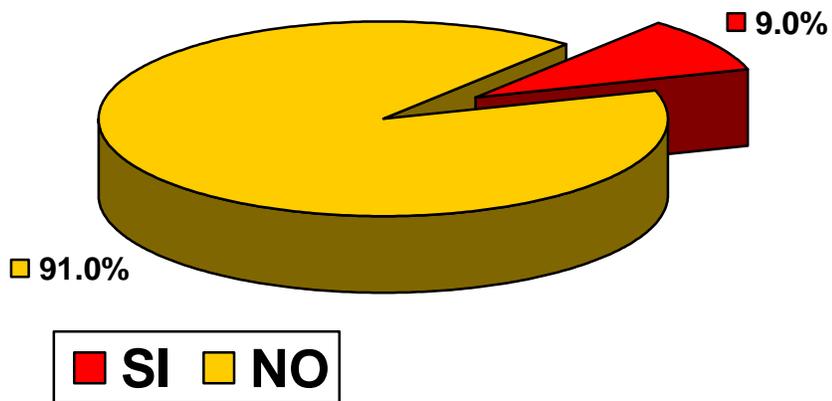
El cuadro refleja que el 91% de los encuestados no considera posible la realización de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing de forma verbal; entienden que por lógica jurídica todo vinculo que quiera generar obligaciones debe de hacerse por escrito. En el presente cuadro solamente el 9.0% dice que se puede celebrar dicho contrato de forma verbal.

INTERPRETACION:

En todo vinculo jurídico para exigir las obligaciones que encierra debe documentarse; es decir anotarse en un documento.

Es el caso del Arrendamiento Financiero Leasing un contrato que debe otorgarse en escritura publica o documento privado autenticado, de tal forma que un Leasing verbal seria sumamente raro; no obstante que la Ley no lo prohíbe; lo que sucede es que no se pueden exigir obligaciones, sobre la nada.

Algunas empresas arrendadoras utilizan documentos contractuales en formularios pre-impresos; teniendo en ese caso un contrato de adhesión de hecho el Leasing es un contrato de ese tipo.



PREGUNTA # 8

¿Tiene conocimiento de la existencia de los Contratos Mercantiles Modernos?

CUADRO # 8					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	6	10.90	9	16.36	15
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	8	14.55	2	3.53	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	15	27.27	15	27.27	30
TOTAL.	29	52.73	26	47.26	55

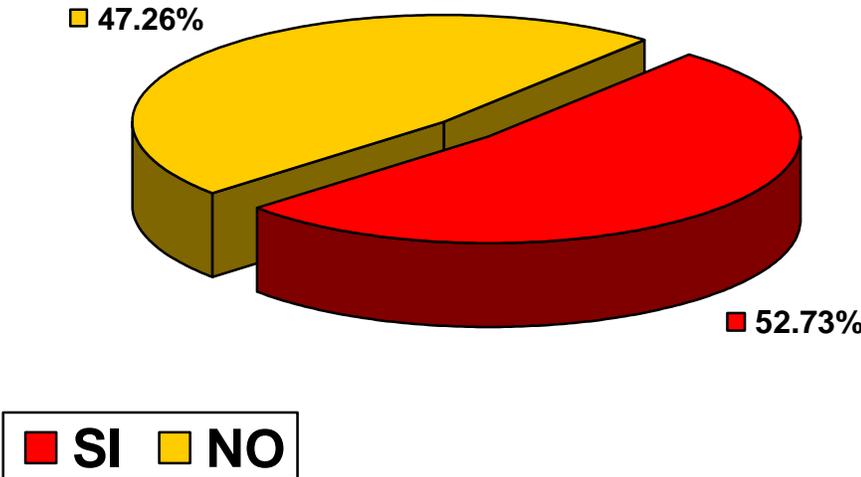
DESCRIPCIÓN DE DATOS:

Observamos que del total de personas encuestadas el 52.73% dice tener conocimiento de los contratos mercantiles modernos y el 47.26% que no saben de la existencia de esos contratos; siendo que la encuesta verso sobre uno de esos contratos el de Arrendamiento Financiero Leasing.

INTERPRETACION:

La realidad actual impregnada de lo económico, esta caracterizada por intensos y profundos cambios. De ella emanan como respuesta a sus necesidades, los contratos mercantiles modernos, conocidos también como contratos económicos.

De los que mencionamos el Leasing; contrato que atañe esta investigación, también tenemos el Underwriting; el Factoring; el Franchising, etc.



PREGUNTA # 9

¿Jurídicamente son iguales el contrato de venta a plazo de bienes muebles e inmuebles con el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 9					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	<i>1</i>	<i>1.8</i>	<i>14</i>	<i>25.50</i>	<i>15</i>
<i>DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCANTIL.</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>10</i>	<i>18.00</i>	<i>10</i>
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	<i>8</i>	<i>14.55</i>	<i>22</i>	<i>40.00</i>	<i>30</i>
TOTAL.	9	16.35	46	83.64	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

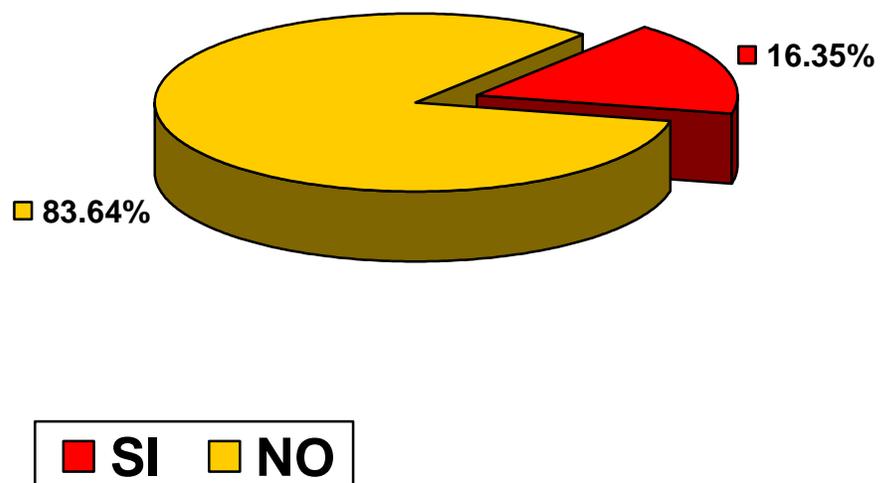
Al describir el cuadro, se encuentra que el 83.64% de la población encuestada; contesto que NO son iguales esos tipos de contratos en relación al Arrendamiento Financiero Leasing.

Contrariamente el 16.35% restante opino que SI son iguales.

INTERPRETACION:

Ciertamente el Leasing es un contrato nuevo; diferente a los contratos mercantiles tradicionales como la venta a plazo de bienes muebles e inmuebles; además difiere por lógica de otros tantos contratos tradicionales como los civiles: compraventa; mutuo o el simple Arrendamiento.

Se podría anotar que este contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; retoma algo de ellos, pero en su estructura y funcionamiento difiere totalmente de ellos.



PREGUNTA # 10

¿Al finalizar el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing el arrendatario tiene derecho a: comprar el bien; devolverlo o prorrogar el contrato, siendo la primera opción la que perfecciona el Leasing?

