

# UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS  
PLAN 1993.



## **“EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING), EN LA PRACTICA MERCANTIL SALVADOREÑA”.**

TRABAJO DE GRADUACION PARA OPTAR AL TITULO DE:  
**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS.**

PRESENTADO POR:  
**KELVIN EFRAIN HERNANDEZ SANDOVAL.**  
**JACKELYN BRENDA LI MONTERROSA ARIAS.**  
**ISIDRO ARMANDO QUINTANILLA GUERRERO.**

DIRECTOR DE SEMINARIO  
LICDO. RAUL ANTONIO CHATARA.

CIUDAD UNIVERSITARIA, JUNIO DE 2003.

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTORA

DRA. MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ.

VICE – RECTOR ACADÉMICO.

ING. JOSÉ FRANCISCO MARROQUÍN.

VICE – RECTORA ADMINISTRATIVO.

LICDA. MARÍA HORTENSIA DUEÑAS DE GARCÍA.

SECRETARÍA GENERAL.

LICDA. LIDIA MARGARITA MUÑOZ.

FISCAL GENERAL.

LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA.

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA  
Y CIENCIAS SOCIALES.**

DECANO.

LICDO. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNÁNDEZ.

VICE – DECANO.

LICDO. EDGARDO HERRERA MEDRANO.

SECRETARIO.

LICDO. JORGE ALONSO BELTRÁN.

UNIDAD DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA.

LICDO. WILMER HUMBERTO MARÍN SÁNCHEZ.

DIRECTOR DE SEMINARIO.

LICDO. RAÚL ANTONIO CHATARA.

## **LE AGRADEZCO.**

A Dios que me dio de su amor y sabiduría infinita para alcanzar a comprender la justicia y las leyes, que hoy me guían prudentemente en mis empresas del éxito.

A mis padres que al sembrar en mi corazón el amor a Dios, me enseñaron a cultivar el valor de la responsabilidad, templanza, sensatez, longanimidad... para triunfar; a ellos, mi amor y respeto.

A mi hermano, esposa e hijos, por brindarme su apoyo incondicional en aquellos momentos de abatimiento y dificultad.

A mi tío Benedicto, esposa e hija, por acogerme como a un hijo más, y por haber confiado siempre en mí; porque su ejemplo de entrega y servicio son dignos de imitar.

A mi familia en general que siempre me apoyaron en todas mis sendas trazadas; así como a mis amistades que siempre se alegraron por mis triunfos.

A mis catedráticos y amigos, Raúl Chatara, Nelson Palacios, Luis Monge, Delmy Ortiz, David Campos, etc; por haberme instruido y preparado en el arte del saber jurídico y social

A Francisca Palacios, por haber acotejado mis alegrías y tristezas; además por ser una ovación de amor, comprensión y fidelidad.

A la Universidad de El Salvador, por acogerme en sus prestigiosas aulas, y permitirme ser parte de la vida profesional.

A mis compañeros de tesis, por ser amigos leales y sinceros.

*Por: Kelvin Efraín Hernández Sandoval.*

## **LE AGRADEZCO.**

Primeramente a Dios, por la vida que me ha regalado, por permitirme culminar esta meta satisfactoriamente, por sus bendiciones...pues sin él nada es posible.

A mí querida familia, con profundo agradecimiento por la fe y confianza que siempre tuvieron en mí; a Lidia Arias Vda. de Monterrosa...mí Madre, por su amor, comprensión e incondicional apoyo que en todo momento he tenido.

A Isidro Quintanilla, por estos seis años llenos de amor, amistad, apoyo, atenciones, detalles y locuras...por tantos momentos felices compartidos.

A mis dos compañeros y amigos, pues este trabajo es el resultado de un verdadero esfuerzo de equipo...del cual orgullosamente forme parte.

A todos (as) mis amigos (as), que han celebrado junto a mí triunfos e innumerables momentos en mi vida...por sus buenos deseos.

Al Licdo. Raúl Chatara, asesor de la presente tesis...por la excelente orientación, colaboración y el tiempo brindado.

A la Universidad de El Salvador, por darme la oportunidad de ser de los privilegiados estudiantes que ella forma e instruye...y así insertarme a la vida profesional.

A todas aquellas personas, empresas e instituciones que ayudaron de una u otra forma con la presente investigación...gracias a todos.

*Por: Jackelyn Brendalí Monterrosa Arias.*



## **LE AGRADEZCO.**

A Dios omnipotente por darme el ser, la oportunidad de seguir con Vida, Fuerza y Amor; además por guiarme y bendecirme cada día.

A Roosevelt Quintanilla y Guadalupe Guerrero, por ser unos Padres que han tenido el Don de inculcar en mí valores esenciales de vida; por apoyarme en todo instante y perdonarme mis locuras. Por la oportunidad de brindarme acceso a la educación y formación.

A mis hermanos, José y Mercedes Quintanilla, por ser incondicionales, fuentes indispensables de energía para seguir adelante.

A mis abuelas, Mercedes Barrera y Julia Rodríguez, por todos sus ruegos a Dios por mí; por ayudarme a cada instante y cuidarme como a un niño.

A todos mis familiares y amigos, que han confiado en mí y me han apoyado.

A la Escuela San Alfonso, cuna de la esencia y misterio Marista, que corre por mis venas; por cimentar en mí los elementos básicos de mi conocimiento, los cuales constituyen mi fortaleza para no ser vencido.

A Jackelyn Monterrosa, novia por excelencia, fuente de Amor, dulzura en mi aprendizaje y luz en mi camino.

A mi mejor amigo...el mejor dotado de los conductores suicidas, por compartir junto a mí momentos eternos e inolvidables.

A la Universidad de El Salvador, por abrigarme con su sabiduría y sembrar en mí la semilla que hoy germina en mi profesión.

*Por: Isidro Armando Quintanilla Guerrero.*





	2.1.1.2.2. Antecedentes Inmediatos..	.	.	.
22				
	2.1.2. Historia Jurídica o Normativa.			
	2.1.2.1. Historia a Nivel Constitucional.	.	.	.
	26			
	2.1.2.2. Historia a Nivel de Legislación Secundaria.	.	.	.
30				
	2.2. DOCTRINA SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.			
	2.2.1. Teorías sobre los Contratos Atípicos.	.	.	.
33				
	2.2.2. Concepciones Doctrinales del Contrato de Arrendamiento Financiero.	.	.	.
35				
	2.2.3. Concepción actual del Contrato de Arrendamiento Financiero.	.	.	36
	2.2.4. Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero.	.	.	38
	2.2.5. Clasificación del Contrato de Arrendamiento Financiero.	.	.	41
	2.2.6. Diferencias entre Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero.	.	.	44
	2.2.7. Cláusulas Generales del Contrato de Arrendamiento Financiero.	.	.	45

2.2.8. Requisitos para Obtener Financiamiento a través del Contrato de Arrendamiento Financiero. . . . .	50
2.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA ACTUALIDAD.	
2.3.1. Manifestaciones Actuales del Problema. . . . .	52
-Relaciones del Problema. . . . .	54
-Relaciones de Impacto. . . . .	54
2.3.2. Ventajas y Desventajas del Contrato de Arrendamiento Financiero.	
2.3.2.1. Ventajas y Desventajas del Sector Arrendador. . . . .	55
2.3.2.2. Ventajas y Desventajas del Sector Arrendatario. . . . .	57
2.4. ORDENAMIENTO JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	
2.4.1. Tratamiento Constitucional. . . . .	59
2.4.2. Tratamiento de la Normativa Internacional.	
a) Convención Modelo de UNIDROIT sobre el Arrendamiento Financiero. . . . .	60
b) Norma Internacional de Contabilidad – NIC – 17. . . . .	65

2.4.3. Tratamiento de la Normativa Secundaria.	.	.	.	.
68				
2.4.3.1. Análisis de la Ley de Arrendamiento Financiero (LAF.)				
a) Diferentes Definiciones de Arrendamiento Financiero.				
a.1) Definiciones Jurídicas Doctrinarias.	.	.	.	.
68				
a.2) Conceptualizaciones Financieras.	.	.	.	.
70				
a.3) Concepción Contable.	.	.	.	.
71				
a.4) Conceptualización de la Norma Internacional de Contabilidad – NIC – 17.	.	.	.	.
72				
a.5) Definición Legal.	.	.	.	.
72				
b) Caracteres Jurídicos.	.	.	.	.
73				
c) Elementos Generales de Existencia a todo Contrato.	.	.	.	.
75				
d) Elementos Especiales de Existencia a todo Contrato.	.	.	.	.
76				
e) Elementos de la Naturaleza de Contrato.	.	.	.	.
76				
f) Elementos Esenciales del Contrato de Arrendamiento Financiero.				

	f.1) Elementos Personales.	. . . . .	
76			
	f.1.1) El proveedor.	. . . . .	
78			
	f.1.2.) El Arrendador.	. . . . .	80
	f.1.3.) El Arrendatario.	. . . . .	87
	f.2) Elementos Reales.	. . . . .	
89			
	f.3) Elemento Formal.	. . . . .	92
	g) Objeto de la Ley.	. . . . .	
94			
	h) Tratamiento Contable, Financiero y Legal del Arrendamiento Financiero..	. . . . .	95
	i) Aspectos Tributarios frente a la Ley de Impuesto sobre la Renta (LIR).		
	i.1) Deducciones.	. . . . .	102
	i.2) Depreciaciones.	. . . . .	
103			
	j) Aspectos Tributarios frente a la Ley de Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces (LITBR).	. . . . .	
108			
	k) Extinción.		
	k.1) Destrucción total del bien.	. . . . .	
109			
	k.2) La expiración del tiempo estipulado.	. . . . .	110

	k.3) Utilizar el bien a una finalidad distinta según lo convenido en el Contrato..	
110		
	l) Operaciones de Arrendamiento Financiero.	
111		
	m) Disposiciones Especiales.	111
	n) Aplicación Supletoria.	
113		
	o) Disposiciones Finales.	
114		
	CASO PRÁCTICO..	114
	2.4.3.2. Código Civil.	119
	2.4.3.3. Código de Comercio.	120
	2.4.4. Derecho Comparado.	
	a) Ley Francesa de Credit-Bail.	122
	b) Ley Belga de Location-Financement.	
	123	
	c) Código de Comercio Uniforme de Estados Unidos.	
	124	
	d) Ley Española de Arrendamiento Financiero.	
	124	
	e) Arrendamiento Financiero en Italia..	126
	f) La Convención de Ottawa en 1988 (UNIDROIT).	126
	g) Colombia.	127



3.2.2. Técnicas de Verificación.	. . . . .	
		139

**CAPITULO IV. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.**

4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.	. . . . .	
		140

4.1.1. Justificación en la Limitación de la Muestra.

4.1.1.1. De los Juzgados y Empresas

Arrendatarias.	. . . . .	141
----------------	-----------	-----

4.1.1.2. Instituciones Impulsadotas del

Contrato de Arrendamiento Financiero.	. . . . .	143
---------------------------------------	-----------	-----

4.1.2. Tabulación Manual.	. . . . .	
		145

4.1.3. Obtención de la Frecuencia y del Porcentaje.	. . . . .	
		151

4.2. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.	. . . . .	
		158

**CAPITULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

5.1. CONCLUSIONES.	. . . . .	171
--------------------	-----------	-----

5.2. RECOMENDACIONES.	. . . . .	177
-----------------------	-----------	-----

5.3. OBSTÁCULOS ENFRENTADOS.	. . . . .	
		179

<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	. . . . .	181
----------------------	-----------	-----

**ANEXOS.**

Anexo No. 1 Ley de Arrendamiento Financiero.

Anexo No. 2 Modelo de Contrato de Arrendamiento Financiero.

## **INTRODUCCIÓN.**

En el Desarrollo del presente trabajo de investigación, se abordará el Tema “*El Contrato de Arrendamiento Financiero (Leasing), en la Práctica mercantil Salvadoreña*”; siendo el objeto de la misma, la Regulación del Contrato de Arrendamiento Financiero y su Práctica.

El Propósito de ésta investigación, es descubrir las manifestaciones que presenta el objeto en estudio en nuestra sociedad, como consecuencia de la existencia de un Contrato Moderno analizando su regulación y práctica, e identificar cual es la incidencia de esa regulación, en nuestro ordenamiento jurídico.

El Contrato de Arrendamiento Financiero, es un Contrato Único y Autónomo, es una realidad en nuestro país, su utilización es constante por lo que se ha experimentado un incremento significativo en su aplicación.

Por lo anterior es necesario delimitar la investigación, para que ésta sea factible, los Alcances Conceptuales tienen como propósito definir los conceptos que aparecen en el enunciado del problema en estudio, con la finalidad de saber a que se refiere el objeto de la presente investigación.

Con el fin que la investigación sea determinada en términos socio-geográficos, se estipulan los Alcances Espaciales, siendo estos, las Entidades Arrendadoras, Arrendatarios, Juzgados de lo Civil y de lo Mercantil e Instituciones que impulsan el uso del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Los Alcances Temporales, se refieren al año en que se comenzó a recabar la información, el cual es a partir de 1999.

No puede haber investigación sin Hipótesis, ya que ésta es el vínculo del cual valerse para encontrar las respuestas al problema planteado, convirtiéndose en una respuesta tentativa y provisional, la cual al ser verificada puede ser el resultado terminal y probable de la investigación, mediante un proceso teórico-práctico, que permita establecer la correspondencia de esa anticipación con el comportamiento real del proceso o problema que se investiga.

En la presente investigación se utilizó la Metodología Ecléctica o Mixta, que consiste en estudiar el problema bajo una combinación de los principios de las Escuelas Formalista o Dogmática y Realista e Histórica, ya que a través de estos principios, se van ha analizar todos aquellos hechos jurídicos que han dado origen al problema en cuestión.

Los Tipos de Investigación utilizados son la descriptiva, la explicativa y la predictiva. Esta última se abordará en forma limitada, de tal manera que se pueda dar al final de la investigación recomendaciones y que sirvan de punto de partida para posteriores investigaciones.

Las Técnicas de Investigación usadas han sido: primeramente las Técnicas Documentales, para el aprovechamiento de la información encontrada en bibliotecas, hemerotecas, tesarios, publicaciones en revistas o boletines etcétera, contando con sus fuentes documentales analizando la doctrina, legislación y jurisprudencia internacional y nacional relacionada con el problema; además las Técnicas de Campo, facilitando la consulta de fuentes reales, y su manejo se refiere a la

elaboración del instrumento como al procedimiento para su aplicación, para esta investigación se realizará la Entrevista a informantes claves y la Observación.

El Contrato de Arrendamiento Financiero se ha estudiado en sus manifestaciones históricas, doctrinarias y actuales; además de un análisis jurídico a partir de la Ley de Arrendamiento Financiero y leyes que se relacionan con ésta Ley Especial.



# EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING), EN LA PRÁCTICA MERCANTIL SALVADOREÑA.

---

## CAPITULO I

### INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL PROBLEMA

#### 1.1 LA PROBLEMÁTICA Y EL PROBLEMA.

El Contrato de Arrendamiento Financiero, es una realidad en la práctica mercantil salvadoreña, su aplicación es constante y en los tres últimos años ha experimentado un incremento significativo en su aplicación.

Son muchas las empresas que ofrecen y aplican este Contrato, y esto se debe a las grandes ventajas que el mismo ofrece, tales como su rentabilidad, la agilidad en su aplicación, la promoción de empleo etc., factores que llaman grandemente la atención e incitan a utilizarlo.

El Contrato de Arrendamiento Financiero facilita el comercio, pues importa una nueva fórmula de contratación que se agrega como otra posibilidad a las tradicionales, tales como ventas y arrendamientos.

Esta nueva forma de contratación se considera especialmente adecuada para los negocios que versen sobre mercaderías susceptibles

de sufrir rápida obsolescencia, derivada de los acelerados adelantos tecnológicos que caracterizan nuestra época; que a su vez provocan la tendencia al reemplazo o sustitución de estos bienes obsoletos por otros más modernos y eficaces.

Además, se ha considerado que la institución en estudio presenta las ventajas que enumeramos a continuación:

a) Resguarda en mejor medida los Derechos del Acreedor que determinados contratos compatibles. Por ejemplo: el acreedor es dueño de la mercadería en el Arrendamiento Financiero; y en la venta a plazo, se ha desprendido del dominio.

b) La operación del Arrendamiento Financiero se contabiliza y acarrea consecuencias tributarias diversas de la compra o arriendo tradicional. En ciertas situaciones, estas diferencias han sido un factor decisivo para preferir el Arrendamiento Financiero a otras formas de contratación.

c) Para nuestro país el fomentar la actividad del Arrendamiento Financiero es importante por diversas razones: en Primer Lugar, la falta de acceso al financiamiento inhibe a las empresas a generar los procesos de inversión necesarios para elevar sus niveles de producción y productividad. Este problema se ve solucionado en buena medida por la presencia de instrumentos como el Arrendamiento Financiero, el cual permite que empresas salvadoreñas que lo requieran, y en especial la Pequeña y Mediana Empresa (PYME) que no tienen acceso al

financiamiento tradicional, puedan obtener financiamiento de mediano y largo plazo para bienes de capital; ya que la mayoría de Arrendamientos Financieros tienen plazos entre 36 y 72 meses, lo cual normalmente coincide con la vida útil estimada del bien. El arrendatario tiene la opción de compra del bien arrendado a un costo que se espera sea sustancialmente menor al valor del mercado del activo en ese momento.

En Segundo Lugar, al generarse procesos de inversión, se generan también procesos de crecimiento en el empleo, la producción y, por ende, una dinamización en la actividad económica del país.

Y, en Tercer Lugar, al contar con un marco legal adecuado, se logran establecer los parámetros jurídicos necesarios para hacer más atractiva la inversión extranjera en El Salvador.

d) La asistencia crediticia tradicional, tiene como principal limitación, el hecho de que la suma de dinero a facilitarse depende del total de los recursos propios y del patrimonio de la Empresa que será deudora. Además, presenta las formulas tradicionales exigidas de importantes garantías, para que respalden el compromiso adquirido.

En ese sentido, el Arrendamiento Financiero suaviza sobre manera ambos requerimientos, ya que sólo se limita a la financiación del material del arrendador, sin afectar la capacidad de adquisición del arrendatario. Por otro lado, dicha financiación se encuentra garantizada por la propiedad misma del bien que se facilita, por lo que el arrendatario no afecta otras garantías para hacer la operación.

e) El Arrendamiento Financiero permite obtener una financiación por la totalidad del valor de adquisición del bien seleccionado. Estas características, hacen del Arrendamiento Financiero muy ventajoso en comparación con otros medios de financiación.

Es así, que el nuevo instrumento viene a insertarse en el mercado financiero como una nueva forma de financiamiento complementaria de las tradicionales, ofrecida a las empresas para su equipamiento y renovación por lo que, este medio de financiación, no está destinado a reemplazar los métodos clásicos, sino que amplía las posibilidades existentes para obtener préstamos.

Y es que la problemática actual, estriba en que las gremiales del sector se ven inhibidos del acceso al crédito y del poco que se obtiene, debido a que las instituciones financieras piden demasiados requisitos y garantías que a veces, ésta clase de empresas no poseen; y a esto se le suma, el corto plazo del financiamiento lo cual no permite hacer inversiones grandes en maquinarias y equipos.

El desarrollo actual de la economía exige un aporte científico y tecnológico, cada vez más elevado para movilizar el potencial productivo, aumentar la eficiencia, reducir los costos operativos y afianzar la competitividad.

Estas necesidades tecnológicas, requieren que estén plenamente cubiertas, por lo que, tanto las novedades o innovaciones técnicas en los

medios de producción, constituyen un compromiso constante que las empresas no deben de ignorar.

La sustitución y renovación de equipos, maquinarias e instalaciones, incorporación de técnicas avanzadas, resultan ser indispensables si se pretende mantener la competitividad del Estado.

Lo importante en esta modalidad de financiamiento, es que el arrendatario tiene derechos y deberes sobre el bien como si éste le perteneciera, no obstante la propiedad legal del bien es del arrendador; ampliando de tal forma, las posibilidades del sector arrendatario en optar por esta nueva técnica jurídica cuando sus recursos financieros no le permitan a la empresa mejorar, renovar o adquirir los instrumentos empresariales necesarios para su propio desarrollo, así como los del país.

**Problema:**

¿En qué medida el Contrato de Arrendamiento Financiero y su regulación, contribuyen al desarrollo económico en El Salvador?.

**Eje Problemático:**

**Sujeto Activo:** Las Entidades Financieras, crediticias o personas naturales, que utilizan la figura del Contrato de Arrendamiento Financiero (Arrendador).

**Sujeto Pasivo:** El Arrendatario, el cual puede ser persona natural o jurídica.

**Objeto:** “La Regulación del Contrato de Arrendamiento Financiero, y su Práctica”.

## **1.2. ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN.**

### **1.2.1. Alcances Conceptuales.**

Esta delimitación tiene como propósito definir los conceptos que aparecen en el enunciado del problema en estudio, con la finalidad de conocer a que se refiere el objeto de la presente investigación y evitar equívocos sobre sus significados y alcances.

Con base a lo anterior, se establecerán los siguientes conceptos:

Se entiende por *Arrendamiento Financiero*: “El contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores”.<sup>1</sup>

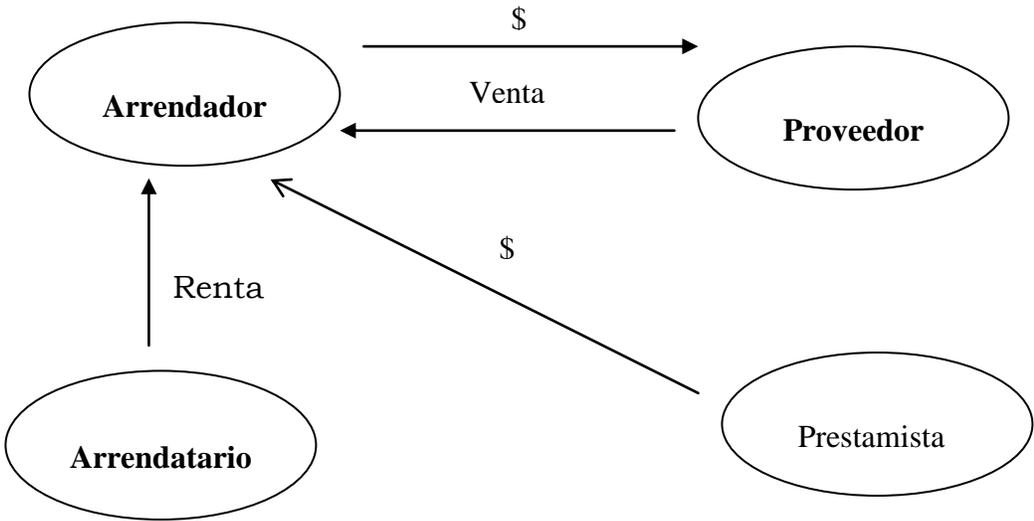
“Como una definición más simple se dirá que Arrendamiento Financiero es una transacción de tres personas: el *Arrendador* compra el equipo al *Proveedor* a petición de un *Arrendatario*. La materia prima del *arrendador* es el dinero que proviene de un prestamista (institución

---

<sup>1</sup> Decreto Legislativo N° 884, Ley de Arrendamiento Financiero, D.O. N° 126, Tomo N° 356, de fecha 09/07/02, Art. 2.

Bancaria), es así que por cada siete dólares, seis dólares son del prestamista y un dólar es el patrimonio del arrendador; el arrendador es propietario legal del equipo por 3-4 años regularmente. *El arrendatario* elige el quipo que desea adquirir con todas las especificaciones necesarias y también elige al proveedor; y éste a su vez contrata con el arrendador. *El proveedor* vende el equipo al arrendador, quedando este identificado como legítimo propietario.”<sup>2</sup>

Gráficamente:



<sup>2</sup> Sudhir P. Ammenbal, Seminario sobre el Leasing: Una Ventaja Competitiva, San Salvador, 12/11/02.

*Seguridad Jurídica:* “Representa la Garantía de la aplicación objetiva de la Ley, de tal modo que los individuos conocen en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los contratantes pueda causarles perjuicio.”<sup>3</sup>

*Arrendador:* “La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios”.<sup>4</sup>

*Arrendatario:* “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”.<sup>5</sup>

“Existen dos tipos de arrendatarios:

a) *Aquellos que necesiten arrendar:* Son los que generalmente tienen dificultades para obtener préstamos bancarios, con frecuencia buscan empresas arrendadoras.

b) *Aquellos que quieren y desean arrendar:* Son los que aún cuando todavía pueden obtener un préstamo de un banco desean favorecerse de los beneficios del arrendamiento financiero”.<sup>6</sup>

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

---

<sup>3</sup> Concepto Construido por el Grupo, a partir de definiciones convencionales análogas.