CUADRO # 10					
ALTERNATIVAS.	SI		NO		TOTAL
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURIDICAS.</i>	10	18.00	5	9.09	15
<i>DOCENTES UNIVERSITARIOS EN DERECHO MERCANTIL.</i>	5	9.09	5	9.09	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	12	21.81	18	32.72	30
TOTAL.	27	48.90	28	51	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

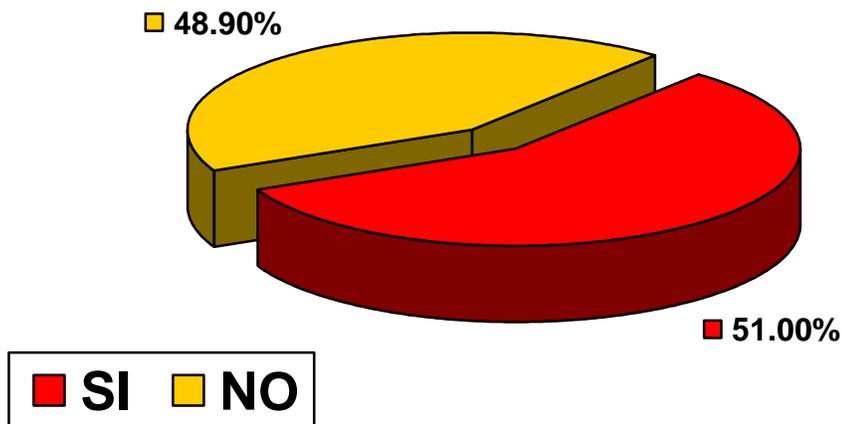
En el presente cuadro encontramos casi una paridad de criterios; estadísticamente hablando.

Al valorar la pregunta sobre la triple opción existente en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; un 48.90% de los encuestados dijo SI y el 51% dijo que No en donde se deduce que la mayoría desconoce jurídicamente el contrato de Leasing, en sus aspectos legales de fondo.

INTERPRETACION:

Tenemos en la pregunta numero diez un cuestionamiento de fondo en cuanto a la institución denominada Arrendamiento Financiero Leasing; afirmativamente este contrato permite al finalizar el plazo contractual que el arrendatario tenga una triple opción Art. 2 LAF.

Lo que manifiesta algo novedoso de la figura jurídica en estudio; siendo una de esas opciones; la compra del bien por parte del arrendatario constituyendo esto un elemento sin el cual esta figura contractual no se configuraría como Arrendamiento Financiero Leasing.



PREGUNTA # 11

¿El Arrendador es la persona que entrega bienes en Arrendamiento Financiero Leasing al Arrendatario?

CUADRO # 11						
ALTERNATIVAS.		SI		NO		TOTAL
UNIDADES.		Fa	Fr	Fa	Fr	
LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.		13	23.63	2	3.63	15
DOCENTES UNIVERSITARIOS DE DERECHO MERCANTIL.		9	16.36	1	1.81	10
ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.		26	47.27	4	7.27	30
TOTAL.		48	87.26	7	12.73	55

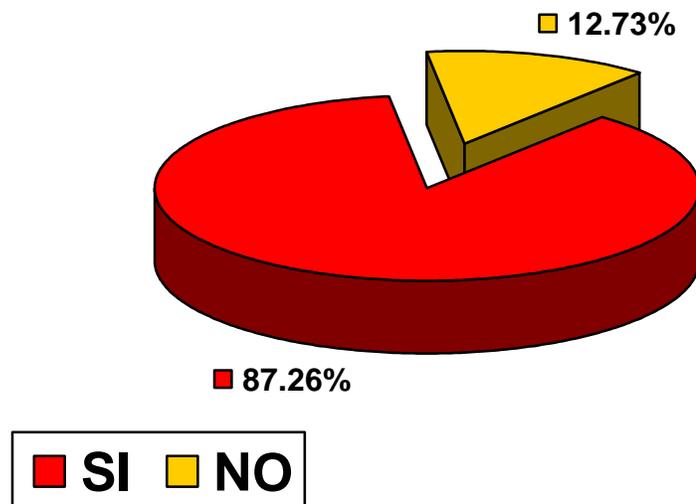
DESCRIPCION DE DATOS:

Del anterior cuadro observamos que el 87.26% de las personas encuestadas manifestaron lógicamente que el arrendador es el que entrega bienes al arrendatario; contra un pequeño margen de encuestados que contestaron equivocadamente que NO.

INTERPRETACION:

El arrendador es uno de los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; básicamente su función es comprar al proveedor el bien que luego arrendara el arrendatario. Art. 3 inc 2º LAF.

Podemos denominar al arrendador también como: aquella entidad financiera que presta el servicio de leasing, por la naturaleza de las obligaciones que asume ante el arrendatario, sustancialmente debe; asistir financieramente al arrendatario; facilitar al arrendatario el uso del equipo adquirido; transferir la propiedad del bien a favor del arrendatario una vez ejercitada la opción de compra.



PREGUNTA # 12

¿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?

CUADRO # 12						
ALTERNATIVAS.		SI		NO		TOTAL
UNIDADES.		Fa	Fr	Fa	Fr	
LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.		13	23.63	2	3.63	15
DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.		7	12.72	3	5.45	10
ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.		16	29.00	14	25.45	30
TOTAL.		36	65.40	19	34.60	55

DESCRIPCION DE DATOS:

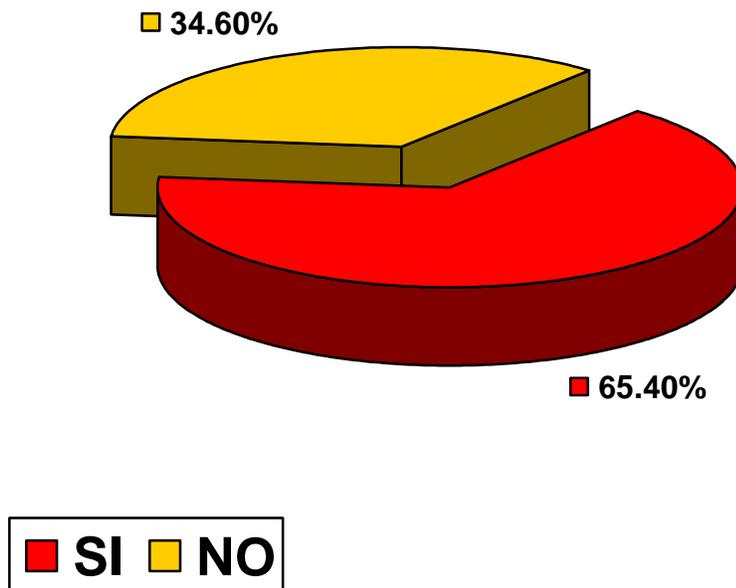
Es notorio que el 65.40% de los encuestados saben que el arrendatario no es dueño de el bien que esta usando.

De forma contraria un 34.60% de la muestra estadística brindada por este cuadro; no percibe ese hecho característico en un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; pues estos últimos dijeron que NO.

INTERPRETACION:

Estamos hablando de un arrendamiento; es decir el arrendatario utiliza un bien que no es suyo; efectivamente en el contrato de Leasing el arrendatario obtiene beneficios de un bien arrendado sin tener la propiedad del mismo únicamente el uso y goce de la cosa sin haberlo adquirido en compraventa.

No obstante que al final podrá ejercer la denominada opción de compra; lo que no significa que sea una compraventa pura y simple; sino que está es una causa común y corriente del perfeccionamiento del Leasing.



PREGUNTA # 13

¿Cree Ud. que el Arrendamiento Financiero Leasing tiene como actividad financiar a las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES)?

CUADRO # 13						TOTAL
ALTERNATIVAS.		SI		NO		
UNIDADES.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>		
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	4	7.30	11	20	15	
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	10	18.00	X	X	10	
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS DE EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>	28	50.90	2	3.63	30	
TOTAL.	42	76.36	13	23.63	55	

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

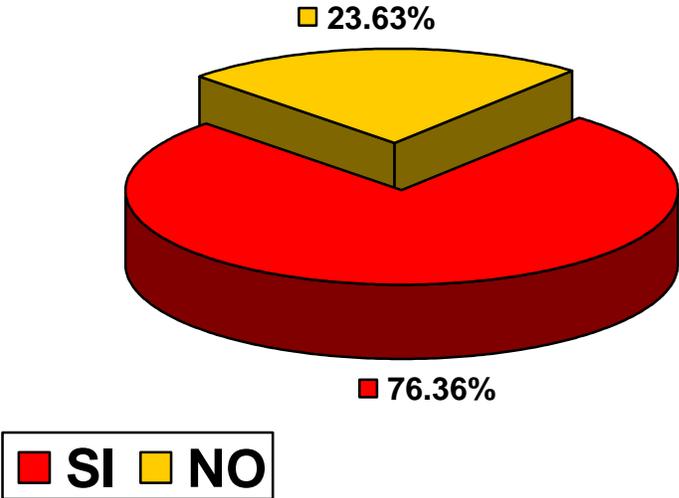
El 76.36% de las personas que participaron en la encuesta afirmaron que SI, el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing tiene como actividad el financiamiento de las pequeñas y medianas empresas (PYMES).

El 23.64% dijo que NO.

INTERPRETACION:

El Arrendamiento Financiero Leasing es un medio de financiamiento utilizado por la gran empresa; las multinacionales y por la pequeña y mediana empresa especialmente para estas ultimas representa la obtención de maquinaria y equipo industrial (bienes de capital) que son requeridos para su funcionamiento como empresa.

Las PYMES encuentran en esta institución contractual un mecanismo que les brinda mas ventajas que el sistema de financiamiento tradicional (bancos) el cual es inflexible a sus intereses económicos.



PREGUNTA # 14

¿Puede validamente ser objeto de Embargo un bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing?

CUADRO # 14					
UNIDADES.	SI		NO		TOTAL
ALTERNATIVAS.	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>	9	16.36	6	10.90	15
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>	5	9.09	5	9.00	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE LA CC. JURÍDICAS.</i>	14	25.45	16	29.09	30
TOTAL.	28	51	27	48.99	55

DESCRIPCIÓN DE DATOS:

De la observación del presente cuadro se distingue que el 51% de los encuestados, contestaron equivocadamente que si validadamente pueden ser Embargados los bienes objeto de un contrato de Leasing.

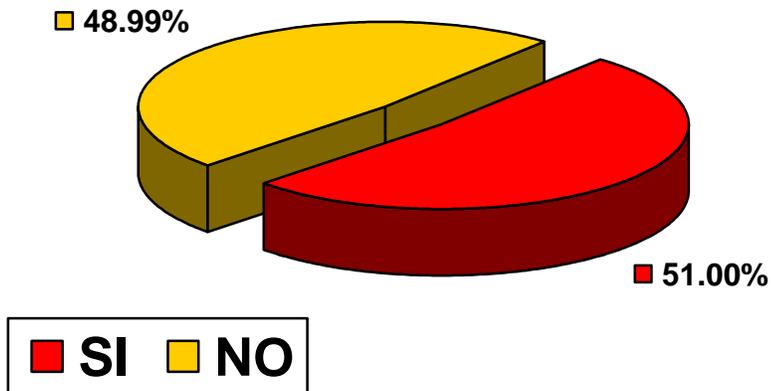
Por el contrario el 48.99% restante dijeron que verdaderamente los bienes de un contrato de Leasing son Inembargables.

INTERPRETACION:

Los bienes que son objeto de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; son inembargables Art. 19 LAF.

El legislador protege al verdadero dueño de los bienes, es decir al arrendador el que ejerce una nuda propiedad ya que es el arrendatario el que tiene el bien; por esa razón jamás podrá el arrendatario incorporar a la masa de la quiebra o de la liquidación bienes en Arrendamiento Financiero Leasing.

De la misma forma tampoco podrá incorporar a la masa de quiebra el arrendador los bienes que este dando en Leasing.



PREGUNTA # 15

¿El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing deberá ser otorgado en escritura publica o documento privado autenticado?

CUADRO # 15						
ALTERNATIVAS.		SI		NO		TOTAL
UNIDADES.		<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	<i>Fa</i>	<i>Fr</i>	
<i>LIC. EN CIENCIAS JURÍDICAS.</i>		15	27.30	X	X	15
<i>DOCENTES DE DERECHO MERCANTIL.</i>		10	18.20	X	X	10
<i>ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EGRESADOS DE CC. JURÍDICAS.</i>		27	49.09	3	5.40	30
TOTAL.		52	94.59	3	5.40	55

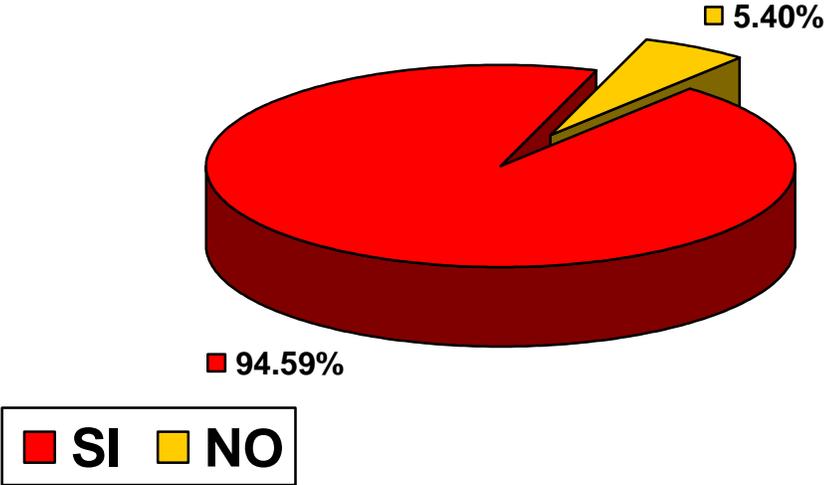
DESCRIPCIÓN DE DATOS:

El dato estadístico que refleja este cuadro con respecto a la pregunta quince es contundente un 99.59% de los encuestados; siguieron la lógica jurídica con respecto a los contratos y alas solemnidad que cada uno de ellos requiere para tener vida jurídica; en este caso afirmaron que el contrato de Leasing debe otorgarse por escrito.

Un pequeño porcentaje 5.40% dijo que NO.

INTERPRETACION:

Solamente serán solemnes los contratos mercantiles celebrados en El Salvador, cuando lo establezca este código o leyes especiales... Art. 948 C. Com./ Art. 7LAF.
La Ley especial de Arrendamiento Financiero Leasing dice; que este contrato deberá ser otorgado en escritura publica o documento privado autenticado y deberá inscribirse en el Registro de Comercio.