<sup>4</sup> Decreto Legislativo N° 884, Ley de Arrendamiento Financiero, Op. Cit. Art.3.

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> Sudhir P. Amembal, Op. Cit.

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”.<sup>7</sup>

*Desarrollo Económico*: “Es el Proceso de crecimiento total de una economía caracterizada por innovaciones tecnológicas, acercamiento en la productividad y cambios sociales que suelen ser acompañados por un mejor reparto de renta y riquezas.”<sup>8</sup>

### **1.2.2. Alcances Espaciales.**

Con el fin de que esta investigación sea determinada en términos socio-geográficos, se procederá a señalar sus alcances espaciales, con el objeto que dentro de este ámbito se juzgue la validez de los resultados ha alcanzar.

Nuestra Investigación se centrará en la Jurisdicción de San Salvador, específicamente en: a) Entidades Arrendadoras; b) Arrendatarios (que se puedan identificar); c) Juzgados de lo Mercantil; d) Juzgados de lo Civil; y e) Instituciones impulsadoras del Contrato de Arrendamiento Financiero.

### **1.2.3. Alcances Temporales.**

---

<sup>7</sup> Decreto Legislativo No. 884, Ley de Arrendamiento Financiero, Op. Cit. Art. 3.

<sup>8</sup> Arthur Anderson, Diccionario Espasa de Economía y Negocios, Editorial Espasa, Madrid 1997, Pág 342.

Implica que toda investigación necesariamente exige precisar un término de tiempo de donde partir; lo anterior sirve como fundamento para considerar los períodos válidos de tiempo que de la presente resulte.

*Corte Coyuntural:* La información sobre la situación actual del Contrato de Arrendamiento Financiero en El Salvador, se puede comenzar a recabar a partir del año de 1999, pues es a partir de ésta fecha en que el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), estructura una comisión interinstitucional juntamente con el Banco Central de Reserva de El Salvador (BMI-BCR), la cual trabaja a partir de ese año, en un marco legal que establezca reglas uniformes y permita la Seguridad Jurídica de las diferentes partes que intervienen en esta actividad.

Es así, que “con fecha 15 de Abril del año 2002, el Ministerio de Economía entregó a la Asamblea Legislativa, el Proyecto de la Ley de Arrendamiento Financiero, con la cual se pretende otorgar más facilidades para que el sector empresarial pueda acceder a financiamiento aún cuando no se posean garantías”<sup>9</sup>.

Dicho proyecto de Ley fue aprobado el 20 de junio de 2002, el cual **entró en vigencia el 07 de Septiembre de 2002**; según Decreto Legislativo número 884, publicado el 09 de julio de 2002, en el Diario Oficial número 126, Tomo número 356.

*Corte Histórico:* Los antecedentes históricos, que explicarían en gran medida la situación actual del Contrato de Arrendamiento

---

<sup>9</sup> La Prensa Gráfica, Redacción de Economía, San Salvador, 16/04/02, Pág. 31

Financiero, podría considerarse a partir del día 2 de mayo de 1994, según Jurisprudencia pronunciada por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, careciendo de cualquier otra información pertinente que ayude a propiciar otro dato certero sobre su uso en la legislación salvadoreña.

### **1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

Para abordar el estudio de este problema, se vuelve indispensable tener conocimiento de cuáles son los antecedentes del surgimiento del Contrato de Arrendamiento Financiero; es decir, bajo qué circunstancias este contrato comienza a desenvolverse; así como también identificar bajo qué modalidades inicia el mismo.

En el desarrollo del Contrato de Arrendamiento Financiero, se han formulado varias *acepciones* del mismo, elaboradas por diferentes doctrinarios, incorporando en esta investigación un Concepto Legal elaborado conforme a los lineamientos básicos de la Ley de Arrendamiento Financiero, enunciados en los Art. 2, 3 y 7.

Se estudiará la *naturaleza* de este Contrato, la cual ayudará a comprender jurídicamente la moderna fórmula de financiamiento para el sector empresarial.

Otro aspecto importante a considerar, es el estudio de cuántas y cuáles son las *clases de Contrato de Arrendamiento Financiero* que

existen, sus características propias y sus ámbitos de aplicación; todo con el objeto de determinar cuales se aplican en nuestro país.

Se estudiarán cuáles son los *sujetos* que intervienen en la actividad del arrendamiento financiero, cuáles son las personas que pueden convertirse en sujetos activos o pasivos de este contrato, cuáles son las *cláusulas* generales y los *requisitos* mínimos que debe contener el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Se analizarán las *ventajas y desventajas* que ofrece la aplicación de este contrato (en relación a los sujetos), si realmente se aplican y si éstas a la vez traerán consecuencias positivas al desarrollo económico de nuestro país; observando, cual es la tendencia del mismo y su *rentabilidad*. Seguidamente, se hará un análisis de lo que representará la *regulación* de dicho Contrato, para determinar entre otras cosas: la seguridad jurídica existente, la incidencia de sus efectos y la agilidad del contrato.

Por último se estudiará y determinará qué sector será más beneficiado con la regulación de este Contrato.



## **CAPÍTULO II.**

### **MARCO DE ANÁLISIS.**

#### **2.1. HISTORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Para el desarrollo de esta investigación, es necesario el estudio de los antecedentes históricos mediatos e inmediatos del problema en el ámbito internacional y nacional, así como la historia de sus aspectos normativos, a través de la consulta de fuentes empíricas.

En el desarrollo del presente trabajo se entenderá por Ley de Arrendamiento Financiero, la siguiente sigla: (LAF).

##### **2.1.1. Historia Fáctica**

###### **2.1.1.1. Historia General.**

La institución jurídica del Arrendamiento Financiero, se remonta a épocas realmente antiguas, en las cuales se ha podido establecer que tuvo aplicación. “Se relatan con amenidad diversos temas relacionados con el Arrendamiento Financiero en la Antigüedad y se llega a la conclusión, que esta institución considerada en su aspecto genérico tradicional del Contrato de Arrendamiento de Cosas, que se practicaba en las Culturas de Oriente Medio, hace ya 5,000 años en el pueblo

sumerio, que se encontraba al sur de la Mesopotamia, en gran parte de lo que actualmente se conoce como Irak”.<sup>10</sup>

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

En Grecia, en algunas citas de Demóstenes, se puede ver la existencia del arrendamiento de esclavos, minas, y barcos.

Jenofonte, quien fuera discípulo de Sócrates, participó en un arrendamiento que consistía en la compra de aproximadamente 6,000 esclavos, que luego serían arrendados para la explotación de minas de plata.

En Estados Unidos de América y en muchos países Europeos, la situación del Arrendamiento Financiero se logra ver con claridad ya en los siglos XIX y XX.

El Arrendamiento Financiero, conocido en doctrina y en otras legislaciones como Leasing, que etimológicamente proviene del verbo en el idioma Inglés “to-lease”, cuya traducción en nuestro idioma significa “alquilar”, la cual no conlleva los alcances que el término en el idioma Inglés indica, puesto que este idioma es mucho más amplio y desarrollado en sus significados en comparación al nuestro; dicha

---

<sup>10</sup> Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Primera Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1990, Pág. 9 cita a Vidal Blanco en su conocida Obra sobre El Leasing.

palabra nació en Estados Unidos de América, y fue acogida por muchas compañías, las que se valieron del Arrendamiento Financiero para efectuar la venta de sus productos, que consistían generalmente en vagones de ferrocarriles, barcos, etc. Posteriormente y por el auge que adquirió en la economía de Estados Unidos de América, se proyectó más allá de las fronteras de dicho país, expandiéndose a todos los países con economía capitalista.

Después de la Segunda Guerra Mundial, es cuando se desarrolla en mejor forma la actividad del Arrendamiento Financiero y esto encaminó a la formación de empresas, que permitían que diversas industrias se equiparan de maquinarias que necesitaran para la producción de bienes que el mercado demandaba.

“En los Estados Unidos, al igual que en el Reino Unido, el primer Arrendamiento Financiero que se aplicó fue aproximadamente hace 125 ó 130 años; posteriormente se siguió aplicando, ya de forma constante, por lo cual la edad del Arrendamiento Financiero en estos países es de 50 años.”<sup>11</sup>

De eso, se pudo encontrar que en 1952, M. D. P. Boothe, Jr., creó la primera compañía de Arrendamiento Financiero, con la finalidad de arrendar bienes, lo que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los Estados Unidos de América, sin la necesidad de recurrir al crédito

---

<sup>11</sup> Sudhir P. Amembal, Op. Cit.

comercial bancario, logrando así financiar la adquisición de la maquinaria.

Al obtener resultados satisfactorios, creó la empresa “United States Leasing Corporation”, iniciando sus actividades con un capital en giro de \$20,000 dólares, que más tarde aumentó a \$500,000 dólares, gracias a un préstamo del Bank of American, comenzando a financiar el arrendamiento de equipos. Posteriormente fundó la “Boothe Leasing Corporation”, que se convirtió en la segunda empresa del rubro en los Estados Unidos de América.

Por todo el éxito que obtuvo dicha compañía, empiezan a operar un gran número de firmas nuevas, tanto así que se constituía una compañía de Arrendamiento Financiero mensualmente; al punto que fue considerada como un excelente medio para usar los modernos bienes de equipo, disociando la vida económica del bien, de su vida física.

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

En los años indicados, en el párrafo anterior, “nació en San Francisco, la United States Leasing Corporation; la cual no sólo se desarrolló en el país, sino que se extendió a Europa y al lejano Oriente, dando nacimiento a compañías extranjeras como la Mercantile Leasing en el Reino Unido en 1960, la Deutsche Leasing en la República Federal Alemana en 1962 y la Orient Leasing en Japón en 1962”.<sup>12</sup>

El período de crecimiento más rápido a nivel mundial del uso del Arrendamiento Financiero, se da en los años sesenta hasta principios de los ochenta; tanto así, que la actividad del Arrendamiento Financiero a contribuido aproximadamente con el 29% de la instalación de plantas y equipos adquiridos por los diferentes negocios en Estados Unidos de América.

El desarrollo de este sistema, se dio también en Francia, con la creación de la Sociedad “Credit – Bail”, llamada “Locafrance”, en la década de los sesenta. Y en 1966 se sancionó la Ley No. 66-455, que luego fue complementada con una serie de Decretos y Reglamentos, que dieron el carácter de establecimiento financiero a las Empresas o Sociedades de Arrendamiento Financiero.

En otros países Europeos, surgieron otras empresas como por ejemplo, en Italia la “Bail Corporation”, en Bélgica la “Locabail S.A.” y en Gran Bretaña se creó una Sociedad o Empresa de Arrendamiento

---

<sup>12</sup> Antonio Ostúzar Solar, Op.Cit., Pág. 14.

Financiero afiliada a la “United Status Leasing Corporation” y posteriormente la “Mercantile Leasing Company”.

En Europa Occidental, se constituyó la LEASEUROPE, es decir, la Federación de Compañías de Equipamiento de Arrendamiento Financiero, la cual agrupa más de 600 empresas de este tipo; lo que representa cerca del 80% de la industria de Arrendamiento Financiero.

“En Asia, el país pionero a sido Japón desde 1970; la participación del Arrendamiento Financiero en el sector del gasto privado, ha crecido desde 3,03% en 1980 a 6,9% en 1986, en dicho País”.<sup>13</sup>

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

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

---

<sup>13</sup> Antonio Ortúzar Solar, OpCit. Pág. 14.

Posteriormente en los años de 1980, la inversión realizada en 1982 de aproximadamente US \$3,5 Billones, a Brasil le correspondían más de dos tercios de esa suma. En los años 1982 a 1984 el desarrollo cayó violentamente por la crisis internacional, observándose en los últimos años una recuperación que se sitúa de nuevo al nivel de 1982.

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

Según Sudhir P. Amembal “A nivel mundial en los últimos cinco años se ha alcanzado un 20% de Crecimiento Económico por la aplicación del Arrendamiento Financiero, en los Estados Unidos de América que es una economía madura, el Arrendamiento Financiero es más importante que los restantes Bancarios por lo que en los últimos doce años se ha alcanzado un crecimiento del 12% fijo en cada año”.

Hoy en día las empresas de Arrendamiento Financiero de Estados Unidos de América, han expandido sus actividades a Europa, mediante filiales.

Con la finalidad de ilustrar datos más recientes, se mostrarán tres cuadros en donde se podrán observar el crecimiento que ha tenido la implementación del Contrato de Arrendamiento Financiero a partir de 1999 hasta el año 2000.

**Volumen, crecimiento y penetración del Arrendamiento Financiero  
en el mercado mundial hasta el 2000.**

<b>Países</b>	<b>Volumen Anual</b>	<b>Crecimiento % 1999-2000</b>	<b>Penetración en el mercado</b>	<b>Fuente</b>
<b>Estados Unidos</b>	260.00	11.10	31.7	1,6
<b>Japón</b>	69.61	7.3	9.1	1,8
<b>Alemania</b>	32.34	1.1	14.8	1
<b>Reino Unido</b>	19.06	-4.0	13.8	1,8
<b>Francia</b>	18.87	9.9	9.20	2
<b>Italia</b>	16.09	19.1	12.30	1
<b>Canadá</b>	11.05	4.3	22.50	1,8
<b>España</b>	7.56	4.3	5.1	2
<b>Brasil</b>	5.25	0.0	11.40	1,8
<b>Suecia</b>	5.11	20.01	12.90	1
<b>Australia</b>	4.68	-24.7	20.00	1,8
<b>Suiza</b>	4.15	15.2	15.60	1
<b>África</b>	3.19	9.3		8,9
<b>Austria</b>	3.11	13.5	11.0	1
<b>Holanda</b>	3.02	-1.0	5.5	1
<b>Portugal</b>	2.70	8.8	10.1	2
<b>Bélgica</b>	2.55	7.6	8.8	1,2
<b>Polonia</b>	2.31	0.3	8.1	2
<b>Hong Kong</b>	2.26	3.7		8,9
<b>Dinamarca</b>	2.22	35.0	7.8	1
<b>China</b>	20.00	47.0	1.5	8,9

<b>República Checa</b>	1.77	13.0	19.5	1,8
<b>Turquía</b>	1.71	64.0	5.1	1,2
<b>Noruega</b>	1.64	20.7	5.4	1
<b>Rusia</b>	1.42	08.9	4.4	9
<b>Irlanda</b>	1.25	-9.1	8.1	5,8
<b>Hungría</b>	1.13	22.6	10.8	1,8
<b>Taiwán</b>	1.12	-1.0		1,8
<b>México</b>	1.10	-50.0	3.5	4,8
<b>Corea</b>	0.96	14.0	3.4	5,8
<b>Finlandia</b>	0.95	16.0	8.0	1,8
<b>India</b>	0.85	20.0	3.0	1
<b>Perú</b>	0.80	-5.9		8
<b>Chile</b>	0.72	8.8	9.7	1
<b>Argentina</b>	0.70	-28.2	3.9	1,8
<b>Grecia</b>	0.69	22.9	4.7	1,8
<b>Pakistán</b>	0.61	1.8	8.1	1,8
<b>Colombia</b>	0.60	0.0	2.2	8,9
<b>Nueva Zelanda</b>	0.58	11.5		8,9
<b>Eslovaquia</b>	0.54	41.9	3.4	2
<b>Indonesia</b>	0.40	25.0		8
<b>Morocco</b>	0.38	32.1	13.9	2,8
<b>Tailandia</b>	0.37	18.2		1,8
<b>Eslovenia</b>	0.35	0.0		8
<b>Luxemburgo</b>	0.28	14.9		8,9
<b>Estonia</b>	0.20	77.3	32.4	2
<b>Panamá</b>	0.20	3.0	2.0	8,9

<b>Nigeria</b>	0.18	32.4		1,8
<b>Egipto</b>	0.17	50.0		8
<b>Malasia</b>	0.16	14.9		1,8
<b>TOTAL</b>	498.950			

Datos en Miles de Millones de dólares (US \$).

Clave de Fuente:

(1) National Leasing Association

(2) Leasseurope

(3) Asian Leasing Association

(4) Felalease

(5) Other Trade Association

(6) Government Statistic

(7) Central Bank Data

(8) Author's Estimate

(9) Other's Data

**Fuentes:** London Financial Group, in Association with the World Leasing Yearbook.

### Volumen del Arrendamiento Financiero por región 1979 – 1989 %

Años País	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
<b>Norte América</b>	29.8	37.7	48.0	50.0	52.5	64.0	80.0	87.0	101.3	117.0	126.8

<b>Europa</b>	11.9	13.2	16.0	16.7	17.4	18.1	24.7	41.2	64.6	80.1	98.0
<b>Asia</b>	5.9	6.3	8.5	10.5	15.9	20.9	25.9	36.5	50.2	63.6	65.3
<b>Sur América</b>	0.8	1.5	1.6	1.8	1.7	1.6	1.6	1.5	1.4	3.2	2.0
<b>Australia</b>	4.3	4.4	4.7	4.9	4.9	4.4	3.9	5.4	5.6	7.1	7.3
<b>África</b>	0.3	0.5	0.8	1.0	1.1	1.2	1.2	1.8	2.1	2.8	3.0
<b>TOTAL</b>	53.0	63.6	79.6	84.9	93.5	110.2	138.1	173.4	225.2	273.8	302.4

### Volumen del Arrendamiento Financiero por región 1990 – 2000 %

<b>Años País</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>Norte América</b>	125.4	130.0	127.6	132.5	148.0	169.3	177.0	189.2	195.0	239.1	272.4
<b>Europa</b>	117.9	120.0	99.5	81.0	87.5	108.0	117.7	108.3	133.6	133.6	131.0
<b>Asia</b>	77.5	83.4	80.9	79.9	99.2	104.8	105.8	80.2	74.7	80.4	78.3
<b>Sur América</b>	1.9	3.5	6.3	9.3	11.1	15.1	15.0	15.9	16.4	8.3	8.1
<b>Australia</b>	5.1	4.0	4.2	4.9	5.9	6.2	7.3	6.9	7.9	7.9	5.3
<b>África</b>	3.8	4.4	4.8	2.0	4.7	5.7	5.3	5.2	4.9	4.3	3.9
<b>TOTAL</b>	331.6	345.3	323.3	309.6	356.4	409.1	428.1	405.8	432.5	473.5	499.0

**Fuente:** London Financial Group Global Leasing Reports.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Sudhir P. Amembal, Seminario sobre el Leasing: Su impacto Estratégico, Contable y Tributario, San Salvador, 29/01/02.

## **2.1.1.2. Historia Nacional**

### **2.1.1.2.1. Antecedentes Mediatos**

“El surgimiento del Contrato de Arrendamiento Financiero en nuestro país, tiene sus primeras manifestaciones aproximadamente a partir del año 1994, en donde empresas nacionales empiezan a implementar una modalidad nueva y moderna recogida de los Estados Unidos de América y adaptada a nuestra Sociedad”.<sup>15</sup>

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

Así lo dispone la Ley de Arrendamiento Financiero, la cual entró en vigencia el 07 de septiembre de 2002; en el Título Primero, Disposiciones Fundamentales, Capítulo Primero del “Objeto y Alcance de la Ley”, en su Art. 1 inciso primero, dispone que “La presente Ley se aplicará a los Contratos de Arrendamiento Financiero y a los sujetos que los celebren”, caracteres que son enunciados en el Art. 2 inc. 1º de la citada Ley.

### **2.1.1.2.2. Antecedentes Inmediatos**

---

<sup>15</sup> Asociación de Arrendadoras Salvadoreñas, Seminario de Leasing: Una Ventaja Competitiva, San Salvador, 12/11/02.

“En El Salvador, la aplicación del Arrendamiento Financiero esta en una *Etapa de Transición*, pues se esta cimentando en los aspectos legales, contables y fiscales, para que no exista irregularidades y confusiones al momento de utilizarlo, siendo el Volumen Anual de Aplicación del Arrendamiento Financiero para el año 2000, (último año del que se tienen datos estadísticos), de Setenta Millones de dólares, ubicándose muy por de bajo del país que ocupa la posición 50 dentro del listado estadístico, que es Malasia con Ciento Sesenta Millones de dólares de volumen anual.”<sup>16</sup>

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

1) *El Alquiler:*

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

2) *Arrendamiento Financiero:*

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

---

<sup>16</sup> Sudhir P. Amembal, Seminario sobre el Leasing: Una Ventaja Competitiva, San Salvador, 12/11/02.

- Neto, (no servicio completo) donde el arrendador está solamente proveyendo financiamiento sin ningún otro servicio, lo demás corre por cuenta del arrendatario.
- Compra, el objetivo es amortizar el valor del bien con una opción de compra al final.
- La intención del arrendatario es la eventual compra.
- La intención del arrendador es que no le devuelvan el equipo.
- Los arrendamientos no son cancelables.
- Pago completo, el valor del arriendo es: capital más intereses, no hay riesgo residual.
- Pagos nivelados, no estructurados para coincidir con las necesidades del flujo de caja del arrendatario.

### 3) *Arrendamiento Operativo:*

- El Plazo es más largo que el Alquiler (mayor de 12 meses).
- Neto ó de Servicio completo.
- Retorno, el activo es usualmente devuelto.
- El arrendador tiene riesgo de activo.
- Incremento de la sofisticación del arrendatario.
- El producto es introducido debido a: Incremento de la Competencia, Desarrollo de Mercados Secundarios y Cambios en los Estándares de Contabilidad

En Centroamérica el 95% de todos los arrendamientos, son Arrendamientos Financieros.”<sup>17</sup>

Así encontramos que en El Salvador, “Instituciones como el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP) y Empresas como PANTEXA, S.A. de C.V., DIDEA, S.A. de C.V., FACTO RENT S.A. DE C.V. hoy FACTO LEASING BANCO, ARRINSA LEASING, ARRENDADORA DESARROLLO S.A. DE C.V., AUTO FÁCIL S.A. DE C.V., AUTOCENTRO S.A. DE C.V., AUTO MAX S.A. DE C.V., GRUPO Q. S.A. DE C.V., GENERAL DE VEHÍCULOS S.A. DE C.V., VEINSA S.A. DE C.V., CONSTRUMARKET S.A. DE C.V., INDIVERSA S.A. DE C.V., DISTRIBUIDORA YALE S.A. DE C.V., XEROX DE EL SALVADOR S.A. DE C.V., GBM DE EL SALVADOR S.A. DE C.V., WACKENHUT DE EL SALVADOR, GENERAL DE EQUIPOS S.A. DE C.V., DYAMEQ S.A. DE C.V., CONSTRUMENT S.A. DE C.V., TECUNSA S.A. DE C.V. y ALCATEL S.A. DE C.V.”<sup>18</sup> “CREDI-Q S.A. DE C.V., PLG CAPITAL PARTNERS LANIER S.A. DE C.V. Y ARGEN S.A. DE C.V.”<sup>19</sup>; permiten observar la implementación del Arrendamiento Financiero en el mercado Salvadoreño.

De esto se desprende, que actualmente existe una fuerte tendencia a utilizar este moderno Contrato e impulsarlo como pionero en la práctica mercantil salvadoreña, con la finalidad de: “1) Estimular el acceso de la

---

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP), Revista de Unidad Empresarial, Año 11, Vol. 65, Septiembre-Octubre/2000, San Salvador, Pág. 20

<sup>19</sup> Sudhir P. Amembal, Op Cit.

Pequeña y Mediana Empresa a bienes de capital; 2) Permitir que Compañías de Arrendamiento Financiero tengan portafolio (reservas) con riesgos equilibrados; 3) Estimular la inversión extranjera; 4) Generar más ingresos fiscales y 5) Estimular el Arrendamiento Financiero Internacional”.<sup>20</sup>

Para la dinamización de una economía, que resulta inoperante ante los nuevos retos de las economías globalizantes del nuevo mundo, se hace necesario y urgente definir nuevas políticas de competitividad que propicien mejores instrumentos de inversión y de desarrollo de la economía local.