4.2. PRESENTACION Y DESCRIPCION DE RESULTADOS.

4.2.1. Análisis e Interpretación de Resultados.

4.2.2. Demostración y Verificación de Hipótesis.

4.2.2.A. Hipótesis General.

Hi-1 “La regulación en la legislación Salvadoreña de la Ley especial sobre el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; protege y garantiza los derechos de las partes contratantes.”

El desarrollo de la economía nacional, requiere un sistema de financiamiento, alternativo y que represente un medio que produzca mejores beneficios que el sistema tradicional de financiamiento existente y que este venga a generar inversión y sea accesible a las empresas y personas naturales que lo soliciten.

Por otra parte “La Constitución de la Republica de el Salvador, en su Art. 101 establece que será el estado el que generara el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad”.³³

Y el Art. 103 fundamenta el derecho a la propiedad privada en función social; por lo cual es importante la protección a la propiedad de los arrendadores.

Naciendo la necesidad de elaborar un régimen legal para la protección de los derechos da cada una de las partes que intervienen en la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Efectivamente el Art. 1 de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing (LAF) dice: “La presente ley se aplicara a los contratos de arrendamiento y a los sujetos que lo celebren”.

Los Art. 4; 5; 6 LAF. Establecen cada una de las obligaciones de las partes contratantes; con el objetivo claro de generar seguridad reciproca a los elementos personales del contrato de Leasing; lo que significa que esta institución jurídica contractual cumple el

³³ INFRA Pág. 3 Planteamiento del problema.

objetivo fundamental de su creación, es decir que funcione como un medio de financiamiento en donde se respeten y cumplan los derechos de los contratantes.

El orden económico es fundamental para cualquier Estado; siguiendo esa línea de pensamiento se gestó la creación de la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing; la que impulsa el desarrollo práctico de este contrato en El Salvador; país pionero a nivel de Centro América por ser el único que cuenta con una Ley Especial sobre Leasing.

La Hipótesis general es aceptada; pues la ley cumple sus expectativas de protección jurídica y fomento del contrato de Leasing en la Legislación Salvadoreña.

4.2.2.2.B Hipótesis Específicas.

Hi-1 “La Opción de Compra es un elemento sine qua non del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; de tal suerte que si no existe, no estaríamos en presencia de un contrato de Leasing.”

La opción de compra constituye un compromiso jurídico que las partes han contraído en el momento de suscribir el contrato de Leasing; debe estar contenido en el mismo contrato en razón de la unicidad que reviste el negocio de Leasing y expresar el precio de adquisición o valor residual.

No es recomendable no estipular en el contrato la posibilidad de compra reconocida a favor del arrendatario. Ello significa eludir un requisito de la esencia del Leasing.

La opción de compra significa pues un requisito de la esencia del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing. constituye algo inescindible del resto de la operación, a punto tal que su ausencia nos coloca en presencia de otro negocio jurídico pero no ante un Leasing.

Efectivamente la Hipótesis planteada se cumple de manera doctrinaria; jurídica y práctica; pues ejerciendo la opción de compra se generan beneficios para el arrendador y el arrendatario; el primero mediante el valor residual obtiene un lucro extra por el bien que temporalmente fue suyo y al segundo le permite convertirse en dueño de un bien que

solamente tenía en posesión; por esto y muchas mas razones la opción de compra es un elemento que diferencia al Arrendamiento Financiero Leasing de cualquier otro medio de financiamiento existente en El Salvador.

El contrato de Leasing no tiene un contrato de compra y venta del equipo al termino de la locacion, sino una oferta irrevocable de venta por parte del arrendador a favor del arrendatario, es decir la opción de compra que se pacta anticipadamente; perfecciona el leasing.

“Se demuestra que al ejercitarse la opción de compra; se esta configurando plenamente el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; por lo que resulta ser un elemento que diferencia al Leasing con el simple arrendamiento; de allí que es preciso que el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing contenga explícitamente la opción y detalle minuciosamente las condiciones de su ejercicio.”³⁴

Hi-2 “Las pequeñas y medianas empresas (PYMES) que contratan con el Arrendamiento Financiero Leasing; han tenido un impulso financiero que nos les brindaba la asistencia crediticia tradicional.”

El Arrendamiento Financiero Leasing se presenta como un contrato que impulsa financieramente a todo tipo de empresas; que quieran optar por contratar con dicha figura jurídica mercantil, es decir grandes empresas; multinacionales; pequeñas y medianas empresas (PYMES).

La Hipótesis antes descrita se cumple en la practica; “Claudia de Hirlemann presidenta de Arrinsa Leasing dice que el Arrendamiento Financiero es un importante impulso para las empresas; sobre todo para las Pequeñas y Medianas (PYMES) las que representan un 45% de todos nuestros contratos.”³⁵

Las PYMES están entre las empresas que mas necesitan arrendar, porque los bancos quizás no les interesa prestarles, además sus criterios para extenderles un crédito son

³⁴ INFRA Pág. 101 Marco Teórico.

³⁵ INFRA Pág. 68 Marco Teórico.

demasiados inflexibles sin hablar de los plazos de financiamiento que son demasiado cortos lo que no permite a este tipo de empresas pequeñas invertir en maquinaria y equipo; problemática que se soluciona con el Arrendamiento Financiero que brinda un financiamiento consistente en el uso, goce y explotación económica de un bien de capital; y es que el Leasing no financia un crédito monetario sino que el uso de un bien mueble o inmueble.

“El sector de los bienes de capital constituye un sector clave en la economía; la adquisición de tales bienes aumenta el dinamismo de la actividad económica de un país.”³⁶

Así el Arrendamiento Financiero Leasing se presenta como un medio importante para el financiamiento de las Pequeñas y Medianas empresas; lo que genera inversión y desarrollo Económico a El Salvador.

4.2.3. LOGRO DE OBJETIVOS.

4.2.3.A. Objetivos Generales.

1) “Determinar si la actividad primordial del Arrendamiento Financiero Leasing es financiar a las empresas.”

Básicamente la función del Arrendamiento Financiero Leasing es financiar todo tipo de sectores de bienes y servicios; en donde encontramos a las empresas que son las que más explotan estos servicios. Así el Leasing generalmente financia a grandes empresas a multinacionales y a las pequeñas y medianas empresas (PYMES).

Coincidente con lo antes anotado una de las características funcionales del contrato de Arrendamiento Financiero es que es de “Equipamiento en donde las empresas pueden obtener los equipos más modernos ya fueren incorporándolos al circuito productivo o

³⁶ INFRA Pág. 69 Marco Teórico.

renovándolos al término de su vida económica y manteniéndose en una situación competitiva, evitando los enormes gastos e inversiones que originan la compra de material o la realización de actividades por medio de equipos obsoletos.”³⁷ No obstante el Leasing también alcanza a financiar a personas naturales; así podemos mencionar el Leasing en apartamentos y el Leasing en vehículos aunque en relación a las personas jurídicas o empresas, su uso es mucho menor.

El Objetivo General # 1 se cumple puesto que el Leasing fundamentalmente; se dedica a financiar empresas.

2) “Analizar teóricamente, cual es la Naturaleza Jurídica del Arrendamiento Financiero Leasing.”

“La Naturaleza Jurídica de una institución viene dada por la síntesis de los caracteres jurídicos de la misma que en su conjunto la individualizan y cuya caracterización nos permite naturalizarla en el mundo del derecho.”³⁸

Pretendiendo indagar la anterior circunstancia se analizaron cuatro teorías con el fin de dar respuesta al Objetivo General # 2 .

- a) La Teoría que considera al Leasing como una Venta con Reserva de Propiedad.
- b) La Teoría que considera al Leasing como un Arrendamiento-venta.
- c) La Teoría que considera al Leasing como un contrato de naturaleza Crediticia.
- d) La Teoría que considera al Leasing como un Arrendamiento.

Este análisis solucionó en parte, el problema sobre que es el Leasing; consecuente con lo anterior se estudiaron dos teorías a saber:

- a) Una Clásica que dice que el Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato puro y simple.
- b) Una Moderna que dice que el Arrendamiento Financiero Leasing es un contrato nuevo nacido como producto de la unión de técnicas jurídicas diferentes; dándole

³⁷ INFRA Pág. 80 Marco Teórico.

³⁸ INFRA Pág. 36 Base Teórica.

un carácter autónomo y moderno.

Siguiendo esa corriente de pensamiento concluimos que el Leasing es un contrato “Sui Generis Moderno.”

De esta forma el objetivo planteado se cumplió en su amplitud al desarrollar y concluir un análisis teórico que permitió responder la interrogante planteada.

4.2.3.B. Objetivos Específicos.

1) “Comprobar en que consiste el financiamiento que concede el Arrendamiento Financiero Leasing al Arrendatario.”

“Suscrito en contrato de Leasing; el arrendatario se hace acreedor de los siguientes derechos: adquisición del referido bien cuando concluya el contrato a fin de incorporarlo a su activo patrimonial; uso del bien solicitado al arrendador para destinarlo a su inmediata explotación; el financiamiento para el arrendatario se materializa en la obtención del uso y explotación económica de un bien que requiere para su actividad, sin tener que efectuar un fuerte desembolso monetario.”³⁹

El presente objetivo específico de la investigación se logra comprobar, al determinarse el principal beneficio que el contrato de Leasing manifiesta en el Arrendatario.

2) “Indicar cual es el objeto sobre el que recae el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.”

Técnicamente es posible distinguir un objeto inmediato (la obligación generada) un objeto mediato (el objeto de la obligación; es decir la cosa o el hecho positivo o negativo, que constituye el interés del arrendatario).

La Ley especial del Arrendamiento Financiero Leasing dispone en su Art. 2 Inc. 2º “Para efectos de la presente ley, el objeto del arrendamiento financiero se denominara “bien” o

³⁹ INFRA Pág. 92 y 96 Base Teórica.

En ese sentido estamos en presencia del objeto mediato el que se constituye por la contraprestación recíproca al formalizar el contrato.

Así, “bien” o “bienes” objetos del Arrendamiento Financiero Leasing se refiere a las cosas materiales muebles e inmuebles; bienes de capital; apartamentos; vehículos, etc.

Con lo cual se cumple el Objetivo específico # 2.

3) “Estudiar individualmente los elementos personales que intervienen en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.”

El Proveedor: es 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.

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

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

El análisis individual de cada una de las partes contratantes en un Leasing permite distinguir sus derechos y obligaciones principales.

Para el Proveedor; vender el bien al arrendador y entregarlo al arrendatario cuando el arrendador se lo mande.

Para el Arrendador; pagar al proveedor por el bien objeto del contrato y luego ejercer la nuda propiedad sobre el mismo; al entregarlo en arrendamiento financiero al arrendatario.

Para el Arrendatario; pagar la cuota de arrendamiento al arrendador, utilizar y consecuentemente explotar económicamente el bien y ejercer al final del plazo contractual la compra del mismo; pagando el valor residual al arrendador.

Básicamente se manifestó la solución y comprobación del objetivo específico # 3.

4) “Establecer las similitudes y diferencias entre el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing y el contrato de venta a plazo de bienes muebles e inmuebles y la compraventa mercantil.”

Se demostró que el Leasing es un contrato mercantil moderno con una naturaleza jurídica “Sui Generis Moderno” de tal manera que no se le puede confundir con los contratos mercantiles tradicionales, como la venta a plazo de bienes muebles (Art.1038 C. Com.) la venta a plazo de bienes muebles e inmuebles (Art.1025 C. Com.) y la compraventa mercantil (Art.1013 C. Com.)

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1. Conclusiones.

- 1- La institución jurídica mercantil Arrendamiento Financiero Leasing; en la Legislación Salvadoreña esta en pleno desarrollo, se determina lo anterior pues la existencia en el país de una ley especial sobre este contrato genera la expansión y desarrollo del mismo puesto que existen los lineamientos legales que generan seguridad jurídica en los proveedores; arrendadores y arrendatarios que se someten a un pacto contractual fundado en un Arrendamiento Financiero Leasing.
- 2- El Arrendamiento Financiero 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.
- 3- Lo básico y fundamental en un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, es que se constituye como un sistema de financiamiento que difiere de los bancos; es decir 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.

- 4- En los tribunales judiciales de El Salvador competentes para conocer sobre un Arrendamiento Financiero Leasing; no existe un conocimiento jurídico de fondo sobre esta Institución contractual.
- 5- El contrato de Arrendamiento Financiero Leasing; produce al final del plazo contractual una 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 ultima opción como el elemento esencial del Arrendamiento Financiero Leasing.
- 6- El Arrendamiento Financiero Leasing; genera en las empresas que hacen uso de el, 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.
- 7- 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.
- 8- En los tribunales de justicia del área mercantil y civil respectivamente que son los competentes para conocer sobre procesos judiciales derivados de un contrato de Leasing, no existen hasta la fecha procesos judiciales al

respecto; como lo demuestra el cuadro y grafico estadístico # 3 de la Entrevista Estructurada realizada en esos tribunales de San Salvador y San Miguel.

9- 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.

10- Los términos Arrendador y Arrendatario utilizados por la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing; están mal empleados pues confunden ya que pareciera que se esta hablando de un arrendamiento civil, en ese sentido creemos conveniente que se deberían utilizar otros términos como Tomador (Arrendatario) Dador (Arrendador) así los denomina la Ley de la Republica Argentina # 25.248 sobre el Leasing en su Art. 1. lo que generaría originalidad en cuanto a los términos utilizados para nombrar a los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

11- 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.

- 12- La propiedad no es indispensable en el Arrendamiento Financiero 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.
- 13- Dentro de los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing se encuentra; el Proveedor el que 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.
- 14- Solamente las personas jurídicas y las naturales que arriendan bienes de capital para las necesidades ordinarias de su empresa, son las que perciben mas los beneficios del contrato de Leasing puesto que las ventajas que brinda un Leasing cuando recae sobre maquinarias y equipo industrial son de un financiamiento de 100% para su empresa.

5.2. Recomendaciones.

- 1- El Arrendamiento Financiero Leasing sobre bienes Inmuebles se presenta como una salida viable para resolver el problema de la falta de vivienda en el país; por lo tanto se recomienda *al Gobierno de El Salvador mediante el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano* a que desarrolle en la practica el Leasing inmobiliario, para facilitar vivienda a la clase de menores recursos económicos y así mismo potenciar aun mas la industria de la construcción en El Salvador.