Es así que el “Gobierno salvadoreño desde el año 2001, se vio en la necesidad de impulsar la figura del Contrato de Arrendamiento Financiero”<sup>21</sup>, mediante un marco legal donde se establecieran reglas uniformes y se garantice la Seguridad Jurídica de las diferentes partes que intervienen en esta actividad mercantil.

Se considera que los principios que inspiran y constituyen los pilares fundamentales de la Ley de Arrendamiento Financiero son: seguridad jurídica, equidad, incentivos para el desarrollo, transparencia, información, disciplina, definición de la operación, compañías de Arrendamiento Financiero, regulación progresista, nuevos negocios, incentivos fiscales, y recursos financieros.

---

<sup>20</sup> El Diario de Hoy, Sección de Negocios, San Salvador, 07/06/01, Pág. 20

<sup>21</sup> Idem.

## **2.1.2. Historia Jurídica o Normativa**

### **2.1.2.1. Historia a Nivel Constitucional**

La Constitución de la República contempla como garantías esenciales, entre otras: *a) La libre disposición de los bienes y la libertad de contratación, y b) La Seguridad Jurídica.*

Jurídicamente se sabe que del Derecho de Propiedad nace la libertad de disponer de los bienes y que al primero también lo integran los derechos de usar y disfrutar de la cosa:

*a) La libertad de disposición:* Es a la vez parte integrante de la Libertad de contratación. Comprende esta última varios aspectos, entre los que podemos señalar: la libertad de celebrar o no determinado contrato, el derecho de elegir con quien contratar y el derecho de regular su contenido.

La Constitución Federal de 1824, reconoció la libertad de disposición de bienes cuando establecía en su Art. 175 Ord. 4º, que no podía ni el Congreso, las Asambleas, ni demás autoridades “tomar la propiedad de ninguna persona, ni turbarla en el libre uso de sus bienes, sino a favor del público cuando lo exija una grave urgencia legalmente comprobada; y garantizándose previamente la justa indemnización”. Esta garantía se contempló expresamente en las constituciones Federales de 1898 y 1921 en sus Arts. 16 y 42, respectivamente.

De igual forma las Constituciones Nacionales, recogieron tal disposición en las Constituciones de 1841, 1864, 1871, 1872, 1880,

1883, 1886, 1939, 1945, 1950, 1962, 1983 y la reforma de 1992 en sus Arts. 68, 77, 79, 122, 18 y 40 inc. 2º, 15 y 36 inc. 2º, 5 y 10, 5 y 9, 163, 173, 22 y 22 respectivamente.

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

Así en la Constitución de 1939, se consagró por primera vez La Libertad de Contratación, en el Título V, Capítulo I, “Derechos y Garantías”, del Art. 32 inc. 1º, el cual literalmente decía: “se reconoce la Libertad de Contratación conforme a las Leyes”.<sup>22</sup>

Redacción que fue reproducida en las Constituciones de 1950, 1962, 1983 y la reforma de 1992, en sus Arts. 174, 174, 23 y 23, respectivamente, con algunas nuevas adiciones, tal es el caso de la Constitución de 1950, de incorporar el derecho a Testar, el cual ya se encontraba establecido en Leyes Secundarias.

En la Constitución de la República con sus reformas de 1992 en su Art. 23, se garantiza el Principio de Libertad Contractual, es decir, que se tiene la libertad de adquirir derechos y contraer obligaciones celebrando contratos según la voluntad de las partes, y sin más limitaciones que las

---

<sup>22</sup> Ricardo Gallardo, Historia y Texto de las Constituciones de El Salvador, Pág. 588.

establecidas en la ley; cualquier persona que posea la libre administración de sus bienes (que sea mayor de 18 años y que no adolezca de deficiencias mentales); no podrá ser privada del derecho de resolver sus asuntos civiles o comerciales por: a) Transacción (directamente con la persona que se tiene el problema), o b) Arbitramento (con la ayuda de un intermediario, llamado juez árbitro), sin necesidad de acudir a los juzgados respectivos.

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

Visto así ambos Derechos, deben de interpretarse armónicamente con el Art. 103, que preceptúa que se reconoce y garantiza el Derecho a la Propiedad Privada en Función Social.

Reconociendo así mismo, la Propiedad Intelectual y Artística por el tiempo y en la forma determinada por la Ley.

*b) La Seguridad Jurídica:* Constituye un Derecho fundamental que tiene toda persona frente al estado y un Deber primordial que tiene el mismo Estado hacia el gobernado.

En el tema que nos ocupa, la Seguridad Jurídica más que una garantía desde el punto de vista de la Constitución formal, sirve como una defensa de las Libertades y Derechos del hombre en el sentido que el Estado protegerá el Derecho de las personas y a la vez los protegerá como la Ley los declara.

Esta obligación de naturaleza positiva se traduce en el cumplimiento de ciertos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias exigidas, por el propio ordenamiento jurídico para que la afectación de la esfera jurídica sea válida.

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

En el ordenamiento jurídico salvadoreño, durante las tres Constituciones federales de 1824, 1898 y 1921 en sus Arts. 2, 15 y 32 respectivamente, encontramos que la seguridad Jurídica no aparece en el texto Constitucional como una regulación expresa; pues la primera disposición establecía que: “Es esencial al soberano y su primer objeto la conservación de la libertad, igualdad, seguridad y propiedad”, y las dos últimas disposiciones expresaban “Que la Constitución garantizaba a los habitantes de la República la Seguridad Individual...”.

Aunque parezca una ironía jurídica, parece ser que la garantía de la Seguridad Jurídica para los constitucionalistas salvadoreños durante las once Constituciones Nacionales, que ha tenido el Estado de El Salvador, no significaba un Derecho tan fundamental como lo llegó a precisar una reforma expresa, en la Constitución de 1983, seguida por la Constitución reformada de 1992, al contemplar en su Art. 1 que dentro de los fines del Estado está que: “No puede haber Justicia sin Seguridad Jurídica y el Bien Común no puede garantizarse sin el concurso de aquellos otros dos valores. La Libertad Individual de disponer conforme a la Ley es una norma de Justicia, pero sin la Seguridad de que esa Ley se aplicará, la Justicia se desnaturalizara”.

Pese a no encontrarse una norma expresa antes de la Constitución de 1983, esta siempre ha sido reconocida en todas las Constituciones, y como prueba de ello son los Arts. 11, 15 y 21. El primero referido a la Garantía de Audiencia, el segundo al Principio de Legalidad en materia penal y el tercero a la irretroactividad de la Ley, que de una u otra forma dichas disposiciones constitucionales, le dan cumplimiento a este tipo de Seguridad oponibles y exigibles al Estado.

#### **2.1.2.2. Historia a nivel de Legislación Secundaria**

Se menciona a continuación una reseña, de la evolución que ha sufrido el Código Civil, en relación con el Contrato de Arrendamiento; ya que en nuestra normativa secundaria, hasta antes de la entrada en

vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero, no existía regulación alguna sobre él.

*Código Civil.*

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

Este logro se debe “a los Juristas y Licenciados José María Silva y Ángel Quiroz, quienes redactaron el Código Civil salvadoreño, tomando como base el Código Civil Chileno y, además, la elaboración del Código Mercantil”.<sup>23</sup>

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

Para el caso que nos ocupa, según el Libro Cuarto: De las Obligaciones en General y de los Contratos, Título 26 del Contrato de Arrendamiento, dicho contrato apareció regulado desde los Arts. 1851 al 1957, Título que a la vez estaba subdividido en Diez Capítulos, que a continuación se mencionan: I) Del Arrendamiento de Cosas (Arts. 1852–

---

<sup>23</sup> José Enrique Silva, Documento sobre la Conferencia del Primer Centenario del Código Civil de la República del Salvador en Centroamérica, Edición del Centenario 1860-1960, por la Universidad de El Salvador, San Salvador, Pág. 60.

1859); II) De las Obligaciones del Arrendador, en el Arrendamiento de Cosas (Arts. 1860–1873); III) De las Obligaciones del Arrendatario en el Arrendamiento de Cosas (Arts. 1874–1885); IV) De la Expiración del Arrendamiento de Cosas (Arts. 1886–1905); V) Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento de Casas, Almacenes, u otros Edificios (Arts. 1906–1913); VI) Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento el Predios Rústicos (Arts. 1914–1922); VII) Del Arrendamiento de Criados Domésticos (Arts.1923–1931); VIII) De los Contratos para la Confección de una Obra Material (Arts.1932–1941); IX) Del Arrendamiento de Servicios Inmateriales (Arts. 1942–1948) y X) Del Arrendamiento de Transporte (Arts. 1949–1957).

En 1873 se introducen reformas al Código Civil de 1860, en virtud de haberse creado el Registro Inmobiliario para los Derechos Reales según la Ley Hipotecaria. Posteriormente en 1902, 1928 y 1937 aparecen otras reformas, pero sin ningún cambio en lo sustancial en el Contrato de Arrendamiento Tradicional.

Es en 1958, cuando se introducen cambios con el objeto de establecer un justo equilibrio entre los intereses de los propietarios de intereses urbanos y arrendatarios, cambios que dieron lugar a la promulgación de la Ley de Inquilinato, que sustituyó oportunamente a una regulación que adolecía de muchos defectos.

El Código Civil promulgado en 1860, aparece no haber sufrido modificación alguna en su redacción esencial, en lo referente al Contrato

de Arrendamiento hasta nuestros días; ya que estas disposiciones han permanecido por más de un siglo inalterable, sin existir hasta la fecha otra ley que la sustituya o la derogue totalmente en el sentido de haberse encontrado vacíos o contradicciones según las nuevas corrientes, por algunos doctrinarios que se dedican a tal estudio en un contrato tan antiquísimo.

Lo que si se puede notar al comparar el texto original de ese año con el actual, son las pequeñas variantes en cuanto a las deficiencias gramaticales en la redacción de la norma y estructuración de la misma; pero pese a lo dicho, mantiene el espíritu del legislador en garantizar el “interés social”<sup>24</sup> y salvaguardar el derecho de las partes en la “libre contratación”<sup>25</sup>, protegidos por nuestra Carta Magna.

## **2.2. DOCTRINA SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Previo a realizar el estudio doctrinario, al cual se ha hecho referencia en el tema que precede, se considera conveniente analizar brevemente las Teorías sobre los Contratos Atípicos, en vista de que el uso del Contrato de Arrendamiento Financiero inicio antes de la vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero, y por tal motivo estas teorías justificaban su aplicación

---

<sup>24</sup> Decreto Constitucional N° 38, Constitución de la República de El Salvador, D.O. N° 234, Tomo N° 281, del 16/12/83, Art. 101.

<sup>25</sup> Idem, Art. 22

### **2.2.1. Teorías sobre los Contratos Atípicos.**

La atipicidad requiere de un sistema, por el cual se puedan encontrar normas que rijan la convención no reglamentada legalmente, para resolver los conflictos suscitados entre las partes.

Se reconocen tres teorías fundamentales al respecto:

a) *Teoría de la absorción*: Según ella, ante un negocio con causas concurrentes, el intérprete debe tratar de encontrar cuál es la predominante y regular el negocio por analogía, con la disciplina que regla tal causa en un negocio típico. La causa predominante del negocio absorbería a las demás.

Este criterio ha recibido críticas, en virtud de que parte de la suposición –no siempre comprobable– de que existe un factor prevalente y que su aplicación, en algunas oportunidades, menoscaba las peculiaridades de lo efectivamente querido por las partes.

b) *La teoría de la extensión analógica*: es una variante de la anterior, la cual pretende que todo el contrato innominado quede regulado por todas las normas del contrato típico más parecido.

Se le critica con análogos argumentos de aquélla.

c) *La teoría de la combinación*: De acuerdo con esta postulación, hay que atenerse al carácter autónomo de la creación de la voluntad de los particulares. Por ello, se despreocupa de buscar cualquier analogía global, y en su lugar se empeña en encontrar el sentido teleológico de la

contratación y regula el negocio conforme las disciplinas que se combinen, ateniéndose a cada uno de los elementos que componen la negociación.

También ha sido replicada por la dificultad de la recomposición y combinación coherente del espectro normativo, que rige cada elemento.

La doctrina en general, se inclina por reconocer el mérito de los esfuerzos teóricos, en post de una solución única e integral, pero también la misma debe ceder, ante la finalidad perseguida por los contratantes, como lo es buscar soluciones a los conflictos suscitados.

Todas las teorías resultan válidas, en la medida que respeten los elementos particulares introducidos y la finalidad económica de las partes. Lo fundamental siempre será, dar la mayor eficacia a lo que las partes entendieron o hubieron de entender, obrando con prudencia y diligencia, conforme la pauta que sienta el principio de la buena fe, lealtad u objetividad, tal como lo especifica el Art. 1417 en relación con los Arts. 1315, 1431, 1434 inc. 2° y 1577 todos del Código Civil.

En cuanto al deber de interpretación del contrato de buena fe, se destaca la importancia de «*la intención común de las partes*», por encima de la literalidad de las manifestaciones que pueden ser imperfectas.

### **2.2.2. Concepciones Doctrinarias del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

*Generalidades.* La doctrina hasta nuestros días, no parece tener una concepción bien definida sobre la naturaleza del Contrato de Arrendamiento Financiero. Los autores han tratado de asimilarlo a categorías estrictamente dogmáticas del derecho de las obligaciones y de los contratos, por lo que son muchas las ocasiones en la que más de un autor lo asemeja a un Contrato de Arrendamiento, de Mandato, de Opción o bien una combinación de los mismos, o incluso con un matiz de locación o de la Compraventa a Plazos con Promesa de Venta.

Existen dos concepciones según la doctrina que tratan de explicar este tipo de actividad, estas son:

*a) Concepción Clásica:* Esta corriente concibe el Contrato de Arrendamiento Financiero como un «Contrato de Arrendamiento Puro y Simple», por lo que se denotan elementos comunes, siendo estos el uso y el goce de un bien a cambio del pago periódico de una renta.

*b) Concepción Moderna.* Esta corriente por el contrario, sostiene que el Contrato de Arrendamiento Financiero, es «una situación nueva», como producto de una fusión de técnicas jurídicas diferentes» que hacen de la operación un mecanismo totalmente diferenciador del Arrendamiento simple o de la compraventa a crédito o con reserva de dominio.

A nuestro parecer, la concepción doctrinaria que sirve de orientación para aclarar la naturaleza jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero, es la Concepción Moderna; porque ella no lo

confunde como lo hace la Concepción Clásica, sino que lo diferencia de los contratos considerados por la doctrina como «tradicionales», contemplados en el Derecho Común, en vista que el Arrendamiento Financiero es un contrato *autónomo*, totalmente diferente a cualquier otro.

### **2.2.3. Concepción Actual del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

En la actualidad, no existe un criterio único sobre la concepción jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero, resulta difícil encontrar ideas bien establecidas sobre una operación financiera, que con posterioridad a la segunda guerra mundial, ha encontrado muy buena acogida en muchos ordenamientos jurídicos, donde tal figura resulta ser un todo problemático.

Según Arturo Díaz Bravo, “no existe un término propio, que pueda abarcar el verdadero sentido de lo que en sí significa la operación del Contrato de Arrendamiento Financiero; el contrato es, dicen algunos –la Ley Francesa de 2 de julio de 1966–, de *Arrendamiento con Opción de Compra*; otros como Broseta Pont, que su naturaleza jurídica es *Compleja*, pero quizá participe de algunas notas del Arrendamiento al que se añade una Opción de Compra en favor del arrendatario; y alguno lo reclama como contrato de *Crédito*, al lado de los demás reconocidos

en las leyes; pero parece que la mayoría saluda en él un nuevo contrato, *único y autónomo*”<sup>26</sup>.

“La operación del Arrendamiento Financiero, constituye un “negocio Jurídico Abierto”, es decir, cada caso se individualiza por la elección o exclusión de diversas posibilidades. La elección se efectúa atendiendo a la voluntad de las partes y a las características particulares de cada operación.”<sup>27</sup>

Se puede concluir que la naturaleza jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero es «*Sui Generis*» ante la consideración de que algunos de los derechos y obligaciones de las partes, no coinciden con los prescritos por el Código Civil, respecto del Arrendamiento Puro y Simple que promulga la Concepción Clásica.

En otras palabras: Un contrato tiene naturaleza jurídica propia, cuando examinados sus elementos subjetivos y objetivos a la luz de las normas reguladoras de los contratos, se encuentra que la trama formada por tales elementos no coincide con la de ningún otro contrato.

#### **2.2.4. Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

Con frecuencia se suelen encontrar algunas operaciones que guardan relación directa con el Contrato de Arrendamiento Financiero, o

---

<sup>26</sup> DIAZ BRAVO, Arturo, “Contratos mercantiles”, Quinta Edición, Colección Textos Jurídicos Universitarios, HARLA, S.A. de C.V., México D.F., 1983, Pág. 117.

<sup>27</sup> Eduardo A. Barreira Delfino, “Lesing Financiero I, Ley 24.441, Teoría General, Naturaleza, Causa-Finalidad-Estructura y Dinámica Operativa Moderna” Roberto Guido Editor, Bs. As., 1996, Pág. 52.

es debido a que esta operación es consecuencia de otra diferente, o forma parte de un conjunto de otras que le son complementarias; pero que en último término, por razones de la estructura financiera de la operación y del propósito, existen marcadas diferencias con el Contrato de Arrendamiento Financiero como tal, las cuales se enuncian a continuación:

1) *Lease-Back o Arrendamiento de Retro*: Esta operación frecuentemente es utilizada, para procurar fondos en efectivo a una empresa que teniendo un bien productivo o que permite la prestación de un servicio, lo vende a una arrendadora, quien le paga el precio de la compraventa y posteriormente, como propietario, la da en arrendamiento al primer dueño, quien lo sigue utilizando pero conforme al Contrato de Arrendamiento Financiero previamente celebrado.

Esta operación es sin duda de índole financiera, cuyo objetivo principal es procurar un aumento de los fondos a la empresa, por medio de la venta de un activo del que se desprende jurídicamente en cuanto a su titularidad, conservando únicamente la mera tenencia conforme a las estipulaciones de dicho contrato.

En el Art. 753 del código civil, se entiende por mera tenencia: La que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en el lugar o a nombre del dueño...lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

2) *Leveraged-Lease*: Por su forma compleja, requiere en su operación la presencia de un conjunto de personas, con el objetivo de financiar la ejecución de un proyecto, que en ocasiones no todo lo proveen las empresas arrendadoras, por cuanto se requiere de grandes inversiones de capital como consecuencia de la magnitud del proyecto, como por ejemplo lo son: proyectos inmobiliarios considerables, compra de aviones, barcos o equipos costosos.

“Esto se debe a que en ocasiones las empresas arrendadoras aportan tan sólo del 20% al 40% del bien requerido, y el restante, regularmente denominado «la porción de la deuda», es proporcionado por uno o más inversionistas institucionales, que no tienen acción respecto de la empresa arrendadora, para obtener el repago de sus créditos, salvo en relación al bien si así se estipula”<sup>28</sup>.

Normalmente la deuda a los inversionistas institucionales es garantizada por una hipoteca o prenda de primer grado sobre el bien objeto del contrato; además, este goza de la garantía preferente, total o parcial, sobre las rentas de arrendamiento. Al final de este contrato, existe la posibilidad de opción de compra para el arrendatario y la propiedad del bien pertenece al arrendador.

“En este tipo de contrato, en consideración al número de financistas que intervengan por el lado del financiamiento institucional o porque actúa más de una arrendadora; pueden también participar como

---

<sup>28</sup> Antonio Ostúzar Solar, Op. Cit., Pág. 166.

*agentes mandatarios*, terceros, con el objeto de atender al manejo de los derechos y obligaciones, de los acreedores dueños del bien y los correspondientes a los dueños de la porción de la deuda.

El rol de los terceros mencionados, es facilitar la administración del negocio durante toda su vigencia, actuando tanto en la compra del bien con los fondos que reciben de los financistas y de la o las arrendadoras, como posteriormente en la recepción de las rentas y su distribución a las partes”.<sup>29</sup>

Aclaramos que en nuestro país resultaría difícil la operación de un contrato de esta naturaleza, si las partes intervinientes fueran solo nacionales, pues la economía salvadoreña es relativamente pequeña a nivel mundial, en comparación con las grandes economías de los países desarrollados, tal es el caso de Estados Unidos, Gran Bretaña, Francia, Italia, etc.

3) *Renting*: Según su naturaleza jurídica, este contrato es considerado como un Contrato de Arrendamiento Financiero, lisa y llanamente, aunque doctrinariamente no sea considerado así, por cuanto se separa de toda la estructura del Arrendamiento Financiero en su concepción y formación, pese a que existen las mismas partes intervinientes que en un contrato de esta índole.

Para aclarar lo anterior, primeramente definiremos el *Renting* diciendo que es: “El uso de bienes por plazo variable, según contrato

---

<sup>29</sup>Idem.

previo, mediante pago de una tasa de utilización, siendo de cuenta del propietario la conservación del objeto alquilado, pudiendo proporcionar en ciertos casos los medios humanos necesarios para la explotación, cuyos gastos están normalmente incluidos en la tasa de alquiler”<sup>30</sup>.

El aspecto diferenciador de esta figura comercial, se encuentra en su filosofía del tipo de negocio, pues en él *no* existe la *figura de operación financiera* que presupone el Contrato de Arrendamiento Financiero (entendida ésta en todos sus elementos y presupuestos que jurídicamente la caracterizan).

Otro aspecto diferenciador de este contrato, consiste en que el *Renting*, destina el bien usado que tiene en existencia al arrendamiento de un modo abierto al público que desee su uso, por períodos normalmente cortos, sin necesidad que al final del contrato el arrendatario desee adquirirlo.

Un típico ejemplo de esta figura, es el *Renting* de Automóviles que destaca nítidamente sus características.

### **2.2.5. Clasificación del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

La operación del Contrato de Arrendamiento Financiero, puede ser de varias clases: “a) Atendiendo a la finalidad perseguida por el propietario de la cosa, b) Por su objeto (Arrendamiento Mobiliario

---

<sup>30</sup> Idem, Pág. 167

y Arrendamiento Inmobiliario) y c) Por el territorio que abarca.”<sup>31</sup>

Veamos rápidamente cada una de estas clasificaciones:

*a) Atendiendo a la finalidad perseguida por el propietario de la cosa.*

Se puede afirmar que la clasificación del Arrendamiento se divide en Operativo y Financiero, atendiendo para ello a la finalidad del acto celebrado, es la clasificación más importante, por lo que a continuación se distinguirán estos contratos:

Arrendamiento Operativo:

- El contrato se celebra con un fabricante o una empresa financiera. Los bienes objeto del contrato, son por lo común de uso corriente; de modo que pueden ser colocados nuevamente en un mercado secundario al término del contrato, si éste no se renueva o no se compra el bien por el arrendatario.
- La renta o canon de arrendamiento mensual, incluye el pago único que el arrendatario debe efectuar por el uso de la cosa, incluyéndose el servicio de mantenimiento que debe ser dado por el arrendador.
- El contrato es regularmente de corto plazo, no excediendo de tres años, si bien nada impide que sea de un plazo mayor.

---

<sup>31</sup> Idem, Pág. 21.

- La posibilidad de un término anticipado, constituye un riesgo financiero importante para el arrendador, quien normalmente queda expuesto a que el bien se vuelva obsoleto.

*Arrendamiento Financiero:*

- El arrendador es siempre una empresa financiera, cuyo objeto es la intermediación de dinero.
- El arrendatario del bien lo emplea libremente, sin limitación de ninguna especie, salvo en cuanto a que no puede destinarse el bien a una finalidad diferente del que se ha pactado.
- El arrendatario debe financiar el mantenimiento o servicio, sin cargo alguno para el arrendador.

*Aspectos comunes a ambos contratos:*

- Los compromisos adquiridos por el arrendador y por el arrendatario no pueden ser cancelados unilateralmente, durante la vigencia del contrato.
- Existe la posibilidad, que al finalizar el contrato el arrendatario pueda: comprar el bien, renovar el contrato o devolver el bien.

*b) Por su Objeto (Arrendamiento Mobiliario y Arrendamiento Inmobiliario)*

El Arrendamiento Mobiliario, consiste en dar en arriendo bienes muebles, entendiendo estos como: todas las cosas corporales, según el Art. 562 Código Civil. El Arrendamiento Mobiliario es el de mayor aplicación en El Salvador.

El Arrendamiento Inmobiliario, consiste en el arriendo de bienes inmuebles o raíces, de acuerdo al Art. 561 del Código Civil son: las tierras, los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo; forman parte de los inmuebles en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos.