- 2- El Arrendamiento Financiero Leasing originalmente se establece como una institución alternativa; al sistema de financiamiento tradicional que proporcionan los bancos, en ese sentido recomendamos a *las Empresas Arrendadoras*; flexibilizar los requisitos que solicitan a las empresas arrendatarias que buscan financiarse mediante un Leasing se recomienda lo anterior pues se encontró que las empresas arrendadoras (Corporación Interfin S.A.) requieren los mismos requisitos que solicitan los bancos para extender un crédito. Lo que limita hasta cierto punto el uso del contrato y viola la flexibilidad que en esencia presenta el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

- 3- Obviamente los Tribunales de Justicia del área mercantil y civil 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.

4- 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 terminologicamente; de esta manera recomendamos *Al Legislador Mercantil* cambiar el termino canon por “cuota periódica” termino que esta mas acorde a una institución jurídica mercantil como lo es el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

BIBLIOGRAFÍA.

LIBROS.

- ♠ ORTÚZAR SOLAR, Antonio “El Contrato de Leasing” 1º Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990.

- ♠ FARINA JUAN, M “Contratos Comerciales Modernos”, 2º Edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 1997.

- ♠ BARRERA DELFINO, Eduardo A. “Leasing Financiero I, Ley 24.441, teoría general, naturaleza, causa-finalidad-estructura y dinámica operativa moderna”, Roberto Guido Editor, Buenos Aires, 1996.

- ♠ GOGORNO EDUARDO, G “Teoría y Técnica de los Nuevos Contratos Comerciales,” Buenos Aires, Muru, 1979.

- ♠ DIEZ PICAZO, Luis “Sistema de Derecho Civil,” Volumen II El contrato en General, 7º Edición, Editorial Tecnos, Madrid España, 1970.

- ♠ RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ, Joaquín “Curso de Derecho Mercantil,” Tomo 1, 22º Edición, Editorial Porrúa S.A. Republica de Argentina 1996.

- ♠ MARTORELL ERNESTO, Eduardo “Tratados de los Contratos de Empresas,” Tomo I, Editorial Depalma, Buenos Aires.

- ♠ SAMPIERE HERNÁNDEZ, Roberto “La Metodología de la Investigación.”

♠ BONFANTI A. Mario “Contratos Bancarios; Responsabilidad de la Entidad Financiera; Secreto Bancario; Descuento Bancario; Leasing; Factoring; Underwriting;” Abeledo- Perrot Editor, Buenos Aires.

♠ RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio “Contratos Bancarios Significación en América Latina,” 5º Edición, Legis, Bogota , 1990.

♠ FARGOSI HORACIO, P. “Esquicio sobre Lease back,” Edición 144-953, Editorial Bias, Buenos Aires.

♠ KURY de Mendoza; SALDAÑA Linares; JUAN José y Otros, “Manual de Derecho Financiero,” Edición Libre, Editorial Centro de Investigación y Capacitación del Proyecto Judicial, San Salvador.

♠ WITKER, José “Como Elaborar una Tesis en Derecho, pautas metodologicas y tecnológicas para el estudiante e investigador del Derecho,” Editorial Civitas S.A. Madrid, 1986.

LEYES.

♣ Constitución de la Republica 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.

MONOGRAFÍAS.

♥ TRELLES ARAUJO, Gustavo, “Monografía Contrato de Leasing,” Perú, 2003.

♥ MEJIA HERNADEZ, Jenny, “Contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero,” Universidad Alberto Masferrer (USAM), San Salvador, 2000.

DICCIONARIOS.

• CABANELLAS, Guillermo, “Diccionario enciclopédico de Derecho Usual,” 24º Edición, Editorial Heliasta, Tomo III 1996.

• DICCIONARIO JURÍDICO, “Espasa Siglo XXI,” Espasa Calpe S.A. Madrid 1999.

• DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO ILUSTRADO, “Océano Uno,” Grupo Editorial Océano, Edición 1990.

• ROSENAL M.M. Y LUDIN P.F. “Diccionario Filosófico,” Ediciones Tecolut, 1971.

- MICROSOFT CORPORATION, “Enciclopedia Microsoft, Encarta,” 2003.

REVISTAS.

- ◆ REVISTA IUSTITIA, “Los Contratos Comerciales Modernos (o económicos) urgente necesidad de un cambio,” Año 11, N° 130-131, Agosto 1997.
- ◆ BOLETÍN INFORMATIVO, Corporación Interfin S.A.
W.W.W. Interfin. Fi. Cr.
- ◆ REVISTA JUDICIAL, “Antología de Contratación Privada” III, Marzo, 2001.
- ◆ NEGOCIOS@ ECONOMIA EL SALVADOR. COM, EL Diario de Hoy, 29 de Junio de 2001.

ANEXOS

**MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O
LEASING EN BIENES INMUEBLES.**

En la ciudad de.....,con fecha.....el Sr/a
.....NIC.....con domicilio en la
calle..... de la localidad de.....,en adelante
denominado el “ARRENDADOR/ propietario/ vendedor” por una parte, y por la otra el
Sr/a.....NIC.....con domicilio en la
calle.....de la localidad de.....,en adelante denominado el
“ARRENDATARIO/ Comprador”. Celebran el presente contrato de Arrendamiento,
sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LEASING NATURALEZA DEL CONTRATO. Las partes acuerdan suscribir el presente contrato de leasing, entendido como un contrato de alquiler con opción a compra. Durante los primeros cinco años del vinculo contractual, el presente tendrá la naturaleza de un contrato de alquiler. Cumplido dicho plazo, podrá transformarse en un contrato de compraventa, de acuerdo a las disposiciones que adelante se detallan.

PRIMERA PARTE: ARRENDAMIENTO.

SEGUNDA: OBJETO. EL ARRENDADOR da en locacion al **ARRENDATARIO** y este acepta en tal concepto el inmueble ubicado en la calle.....de la localidad.....El mismo cuenta con las siguientes características:

.....

.....
.....
.....
.....

TERCERA: PLAZO. El plazo contractual del arrendamiento se estipula en cinco (5) años a partir del día.....de.....del año.....de modo que vencerá indefectiblemente el día.....de.....del año.....

CUARTA: PAGO DEL ALQUILER. El precio de la locacion se pacta en la suma de.....dólares. Los alquileres serán abonados por mes adelantado del primero al diez de cada mes, en las oficinas de la inmobiliaria.....con sede en la calle.....de la localidad de....., o donde el locador lo designe en el futuro por medio fehaciente._ Los alquileres se pactan por periodos de mes completo, por lo que si por cualquier motivo el inquilino no completara su ocupación durante un mes determinado , el alquiler deberá pagarse por el mes completo. La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza.- Producida la mora los alquileres deberán abonarse con un interés punitivo del.....% mensual.

QUINTA: INCUMPLIMIENTO. En cualquiera de los casos de incumplimiento de la arrendataria, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, el arrendador podrá pedir el cumplimiento de esta contrato o resolverlo por culpa del arrendatario y solicitar el inmediato desalojo. Se establece este derecho para el ARRENDADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos. En cualquier caso y para el evento de que la arrendataria dejara abandonado el arrendamiento o depositare judicialmente las llaves, deberá pagar al arrendador una multa igual al alquiler pactado

desde la iniciación del juicio y hasta el día en que el arrendador tome la libre y efectiva posesión de la propiedad.

SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD :El presente contrato de arrendamiento es absolutamente intransferible y su trasgresión se considerará especialmente causal de desalojo . Asimismo, le queda prohibido al ARRENDATARIO subarrendatario total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.

SÉPTIMA: MODIFICACIONES: Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble , sin previa autorización escrita del arrendador . Las que se hicieren , quedaran a exclusivo beneficio del propietario beneficio una vez finalizado el plazo del arrendamiento , sin derecho de retribución alguna.

OCTAVA: FALTA DE DEVOLUCIÓN: Rigiéndose este contrato de arrendamiento exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente , el ARRENDATARIO debe devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas , demoras , ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento , sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del ARRENDADOR para obtener el desalojo , el ARRENDADOR debe abonar en concepto de indemnización , por ocupación ilegítima , una suma diaria igual al diez por ciento del monto del alquiler pactado en la cláusula segunda , hasta que el ARRENDADOR obtenga efectivamente su restitución del bien de entera conformidad .Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que la prevista para el cobro de alquileres . En caso que el ARRENDADOR estimara que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega de en términos fuera superiores a la indemnización pactada , el ARRENDADOR podrá reclamar estos . Queda perfectamente aclarado que la permanencia de ARRENDADOR en el inmueble arrendado , después de vencido el Contrato en ningún caso podrá configurar tacita

reconduccion, ni renovación del contrato , por lo tanto siempre se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

NOVENA : CARGOS Y SERVICIOS : Son a cargo del ARRENDADOR los siguientes cargos correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, AGUAS Salvadoreñas, EXPENSAS..... y el desagote del Pozo ciego debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el ARRENDADOR ,entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados , o de los que pudieran corresponder , o que se creen en el futuro . El presente contrato es suficiente titulo ejecutivo por las deudas que pudieren originarse en razón de lo pactado en la presente cláusula . El arrendador deberá transferir la titularidad de los servicios de luz , agua y gas a su nombre , en el plazo de 30 días corridos desde el presente . Pasado dicho plazo , el arrendador queda autorizado a dar de baja tales servicios, corriendo por cuenta del arrendatario la reconexión. Al momento de la restitución, el inmueble deberá ser entregado con todos los servicios conectados y pagos al día.

DECIMA: DEPOSITO: En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato ,el ARRENDATARIO entrega en este acto la suma de U\$\$.....este deposito será devuelto al finalizar el contrato. Sirve el presente de suficiente recibo y eficaz carta de pago, por el importe mencionado. La suma entregada en deposito, en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni podrá solicitarse su imputación a ningún concepto en caso de desalojo.

UNDÉCIMA: ESTADO DEL BIEN ARRENDADO: EL ARRENDATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de funcionamiento , comprometiéndose el ARRENDATARIO a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe , salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo . correrán a cargo del ARRENDATARIO las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan el la unidad, de cualquier tiempo que fueren.

DUODÉCIMA : DESTINO DE L ARRENDAMIENTO : EL ARRENDATARIO destinara el inmueble para vivienda propia y de su grupo familiar no pudiendo darle otro destino por causa alguna. La falta de cumplimiento será causal de rescisión y desalojo sin perjuicio en las demás acciones por incumplimiento contractual.

DECIMOTERCERA : ENTERGA DE LAS LLAVES : Al finalizar el contrato de arrendamiento , si no se formulare validamente opción de compra , la entrega de las llaves o de la propiedad solo se justificara por escrito emanado del ARRENDADOR o del administrador , no admitiéndose otro medio de prueba. Si el ARRENDATARIO consigna las llaves , adeudara igual mente al ARRENDADOR el alquiler fijado, hasta el día en que el ARRENDADOR acepte la consignación o se le de del inmueble.

DECIMOCUARTA : INSTALACIONES :La parte arrendataria recibe en este acto el inmueble con las instalaciones de en perfecto estado de uso y conservación, funcionando correctamente, comprometiéndose dejarlas en igual estado al restituir la tenencia del inmueble. Se hace constar que sus aberturas se encuentran completas contando con todas sus piezas, a saber La instalación eléctrica se halla totalmente terminada , hallándose provista de todas sus cajas, tomacorrientes , interruptores , portalámparas, La instalación de agua tiene todas sus llaves, conexiones, llaves de paso, cañerías, rejillas, cámaras completas, en perfecto estado, destapadas, sin perdidas y funcionando.

DECIMOQUINTA : REPARACIONES : Todos los desperfectos, roturas y/o desgastes que sufra el inmueble, sus instalaciones o artefactos, durante la vigencia del contrato, correrán a cargo de la parte arrendataria; tratándose de reparaciones estructurales o accesorias, indispensables, necesarias o meramente convenientes. No obstante ello, la ARRENDATARIA dará inmediata cuenta al ARRENDADOR de cualquier desperfecto que sufra la propiedad permitiéndose al mismo o a sus

representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando este juzgue necesario su inspección. El arrendatario se obliga a permitir todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora.

DECEMOSEPTIMA. ARTEFACTOS: El inmueble se entrega con los siguientes artefactos:.....

..... El baño cuenta con La cocina cuenta con.....

DECIMOOCtava: RESPONSABILIDAD. La parte ARRENDATARIA asume íntegramente la responsabilidad por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse dentro, con, en, por, o a través del inmueble lacado. Asimismo, la parte ARRENDATARIA asume la responsabilidad por el incendio del inmueble, cualquiera fuere la causa del mismo, a cuyo efecto es su deber contratar el seguro contra incendio pertinente.

SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA FUTURA.

DECIMONOVENA: OPCION DE COMPRA. Una vez vencido el plazo de cinco años de arrendamiento fijado en la cláusula tercera, el arrendatario podrá formular la opción de compra del inmueble objeto del presente descrito en la cláusula segunda. En tal caso, este contrato se transformara automáticamente en boleto de compraventa.

VIGÉSIMA: CONDICIONES PARA FORMULAR LA OPCION. La opción de compra, la parte arrendataria debe haber dado puntal y total cumplimiento a todas sus obligaciones cumplida en el presente contrato. La opción de compra deberá formularse por medio fehaciente, dirigida al propietario/ vendedor. Deberá formularse indefectiblemente entre los sesenta y noventa días corridos anteriores a la finalización del contrato, es decir, durante el mes de del año.....Pasado dicho calendario, el arrendador perderá el derecho de formular la opción de compra.

VIGESIMOPRIMERA. ESPECIFICACIONES RELATIVAS AL OBJETO: La venta del inmuebles indicado en la cláusula segunda, ubicado en la calle, de la localidad de, se realizara “ad hábeas”, encontrándose el mismo individualizado con los siguientes datos catastrales y registrales:.....

.....
.....

Las medidas del mismo son las siguientes:.....

.....

VIGESIMOSEGUNDA: PRECIO FORMA DE PAGO: El precio total y convenido para esta venta se fija en la suma de U\$\$.....que serán abonados por el comprador de la siguiente forma: A) alquileres pagados: los alquileres pagados durante los primeros cinco años, por un total de \$..... se consideran como anticipo de pago de precio; B) El saldo, o sea la suma de \$.....se pagara en cuotas iguales mensuales y consecutivas de \$..... cada una, pagaderas antes del diez de cada mes, en la oficina de la inmobiliaria....., en la calle....., de la localidad de o donde el vendedor lo designe en un futuro. La primera vencerá el día 10 del mes siguiente a la conclusión del plazo del arrendamiento, es decir, el día del mes de del año....., de modo que no haya solución de continuidad entre los pagos de alquiler y las cuotas de saldo de precio.

VIGESIMOTERCERA: ESTADO: La Presente venta se realizara en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y/o inhibición y con todos sus impuestos, tasa y contribuciones pagos al día de la escrituración y/o posesión, y sin oposición de terceros.