Para la celebración de un Contrato de Arrendamiento Mobiliario ó Inmobiliario, deberá constar “ya sea por escritura pública o por documento privado autenticado”, tal como reza el Art. 7 de la Ley de Arrendamiento Financiero.

*c) Por el territorio que abarca.*

Si el Arrendamiento Financiero se celebra dentro de los límites territoriales de un país, el Contrato de Arrendamiento Financiero será Nacional; pero si su celebración involucra a partes de diferentes países, el Contrato de Arrendamiento Financiero será Internacional (Art. 16 LAF).

### **2.2.6. Diferencias entre Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero.<sup>32</sup>**

<b>N°</b>	<b>Arrendamiento Operativo</b>	<b>Arrendamiento Financiero</b>
1	Generalmente al final del plazo el quipo es devuelto.	Desde el principio la intención del arrendatario, es la compra-venta

<sup>32</sup> Sudhir P. Amembal, Op. Cit.

		del bien.
2	Esta puede ser de servicio completo o neto.	Es solamente neto, es decir, el arrendador provee solamente el financiamiento y corre por cuenta del arrendatario el mantenimiento, seguro, repuestos, etc.
3	El pago es menor.	El pago es mayor.
4	Para el arrendador, el bien se registrará en el activo fijo.	Para el arrendador, el bien se registrará en cuentas por cobrar, y, además percibirá el ingreso de los intereses por el arrendamiento.
5	Para el arrendatario, la deuda no aparecerá registrada en su hoja de balance.	Para el arrendatario, la deuda se reflejará, al igual que la adquisición del activo, (activo fijo).
6	La depreciación del bien la realizará el arrendador. Se registrará en sus estados de ingresos.	La depreciación del bien la realizará el arrendatario. Se registrará en sus estados de ingresos.
7	El arrendatario, en el pasivo del balance, en la cuenta de gastos y sub-cuenta de alquileres podrá deducirse del impuesto sobre la renta de dicho gasto.	El arrendatario, sólo podrá depreciar el bien y, además, deberá registrar la cancelación de los intereses por el arrendamiento.

8	Existe un riesgo por el Valor Residual para el arrendador (riesgo de Mora y de Activo).	Generalmente el riesgo de Activo no importa al arrendador, pues la opción de compra esta ya prefijada.
---	---	--

### **2.2.7. Cláusulas Generales del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

Las cláusulas que a continuación se presentan, no son de carácter obligatorio en la confección de un Contrato de Arrendamiento Financiero.

#### *1. Entrega y Recepción de Bienes Objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. (Art. 2 LAF).*

En esta cláusula, el arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario los bienes de su propiedad, describiendo cada una de las características del bien cedido, y dentro del cual, hace mención que éstos se encuentran en perfectas condiciones de uso y funcionamiento; y así lo recibe la arrendataria.

#### *2. Plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero (Art. 2 y 9 LAF).*

Mediante esta cláusula, se estipula el tiempo o duración del Contrato de Arrendamiento Financiero “por un plazo de cumplimiento forzoso”, según el Art. 2 inc. 1º LAF; contados a partir de la fecha en que se celebra el mismo, plazo que podrá prorrogarse para otros períodos sujetos a las condiciones que de mutuo acuerdo se fijan entre las partes por escrito, siempre que el arrendatario cumpla con todas y cada una de

sus obligaciones, teniendo el carácter de irrevocable, salvo pacto en contrario.

*3. Rentas o Cánones del Contrato de Arrendamiento Financiero.*

*(Art. 6 Lit. a) relacionado con el Art. 9 LAF).*

La presente cláusula, da a conocer, la obligación del arrendatario de cancelar la renta por el plazo convenido en el contrato; con el objeto de agilizar la operación, el arrendatario acepta firmar un juego de letras de cambio (Arts. 702 – 713 Com.) o pagarés ( Arts. 788 – 792 Com.), cada una de ellas por las sumas y vencimientos convenidos, las cuales podrán ser descontadas (siendo incorporadas en el contrato) y haciendo mención que no constituyen deuda distinta.

*4. Destino. (Arts. 6 y 7 LAF).*

Dentro de esta cláusula, se designará la utilidad o uso del bien que el arrendatario ha tomado en arrendamiento, estipulándose que todos los impuestos que lo gravaren, suministros de accesorios y demás implementos que sean necesarios para su mantenimiento y conservación, serán por cuenta del arrendatario; así como también los gastos por el registro del bien arrendado, siempre que sea necesario. El registro se hará a nombre del arrendador.

*5. Responsabilidad de Gastos y Riesgos. (Arts. 6 lit. b) LAF).*

Esta cláusula, cubre todas las obligaciones que contraerá el arrendatario al adquirir la maquinaria y equipo en arrendamiento; al establecerse, que todos los gastos que ocasionare el otorgamiento del contrato, honorarios profesionales, impuestos que lo gravaren, gastos de tramitación; y todos aquellos que se ocasionaren durante la vigencia del mismo, correrán por cuenta del arrendatario.

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

Para cubrir toda clase de riesgo en el bien arrendado, las partes podrán acordar mediante esta cláusula, los riesgos asegurables conforme a la naturaleza de los bienes. La póliza de seguro deberá estar a nombre del arrendador; y el arrendatario será responsable por cualquier monto que la liquidación no cubra.

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

En esta cláusula se hace referencia a las obligaciones que tiene el proveedor del bien en arrendamiento, las cuales son: entregar el bien al arrendatario, cuando el arrendador lo autorice; asegurar que los bienes por arrendar estén libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos; responder de los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento y además darle cumplimiento a la Ley de Protección al Consumidor.

#### *8. Vencimiento del Plazo. (Art. 2 LAF).*

Al vencimiento del plazo fijado, el arrendatario deberá devolver el bien arrendado al arrendador, a menos que de común acuerdo opten por continuar el arrendamiento en los términos y condiciones que previamente se fijan entre las partes.

Si no se decidieren por la continuación del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá entregar el bien arrendado y los accesorios al vencimiento del plazo, en perfectas condiciones de uso como lo recibió, excepto el desgaste natural por el uso corriente y normal del mismo.

#### *9. Cláusulas de Terminación de un Contrato.*

Esta cláusula comprende las siguientes: a) La mora en el pago de una de las cuotas del Contrato de Arrendamiento Financiero, establecida en la fecha correspondiente (*Art. 6 lit. a) LAF*); b) El cambio de dirección sin previamente haberlo notificado al arrendante, según el tiempo convenido (*Art. 6 lit. e) LAF*); c) La no aceptación de la modificación de las cuotas del Contrato originada por los ajustes y modificaciones en los plazos estipulados (*Art. 5 lit. d) LAF*); d) El no mantener vigente la póliza del seguro del bien arrendado; y e) El incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las obligaciones que asume, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato antes del plazo y el arrendatario

pagará al arrendador, cualquier suma faltante para cubrir el precio total del contrato.(Art. 6 LAF).

*10. Cláusula Penal. (Art. 23 de la Constitución).*

Esta contendrá la condición que, en el caso de terminación de un contrato, el arrendador tendrá derecho a recuperar la posesión y el uso del bien arrendado, aún en poder de terceros, con las mejoras que tuviere y sin tener que pagar nada por ellas.

*11. Condiciones Especiales. (Arts. 18 y 19 LAF).*

Para el caso de acción judicial, las partes contratantes se someten a la jurisdicción de los tribunales judiciales que ellas acuerden, existiendo al final de ésta cláusula, la aceptación de los otorgantes dando fe de las cláusulas mencionadas en el documento y firmando al pie del mismo.

**2.2.8. Requisitos para Obtener Financiamiento a través del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

En este apartado, se ha querido reflejar los requisitos, que la mayoría de arrendadoras exigen para acceder a este tipo de financiamiento; y estos serán determinados de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos por cada empresa arrendadora; entre los cuales se pueden mencionar:

- Llenar formulario de solicitud de arrendamiento;
- Presentar los estados financieros con sus respectivos anexos;
- Fotocopia de Escritura de Constitución de la Sociedad;
- Comprobante de cotización de la maquinaria y equipo a arrendarse, emitido por el proveedor;
- Adquirir póliza de seguro a nombre del arrendador;
- Constancia de sueldo (persona natural);
- Datos del fiador (persona natural);
- Original y fotocopia del Documento Único de Identidad del representante legal;
- Cancelar una prima del costo del bien que será arrendado.

Para celebrar un Contrato de Arrendamiento Financiero, los otorgantes proceden a llenar una serie de formularios con el fin de darle un carácter formal a la transacción y de esa manera asegurar el fiel cumplimiento del mismo por parte de los otorgantes.

La empresa arrendadora, proporciona a los arrendatarios una solicitud de arrendamiento, con el objeto de obtener información del Solicitante.

Si la solicitud presentada por el arrendatario, es aprobada, (normalmente entre un plazo de tres a ocho días); el paso siguiente es llenar el Contrato de Arrendamiento Financiero, el cual contendrá el nombre del representante legal de la empresa arrendadora, así como también el nombre de la persona o empresa que solicita el arrendamiento

y la descripción de las condiciones del Contrato de Arrendamiento Financiero; como lo es la presentación de los Estados Financieros de la empresa, todo esto mediante la enunciación de las cláusulas adoptadas.

Seguidamente, se registrarán las firmas del representante de la empresa arrendadora y del arrendatario, conteniendo a la vez un escrito emitido ante un notario, el cual contendrá los datos de los comparecientes, quienes reconocen las firmas puestas en el anterior documento; mencionando posteriormente, todos los conceptos vertidos en el documento son aceptados, dando fe el notario que las firmas son auténticas, para que finalmente se registren las firmas de los que comparecen y firma y sello del notario.

Además, de las firmas del Contrato, el arrendador se compromete a entregar un comprobante de pago por cada una de las cuotas establecidas en el mismo.

Al finalizar el Contrato de Arrendamiento Financiero y haber cancelado el arrendatario todas las cuotas pactadas, el arrendador realizará el traspaso del bien, en el caso que el arrendatario haya optado por adquirir el bien, mediante un documento autenticado a favor del arrendatario, el cual contendrá todas las características del bien a traspasar; en caso contrario, podrá el arrendatario arrendar nuevamente el bien o entregarlo al finalizar el mismo.

### **2.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA**

## **ACTUALIDAD.**

### **2.3.1. Manifestaciones Actuales del Problema.**

Actualmente las distintas manifestaciones en la práctica mercantil salvadoreña, motivan la investigación del problema en estudio, se deben a las consideraciones que a continuación se mencionan:

- a) Con anterioridad a la vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero, existía un clima de inseguridad jurídica, puesto que no se tenían los mecanismos adecuados para exigir el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las partes intervinientes en este tipo de contrato.
- b) Las partes intervinientes en el Contrato de Arrendamiento Financiero, antes de la vigencia de Ley de Arrendamiento Financiero no encontraban su entera satisfacción en la confección jurídica del contrato, donde deseaban plasmar su voluntad, intereses y necesidades, puesto que no existía la libertad para realizarlo; actualmente es con la vigencia de la Ley que se le puede denominar e identificar jurídicamente como un Contrato de Arrendamiento Financiero.
- c) La implementación del Contrato de Arrendamiento Financiero, facilita los procesos de inversión, y esto genera un crecimiento en el empleo, la producción y por ende, una dinamización en la actividad económica del país.

- d) El Arrendamiento Financiero, fortalece las condiciones de nuestro país, para su incorporación en el proceso mundial de globalización, por cuanto garantiza la participación de la empresa privada en el desarrollo económico, al fomentar la libre competencia.
- e) El Arrendamiento Financiero, permite que personas naturales o jurídicas que no tienen acceso al financiamiento tradicional, por la exigencia de requisitos que dificultan la aprobación de los mismos, puedan obtener dicho financiamiento a mediano y largo plazo, para la inversión en la adquisición de bienes de capital, para fines de producción o innovación.
- f) Por medio del Contrato de Arrendamiento Financiero, se espera la obtención de beneficios, tales como: económicos, financieros, fiscales y contables, para las partes intervinientes.
- g) En el ofrecimiento que los arrendadores hacen al público para la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero, en la práctica mercantil salvadoreña, existe en cierta medida una confusión en cuanto a los elementos que lo distinguen del Arrendamiento Operativo.
- h) En el Art. 103 de la Constitución se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de

propiedad; que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados.

***-Relaciones del Problema.***

El Problema de Investigación, está relacionado con muchos aspectos dentro de la realidad salvadoreña, los cuales facilitan su comprensión en el contexto de problemas en el cual está inmerso; dichos aspectos son: económicos, tributarios, contables, financieros, etc.

***-Relaciones de Impacto***

Son las relaciones que tiene el problema de investigación, las cuales inciden en la realidad jurídica, económica y social.

*En la Seguridad Jurídica:* La Ley de Arrendamiento Financiero, establece las obligaciones de cada una de las partes intervinientes; en sus Arts.3 al 6, en su Art. 7 regula la formación del contrato y en el Art. 8 las prohibiciones, teniendo así la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones a cualquiera de las partes cuando éstos incumplieren el mismo.

*En el Régimen Fiscal:* En el Título Tercero, Arts. 14 al 17, de la Ley de Arrendamiento Financiero, regula lo concerniente a las «Disposiciones Tributarias», al establecer lo referente a las decisiones del Impuesto sobre la Renta, en las operaciones de arrendamiento inmobiliario y las depreciaciones; régimen que no es aplicable, de igual forma, a las Operaciones de Arrendamiento Internacional, lo cual se

regirá bajo las disposiciones del Código Tributario y las Leyes Tributarias respectivas.

*En la Economía:* El Contrato de Arrendamiento Financiero resulta ser un instrumento jurídico, que permite el desarrollo de la actividad económica, ya que ésta es ágil, moderna y cambiante; en razón que según lo preceptuado en el Art. 101 inc. 2° de la Constitución: “Es obligación del Estado la promoción del desarrollo económico y social, mediante la generación de condiciones óptimas para el incremento en la producción de bienes”.

*En la Flexibilización:* En relación con el acceso de la adquisición de bienes, por no exigir las reglas de las garantías tradicionales en los otros créditos.

### **2.3.2. Ventajas y Desventajas del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

Esta operación como toda decisión de financiar la adquisición de inmuebles, maquinaria o equipo, presenta sus ventajas y desventajas para el arrendador y arrendatario, que deben considerarse al tomar la decisión de utilizar este contrato.

#### **2.3.2.1 Ventajas y Desventaja del Sector Arrendador.**

##### **Ventajas**

*a) Ingresos Constantes.*

Implica que la Empresa del sector arrendador, en un momento determinado puede dejar de financiar otros bienes de capital, ya que con los Contratos de Arrendamiento Financiero celebrados, al tener un número significativo de ellos, puede dedicarse únicamente a seguir obteniendo los ingresos de los mismos, durante el período que los contratos tengan plena eficacia.

Así también al recuperar sus inversiones, juntamente con las ganancias de las mismas, se vuelve a capitalizar la arrendadora; volviéndose apta para celebrar nuevos contratos, sin riesgos de quedarse descapitalizada.

*b) Financiamiento Total.*

El ofrecer financiamiento total del bien, la empresa se vuelve atractiva, lo que hace llamar la atención de los arrendadores, motivados por esa gran característica que viene inmersa en el Contrato de Arrendamiento Financiero; puesto que los financiamientos tradicionales proporcionan alrededor del 80% del costo del bien; incrementando de esa forma los arrendadores las operaciones con Arrendamiento Financiero y con éstas últimas sus ganancias.

*c) Alto Costo de Interés.*

Al proporcionar financiamiento en la adquisición de maquinaria y equipo, el arrendador incorpora un incremento en el cobro de cada una

de las cuotas, debido a que por medio de tal acto, recupera parte del costo de adquisición y gastos incurridos al momento del otorgamiento del financiamiento.

*d) Reparaciones en la Maquinaria Arrendada.*

Como parte de un contrato de esta naturaleza, es que dentro de las condiciones que se insertan en el mismo, el arrendatario es quien durante la vigencia del contrato, incurre en todos los gastos en concepto de reparación, para mantener en buenas condiciones de uso la maquinaria arrendada.

*e) Ventaja Fiscal. (Art. 15 LAF)*

Por ser el arrendador el propietario de la maquinaria y equipo, por ministerio de ley, este tiene derecho de deducirse como costo por depreciación, el valor del activo concedido en arrendamiento al arrendatario, como estímulo fiscal para la incentivación comercial.

**Desventaja**

*Falta de Conocimiento.*

Debido a la falta de conocimiento, de la existencia de entidades arrendadoras, no permite darle auge a este tipo de financiamiento y como consecuencia, no tendrá la demanda que los inversionistas de las

Empresas o Sociedades Arrendadoras esperan tener ante las exigencias del tráfico local y mundial.

### **2.3.2.2. Ventajas y Desventajas del Sector Arrendatario**

#### **Ventajas**

##### *a) Mayor Liquidez.*

Se protege el flujo de efectivo de la persona natural o jurídica que hace uso de este financiamiento, debido a que realiza desembolsos periódicos, y no debe de invertir el total del valor del bien arrendado.

A la vez ésta puede celebrar convenios de venta y retro-arriendo, cuando se encuentre escasa de capital de trabajo o en crisis de liquidez, vendiendo el activo; para aumentar su liquidez a una entidad de arrendamiento y arrendarlo de nuevo durante un período específico; pero según el Art. 12 de la Ley de Arrendamiento Financiero, ambos convenios dejan de pertenecer a las operaciones de Arrendamiento Financiero, por consiguiente, su regulación es de carácter tributario.

##### *b) Financiamiento Total. (Art. 5 lit. a) LAF).*

La arrendadora paga oportunamente el precio acordado al proveedor (financiamiento del 100%), obteniendo el arrendatario de inmediato el bien arrendado y desembolsando cuotas periódicas; es decir, no debe de tener el capital total del valor del bien, para acceder a él.

*c) Adquisición de Activos de Alto Costo. (Art. 6 lit. a) LAF).*

La ventaja que representa para el arrendatario, es que permite obtener activos de alto costo, sin tener que desembolsar fuertes cantidades de capital, quedando a disposición del arrendatario, tener solamente capacidad de pago de las cuotas establecidas en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

### **Desventajas**

*a) Alto Costo de Interés.*

Los arrendatarios utilizan el Contrato de Arrendamiento Financiero por sus grandes ventajas y facilidades para obtener el financiamiento, pero a cambio debe pagar intereses más altos de los que las Instituciones Bancarias exigen.

*b) Reparaciones en la Maquinaria Arrendada.*

En cuanto al activo recibido en el arrendamiento, el sector arrendatario tiene la desventaja que durante la vigencia del contrato, es él quien asume los gastos de mantenimiento y reparaciones de la maquinaria y equipo con el propósito de mantener al activo arrendado en buenas condiciones de uso.

## **2.4. ORDENAMIENTO JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

### **2.4.1. Tratamiento Constitucional.**

Siendo la Constitución, la ley primaria dentro del ordenamiento legal de nuestro país, según la pirámide de Kelsen, es muy importante establecer y analizar los preceptos constitucionales más importantes sobre los Contratos en general.

Así en el Art. 8, establece que: “Nadie está obligado a hacer lo que la Ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe”; asimismo el Art. 22, reza que: “Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la Ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción”.

En ese mismo orden de ideas, el Art. 23 establece que: “Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes. Ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por transacción o arbitramento...”

En el campo del Orden Económico, nuestra Constitución regula en el Título V, diferentes aspectos que garantizan un beneficio de interés social.

El Art. 102 dice que: “Se garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social. El Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para incrementar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país”.

De igual forma el Art. 103, establece que: “Se reconoce y se garantiza el derecho a la propiedad privada en función social”.

El Art. 144, dispone que “Los Tratados Internacionales celebrados por El Salvador con otros Estados o con organismos internacionales, constituyen Leyes de la República al entrar en vigencia, conforme a las disposiciones del mismo Tratado y de esta Constitución”.

Esta serie de disposiciones Constitucionales, son la base principal de la libre contratación por lo que se hace lícito realizar todo tipo de contratos, siempre y cuando no violenten la normativa legal ya existente.

Por lo tanto, el Contrato de Arrendamiento Financiero está comprendido dentro de la esfera de los contratos modernos de carácter mercantil, lo que hace que su uso lo ubique dentro del tráfico mercantil legal, por respetar la normativa existente y estar amparado por la Constitución misma.

#### **2.4.2. Tratamiento de la Normativa Internacional.**

##### ***a) Convención Modelo de UNIDROIT sobre el Arrendamiento Financiero.***

La organización denominada Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado –UNIDROIT (por sus siglas en Inglés)– que es de carácter intergubernamental, se propuso establecer desde 1974 reglas uniformes sobre un tipo de operación al que denominó “Leasing”; para crear un andamiaje legal que considerara las características que le

son propias al Arrendamiento Financiero, y con ello, se fomentara aun más su desarrollo en el ámbito internacional, operación que lógicamente no es clasificable en ninguno de los esquemas contractuales clásicos.

Este documento aprobado por la UNIDROIT en 1988, excluye aspectos tales como: *a) Tributarios o contables de las operaciones*: Las regulaciones de este tipo quedan, por tanto, a las disposiciones de cada Estado, pues este instrumento regula principalmente aspectos relativos a la ley civil y comercial del Arrendamiento Financiero Internacional; *b) De Arrendamiento Operativo*: Debido a que este contrato no muestra las características atípicas del financiero (el financiamiento, promesa de compra, etc.) y *c) Restringe su aplicación a los bienes raíces*: Debido a que las transacciones sobre estos bienes, tenían una incidencia limitada si se les consideraba a un nivel internacional, al preverse enormes dificultades para establecer normas adecuadas que unificaren en un mismo texto los principios de la legislación referente a los bienes raíces y de la propiedad personal.

Esta convención se basa, como lo expresa en su preámbulo, en el deseo de los Estados de formular ciertas reglas uniformes que regulen principalmente aspectos relativos a la ley civil y comercial del Arrendamiento Financiero Internacional.

El documento consta de veinticinco artículos, distribuidos en tres capítulos que a continuación se mencionan:

*Capítulo Primero:* Se refiere a su esfera de aplicación y disposiciones generales, comprendiendo seis artículos que delimitan la extensión substantiva y geográfica de las normas.

Así el Art. 1. Establece el ámbito de aplicación de la Convención; además, que el arrendador solo puede celebrar contrato de adquisición de plantas, de bienes de capital o equipos y, cuyas características han de ser: Selección del bien por el arrendatario, la intervención de tres sujetos en la transacción y el correspondiente canon de arrendamiento del arrendatario al arrendador, con una opción de compra al final, excluyendo por otra parte, equipos por su destino de uso, como lo son para propósitos personales, familiares o domésticos del arrendatario.

Art. 2. La Convención es aplicable tanto sea una o más transacciones de subarrendamiento sobre el mismo equipo.

Art. 3. La Convención se aplica a operaciones internacionales entre arrendador y arrendatario pero de diferentes Estados; los tres integrantes (proveedor, arrendante y arrendatario) deben pertenecer a Estados contratantes y que exista uniformidad de legislación de un Estado contratante con el otro.

Art. 4. El bien mueble conserva su carácter como tal, aún si el bien haya llegado a ser fijo o incorporado en el terreno por motivos de instalación.

Art. 5. Esta convención podrá no ser aplicada si las partes así lo acordaren, tanto en el Contrato de Suministro como en el de

Arrendamiento Financiero y en caso de no suceder lo anterior, podrán en sus relaciones con cada una de las otras partes, derogar o variar el efecto, excepto las que se indican en los Arts. 8 núm. 3 y Art. 13 núm.3, literal b), y núm. 4.

Art. 6. Las reglas básicas de interpretación serán las que tengan en cuenta: *a) Su Objetivo:* El distinguirlo o tipificarlo de las otras figuras contractuales de arrendamiento o de la venta sujeta a condición, y *b) Propósitos establecidos en el preámbulo de dicha convención:* 1) La supresión de ciertos impedimentos legales para el Arrendamiento Financiero Internacional de equipos, 2) Que el arrendamiento tradicional necesita ser adaptada a las relaciones triangulares propias del Arrendamiento Financiero, y 3) Unificar las disposiciones con los aspectos de la ley civil y mercantil del Arrendamiento Financiero Internacional.