VIGESIMOCUARTA: GARANTIA HIPOTECARIA: En garantía de pago de la obligación contraída en la cláusula VIGESIMOSEGUNADA inciso B), junto con la

escritura traslativa de dominio se constituirá derecho real de hipoteca en primer grado, a favor de la parte vendedora, por el total de saldo de precio restante.

VIGECIMOQUINTA. ESCRITURACION: LA escritura traslativa de dominio y constitución de hipoteca, se firmara dentro de los..... días corridos posteriores a la finalización del plazo de locacion, es decir, antes del mes dedel año....., por ante el notario.....con oficinas en la calle....., de la localidad de, quien debe citar fehacientemente a las partes con cinco días de antelación al acto de la escrituración. La parte vendedora se reserva la facultad de cambiar de notario.

VIGESIMOSEXTA: CLAUSULA LIBRE DE GASTO TOTAL. Todos los gastos de esta operación correrán por cuenta de la parte compradora. Serán a su cargo los gastos, honorarios, impuestos, omisiones a pagar por cualquier concepto que fuere, sea que estos pesen sobre el comprador o el vendedor indistintamente. La parte compradora se hará cargo, inclusive del pago del impuesto o la transferencia de inmueble fijado a cargo del vendedor, y de la confección de estado parcelario.

VIGESIMOSEPTIMA: INTERES PUNITORIO. En caso de que la parte compradora se atrasara en al pago de las cuotas pactadas, o que se produjera la caducidad automática de plazos, se establece un interés punitorio del doble de la tasa que cobre cualquier institución financiera del país por sus operaciones de descuento (Tasa activa).

VIGESIMOOCTAVA: INCUMPLIMIENTO. En caso de que la parte compradora se atrasara en el pago de dos cuotas consecutivas, el plan de pagos pactados caducara automáticamente, transformándose la totalidad de la deuda en una obligación de pago al contado, en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo el vendedor acreedor proceder a la ejecución judicial de la deuda sin mas tramite. En caso

de incurrir en incumplimiento la parte vendedora, deberá responder por los daños y perjuicios que genera al comprador.

TERCERA PARTE: FIANZA.

VIGESIMONOVENA: GARANTIAS: El Sr.....DUI.....,con domicilio en la calle..... de la localidad de..... y la Sra.....,DUI..... con domicilio en la calle..... de la localidad de, en adelante denominados “LOS GARANTES/ fiadores / parte fiadora”, se constituyen en fiadores solidarios, codeudores y principales pagadores lisos y llanos de todas las obligaciones del arrendatario/ comprador, renunciando en este acto al beneficio de división, excusión y o/ interpelación previa al deudor, aceptando ser deudores directos de todas las obligaciones que asume el ARRENDATARIO/ comprador en el presente contrato. Sus responsabilidades subsistirán hasta que el ARRENDADOR/ vendedor se dé por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones respectivas y de por pagadas todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto al ARRENDATARIO. En caso de que se formulara validamente opción de compra, sus obligaciones subsistirán hasta que el comprador termine de cancelar la totalidad de las obligaciones derivadas de la compra. Subsistirán incluso sus obligaciones a un después hasta que el comprador termine de cancelar la totalidad de las obligaciones derivadas de la compra. Subsistirán sus obligaciones aun después del vencimiento de este contrato de alquiler, si el ARRENDATARIO continuara ocupando el inmueble por cualquier motivo aun con el eventual acuerdo del ARRENDADOR; incluso si por cualquier disposición legal, futura el ARRENDADOR se viera precisado a tolerar una prorroga del arrendamiento en cualquier condición. También asume la responsabilidad por las costas, gastos y honorarios que pudieran devengarse por motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisado a iniciar el ARRENDADOR/ vendedor, ya sea por despojo, cobro de alquileres , ejecución hipotecaria, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado al ARRENDATARIO/ comprador, pudiendo serle reclamada en cualquier

juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. En cualquier caso, el acreedor podrá ejecutar las deudas contra el patrimonio del deudor directo y/o del fiador solidario, a su opción.

TRIGÉSIMA: INMUEBLE EN GARANTIA. La garantía que se constituye en cumplimiento del presente, comprende la totalidad del patrimonio de la parte fiadora, haciendo especial mención que entre sus bienes se encuentra, a la fecha de la firma del presente, un inmueble ubicado en la calle de la localidad de cuyos datos catastrales y registrales son los siguientes:

.....
.....
.....

La parte fiadora declara ser único titular de la propiedad antes mencionada, y que la misma se encuentra libre de todo gravamen y que no se encuentra sometida al régimen legal del bien de familia. Se compromete, la parte fiadora, a mantener dentro de su dominio la unidad antes citada, y no ofrecerlo en otra garantía, ni realizar ningún acto de disposición y administración que pueda poner en peligro su libre disponibilidad en forma irrestricta o que de modo alguno disminuya la efectividad de la fianza prestada. El incumplimiento de esta cláusula por parte del fiador configura delito de tipo penal, facultando al ARRENDADOR a iniciar las acciones penales correspondientes, y dar por rescindido el presente contrato y solicitando de inmediato la restitución del inmueble arrendado. Si la enajenación del inmueble o disminución efectiva de la garantía ocurriere luego de formulada validadamente opción de compra, será causal suficiente para que opere la caducidad automática de plazos establecida en la cláusula vigesimoctava del contrato.

CUARTA PARTE. ACUERDOS GENERALES.

TRIGÉSIMOPRIMERA. ACUERDOS PROCESALES. En el caso de que se iniciara ejecución por deudas derivadas de la presente relación contractual, se establecen los siguientes acuerdos procesales: a) Queda eximido el reconocimiento de firma del arrendatario/ comprador en la etapa de preparación de vía ejecutiva, pudiendo dirigirse la acción y el reconocimiento en forma exclusiva al garante o a ambos, a opción del arrendador/ vendedor; b) En caso de subasta, el precio base será el del total de la deuda, independientemente de que existan otros acreedores, o de cual sea la valuación fiscal; c) El martilleo judicial será elegido por el arrendador; d) Se exime al ejecutante de publicar edictos en diarios particulares, bastando que se lo haga en el boletín oficial; e) La parte arrendataria/ compradora y la parte fiadora prestan anticipada conformidad con la realización de hasta tres subastas sucesivas en el mismo día, a saber: por la totalidad de la base la primera, con una quita del 25% la segunda, y sin base la tercera. Entre cada subasta deberá haber una diferencia de una hora al menos, y podrán ser convocados en un mismo acto, mediante una sola publicación de edictos; f) la parte deudora renuncia desde ya a la facultad de recusar sin causa el juzgado. Este acuerdo será consignado en la escritura traslativa de dominio constitutiva de hipoteca.

TRIGESIMOSEGUNDA. IMPUESTO DE SELLOS: Ambas partes pactan que el impuesto de sellos será abonado íntegramente por el ARRENDATARIO /COMPRADOR.

TRIGESIMOTERCERA. JURISDICCIÓN. CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS: Para todos los efectos legales derivados de la aplicación del contrato, las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales de justicia competentes....., renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder, fijando domicilios legales y especiales, a los efectos de cualquier notificación o citación judicial o extra-judicial, en los arriba mencionados.

Leída y de conformidad se firman..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, retirando cada parte su ejemplar.

.....