*Capítulo Segundo.* Contiene el cuerpo principal de las reglas uniformes, detallando los derechos y obligaciones de las partes de la transacción financiera del Arrendamiento. Los Arts. 7 al 14 contemplan tales normas, pudiendo a su vez agruparse las disposiciones entre aquellas que se refieren a los derechos y obligaciones de las partes entre sí, y aquellas que dicen la relación de los derechos y obligaciones de las partes con terceros.

Así el Art. 7. Establece que el arrendador tiene derechos reales sobre el bien en caso de quiebra del arrendatario.

El Art. 8. El Arrendatario no podrá hacer responsable al arrendador respecto del mal funcionamiento y calidad del equipo de Arrendamiento Financiero, salvo disposiciones diferentes a esta convención. Además, el arrendador garantiza la tenencia tranquila del bien a favor del usuario.

El Art. 9. El cuidado del bien corre a cuenta del arrendatario y solamente será utilizado para el fin objeto del contrato, y en caso de no haber optado por la compra del equipo tendrá la obligación de restitución al término del contrato.

El Art. 10. El proveedor tendrá las mismas obligaciones en el Contrato de Suministro respecto al arrendatario como si este fuere parte del contrato, más sin embargo, es irrevocable al término de este contrato por el arrendatario sin que exista consentimiento expreso del arrendador.

El Art. 12. En caso de incumplimiento de la entrega del bien, por parte del proveedor en el Contrato de Suministro, el arrendatario podrá rechazar o terminar el contrato y remediar su falta el arrendador de ofrecer el equipo por medio del Contrato de Suministro como si el arrendatario hubiera acordado comprar el bien en esos términos.

El Art. 13. De existir incumplimiento de pago por el arrendatario, el arrendador lo recobrará junto con intereses y perjuicios de rentas impagas acumuladas.

El Art. 14. El arrendador tiene la facultad de transferir o negociar sus derechos sobre el equipo o el contrato, pero sin que por ello se releve

de ninguna de sus obligaciones en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

*Disposiciones Finales:* Norma las materias que usualmente se encuentran en los instrumentos internacionales del tipo que nos ocupa, las cuales están comprendidos en los artículos del 15 al 25.

***b) Norma Internacional de Contabilidad – NIC – 17.***

Las Normas Internacionales de Contabilidad se aplicaran en nuestro país, de forma obligatoria a partir del 01 de enero de 2004. En la actualidad su aplicación es opcional, la cual se realiza en un gran porcentaje por su importancia en el ámbito contable y su aceptación mundial.

La NIC 17, trata sobre la Contabilización de los Arrendamientos, y el Objetivo de esta Norma es “Establecer, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables apropiadas para contabilizar y revelar la información correspondiente a los Arrendamientos Operativos y Financieros”.<sup>33</sup>

Esta Norma se aplica a los acuerdos, por los cuales se cede el derecho a uso de activos, incluso en el caso de que el arrendatario quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia, en relación con la operación y mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, el pronunciamiento no es aplicable a los acuerdos que dan lugar a

---

<sup>33</sup> International Accounting Standards Committee, Normas Internacionales de Contabilidad, United Kingdom, Traducción en Español, por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., con autorización del IASC, 1999, NIC – 17.

contratos de servicios, donde una parte no cede a la otra el derecho de usar algún tipo de activos.

De conformidad con la NIC 17, se entiende por:

- *Arrendamiento Financiero*: Es el tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida.
- *Arrendamiento no Cancelable*: Es un alquiler que solo es revocable.
- *Plazo de Arrendamiento*: Es el periodo no cancelable, por el cual el arrendatario ha contratado el alquiler del activo, junto con cualquier ampliación del mismo durante la cual tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga certeza de que el arrendatario ejercerá esta opción.
- *Valor Razonable*: Es la cantidad por la cual puede intercambiarse un activo, o puede traspasarse una deuda, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre.
- *Vida Económica*: Es el período durante el cual se espera sea utilizable económicamente por parte de la empresa, el activo amortizable; o la cantidad de unidades de producción de servicio o similares que se esperan obtener del activo por parte de uno o más eventuales usuarios.

- *Vida Útil*: Es el período de tiempo estimado, contado desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por él, a lo largo del cual la empresa espera consumir, los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

Para establecer la Vida Útil, debe valorarse: La Obsolescencia Técnica y la Obsolescencia Tecnológica, la primera se refiere al estado del bien respecto a su buen funcionamiento, servicio y a las partes que lo conforman; la segunda a los avances de la tecnología, por el surgimiento de bienes de su tipo mucho más modernos y actualizados.

“La clasificación adoptada por esta Norma, se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, que se derivan de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa y la obsolescencia tecnológica, las ventajas pueden estar representadas por una operación rentable a lo largo de la vida útil y económica del activo, así como en una ganancia por reevaluación o realización del valor residual”.<sup>34</sup>

La NIC 17 establece que se clasificará un Arrendamiento como Financiero cuando en el mismo, se transfieran todos los riesgos y ventajas sustanciales que son inherentes a la propiedad. Por el contrario,

---

<sup>34</sup> Idem.

se clasificará un Arrendamiento Operativo, si en el mismo, no se transfieren los anteriores riesgos y ventajas sustanciales que son inherentes a la propiedad.

A su vez se estipula en la NIC 17, de que un Arrendamiento sea o no Financiero, depende de *la esencia y naturaleza de la transacción* más que de *la mera forma del contrato*.

De acuerdo al Instituto Salvadoreño de Contadores Públicos (ISCP), expresa como un resumen de la NIC – 17, lo siguiente:

“La NIC 17 introduce en forma definitiva en el país la figura del Arrendamiento Financiero. Expresa el tratamiento contable y revelaciones para los diferentes arrendamientos. La norma es totalmente clara, al indicar el tratamiento contable independiente del tratamiento fiscal de los arrendamientos”

### **2.4.3. Tratamiento de la Normativa Secundaria.**

A continuación se desarrollará la Ley de Arrendamiento Financiero, haciendo mención de las leyes que se relacionan con ella, Posteriormente se analizarán los artículos que sirven de fundamento a la Ley de Arrendamiento Financiero, en el Código Civil y Código de Comercio.

#### **2.4.3.1 Análisis de la Ley de Arrendamiento Financiero (LAF)**

##### ***a) Diferentes Definiciones de Arrendamiento Financiero.***

###### ***a.1) Definiciones Jurídicas Doctrinarias***

Según Ernesto Eduardo Martorell, en su obra «Tratado de los Contratos de Empresa», las definiciones más prácticas son las dadas por Marzorati y Houssay, para el primero “Es una operación financiera consistente en facilitar la utilización de equipos y maquinarias, a quien carece del capital necesario para su adquisición, merced a una financiación a largo y mediano plazo coincidente con el término de amortización del bien en cuestión y garantizada con el bien objeto de ella cuyo dominio se reserva durante el pago periódico de un alquiler o canon, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión con un valor determinable”.

Para el segundo: “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 locación, 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 término 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.

Según Antonio Ortúzar Solar en su Obra «El contrato de Leasing», lo define de la siguiente manera: “El contrato en cuya virtud una

empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que está adquire 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”

Para Fernando Sánchez Calero, en su obra «Instituciones de Derecho Mercantil», Tomo II, define el Contrato de Arrendamiento Financiero como: “Aquel por el que una parte (denominada Sociedad de Arrendamiento Financiero o Arrendador Financiero) cede a otra (llamada Usuario o Arrendatario) el uso de un bien a cambio del abono de cuotas periódicas, siendo este bien previamente adquirido a un tercero (denominado Proveedor) por expresa indicación y de acuerdo con las instrucciones recibidas del futuro usuario”.

#### a.2) Conceptualizaciones Financieras.

En opinión de James C. Van. Horne y Jhon M. Wachowicz, Jr., en su obra «Fundamentos de Administración Financiera», el Contrato de Arrendamiento Financiero es: “Aquel Contrato que al suscribirlo, el dueño de un activo (el Arrendador) cede a otro (el Arrendatario) el

derecho exclusivo de usar el activo, generalmente durante determinado espacio de tiempo, a cambio del pago de una renta.

En las últimas décadas se ha registrado un notable incremento del arrendamiento de activos, como autos y camiones, computadoras, maquinaria y hasta plantas de manufacturas. Una ventaja evidente para el arrendatario es el uso de un activo sin tener que comprarlo. Asumiendo varias obligaciones la primera y más importante la de pagar una renta periódica de manera mensual o trimestral; que por lo general corresponde a la vida útil del activo, pagos que no solo amortizan el costo del activo sino que también, el rendimiento del arrendador. Especificando quien debe conservar el activo e incluyendo otros costos, tales como: el mantenimiento, los impuestos, y los seguros, todos a cargo del arrendatario. Contrato que es prolongado y no rescindible y finalmente se especifica una o más opiniones que tendrá el arrendatario al vencimiento del plazo. Una de ellos simplemente la de devolver el activo al arrendador; otra puede implicar la renovación, en la que el arrendatario tiene el derecho de renovar el contrato de arrendamiento por otro periodo ya que con la misma renta o por una diferente que normalmente es menor. Una última opción sería la de comprar el activo al vencimiento del plazo. Por razones fiscales, el precio de compra del activo no deberá estar muy por debajo del valor justo en el mercado. Si el arrendatario no ejerciera esta opción el arrendador asume la posición del activo y tendrá derecho a recibir cualquier valor residual.

Para Robert Meigs, Jan R. Williams, Susan F. Haka y Mark S. Bettner, en su obra «Contabilidad, la base para decisiones gerenciales», expresa que: “Los Arrendamientos de Capital, tienen como propósito proporcionar al arrendatario financiación para la compra eventual de la propiedad, o el uso de ésta durante la mayor parte de su vida útil. Un Arrendamiento de Capital o Arrendamiento Financiero, transfiere del arrendador al arrendatario, la mayor parte de los riesgos y recompensas de la propiedad, en realidad cuando el arrendatario arrienda un bien, mediante la figura del Arrendamiento Financiero, no solo está arrendando el uso y goce del bien, sino que está utilizando el contrato de arrendamiento como un medio para financiar el arriendo, por ejemplo de un auto”.

### a.3) Concepción Contable.

La FASB, que es una organización profesional que juega un papel importante en la comunicación de la información contable en los Estados Unidos de América, provienen del sector privado, y que tiene autoridad legal en dicha nación para fijar normas de presentación de informes financieros a las compañías de propiedad del público.

Básicamente dicha institución establece los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, Financial Accounting Standards Board (FASB), la traducción a nuestro idioma es Juntas de Normas de Contabilidad Financiera, ha adoptado la posición de que los riesgos y los

rendimientos de propiedad, se transfieren al arrendatario bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El Contrato de Arrendamiento transfiere la posesión de la propiedad al arrendatario al final del término del arrendamiento.

2. El Contrato de Arrendamiento contiene una opción de compra negociable.

3. El término del arrendamiento es igual al 75% o más de la vida económica estimada de la propiedad arrendada.

4. El valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento ascienden al 90% o más del valor justo de la propiedad arrendada.

Y expresa que si un arrendamiento contiene alguna de estas previsiones se considera como arrendamiento de capital, de lo contrario se contabilizará como un arrendamiento operacional.

#### a.4) Conceptualización de la Norma Internacional de Contabilidad.

*Arrendamiento Financiero:* Es el tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida. (NIC-17)

#### a.5) Definición Legal.

En el Art. 2 de la ley en estudio, el legislador no se atrevió a dar

una definición de Arrendamiento Financiero, sino que simplemente se delimitó a expresar, que se entiende por Arrendamiento Financiero destacando únicamente sus características esenciales.

Analizando la Ley, se ha formulado la siguiente definición:

*Arrendamiento Financiero:* “Es aquel Contrato solemne, por el cual una persona natural o jurídica llamada Arrendadora, concede a otra también, persona natural o jurídica llamada arrendataria, el uso, goce y explotación económica, de determinados bienes muebles e inmuebles, quien los eligió y seleccionó libremente de una tercera persona natural o jurídica llamada proveedor, o en su caso de la arrendadora al ser ésta proveedora, por un plazo de cumplimiento forzoso a cambio del pago de un canon de arrendamiento, teniendo la arrendataria al final del plazo la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo por períodos ulteriores. La definición expresada amplia y legal, deviene de las disposiciones Art. 2, 3 y 7”.

Esta definición se considera acertada, por que destaca los elementos esenciales del Arrendamiento Financiero, tales como: La Solemnidad del Contrato, los sujetos, el objeto, los alcances, el plazo, el pago del canon de arrendamiento y la triple opción del arrendatario.

#### ***b) Caracteres Jurídicos.***

Como características jurídicas del Contrato de Arrendamiento Financiero, podemos citar, entre otras las siguientes:

- *Bilateral*: Ya que, de acuerdo al artículo 1309 del Código Civil, ambas partes contratantes se obligan recíprocamente, en los términos que estipula el Art. 5 para el Arrendador y Art. 6 para el Arrendatario de la Ley en estudio.
- *Oneroso*: Porque ambos contratantes resultan beneficiados. El arrendador se obliga a entregar una cosa, cuya tenencia desea el arrendatario. Esta entrega se hará a cambio del pago de una suma de dinero cuyo monto significará para el arrendador una ganancia o utilidad en relación con el monto de dinero que hubiese invertido para adquirir la cosa que dará en arrendamiento (Art. 9 inc 2° LAF)
- *Conmutativo*: Porque ambas partes del contrato se obligan a dar una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra debe por su parte dar a la vez.
- *Principal*: Por cuanto subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención. El hecho de estar condicionado al contrato que el arrendador celebrará con el proveedor, no lo priva de ésta característica.
- *Solemne*: Pues su celebración deberá constar en escritura pública o en documento privado autenticado (Art. 7 LAF).
- *De tracto sucesivo*: Pues se va cumpliendo en el tiempo, normalmente mes a mes, en términos que las obligaciones del contrato se van exigiendo y renovando sucesivamente, ya que el arrendador proporciona el goce del bien y el arrendatario paga la

renta fijada por el período que corresponda. Para los efectos de la aplicación del IVA, esta característica es importante en el Arrendamiento Financiero, puesto que éste se paga mensualmente respecto de la cuota objeto del pago y no anticipadamente, al celebrar el contrato.

- *Determinado*: Debe de señalarse en forma exacta, la cantidad que se debe pagar por el bien.
- *Autónomo*: En virtud de que no puede asimilarse a ningún otro contrato tradicional.
- *No Cancelable*: Los compromisos no se pueden romper unilateralmente.

### ***c) Elementos Generales de Existencia a todo Contrato.***

Los «*elementos comunes*» a todo contrato, son aquellos que se encuentran enumerados en el Art. 1316 C.C.; y que están inmersos en el Contrato de Arrendamiento Financiero, ellos son:

- *Capacidad*: Es la aptitud de una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones y poderlos ejercer por sí misma, excepto aquellos que la ley declara incapaces (Art. 1317 en relación con el Art. 1318 C.C.).
- *Consentimiento*: Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio (Art. 1322 al 1330 C.C.).

- *Objeto Lícito*: Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer. El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración, siempre que sea lícito (Art. 1331 en relación con los Art. 1332 al 1337 C.C.).
- *Causa Lícita*: No puede haber obligación sin causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por «*causa*», el motivo inmediato que induce a contraer la obligación; y por «*causa ilícita*», la prohibida por la ley, o contrarias a las buenas costumbres o al orden publico. (Art. 1338 al 1340 C.C.)

***d) Elementos Especiales de Existencia a todo Contrato.***

De conformidad al Art. 1315 C.C., se entenderá por «Elementos Esenciales»: “*Aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente*”. Por lo que se deben expresar en el Contrato correspondiente, y de no expresarse, dicho contrato es inexistente.

***e) Elementos de la Naturaleza de todo Contrato.***

Son aquellos que le corresponden al contrato innatamente, y aún cuando no se expresan en el mismo le pertenecen.

**f) Elementos Esenciales del Contrato de Arrendamiento Financiero (Art. 2 – 7 LAF).**

Por consiguiente, esos elementos esenciales que se logran desglosar dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero, son:

f.1) Elementos Personales.

De conformidad al Art. 1 inciso 1°, dispone que: *“La presente Ley se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que lo celebren”*. Se ha subrayado *«y a los sujetos que lo celebren»*, porque el legislador no se refirió en este párrafo, a los sujetos obligados de forma cuantificada, o sea al número de personas que concurren, sino de aquellos sujetos que la ley consideró como elementos esenciales (Arts. 1314 y 1315 C.C.), que por su características «sui generis» son sujetos imprescindibles en esta operación, para que el mismo no degenera en otro contrato o se le pueda asimilar a un contrato tradicional.

Continuando con la lectura del mismo, en su inciso tercero, establece: *“No se sujetarán a la presente ley las operaciones de arrendamiento civil”*. Esto es debido a que en las operaciones de Arrendamiento Civil, que regula el Código Civil vigente en el Art. 1703 y que lo define como un contrato en el cual 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, obra o servicio un precio determinado, no existe en ningún momento la figura del

arrendador financiero, la opción de compra del bien, ni los beneficios que forman parte del arrendamiento financiero, puesto que son contratos con finalidades y alcances diferentes, y por consiguiente, normativas distintas reguladas en cuerpos de leyes diferentes; pero básicamente en el artículo citado, claramente se denota la existencia de dos sujetos que intervienen en esta operación; dicha aseveración la encontramos más adelante, en el Art. 1707 C.C., en primer lugar, la parte que da el goce de ellas se llama «arrendador», y en segundo lugar, la parte que da el precio «arrendatario».

Según el Art. 3 LAF., ha prefijado quienes serán las partes que constituirán este contrato y qué se debe de entender como tales, al disponer:

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

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

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

Veamos detenidamente cada una de ellas:

*f.1.1) El Proveedor.*

El papel que desempeña el proveedor en el Contrato de Arrendamiento Financiero, constituye un elemento esencial y diferenciador de otros contratos comunes, pues el Contrato de Arrendamiento Financiero supone normalmente la existencia de dos contratos: *el de Compraventa del bien*, que se celebra entre empresa arrendadora y el proveedor, y *el de Arrendamiento Financiero* propiamente tal, entre la arrendadora y el arrendatario.

Estos dos contratos tienen un origen común que consiste en la solicitud que presenta el cliente/arrendatario a la empresa financiera/arrendadora, para que ésta luego de ser calificada en términos financieros, adquiera del proveedor el bien que será posteriormente objeto del contrato de arrendamiento.

Debe de recordarse que la adquisición del bien al proveedor se origina en una solicitud del cliente/arrendatario, que por lo general es el que ha ubicado el bien previamente, de modo que la arrendadora lo adquiere en virtud de la petición recibida por parte de éste.

Lo anterior significa que al precisarse los efectos de las obligaciones que emanan del Contrato de Arrendamiento Financiero que se celebre entre el arrendatario y el arrendador, deberá tenerse en cuenta tal situación en el evento de que, por ejemplo, el bien no hubiere sido

entregado por el proveedor oportunamente al arrendatario o que padeciere de defectos que ocasionaren un mal funcionamiento (Art. 4 lits. a) y b) LAF). Sin embargo, la Ley no dice nada en el caso de que al suceder tales eventos cual sería la solución a seguir, pues los Arts. 4, 5 y 6 de la citada ley que tratan sobre las «*Obligaciones del Proveedor, Arrendador y Arrendatario*», no logran comprender todas aquellas obligaciones que dan origen a una operación de esta naturaleza. Por consiguiente, al mencionar algunas de mayor relevancia, quiso el Legislador solucionar el problema con sólo decir en los literales finales de cada una de estas disposiciones «las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley».

Otro aspecto importante que merece nuestro análisis del Art. 3, es lo referente a que los proveedores pueden ser personas naturales y jurídicas (Art. 52 incs. 1° y 2° C.C. respectivamente).

En esta disposición, el legislador tomó en cuenta que muchos arrendatarios naturales o jurídicos precisan de mejores tecnologías modernas y eficaces para su crecimiento económico, y que muchas veces, dichos bienes que se requieren, pueden o no pueden estar en el mercado local. Tal sería el caso en la adquisición de una máquina, que su fabricación sólo es posible en un país extranjero y la adquisición, para el arrendatario, solamente le es posible por este tipo de financiamiento por no disponer de un capital tan elevado que le permita su adquisición por otros medios tradicionales.

En este sentido, el arrendatario no queda restringido al mercado local para proveerse de bienes necesarios para su empresa, si no que la ley amplió el mercado de proveedores, pues el legislador reconoce que El Salvador no cuenta con las tecnologías adecuadas para competir con las economías emergentes de los países desarrollados, y de haberlos en el mercado local, estos no satisfacen las necesidades de fomentar los diversos sectores de la producción, para lograr el incremento a la productividad que requiere El Salvador.

*f.1.2) El Arrendador.*

En el Título XXVI, Capítulo II, Libro Cuarto, de las «Obligaciones del Arrendador en el Arrendamiento de Cosas» Art. 1712 del Código Civil, dispone: “El Arrendador es obligado: 1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2° A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y 3° A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”. Ahora bien, el lector notará que en una redacción no similar, en el Art. 4 lit. a) LAF, el legislador ubicó esta obligación en las del Proveedor como si en principio le perteneciera a éste y no al Arrendador en su Art. 5 de la referida Ley. Pero todo parece indicar lo contrario, pues dicha disposición preceptúa (Art. 4 LAF): “*Son obligaciones del Proveedor: a) Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice”;* lo subrayado hace suponer que dicha obligación le pertenece al arrendador no

obstante encontrarse redactado fuera de su articulado. Volviendo a lo anterior, se comprenderá que de las tres obligaciones antes enunciadas que pesan sobre el arrendador, como consecuencia de proporcionar al arrendatario el goce de la cosa arrendada, el autor Arturo Alessandri R. Expresa: “*Sólo una de ellas es esencial: la de entregar la cosa. Se comprende que si el arrendador no entrega la cosa al arrendatario, por muy buena voluntad que tenga, éste no puede gozar la cosa; por eso la obligación de entregar la cosa es de la esencia del contrato de arrendamiento, mientras que las otras dos obligaciones mencionadas en el Art. 1712 C.C., son de su naturaleza*”<sup>35</sup>; es decir, que si falta el bien arrendado, la obligación del arrendador carece de objeto y la obligación del arrendatario, como consecuencia, carece de causa.

La figura del Arrendador en esta ley, según el Art. 3 en relación con el Art. 5, introduce dos aspectos importantes que merecen un poco más de análisis:

*En primer lugar*, el legislador en el Art. 3, dijo qué se entiende por «arrendador», al estipular: “*Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios*”. Acá solamente se limitó a considerar a la persona natural o jurídica, procurando silencio al referirse a los arrendadores «extranjeros», es más hasta tuvo cuidado de no introducir tan siquiera la palabra *nacional* para no dar lugar a pensar que faltaba la palabra «extranjero», aunque según

---

<sup>35</sup> Arturo Alessandri R. De los Contratos, Editorial Bellas Artes, Santiago, 1930, Pág. 176.

el espíritu de la ley no existe omisión alguna en la redacción de dicha disposición, pues si en el caso del Proveedor y Arrendatario no existe tal omisión, lo anterior da lugar a considerar que existe una razón suficiente de la no inclusión del término *extranjeros*, cuya respuesta se refleja en el preámbulo de la referida ley, en los Considerandos I y IV, que muy bien estableció el Legislador al considerar:

- I. Que de conformidad con el Artículo 101 de la Constitución, corresponde al Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad y, además, fomentar los diversos sectores de la producción y defender el interés de los consumidores; y
- IV. Que de conformidad al Artículo 103 de la Constitución, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de propiedad que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados, función que se cumple en virtud de la explotación económica que éstas otorgan a los usuarios del sistema.

Con estos considerandos, a nuestro parecer, se justifican en gran medida la no introducción del referido término, pues nuestra Constitución es el instrumento garante por excelencia para proteger nuestros derechos tanto individual como social, según el principio filosófico establecido en el Art. 1 inciso primero, en el cual “El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del

Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común”, y es ésta *actividad* establecida en la Constitución en los Arts. 101 y 103, la que permite diseñar un instrumento acorde con estos tres valores de justicia, seguridad jurídica y bien común, como resonancia de aquellas disposiciones que ahora se llama “Ley de Arrendamiento Financiero”.

Ley que propicia ser un instrumento protector a las empresas nacionales, al no permitir que empresas financieras de gran capital extranjero compitan en el mercado salvadoreño; no por faltar al principio de igualdad de competencia ni justicia social, sino porque esto, sin duda, podría poner en riesgo el estado de derecho de las personas naturales o jurídicas al verse relevados y sin oportunidad de competir en igualdad económica con empresas extranjeras, debido a lo reducido de la economía nacional.

No se trata de descentivar la creación de nuevas empresas y, por otro lado, ahuyentar a los inversionistas extranjeros, solo que inicialmente las exigencias constitucionales, van en principio en proteger a sus habitantes antes que los intereses del capital extranjero.

Por otro lado, se puede sostener que al no establecer expresamente el Art. 3 LAF la prohibición de que personas naturales o jurídicas extranjeras puedan constituirse como arrendadoras, deja abierta la posibilidad que en determinado momento se pueda invocar el Art. 8 de la

Constitución, el cual literalmente expresa: *“Nadie está obligado hacer lo que la ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe”*.

En ese sentido, cualquier persona natural o jurídica extranjera que sea arrendadora, puede celebrar «Contratos de Arrendamiento Financiero» con arrendatarios nacionales, por no existir norma expresa en la Ley en estudio que lo prohíba.

Además, la ley no prohíbe que personas naturales o jurídicas extranjeras se constituyan con ésta finalidad en el país. Según la interpretación literal de esta disposición, el Código de Comercio Reformado<sup>36</sup>, según el Capítulo XIII, Sociedades Extranjeras del Art. 358, aplicada de forma supletoria, establece *que “las sociedades extranjeras que deseen realizar actos de comercio en el Salvador, fijando como domicilio en el país o estableciendo sucursales, deberán registrarse en el Registro de Comercio”*; o sea, que deberán de realizar los mismos procedimientos como si se tratara de una empresa salvadoreña.

Es así, que al continuar analizando los artículos del Código de Comercio, encontramos que el Art. 362 del código en comento, agrega que: *“El Estado ejercerá su vigilancia sobre las sociedades y las actividades mercantiles que éste Código señala mediante las oficinas siguientes: 1) La Superintendencia del Sistema Financiero, vigilará a las sociedades mercantiles que se dedican a operaciones bancarias, financieras, de seguro y ahorro...”*.

---

<sup>36</sup> Código de Comercio Reformado, según Decreto Legislativo N° 826, de fecha 26 de Enero de 2000, D.O. N° 40, Tomo 346, publicado en el Diario Oficial el 25 de Febrero de 2000.-

Es decir, que la Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero trata de propiciar un marco de garantía en cuanto a otorgar protección de los intereses del público, mediante la vigilancia preventiva en el cumplimiento de las normas legales y de corrección financiera, cuya finalidad principal, según el Art. 2, es la de “...*Vigilar el cumplimiento de las disposiciones aplicables a las instituciones sujetas a su control, y le corresponderá la fiscalización... de las instituciones... del Fondo de Financiamiento y Garantía para la Pequeña Empresa*”, y como una nota muy importante para el caso que nos ocupa que menciona el Art. 3, “*La de autorizar la constitución, funcionamiento y cierre de... Asociaciones de Ahorro y Préstamo y de vigilar y fiscalizar operaciones de las Instituciones*”.

No obstante, que cualquier entidad o institución desee operar en el país, deberá solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero su correspondiente aprobación, como requisito «strictu sensu» de su legalidad y garantía suficiente de propiciar estabilidad y solidez al público en general, la cual constituye según el Art. 2 de la Constitución de la República, el derecho de toda persona a que se le garantice su Seguridad Jurídica.

Pero lo que el legislador quiso establecer en el Art. 3 de la Ley de Arrendamiento Financiero, al no permitir la operacionalización de empresas extranjeras como arrendadoras en El Salvador, era en el sentido que ellas desde su país de origen constituyeran

operacionalizaciones directas de Arrendamiento Financiero con futuros clientes/arredatarios salvadoreños, sin pasar dichas arrendadoras por un proceso de constitución como lo exigen las leyes mercantiles de nuestro país, y que oportunamente en líneas arriba ha sido aclarado; porque de haber permitido lo anterior, el poco capital que existe en El Salvador hubiera terminado fugándose de nuestro territorio, y esto hubiera frenado el desarrollo, el crecimiento económico, etc. de una economía que quiere resurgir de doce años de decadencia y pobreza.

*En segundo lugar:* El Art. 5 inciso final de la ley en estudio, da lugar a pensar que el legislador no tiene bien claro el alcance de un Arrendamiento Operativo y un Arrendamiento Financiero al confundir dichos términos. Veamos por qué. Este artículo en el inciso final establece: “*En los casos en que el Arrendador sea también Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula el Artículo cuatro de la presente ley* “. Se subraya esta frase, porque para Antonio Ortúzar Solar, quien al hacer un estudio de esta institución en su obra “El Contrato de Leasing”, 1990, página 25, al hablar de las clases de «Leasing: Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero», dice que: “Las primeras operaciones se efectuaron con las propias empresas industriales productora de bienes de capital, que en lugar de venderlos a sus clientes, resolvieron colocarlos por la vía de arrendamiento, asumiendo al mismo tiempo la obligación de servicio técnico o de mantenimiento... Este sistema, que tendió a facilitar que las industrias

se deshicieran de sus existencias, fue iniciado en Estados Unidos, por empresas tan conocidas como la IBM y pasó a denominarse "Arrendamiento Operativo". Lo que se quiere dejar en claro al citar a dicho autor, es que doctrinariamente se reconoce en el Arrendamiento Operativo que el sujeto que ostenta el título de *Arrendador*, puede fungir a la vez como un *Proveedor* al mismo tiempo, sin que por ello se deslinde de su propia actividad.

En otras palabras, dicho sujeto produce el bien y financia lo que produce; lo que no sucede doctrinariamente en el Arrendamiento Financiero, donde el que ostenta el título de «Arrendadora», no realiza otra actividad que no sea la de financiar el bien sin tener un producto que ofrecer al público. Dichas instituciones, aunque doctrinariamente tienen connotaciones similares, por otro lado, existen otros matices que las hacen ser muy diferentes entre sí.

En lugar de dicha redacción, pudo haber estipulado el legislador: *"En los casos, en que el Arrendador es fabricante o distribuidor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula..."*.

Esto en razón de como está redactada la norma, permite encontrar dos clases de situaciones desde el punto de vista del Arrendador: Por un lado, *Arrendadores que no son fabricantes ni distribuidores* y que solamente se dedican al financiamiento de operaciones de Arrendamiento Financiero, y por otra parte, *Arrendadoras que son fabricantes o distribuidores* de los productos que ofrecen en Arrendamiento Financiero.

*f.1.3) El Arrendatario (Art. 6 LAF).*

*Obligaciones de la esencia del arrendatario.*

- *Las rentas o cánones de arrendamiento*, constituyen el elemento esencial del contrato en lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, en términos que si éste no existiere no tendría vida jurídica el Contrato de Arrendamiento Financiero o derivaría en uno diferente.

La importancia que cobra acá, es desde el punto de vista procesal, ya que, en el evento de que el arrendatario no pague oportunamente (Art. 18 LAF) y el arrendador desee proceder al cobro judicial ejecutivo de la obligación; deberá contar con un título ejecutivo que recaiga sobre una deuda líquida y actualmente exigible, de acuerdo con lo preceptuado en los Arts. 588, 589 y 593 y siguientes del Código Civil, en el caso de que se tratare de una persona natural que ejerza actos mercantiles, y en el Art. 49 y siguientes de la Ley de Procedimientos Mercantiles, en el caso de tratarse de personas jurídicas.

- *El seguro*, se contrata de ordinario por el arrendatario y el beneficiario de la póliza de seguro será el arrendador. Su existencia es de máxima importancia para las partes, ya que, sucedido un siniestro (Art. 1394 Cod. Com.), permitirá al arrendador recuperar su inversión y al arrendatario lo liberará de su obligación de pagar el monto total convenido (Art. 10 LAF). “Normalmente los seguros

son tomados por las siguientes coberturas: *a) Seguro Contra Incendio:* incendio, explosión, fulminación o accidentes de naturaleza semejantes, según se hubiera pactado (Art. 1410 Cod. Com.); *b) Seguro de Vehículos Automotores:* incendio, autoignición, rayo, robo total o parcial del vehículo, vuelcos, accidentes, colisiones del propio vehículo con otros o con aquel en que a su vez sea transportado, o por huelgas y motines populares, además, salvo pacto en contrario, los daños en la persona propietaria del vehículo asegurado, del conductor profesional y de los ocupantes del mismo vehículo (Art. 1439 incs. 2º y 3º. Del Cod. Com.); *c) Seguro de Navegación:* si el siniestro se debe a cambio de ruta o de viaje, el asegurador de la nave solo responderá si el cambio fue forzado, o si, aún no siéndolo, se realizó para dar asistencia a naves o personas en peligro (Art. 1442 inc. 3º Cod. Com.). Pero el asegurador, según el Art. 1392 del Código de Comercio, no responderá de las pérdidas y daños causados por guerra extranjera, guerra civil, movimientos populares, terremoto o huracán, salvo estipulación en contrario.

Es así que, hasta el año 2001, en nuestro país se registraban dieciocho entidades autorizadas para operar como Sociedades de Seguros y Fianzas, entre las cuales se encuentran: “Aseguradora Agrícola Comercial, S. A.; Aseguradora Suiza Salvadoreña, S. A.; Compañía

General de Seguros, S. A.; Seguros del Pacífico, S. A.; Seguros e Inversiones, S. A.; etc.”<sup>37</sup>

f.2.) Elementos Reales.

- *Plazo de Cumplimiento Forzoso:* Es decir, que el arrendador y el arrendatario estipulan un plazo que se debe cumplir de forma obligatoria, no pudiendo en este caso, las partes contratantes, retractarse del acuerdo pactado; por ende, este plazo no admite ser cancelado ni rescindir de ella, siendo así «obligatoria e inexcusable».
- *Canon de Arrendamiento:* El «Canon», es “la suma que se paga periódicamente al propietario de un bien por quien disfruta de su dominio útil, como reconocimiento del dominio directo que se reserva el dueño.”<sup>38</sup>
- *Opciones del Arrendatario:* 1) *La opción de Compra:* Un elemento esencial en este contrato, es la adquisición del bien por el arrendatario al final del plazo estipulado con el arrendador, ya que la devolución del bien o renovación del mismo, simplemente no genera un Arrendamiento Financiero sino un Contrato Tradicional, pues lo propio de este contrato es «la opción de compra del bien al caducar el tiempo fijado». En el caso que el

---

<sup>37</sup> Superintendencia del Sistema Financiero, Boletín Estadístico de Seguros, San Salvador, Julio-septiembre de 2001, Pág. 14

<sup>38</sup> Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 27ª Edición Actualizada, Editorial Heliasta, S.R.L., Bs. As., 2000.

arrendatario haya establecido la opción de compra al inicio del contrato o estando a la mitad de su terminación, su opción será irrevocable, no pudiendo pedir la terminación o resolución del contrato el arrendador, pues no existe en ningún momento un vicio de la cosa con anterioridad al contrato, pero tal evento produciría la promoción de la acción de indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante del arrendador en contra del arrendatario en el caso de rescindir de su obligación pactada (Art. 1726 inc. 2°, relacionado con el Art. 1427 C.C.); aunque no debería descartarse la posibilidad que en la intención de no cumplir con la obligación de adquisición del bien; se podría caer en mora en sus pagos para desistir de la compra al final, lo que daría lugar al arrendador de invocar el Art. 1675 C.C. 2) *La opción de devolver el bien:* Al finalizar el plazo del Contrato, el Arrendatario podría decidir devolver el bien al arrendador, por lo cual no cancela el precio predefinido para la adquisición del bien. 3) *la opción de prorrogar el plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero, por períodos ulteriores:* Por el cual al terminar el plazo del Contrato, las partes pueden acordar renovar el Contrato, prorrogándolo con sus mismas condiciones, o modificando algunas de ellas.

- *Precio Predefinido:* Al celebrar el Contrato de Arrendamiento Financiero, las partes deben fijar el precio, en caso que el

Arrendatario opte por adquirir el bien; más sin embargo en la práctica, el precio predefinido se ve como una cuota extra, es decir que al establecer periódicamente el canon a pagar durante el plazo forzoso, una vez finalizado éste, se paga un precio para la adquisición del bien, que es menor al precio real del bien en ese momento.

- *Elección del Proveedor y del Bien por el Arrendatario:* En el Contrato de Arrendamiento Financiero, es el arrendatario quien elige el proveedor y selecciona el bien; no constituyéndose en este caso responsable el arrendador, de los efectos jurídicos favorables y desfavorables de la elección del bien y del proveedor hechas por el arrendatario, salvo en los casos en que el arrendador sea el proveedor al mismo tiempo.

f.3) Elemento Formal (Art. 7 LAF)

Anteriormente, al referirnos a los caracteres jurídicos, se dijo que el Arrendamiento Financiero es «*solemne*», esto se desprende de la lectura del Art. 7 LAF., que señala que el Contrato de Arrendamiento Financiero deberá constar en Escritura pública o Documento Privado Autenticado, y para que dicho contrato sea oponible ante terceros deberá de inscribirse en el Registro de Comercio.

La facultad que expresa el Art. 7 LAF, sobre la inscripción de los bienes dados en Arrendamiento Financiero, deberá realizarse según esta disposición independientemente sean bienes muebles o inmuebles en el

Registro de Comercio, para que ambas partes (arrendador y arrendatario), resguarden mejor sus derechos y obligaciones estipuladas; además, en el caso de bienes inmuebles también deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de conformidad al Art. 686 numeral 3° del Código Civil, como aplicación supletoria a la Ley de arrendamiento Financiero, al establecer que: “En el Registro de la Propiedad se inscribirán: 3°) Los Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, cuando deban hacerse valer contra terceros.”

La Formalidad que menciona el Art. 7 LAF, de celebrar el Contrato de Arrendamiento Financiero por Escritura Pública o Documento Privado Autenticado, se encuentra regulada en la Ley de Notariado relacionada con el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles.

*La Escritura Pública* es un Instrumento Notarial o Instrumento Público, de conformidad al Art. 2 de la Ley de Notariado; y según el Art. 257 del Código de Procedimientos Civiles estipula que: “Escritura Pública es la primera copia que se saca del protocolo o libro de transcripciones que ha sido hecha con todas las solemnidades necesarias por un funcionario público autorizado para otorgarlo”, relacionado con el Art. 1570 del Código Civil.

*Documento Privado Autenticado*: “Es aquel que goza de certeza sobre su origen y su autor, carácter que puede tener desde la formación del documento o, adquirirlo después.”<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Roland Arazi, La Prueba en el Proceso Civil, Ediciones la Roca, Bs. As., 1998, Pág. 87.

Al efecto, podemos mencionar las ventajas que resultan de esta forma de celebrar el contrato: 1) Es una prueba indiscutible de su celebración y de la fuerza que sus declaraciones tienen respecto de las partes, que hace plena fe para los contratantes, en cuanto a la verdad de sus declaraciones formuladas, según el Art. 20 LAF, relacionado con los Arts. 258 y 260 Pr. C.; 2) Si se trata de un Arrendamiento Inmobiliario, da una protección al arrendatario en cuanto a la tenencia de la cosa, ya que si el arrendador, contraviniendo su obligación de no vender o gravar la cosa, así lo hiciere, el comprador deberá respetar el arriendo (Art. 17 LAF.); y 3) Frente a un incumplimiento del arrendatario, el arrendador puede hacer efectivo su crédito en forma expedita por contar con un título ejecutivo, según el Art. 18 LAF.

Llama la atención que el inciso primero del Art. 1580 C.C., dice que: *“deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos colones”*,<sup>40</sup> o sea de valor indeterminado, al respecto hay que distinguir, que ésta no es una solemnidad de existencia, sino que se trata de una *«Solemnidad para la Prueba»*; pues el Art. 1581 inciso 1° C.C., estipula que: *“al que demanda una cosa de más de doscientos colones de valor no se le admitirá la prueba de testigos, aunque limite a ese valor la demanda”*.

Ahora bien, la ley no prohíbe la realización de un contrato en forma verbal, la única diferencia consiste que ante cualquier evento

---

<sup>40</sup> Claro que ésta última cantidad es una norma vigente pero tácitamente derogada, el cual tuvo validez en su época de redacción, y tiene su razón histórica, pero no hasta nuestros días.

sucedido entre las partes, los contratantes no podrán auxiliarse de norma alguna para exigir el cumplimiento de una obligación contraída, porque no existe prueba que ampare el derecho que les asiste.

El legislador estipuló esta solemnidad para el Contrato de Arrendamiento Financiero; aún cuando la celebración de dicho contrato esta inmerso en el tráfico mercantil, que por medio del Código de Comercio, muchos actos están exentos de formalismos rigurosos, como es el caso de plasmarse por escrito con la solemnidad mencionada, todo esto con la intención de que dichas relaciones de comercio sean ágiles y estén en armonía con la actividad económica, consideramos que este formalismo en el Contrato de Arrendamiento Financiero es una forma de garantizar el derecho de propiedad del arrendador.

***g) Objeto de la Ley (Art. 1 LAF).***

El objeto de esta Ley, lo constituyen según el Art. 1 inciso 1° LAF, los Contratos de Arrendamiento Financiero y a los sujetos que lo celebren, excluyendo de la presente regulación al Arrendamiento Operativo y a las operaciones de Arrendamiento Civil, como lo estipula el mismo artículo inciso final de la referida ley, pues éste contrato contiene su regulación propia en el Código Civil a partir del Art. 1703 y siguientes. La razón de esto es comprensible, pues antes de la vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero, no existía una seguridad jurídica que resguardara los intereses y derechos de las partes contratantes, contrato

que por mucho que se le quisiera asimilar a otras de las instituciones ya existentes, no siempre ofrecía un marco seguro a esas exigencias pactadas.

**h) Tratamiento Contable, Financiero y Legal del Arrendamiento Financiero (Art. 13 LAF).**

Para entender la terminología técnica a utilizar en el siguiente epígrafe, se entenderá: por *Contabilidad*, “El conjunto de normas empleadas para llevar las cuentas y registros de los ingresos y de los gastos. Es *privada* la de los particulares y la de las empresas bancarias, mercantiles, industriales y agrarias en general. Es *pública* la referente al Estado y Municipios<sup>41</sup>; y se entenderá por *Derecho Financiero*, según Fernando Sainz, “El derecho de la actividad financiera, acción del Estado y demás entes públicos que se dirige a obtener los ingresos necesarios para poder realizar los gastos que sirven al sostenimiento de los servicios públicos, entendidos en su más amplio sentido”<sup>42</sup>

“El Tratamiento Contable del Arrendamiento ha sufrido grandes modificaciones en las últimas tres décadas. Hubo una época en que ni siquiera se mencionaban en los estados financieros. Gradualmente se volvió requisito referirlo y, al principio, aparecía en las notas de los estados financieros. Con una mínima mención, el arrendamiento era

---

<sup>41</sup> Manuel Ossorio, Op. Cit.

<sup>42</sup> Silvia Lizette Kuri de Mendoza y Otros, Manual de Derecho Financiero, Editorial Centro de Investigación y Capacitación, proyecto de reforma judicial, Primera Edición, 1993 Pág. 35.

atractivo para algunas empresas como un método de financiamiento *fuera del balance general*<sup>43</sup>

De acuerdo algunos autores el Arrendamiento Financiero es conocido en el ámbito contable como “*Arrendamiento de Capital o Capitalizable*”; y Según Edgar Ulises Hernández Campos en su obra Tratamiento Contable, Fiscal y Legal, lo define así: “Es aquel en donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad material del arrendamiento, son transferidos al arrendatario; por lo general en este caso, los convenios no son revocables y aseguran al arrendador la recuperación de su inversión y una utilidad.” Además estipulan que los arrendamientos son considerados como arrendamientos de capital si cumplen con una o más de las cuatro condiciones estipuladas anteriormente en la concepción contable, en el apartado *a.3)* del presente análisis.

Si se cumplen algunas de estas condiciones se dice que el arrendatario ha adquirido la mayoría de los beneficios y riesgos asociados con los bienes arrendados. Por ende se considera implícito un arrendamiento de capital. Si un arrendamiento no cumple con alguna de estas condiciones, se clasifica (para fines contables) como un arrendamiento operativo. Esencialmente, este arrendamiento concede al arrendatario el derecho de usar el bien arrendado durante determinado

---

<sup>43</sup> James C. Van Horne, John M. Wachowicz, Jr., Fundamentos de Administración Financiera, Undécima Edición, Editorial Pearson Educación, México, 2002, Pág. 587.

espacio de tiempo, pero no le permite obtener todos los beneficios y riesgos asociados con el activo.

“El tema de la contabilización en las operaciones de Arrendamiento Financiero, es objeto de mucha discusión, hasta el punto que la mayoría de empresas salvadoreñas no han comprendido la magnitud del cambio a Normas Internacionales de Contabilidad, visualizándolo solamente como un cambio contable y sin determinar la necesidad de planificación adecuada y oportuna. La implementación bajo una perspectiva de este tipo daría como resultado que la empresa tenga que incurrir en costos adicionales, incrementar jornadas laborales para realizar los cambios y otras circunstancias en contra de las operaciones de la compañía”.

Los elementos que inciden directamente en este problema, son:

a) La diversidad de Normativas Contables que se aplican en la actualidad; b) No se ha realizado una divulgación de un proyecto o proceso de conversión a NIC's; c) Las compañías no han percibido los cambios necesarios en la adecuación de los sistemas de información, procesos y estructura organizativa; d) La elaboración de alguna información de los Estados Financieros, que aún siendo responsabilidad de la Administración, en la práctica es elaborada por el Auditor Externo; e) La información financiera tiene un objetivo fiscal y no financiero-administrativo; f) La oportunidad con que se genera la información hace que se pierda relevancia en la toma de decisiones de la compañía; y g) No

se ha conformado un Comité Nacional Especializado o alguna figura similar que asesore en la correcta adopción de las NIC's, adicional a esto, no existen manuales que guíen la implementación.”<sup>44</sup>

Cuando la Ley de Arrendamiento Financiero, en el Art. 13, sobre Principios y Normas Contables, estableció: *“Para efectos contables, las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría”*; comprenderemos que se trata de una norma en blanco, pues la Ley de Arrendamiento Financiero no trató de resolver lo concerniente a este problema, sino que dejó que fuera el Consejo de Vigilancia quien dictamine lo pertinente a esta materia, para lo cual se hace necesario saber cual es la Ley que regula dicha actividad.

Para el Gerente General del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, Licenciado Ricardo Antonio Martínez, en entrevista realizada con fecha 06 de marzo de 2003, sobre el Artículo en comento, nos manifestó lo siguiente:

- Que las atribuciones concedidas al Consejo de Vigilancia en la Ley de Arrendamiento Financiero, se debe a que de conformidad con los Arts. 435, 438, 443, 444 y 448 del Código de Comercio, el legislador reguló de forma expresa, según reformas introducidas a dicho código y vigentes

---

<sup>44</sup> III Congreso Latinoamericano de Leasing, celebrado en Santiago de Chile, en 1987.

desde los días, “01 de abril”<sup>45</sup> y “22 de diciembre”<sup>46</sup> del año 2000 respectivamente, que: 1) La Contabilidad de la cual está obligado a llevar el comerciante de forma organizada, según algunos sistemas generalmente aceptados en esta materia, deberán ser aprobados por quienes ejercen la función pública; 2) La Oficina que ejerce la vigilancia del Estado fiscalizará el cumplimiento de esta obligación, pudiendo sancionar las deficiencias que existieren contra el Auditor, el comerciante o sus administradores, según el caso, todo de conformidad a la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría; 3) El balance se elaborará conforme los principios contables autorizados por el mencionado Consejo de Vigilancia, y a la naturaleza del negocio de que se trate; 4) Para la estimación de los diversos elementos del activo se observarán las reglas que dicte el Consejo de Vigilancia, y en su defecto, por las Normas Internacionales de Contabilidad; y 5) La Oficina que ejerce la vigilancia del Estado, por medio de sus delegados, vigilará si los comerciantes llevan sus registros con arreglo a las disposiciones del Código de Comercio.

Según lo antes expresado, las atribuciones concedidas al Consejo de Vigilancia por el Código de Comercio, destaca el rol que ella desempeña en el ámbito contable del país y que la “Ley Reguladora del

---

<sup>45</sup> D.L. N° 826, Reformas del Código de Comercio, Op. Cit.

<sup>46</sup> D.L. N° 201, Reformas del Código de Comercio del 30 de noviembre de 2000, D.O. N° 241, Tomo N° 349, del 22 de diciembre de 2000.

Ejercicio de la Contaduría”<sup>47</sup> a la que están sujetos, solamente viene a ampliar sus atribuciones, tal es el caso del Art. 36, el cual estipula entre otras que: “Son atribuciones del Consejo: g) Fijar las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros e información suplementaria de los entes fiscalizados; h) Determinar los principios conforme a los cuales, deberán los comerciantes llevar su contabilidad y establecer criterios de valoración de activos, pasivos y constitución de provisiones y reservas; i) Aprobar los principios de contabilidad y las normas de auditoría internacionalmente aceptados, inclusive financieros, cuando la Ley no haya dispuesto de manera expresa sobre ellas; etc.

- En la actualidad, el Consejo de Vigilancia no cuenta con las disposiciones contables específicas para la operación del Arrendamiento Financiero, aunque expresamente señale la Ley que corresponde al Consejo de Vigilancia fijar las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros; puesto que en la práctica las normas que rigen son las normas contables locales.

- Según él, por no tener los mecanismos legales para darle cumplimiento al Art. 13 de LAF, es necesario auxiliarse de normas técnicas de aceptación mundial para solventar las necesidades en nuestro país, por lo que se adoptó la aplicación de las NIC’s; en ese sentido, El Salvador se encuentra en un proceso de aprendizaje sobre

---

<sup>47</sup> D. L. N° 828, Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría, Tomo N° 346, D. O. N° 42, de fecha 29 de febrero de 2000.

ellas, y en busca de lo anterior se desarrolló el Congreso de Contadores de El Salvador, con el tema: “*Las NIC’s, su Análisis y Aplicación en El Salvador, evento realizado los días 19, 20 y 21 de noviembre de 2002*”, en el Hotel Marriot de la ciudad capital de San Salvador, a la vez que permitió conocer cual es el criterio de los empresarios, auditores públicos, funcionarios públicos, etc, del como aplicar las NIC’s que en total son 41 las reconocidas a nivel mundial, y así cada una de las esferas participantes manifestarán su posición sobre las NIC’s y no surgiera su aplicación por imposición del Consejo de Vigilancia, todo esto con el único objetivo de que dichas NIC’s sean lo más ajustadas a la realidad y necesidades de cada sector que deba utilizar las NIC’s en sus estados contables; y hasta el momento, el Consejo de Vigilancia aún está elaborando las conclusiones surgidas de ese congreso para una mejor aplicación en el país.

- En El Salvador, no se aplicarán las NIC’s en el sentido estricto de la palabra, pues ellas están redactadas para ser ejecutadas por empresas de gran complejidad que solamente se encuentran en los países desarrollados; en ese sentido puntualizó –sin recordar el nombre del organismo de las Naciones Unidas encargado de difundir estas normas de operación más transparente– que existe una clasificación de la forma en que se aplican las NIC’s en todos los países que las adoptan, en *primer lugar*, las Multinacionales si aplican las NIC’s tal y como están redactadas pues debido a lo magno de sus operaciones pueden cumplir a

cabalidad las exigencias que establecen dichas normas; en *segundo lugar*, la pequeña y mediana empresa, para aplicar las NIC's, debe de realizar una adecuación de ellas a su sistema legal tratando de guardar una coherencia con la ley y la realidad que regirá; y en *tercer lugar*, las micro empresas, los grupos solidarios y cooperativas, mayormente aplicadas en aquellos países de economía débil, para implementar las NIC's, deberán hacer un análisis más minucioso de estas normas de tal manera que su aplicación se ajuste en la medida posible al giro de sus actividades, siempre respetando las normas internacionales de contabilidad.

***i) Aspectos Tributarios frente a la Ley de Impuesto sobre la Renta (LIR.) (Art. 14 y 15 LAF).***

El Derecho Tributario es: “aquella disciplina que tiene por objeto de estudio el Ordenamiento Jurídico que regula el establecimiento y aplicación de los tributos”<sup>48</sup>. Se entiende por Tributo: “La obligación de realizar una prestación pecuniaria a favor de un ente público para subvenir a las necesidades de este, que la Ley hace nacer directamente de la realización de ciertos hechos que ella misma establece”<sup>49</sup>

*i.1) Deducciones*

De conformidad al Art. 2 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, en relación con el Art. 9 de su Reglamento, se entiende por «*Renta Obtenida*» “el total de los ingresos del sujeto pasivo o contribuyente, percibidos o

---

<sup>48</sup> Silvia Lizette Kuri de Mendoza y Otros, Op. Cit. Pág. 17.

<sup>49</sup> Idem, Pág. 258

devengados, en el ejercicio o período tributario de que se trate, aunque no consistan en dinero, sin hacerles ninguna deducción o rebaja, quedando comprendidos, por consiguientes, los provenientes de: d) Utilización o explotación de bienes muebles o inmuebles, que generen alquileres, intereses, dividendos...; e) Comercialización de bienes y servicios de cualquier clase, como: compraventa, permutas, transacciones de cualquier clase..., y f) Cualquier otro producto, ganancia, beneficio, utilidad o premio que se perciba o devengue, cualquiera que sea su fuente de ingreso”.

Más sin embargo, el Art. 14 de la Ley de Arrendamiento Financiero, dispone que *“para los arrendatarios serán deducible de la renta obtenida, el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de este contrato”*. Y es que, el espíritu de la Ley es promover el desarrollo económico y social a las personas naturales y jurídicas que hagan uso de este financiamiento; esta disposición respalda el interés del legislador.

Pero para los efectos de gravar el bien con el referido Impuesto, resultaría un absurdo considerar que la totalidad del contrato sería exigible desde su celebración y, con esto, la tributación se presentaría adelantada produciendo un trastorno de tipo financiero que seguramente haría impracticable la celebración del contrato.

Debe de recordarse, que el mismo se va cumplimiento por períodos de pagos prefijados, cuyos ingresos deben de registrarse a medida que se van devengando, y es en cada período donde el arrendatario obtendrá

una deducción de la renta obtenida; tal y como lo dispone el Art. 28 LIR, en cuanto que *“los costos y gastos son los que se pueden deducir de la renta obtenida para determinar la renta neta”*; y el Art. 29 Numeral 4 de la citada Ley, determina que *“el precio del arrendamiento de los bienes muebles o inmuebles, destinados directamente a la producción de ingresos computables, tales como: maquinaria, herramientas y otros, serán deducibles”*; más aún el mismo artículo en el numeral 9, dispone que *“los gastos por concepto de reparaciones ordinarias, son aquellas que sirven para mantener en buenas condiciones los bienes directamente empleados en la obtención de la renta, y por lo tanto serán deducibles”*.

#### *i.2) Depreciaciones*

Ahora, analicemos la disposición del Art. 15 LAF, dicha norma presupone, que el bien es considerado por el arrendador como *Activo* y para el arrendatario como *Pasivo*, lo que solamente le da derecho al primero, a efectuar la depreciación de conformidad al Art. 30 LIR; pero en el inciso tercero del Art. 15 LAF, le concede al arrendatario, en el caso de haber optado por la compra del bien, el derecho a la deducción establecida en el Art. 30 LIR.

Continuando con el artículo en comentario, el inciso 2º, agrega: *“si se trata de edificaciones, su depreciación no deberá hacerse menor a los siete años de duración del contrato de arrendamiento financiero”*, pero no dice de cuanto será el porcentaje de la depreciación, ni de qué forma se registrarán en los balances de esas actividades, puesto que aquellos

contratos de menor duración a los siete años, se reglan según lo estipulado por el Art. 30 LIR.

Lo regulado en el Art. 15 LAF, es contrario a lo establecido en la NIC 17, pues contempla que para el Arrendatario es deducible de la renta obtenida la depreciación del bien que ha contratado en Arrendamiento Financiero. Por lo que con la aplicación de las NIC's en nuestro país, a partir del 01 de enero de 2004, se estaría en una contradicción con la Ley de Arrendamiento Financiero.

Pero según Entrevista realizada con fecha 5 de marzo de 2003, al Licenciado José Jeremías Sánchez, Encargado de la Normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), en relación a la mencionada contradicción nos manifestó lo siguiente:

- Las NIC's deben cumplirse.
- La Superintendencia del Sistema Financiero impulsará el uso de las NIC's.
- También se impulsará el incremento en el valor del informe del Auditor Externo.
- En relación a la disyuntiva planteada, se encuentra:

*En primer lugar*, la tendencia mundial de homogenizar normativas en América Latina, se ha iniciado con la implementación de mecanismos de auditoria y control de calidad de mercados financieros, que desarrolla en la actualidad el Consejo Internacional de Auditoria. El cual fue creado a iniciativa del Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional

(FMI) con la intervención de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Adicionalmente a esta adopción de estándares internacionales, atiende a la iniciativa de armonización de bases técnicas contables y de Auditoría a nivel local, promovida por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, que entrarán en vigencia a partir del 01 de enero de 2004, según comunicado del 01 de enero de 2002.

*En segundo lugar, la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero, el 07 de Septiembre de 2002, sesenta días después de su publicación el 09 de julio del 2002, que es una Ley Especial.*

- Hasta la fecha la SSF, no ha realizado un dictamen por escrito sobre la solución de esta contradicción.
- Una posible solución, podría ser la reforma de la Ley de Arrendamiento Financiero, en el mencionado artículo, para armonizar la disposición con la NIC 17.
- Caso contrario, según la opinión del entrevistado, el mecanismo para darle solución a esta visible contradicción, es similar a otros casos que la SSF a enfrentado en relación a la aplicación de normas técnicas en el área contable, como son las Normas de Contabilidad Financiera y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (PCGA), la cual es:

Para efectos legales                       $\longrightarrow$                       se aplicará la LAF.

(Contabilidad Legal)

Para efectos financieros       $\longrightarrow$       se aplicará la NIC. 17.

(Contabilidad Financiera)

Es decir, el *Arrendador* depreciará el bien según lo manda la LAF; y al declarar el impuesto sobre la renta aplicará su deducción, y el Ministerio de Hacienda (MH.) la aceptará (Contabilidad Legal); pero para su Contabilidad Financiera puede omitir los datos de la depreciación que se ha realizado al bien, como lo indica la NIC. 17, obteniendo un informe favorable en la auditoria que le realicen.

El *Arrendatario* depreciará el bien según la NIC. 17, cumpliendo a cabalidad con su obligación de Contabilidad Financiera, proporcionando el Auditor Externo un satisfactorio informe; y al realizar su declaración del impuesto sobre la renta, no podrá deducirse la depreciación; y tendrá que realizar partidas de ajuste no deducibles, teniendo una utilidad, para el Ministerio de Hacienda no deducible del impuesto de acuerdo a LAF, que será imponible y tendrá que pagar el impuesto sobre la renta.

Tanto Arrendador y Arrendatario tendrán que realizar un esfuerzo extra, al llevar los controles contables legales y financieros simultáneamente.

Las Compañías en El Salvador han mantenido una cultura fiscal de registro de operaciones, en la que utilizan la información de la compañía solamente para dar cumplimiento a las formalidades fiscales y no para la toma de decisiones económicas; la adopción de las NIC's es una situación

eminente en el país, por lo que saber administrar este cambio de mentalidad será uno de los pilares principales para alcanzar los objetivos requeridos por los nuevos estándares.

En el caso de no hacer los ajustes necesarios de acuerdo a la NIC 17, la auditoría que se les realice, establecerá en el informe del Auditor Externo que no cumple con la NIC. 17, lo cual le creará dificultades al evaluársele su registro contable, lo que también puede llevar a limitar inversiones para estas empresas, puesto que las NIC's, son normas técnicas, que han sido aceptadas por su comprobada transparencia y veracidad mediante las cuales se puede lograr compatibilizar los registros e informes contables, en armonía con las tendencias contables mundiales. Las Empresas no deben contravenir las NIC's, puesto que podrían ir quedando relegadas, al poseer estimaciones inapropiadas en sus informes, que no serían íntegros ni confiables.

En relación al tema en discusión, también se solicitó la opinión del Licenciado Ricardo Antonio Martínez, quién aclaró lo siguiente:

- Según un comunicado, escrito por el Consejo de Vigilancia en la Prensa Gráfica, de fecha 18 de enero de 2002, ante la entrada en vigencia en El Salvador, de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, acordó: c) Que en los Estados Financieros del ejercicio 2002, se deberán incluir las notas explicativas que indiquen las diferencias existentes entre la práctica de las normas contables actuales, con la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad. Para el

ejercicio financiero de 2003, se deberán incluir en los Estados Financieros las notas explicativas pertinentes, que muestren de forma cuantitativa los efectos originados en las diferencias antes indicadas.

- En razón de lo anterior, la contradicción planteada en el Art. 15 de LAF y la NIC 17, -según él- hasta la fecha, no existe una posición por parte del Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, para solucionar la mencionada contradicción; ya que no puede exigirse el cumplimiento de las NIC's, debido a que su vigencia empezará a tener aplicabilidad hasta el ejercicio fiscal del año 2004; y para proponer las posibles soluciones a las disyuntivas suscitadas por la aplicación de las NIC's con nuestras leyes en el ámbito contable, inicialmente el Consejo de Vigilancia verificará el cumplimiento del Acuerdo mencionado en el punto anterior, donde se tendrán identificadas las diferencias de las Leyes con las NIC's de una forma cuantitativa; y, a partir de allí, el Consejo de Vigilancia, podrá proponer la armonización de la LAF con la NIC 17.

***j) Aspectos Tributarios frente a la Ley de Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces (LITBR) (Art. 17 LAF).***

En el Contrato de Arrendamiento Financiero Inmobiliario, de conformidad al Art. 17, el Impuesto sobre le Transferencia de Bienes Raíces, se causará únicamente, al momento en que el arrendador adquiera el bien, de acuerdo al valor real o comercial del inmueble al

momento de dicha adquisición; y cuando el arrendatario ejerza la opción de compra del bien inmueble, no se causará el impuesto en mención, a pesar de que exista una transferencia de la propiedad del arrendador al arrendatario. Por lo que este es un beneficio que la Ley de Arrendamiento Financiero le otorga al Arrendatario.

Finalmente dispone, que las subsecuentes transferencias que realice el arrendatario una vez optado por la adquisición del inmueble, sí causarán el impuesto a la transferencia de bienes raíces, debido que la figura del Arrendamiento Financiero, perdió sus efectos jurídicos de ser financiero con dicha transacción, dando así nacimiento a otra figura que ya no es financiera.

### ***k) Extinción***

Las obligaciones que surgen del Arrendamiento Financiero, están sujetas a la extinción del mismo, aunque la ley no contemple norma expresa al respecto, se pueden mencionar las siguientes:

#### *k.1.) Destrucción total del bien:*

Esto es así, porque si en el Arrendamiento Financiero se concede el uso, goce y explotación económica del bien a cambio de una renta, al destruirse totalmente la cosa, hay una imposibilidad física de que se produzca ese uso, goce y explotación económica, y como consecuencia el arrendatario no pagará más el precio, ya que su obligación carecería de

causa. Vale la pena señalar que si la destrucción es parcial, según norma supletoria aplicable del Art. 1720 inciso 2° del Código Civil, el Juez Civil o Mercantil, según sea el caso, en relación a los sujetos que hayan intervenido; decide si termina el contrato o procede una rebaja en la renta.

Si el bien se destruye por caso fortuito o fuerza mayor simplemente termina el contrato, y el arrendante recibe los beneficios acordados en los riesgos asegurables, pero si al momento de ocurrir el evento el monto no cubre el bien asegurable tendrá el arrendatario que cubrir el costo faltante (Art. 10 LAF); pero si tal destrucción se debe por culpa del arrendatario, como estipula el Art. 9 inciso 2° LAF, “los riesgos de la explotación del bien corren íntegra y exclusivamente por cuenta de éste”, deberá indemnizar los perjuicios que con tal destrucción le causen al arrendador.

*k.2) La expiración del tiempo estipulado.*

Acá puede ocurrir lo siguiente: Que las partes señalen en forma clara, el tiempo de duración del contrato, debiendo respetarse en este caso tal voluntad y la llegada del plazo.

*k.3) Utilizar el bien a una finalidad distinta según lo convenido en el contrato.*

Esto puede suceder, si las partes no respetan la naturaleza del bien y la finalidad de su utilización, establecida de forma precisa en el Contrato.

***l) Operaciones de Arrendamiento Financiero (Art. 12 LAF).***

Se ha establecido por medio del Art. 12 LAF, que los arrendadores, podrán realizar otras operaciones que no sean «Arrendamiento Financiero», como lo son las *Ventas y los Retroarriendos*.

Con ello se quiere decir, que los arrendadores podrán dentro de su giro realizar *Ventas Simples y Retroarriendos*; pero éstos en ningún momento se podrán tomar como Arrendamientos Financieros. La razón para ello es lógica, pues si se tomaran como tales, se desnaturalizaría el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Es por tal razón, que las operaciones aludidas se registrarán por lo establecido en la legislación tributaria, por lo que tendrán efectos tributarios diferentes a los Contratos de Arrendamiento Financiero.

***m) Disposiciones Especiales (Art. 18 LAF).***

Se ha estipulado que en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, los Contratos de Arrendamiento Financiero «*tendrán fuerza ejecutiva*» y se tramitarán por el procedimiento ejecutivo establecido en la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Lo anterior amerita ciertas consideraciones como:

❖ ¿Cuál sería la finalidad del legislador de plasmar que únicamente el incumplimiento del arrendatario generaría en los Contratos de Arrendamientos Financieros fuerza ejecutiva?; ¿Por qué no se reguló que los incumplimientos de los arrendadores tendrían el mismo efecto; es decir, por qué solo se protege a uno de los contratantes y no a los dos inmersos en él?

❖ Al establecer que se tramitarán por el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Procedimientos Mercantiles, no trae consigo una novedad para resolver dichos problemas.

Al contrario, esto ha generado una decepción, en vista que doctrinariamente se ha sostenido que la recuperación del bien objeto del arrendamiento financiero, sería de una forma rápida, lo que para nuestro ordenamiento jurídico implicaría crear otro procedimiento especial para tal efecto, cosa que no se hizo.

La única real ventaja que trae consigo el hecho que el bien dado en arrendamiento financiero, sea parte de los bienes del arrendador, es que éstos son inembargables, en el caso que el arrendatario estuviera siendo embargado. Y como una doble ventaja, se ha regulado en el Art. 19 LAF, que por el contrario, si se estuviera embargando al arrendador, éste no puede pedir los bienes arrendados, siendo una ventaja real para el arrendatario.

En caso de controversia del Contrato de Arrendamiento Financiero se ventilará en un Juzgado de lo Mercantil, en un Juicio Ejecutivo

siempre y cuando los sujetos intervinientes sean comerciantes (Art. 2 Código de Comercio) tanto personas naturales o jurídicas; y en los Juzgados de Civil en un Juicio también Ejecutivo, cuando los sujetos sean personas naturales o jurídicas que realicen el Contrato de Arrendamiento Financiero de forma aislada.

Un requisito necesario en caso de demandar por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Financiero, es la presentación de una Certificación emitida por el Contador de la empresa arrendadora, en la que conste el saldo deudor del arrendatario.

***n) Aplicación Supletoria (Art. 20 LAF).***

Como bien es sabido, existe un orden jerárquico en relación a nuestras leyes, tal es el caso que por su orden se tiene en primer lugar a la Constitución, los Tratados Internacionales, las Leyes Secundaria, etc.

En ese orden de ideas, se pueden sostener varias afirmaciones:

- Todas las leyes que se encuentran por debajo de la Constitución, tienen que respetar los lineamientos que establece, es decir, no pueden contrariar a lo estipulado por ella.
- Todas las leyes tienen como finalidad desarrollar la Constitución, son una especialidad de las diferentes áreas jurídicas que componen el cuerpo legal de la Constitución.

- Si se ha sostenido lo anteriormente relacionado, lógico es pensar que entre esas leyes o cuerpos legales secundarios, no pueden o no deben existir contradicciones, puesto que son partes de una unidad.
- De igual forma, entre las leyes secundarias, existe lo llamado aplicación subsidiaria, lo que constituye una solución de colaboración que el legislador ha creado para la integración de la leyes; con la única finalidad de tener salidas legales a los posibles conflictos que en determinado tiempo y lugar puedan enfrentar los ciudadanos o habitantes de El salvador.
- Por todo ello, raro sería que la Ley de Arrendamiento Financiero, no estipulara expresamente la aplicación supletoria, en las diferentes normas que el Art. 20 LAF enuncia. Sobre esto último, se cree que esas áreas jurídicas no son taxativas, puesto que en determinado momento, otra ley de alguna materia diferente podría aplicarse a ésta, sin dejar por fuera la misma Constitución, a la cual se podría avocar.

***o) Disposiciones Finales.***

En relación a la aplicación preferente que tiene la Ley de Arrendamiento Financiero, es fácil y lógico entender el por qué el legislador lo ha establecido en el Art. 21 de la ley referida.

Se ha entendido que ésta ley regula todo lo referente a los alcances, efectos, formalidades y otros tópicos relativos al Contrato de Arrendamiento Financiero, por tal motivo y en vista de que es un contrato moderno y no se encontraba regulado en nuestra normativa, es que se creó una ley especial para tal efecto.

En ese mismo sentido, se puede denotar que las disposiciones de ésta ley prevalecerán sobre cualquier otra que las contraríe, por ser una especialidad.

### ***Caso Práctico:***

Condiciones para que se desarrolle el Arrendamiento Financiero:

- Se transfiere el bien al terminarse el Contrato (una opción).
- El monto de la opción de compra es bajo.
- El valor de las cuotas corresponde a más ó menos un 90% del Valor Actual del bien.
- Cubre un 75% de la vida útil del bien.

Ejemplo:

- La Empresa Disval, S.A. de C.V., necesita obtener cinco Pick-Up, razón por la cual visita a los posibles proveedores.

- Posteriormente elige a Gevesa, S.A. de C.V. como su proveedor, obteniendo la cotización de los Pick- Up que ha elegido.
- Disval, S. A. de C.V, realiza un acto de gestión de negociación con Gevesa, S.A. de C.V.
- Luego Disval, S.A. de C.V. acude a la Arrendadora Arrinsa Leasing, para celebrar con ella el Contrato de Arrendamiento Financiero, posterior a la aprobación de la Arrendadora.
- La Arrendadora Arrinsa Leasing, compra cinco Pick-Up a Gevesa, S.A. de C.V. a un precio de \$100,000.00 + IVA.
- La Arrendadora Arrinsa Leasing, contrata con la Empresa Disval S.A. de C.V. un Arrendamiento Financiero en relación a los vehículos.
- El interés a cobrar será del 18%.
- El tiempo del Arrendamiento Financiero será de 36 meses.
- Se pagará un Seguro durante 36 meses por \$18,000.00 + IVA
- Se pagará por Mantenimiento de los vehículos para los 36 meses la cantidad de \$15,000.00 + IVA
- *¿Como determina la arrendadora la cuota?*

Suma el costo neto del bien, más los montos del Seguro como del Mantenimiento, para obtener el Valor Actual del Bien así:

$$\$100,000.00 + \$18,000.00 + \$15,000.00 = \underline{\$133,000.00}$$

$$\text{El cual se debe multiplicar por el interés,} = \$133,000.00 \times 18\%$$

$$\text{Dando como resultado} = \$ 23,940.00.$$

Sumando entonces el Valor Actual más el último resultado se tiene:  
\$133,000.00 + \$23,940.00 = \$156,940.

Por último se debe de dividir entre los meses que se han pactado de la duración del Contrato de Arrendamiento Financiero, obteniendo la Cuota Mensual así: \$156,940 / 36 = **\$ 4,359.00.**

*¿Cómo se calcula el monto a pagar, si al finalizar el Contrato de Arrendamiento Financiero, se desea ejercer la opción de compra?*

Para ello se utiliza la siguiente fórmula:

$$VA = A \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}{i} \right]$$

En donde: VA = Valor Actual.

A = Cuota Mensual = \$4,359.00

i = Interés = 18% = 0.18 / 12 meses = 0.015

n = Tiempo de Duración del Contrato = 36 meses

Entonces:

$$\left[ \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.015)^{36}}}{0.015} \right]$$

$$VA = \$4,359.00 \frac{\quad}{0.015}$$

$$VA = \$4,359.00 (27.66068433)$$

$$VA = \underline{\$120,572.923}$$

Una vez haber obtenido el valor actual del bien, después de los 36 meses, se utiliza la siguiente fórmula para calcular el precio de la opción de compra, siendo ésta:  $OC = VA_1 - VA_2$ .

En donde OC = Opción de Compra

$VA_1$  = Valor Actual del Bien al inicio del Contrato.

$VA_2$  = Valor Actual del Bien al final del Contrato.

Por lo que:  $OC = \$133,000.00 - \$120,572.923 = \$12,427.077$

Siendo la Opción de Compra **\$ 12,427.077**

Con el objeto de aclarar, se puede agregar lo siguiente:

*¿Por qué utilizar el Arrendamiento Financiero?*

Por que arrendaría equipo en vez de comprar:

El Arrendamiento Financiero es flexible. Las compañías o empresas tienen diferentes necesidades, diferentes modelos de flujo de efectivo, algunas veces irregulares fuentes de ingresos, por ejemplo las compañías

que empiezan típicamente se caracterizan por disponer de poco dinero en efectivo y limitadas líneas de crédito. Las compañías maduras pueden tener otras necesidades para mantener libres las líneas de crédito, para cumplir lo convenido en las deudas y para evitar compromisos por equipo que puede rápidamente ser obsoleto. Así que sus condiciones de negocio, flujo de caja, necesidades de equipo específicos y las situaciones de impuestos pueden ayudar a definir las condiciones de su arrendamiento.

También un Arrendamiento Financiero provee el uso de equipo por períodos específicos de tiempo y arreglados pagos. Así el Arrendamiento Financiero permite ser flexible en el manejo del equipo.

*¿Cómo puede el Arrendamiento Financiero ayudar a la situación financiera?*

*¿Usted puede preguntar por que debería yo arrendar equipo, en vez de tomar un préstamo de un banco?*

Por una cosa, arrendar le permite a usted mantener su línea de crédito abierta. En adición, desde que las compañías asumen que allí habrá un valor residual en el equipo al final del Arrendamiento Financiero, ellos pueden ofrecer más bajos los pagos, significando una economía de dinero efectivo.

Una ventaja del Arrendamiento Financiero es que permite el 100% de financiamiento y las condiciones de dicho arrendamiento pueden coincidir con la vida útil del equipo. Así que si el flujo de efectivo es un

problema, el arrendamiento puede ayudar a una compañía a evitar pagos anticipados (primas).

Además, como un negocio crece, las líneas de crédito de banco y el dinero en efectivo, está todavía disponible para apoyar los requerimientos de capital de trabajo de la compañía.

#### **2.4.3.2. Código Civil.**

Este Código, es la base principal para tomar la estructura de todo tipo de contratos, ya que en el Libro IV “De las Obligaciones en General y de los Contratos”, en su Título I, estipula qué se debe entender por obligaciones y contratos, así como también la clasificación de los mismos, regulados en los Arts. 1308 al 1315.

Por ello es la fuente legal de que se valen todas las personas para contratar y así exigir su cumplimiento, y a demás es la norma que sirve como fuente de auxilio al Código de Comercio cuando este no contemple en su normativa jurídica, aspectos relativos tales como: Los derechos y obligaciones de las partes, tipo de proceso, forma, término de cada etapa, etc.

Por otra parte, se encuentra el Título XII, que se refiere a los “Efectos de los Contratos y las Obligaciones” comprendidos en los Arts. 1416 al 1430, que hacen énfasis en la buena fe de los contratantes, así como también de las obligaciones de dar, hacer o no hacer una cosa.

Así mismo, en el Título XIII “La Interpretación de lo

Contratos” Art. 1431 - 1437, donde estipula que conocida la intención de los contratantes, debe de estarse a ella más que a lo literal de las palabras. Por lo que se hace necesario estipular las cláusulas del contrato en relación con la naturaleza de éstos, y así obtener una interpretación armónica de los mismos.

Dentro del Título XXVI “Del Contrato de Arrendamiento” Art. 1703 al 1810, regulan lo referente al Contrato de Arrendamiento Tradicional, los cuales sirvieron de base para la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero, hasta antes de la vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero.

También en materia Civil, se regula lo referente a la nulidad de los contratos en el Título XX, en los Arts. 1551 al 1568 del Código Civil, donde se prescribe que: “Es Nulo todo Acto y Contrato al que le falta alguno de los requisitos que la Ley prescribe” para la validez del mismo.

#### **2.4.3.3. Código de Comercio.**

Este Código, rige lo relativo a los sujetos que intervienen en el tráfico mercantil, como también las relaciones de éstos y los lineamientos de los mismos, así por ejemplo:

El Art. 1, establece que los comerciantes, los actos de comercio y las cosas mercantiles se regirán por las disposiciones contenidas en dicho Código y en las demás leyes mercantiles, en su defecto, por los respectivos usos y costumbres, y a falta de estos, por las normas del

Código Civil. Los usos y costumbres especiales y locales prevalecerán sobre las generales.

En el Art. 945, se establece que las obligaciones, actos y contratos mercantiles en general, las cuales se sujetarán a lo previsto en el Código Civil, salvo las disposiciones del presente título.

El Art. 946 dice que las obligaciones mercantiles son onerosas.

El Art. 947 establece que las obligaciones mercantiles deben cumplirse con la diligencia de un buen comerciante en negocio propio.

En el Art. 948 nos regula en su primera parte que solamente serán solemnes los contratos mercantiles celebrados en El Salvador, cuando lo establezca este Código o leyes especiales.

El Art. 950 establece que en el cumplimiento de las obligaciones Mercantiles solamente se reconocerán términos de gracia o cortesía, cuando de manera expresa lo establezca la ley.

En el Art. 965 del Código de Comercio menciona que nadie puede ser obligado a contratar, sino cuando rehusarse constituya un acto ilícito, ya que como lo prescribe la Constitución de la República existe la Libertad Contractual.

En el caso que un comerciante se ha obligado a mantener en firme una oferta por tiempo determinado a un cliente, éste no podrá revocarla; la muerte o incapacidad del comerciante superviviente, no privan de eficacia a la oferta hecha por él, aún cuando sea sin fijación de plazo, a no ser que por la naturaleza del contrato celebrado o de sus

circunstancias, ya no se pueda cumplir con la mencionada oferta, tal y como lo regula el Art. 969 Código de Comercio.

#### **2.4.4. Derecho Comparado**

En la actualidad, contados son los países que tienen una regulación específica e integral del Arrendamiento Financiero. En general, son aplicables las normas comunes de los Códigos Civiles o Comerciales relativos a la locación, como mandato y compra venta o las leyes fiscales que hacen referencia directa a la institución.

Evidentemente, la evolución legislativa en la materia no ha tenido el impulso que caracteriza su evolución fáctica. Tal vez porque las normas legales tradicionales se estimen suficientes para tutelar todos los aspectos que tipifican el funcionamiento de la institución o porque las corrientes doctrinarias que postulan la autonomía del Arrendamiento Financiero son muy recientes.

En particular, Francia y Bélgica son los países vanguardistas en el tratamiento legislativo del Arrendamiento Financiero. Las leyes dictadas son perfectibles, pero tienen el mérito de haber intentado imponer una regulación propia de la institución.

Someramente se hará mención del “Tratamiento jurídico en los diferentes países, sobre el Contrato de Arrendamiento Financiero”:<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Eduardo A. Barreira Delfino, Op. Cit., Pág. 24 y Sig.

*a) Ley Francesa de Credit-bail.*

El 2 de julio de 1966, se sancionó en Francia la Ley 66-455 erigida en el primer estatuto que regula de manera expresa las operaciones del Arrendamiento Financiero. El término Arrendamiento Financiero fue traducido como Credit-bail, que significa crédito por arrendamiento.

Entre los motivos invocados para legislar, se expresa que el procedimiento moderno de financiación que procura el Arrendamiento Financiero, “no puede desarrollarse útilmente fuera de un marco jurídico y fiscal apropiado”.

A su vez el Art. 1 de la mencionada Ley, define el Credit – Bail como aquellas operaciones de arrendamiento de bienes de equipo, maquinaria o bienes muebles de uso profesional, especialmente adquiridos con vistas a este alquiler por parte de las empresas arrendadoras, que quedan como propietarias de tales bienes cuando estas operaciones, cualquiera que fuere su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes alquilados, mediante un precio convenido, teniendo en cuenta al menos en parte, los pagos hechos a título de alquiler.

Por su parte, el Art. 2 de la Ley en comento, indica que las empresas que tengan como actividad habitual las operaciones de Arrendamiento Financiero, deberán someterse a las Leyes que organizan y reglamentan la profesión de banquero.

Ambas normas, tienen el mérito de intentar una definición del Arrendamiento Financiero, puntualizando sus rasgos sobresalientes y delimitando su práctica a empresas bancarias o crediticias. Esta última cuestión, reviste singular trascendencia para desentrañar la naturaleza jurídica y el carácter financiero del Arrendamiento Financiero.

De lo expuesto, se desprende la individualidad propia que en Francia se pretende asignar a la institución.

*b) Ley Belga de Location – Financement.*

Bélgica promulgó el 10 de noviembre de 1967 el Decreto Real 55, que regula el Arrendamiento Financiero, al que se denomina Location – Financement, es decir, locación financiera.

En su Art. 1 determina que las operaciones de este tipo se caracterizan por: “Deben referirse a bienes de equipo que el arrendatario destine exclusivamente a fines profesionales; los bienes deben ser adquiridos expresamente por el arrendador, con vistas de alquiler, según las especificaciones del futuro arrendatario; la duración del alquiler fijada en el contrato, debe corresponder a la duración presumible de la utilización económica del bien; el precio del arriendo debe ser fijado de modo que se pueda amortizar el valor del bien alquilado en el período de utilización determinado en el contrato”.

*c) Código de Comercio Uniforme de Estados Unidos.*

A pesar del vertiginoso crecimiento de las operaciones de Arrendamiento Financiero y a diferencia de lo que ocurre con otros instrumentos de crédito, el Código de Comercio Uniforme no regula de manera expresa ésta operación.

*d) Ley Española de Arrendamiento Financiero.*

La regulación de las empresas de Arrendamiento Financiero 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 forma de operar; sino que solo le asigna una denominación propia –arrendamiento financiero– y además la describe como aquella operación que, cualquiera que sea su denominación consista en el arrendamiento de bienes de equipo, capital producido y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma previstas en la Ley y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario.

Sin embargo, es preciso señalar que la doctrina española, mayoritariamente coincide en que la finalidad del Arrendamiento Financiero, no es vender a plazos 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. Y en tal sentido, el Arrendamiento Financiero, también supera en pureza, los límites clásicos de la locación o el arrendamiento, en cuanto a las partes

no centran su atención en la propiedad del bien sino en su mera utilización, disociando aquella de ésta.

Luego, la sanción del Real Decreto 1669/80, del 31 de julio de 1980, incluye en el ámbito de lo anterior, ciertas operaciones con bienes inmuebles. Con la sanción de la Ley 26, del 29 de julio de 1988, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito; continúa la consolidación normativa del Arrendamiento Financiero, al reconocerse a las Sociedades de Arrendamiento Financiero, el carácter de entidad de crédito, lo que revela la trascendencia que deriva de ello, en lo atinente a la naturaleza jurídica del Arrendamiento Financiero y a su función económica.

Amén de lo expuesto, el Arrendamiento Financiero, aún carece de una regulación sustantiva específica; ya que la definición contenida en la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito debe entenderse simplemente, con la descripción de la actividad o exposición del objeto social de las entidades que la realizan; además de una alternativa de actuación de las entidades de depósito.

#### *e) Arrendamiento Financiero en Italia.*

En Italia el Arrendamiento Financiero, sigue considerándose como un negocio atípico, dado que no existe una regulación integral y orgánica del mismo. Solo existen Leyes específicas, que reconocen en el

Arrendamiento Financiero 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, etc.).

*f) La Convención de Ottawa en 1988 (UNIDROIT).*

Como resultado de las labores desarrolladas por el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), se celebró en Ottawa, Canadá, la Conferencia el día 28 de mayo de 1988, la cual adoptó a Convención sobre Arrendamiento Financiero Internacional, constituyendo un aporte significativo al proceso de conformación y divulgación del contrato.

Las normas de la Convención son aplicables cuando las partes tengan domicilio en países diferentes y dichos países hayan suscrito el Tratado o cuando se haya pactado su aplicación como normativa supletoria.

*g) Colombia.*

No existe en Colombia, una legislación específica sobre el Arrendamiento Financiero. Tampoco se le reconoce naturaleza financiera al negocio.

La operatoria del Arrendamiento Financiero, no integra el haz de operaciones que pueden realizar las instituciones financieras. Solamente

pueden incursionar en este ámbito, las sociedades comerciales constituidas con ese objeto exclusivamente, las que, a su vez, quedan bajo la supervisión de la Superintendencia de Sociedades.

En este orden de ideas, el primer vestigio normativo acerca del Arrendamiento Financiero, aparece con la sanción del Decreto 148/79, que autoriza a las corporaciones financieras a adquirir y mantener acciones en sociedades comerciales de tipo anónimo, cuyo objeto exclusivo sea realizar operaciones de “Arrendamiento Financiero”.

Al margen de lo expuesto, si bien no existe un estatuto propio de regulación, la operación del Arrendamiento Financiero; su desarrollo y consecuentemente la interpretación predominante de la doctrina colombiana sobre la naturaleza de este contrato, está conteste en considerar el 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 encuadre legal con el arrendamiento.

*h) Chile.*

El Contrato de Arrendamiento Financiero, carece de una Ley específica que lo regule.

Su desarrollo data aproximadamente de hace 25 años, adquiriendo un significativo impulso. Así han ido apareciendo y consolidándose

diversas empresas de Arrendamiento Financiero, principalmente bajo el amparo de instituciones bancarias.

Mediante la modificación introducida a la Ley General de Bancos, por la Ley 18.707 (año 1988), la actividad del Arrendamiento Financiero, pasa a quedar supeditada a una decisiva y definitiva labor fiscalizadora y reguladora, a cargo de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Bajo este nuevo marco, la Superintendencia dictó diversas circulares relacionadas con la operatoria del Arrendamiento Financiero.

En este contexto, la experiencia ha demostrado, que en Chile el Contrato de Arrendamiento Financiero; constituye un canal eficiente para el ahorro interno, que se respalda en la agilidad que se ha podido dar al financiamiento a mediano y a largo plazo, y consiguientemente, por la elasticidad de este instrumento financiero que permite efectuar las operaciones optimizándose el uso de los recursos disponibles.

*i) Ecuador.*

La operatoria de Arrendamiento Financiero, cuenta con un régimen legal específico, estatuido por el decreto 3121, del 22 de diciembre de 1978.

La Ley protege al arrendador en caso de quiebra o suspensión de Pagos del arrendatario, permitiéndole recuperar el bien dado en

Arrendamiento Financiero, consignado expresamente que no entra a la masa de acreedores.

También lo libera de toda responsabilidad frente al arrendatario, por vicios ocultos del bien objeto del contrato.

Por último, la Ley excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento de locales de vivienda o de vivienda – taller, o de vivienda – comercio, los que quedan bajo el marco de la Ley de Locaciones.

*j) México.*

En México las empresas de Arrendamiento Financiero, comenzaron a funcionar dentro del marco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, o sea, como empresas meramente comerciales.

Más adelante, las instituciones de crédito, quedaron autorizadas para adquirir participaciones en las Sociedades de Arrendamiento Financiero.

De este modo, una vez autorizada la participación, la arrendadora financiera, quedaba automáticamente bajo la inspección y supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

*k) Perú.*

La operatoria de Arrendamiento Financiero, quedó regulada específicamente en el Perú a partir de 1984, con la sanción del Decreto

Legislativo 299; que tipificó al Contrato de Arrendamiento Financiero, como aquel que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado.

Así mismo, por Decreto Supremo 559, complementario del anterior se prescribe que las Sociedades de Arrendamiento Financiero, como los bancos y las empresas financieras para operar en esta materia, deben contar con la previa autorización de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

*l) Venezuela.*

El primer antecedente normativo se encuentra en la Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito (1975), donde el Arrendamiento Financiero es considerado como una operación financiera y sometida a la supervisión de la Superintendencia de Bancos.

A partir de 1982, el Arrendamiento Financiero, obtiene en Venezuela un régimen propio con el Decreto 1611, del 4 de septiembre de 1982, pero más destinado a las empresas de Arrendamiento Financiero que a la operatoria en sí.

*m) Brasil.*

En el Brasil, el Arrendamiento Financiero se encuentra regulado en la Ley 6099, modificada por su similar 7132, bajo la denominación de Arrendamiento Mercantil y conceptuado como la operación realizada entre una persona jurídica “arrendadora” con la persona física o jurídica “arrendataria”; que tiene por objeto el arrendamiento de bienes adquiridos de terceros por la arrendadora, para propio uso de la arrendataria, siguiendo las especificaciones solicitadas por esta última.

Así mismo, la supervisión de la operatoria queda bajo la orbita del Banco Central del Brasil.

*n) Uruguay.*

En Uruguay, el Arrendamiento Financiero, se encuentra regulado por la Ley 16.072, bajo el nombre de “*Crédito de Uso*”; y entendido 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 determinar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

La Ley también contempla las obligaciones de la institución financiera otorgante y las del usuario, concluyendo la regulación de este negocio financiero con la incorporación de normas penales y de tributación.

*o) Argentina.*

La Ley 24.441 es de muy nueva vigencia (1995). Con anterioridad la práctica del Arrendamiento Financiero, fue proficua sustentándose en el propio contrato con los alcances del Art. 1197 del Código Civil.

Sin embargo, la praxis contractual no fue debidamente reflejada en la Ley 24.441, con la agravante de que la regulación intentada, resulta conceptualmente confusa e inadecuada para dar solución a los conflictos que pueda originar el negocio entre las partes, tanto en el orden local como en el caso de trascender la jurisdicción nacional.

Fue promulgada una nueva Ley en Argentina (No. 25.248) en junio del 2000, trayendo aparejada múltiples ventajas para los compradores de bienes durables.

Así se tiene que en la Ley anterior, el tomador de Arrendamiento Financiero pagaba IVA, de toda la operación a inicio de la misma y los cánones, valores residuales y plazos del contrato estaban estipulados de forma rígida.

En cambio con la nueva Ley del Arrendamiento Financiero, se financia totalmente el IVA, abonando el impuesto correspondiente a los cánones (cuotas del alquiler), en la medida que estos se vayan devengando; así mismo, existe una mayor flexibilidad en la fijación del valor de los cánones, en el porcentaje a utilizar en los valores residuales y en el término del Contrato.



## **CAPITULO III.**

### **HIPÓTESIS DE TRABAJO.**

#### **3.1 PRESENTACIÓN DE LA HIPÓTESIS.**

##### **3.1.1 Formulación y Explicación de la Hipótesis.**

#### **HIPÓTESIS.**

En el período de 1999 al 2001, ha existido un incremento significativo en el uso del Contrato de Arrendamiento Financiero en la práctica mercantil salvadoreña; incremento que se ha debido principalmente a las ventajas o beneficios que el mismo ofrece, a pesar de que no existía la Ley de Arrendamiento Financiero en dicho período.

*Arrendamiento Financiero:* “Es aquel Contrato solemne, por el cual una persona natural o jurídica llamada Arrendadora, concede a otra también, persona natural o jurídica llamada arrendataria, el uso, goce y explotación económica, de determinados bienes muebles e inmuebles, quien los eligió y seleccionó libremente de una tercera persona natural o jurídica llamada proveedor, o en su caso de la arrendadora al ser ésta proveedora, por un plazo de cumplimiento forzoso a cambio del pago de un canon de arrendamiento, teniendo la arrendataria al final del plazo la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo por períodos ulteriores. La definición expresada amplia y legal, deviene de las disposiciones Art. 2, 3 y 7”.

*Incremento significativo:* Aumento de las empresas que utilizan el Contrato de Arrendamiento Financiero en nuestro país, dentro de un porcentaje considerable (Aproximadamente del 15% en el año 1999 al 2001).

*Práctica mercantil:* Uso continuo de los mecanismos propios del comercio por costumbre, y que son aceptados y utilizados por la mayoría dentro del tráfico mercantil.

*Período:* Espacio temporal con cierta semejanza o coincidencia de circunstancias.<sup>51</sup>

*“Ventajas:* Excelencia o condición favorable que alguien o algo tiene.”<sup>52</sup>

*“Beneficios:* Jurídicamente, derecho que compete a uno por ley o privilegio.”<sup>53</sup>

Estos Beneficios o privilegios que otorga el Contrato de Arrendamiento Financiero son:

*“Razones Contables:*

- Depreciación del bien.
- Razón deuda patrimonio.
- Evitan las perdidas en los libros contables.

*Razones Financieras:*

---

<sup>51</sup> Manuel Ossorio, Op. Cit., Pág. 743.

<sup>52</sup> Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, 22ª Edición, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, 2001, Pág. 2282.

<sup>53</sup> Manuel Ossorio, Op. Cit., Pág. 123.

- Disponibilidad de tasas fijas, financiamiento para pequeñas y medianas empresas.
- La Garantía es el mismo bien.
- Se financian gastos anticipados (seguros) y desembolsos parciales (mantenimiento).
- Diversificación financiera.
- Cobertura contra la inflación, si es tasa fija.

*Razones Fiscales:*

- Deducción del Impuesto sobre la Renta del 100% de la cuota.

*Flujos de Efectivo:*

- Financiamiento de un 100% sobre el costo del bien.
- Conservación del capital de trabajo.
- Operaciones diseñadas para coincidir con las necesidades de flujo de caja del arrendatario.

*Tecnología:*

- Cobertura de la tecnología con el valor residual debido al arrendamiento de pago incompleto.
- Actualización de la tecnología durante el arrendamiento.

*La Conveniencia:*

- Se conserva el crédito bancario, existe capacidad de endeudamiento.
- Rentas apropiadas a los presupuestos operativos.

- Facilidad de la contabilidad para las rentas.
- Agrupamiento de servicios.
- Arrendamiento maestro.
- Tiempo de respuesta más rápida que los préstamos.
- El seguro de los equipos se puede financiar durante el plazo del contrato.
- Al final del arrendamiento existen tres opciones para el arrendatario: comprar el bien, devolverlo o renovar el contrato.”<sup>54</sup>

### **3.1.2 Extremos de Prueba.**

A continuación se desarrollarán los extremos de prueba de la Hipótesis:

*1º. Extremo:* El incremento significativo del uso del Contrato de Arrendamiento Financiero en la Práctica Mercantil Salvadoreña (Efecto).

*2º. Extremo:* Las Ventajas o Beneficios que trae este Contrato, a pesar de que no existía la Ley de Arrendamiento Financiero (Causa).

*3º. Extremo:* El incremento significativo del uso del Contrato de Arrendamiento Financiero en la Práctica Mercantil Salvadoreña, se ha debido a las Ventajas o Beneficios que trae este Contrato, a pesar de que no existía la Ley de Arrendamiento Financiero (Vínculo Causal).

---

<sup>54</sup> Sudhir P. Amemba, Op Cit.

### **3.1.3 Fundamentación de la Hipótesis.**

La Hipótesis de trabajo, es un instrumento que se formula para servirnos de guía en una investigación.

El proceso de prueba de la hipótesis, es un mecanismo de aproximaciones sucesivas, las cuales se van acercando a comprobar la hipótesis, pero nunca se llega a comprobarla en su totalidad.

La hipótesis de trabajo guarda con el marco de análisis una relación de correspondencia y la hipótesis con el problema de la investigación tienen una relación de pertinencia.

En la hipótesis se ha encontrado los extremos que representan el efecto y la causa, como también el vínculo causal existente entre ellas; teniendo en este momento una hipótesis válida, pues concuerdan con el problema de investigación y se derivan del marco de análisis, y luego con la investigación respectiva descubrir si son verdaderos, si se logran probar los extremos encontrados.

Al observar el primer extremo, se encuentra que la afirmación se fundamenta en la existencia de un incremento en la aplicación del Contrato de Arrendamiento Financiero, según información obtenida en la Superintendencia del Sistema Financiero, en el Banco Multisectorial de Inversiones y en publicaciones encontradas en Revistas Económicas y Periódicos Nacionales.

El segundo extremo de igual manera, expresa su fundamentación afirmativa, en que la aplicación del Contrato de Arrendamiento

Financiero, tal y como se utiliza en la práctica mercantil salvadoreña, trae Ventajas o Beneficios a los arrendatarios.

El tercer extremo, es el vínculo causal existente entre el primer y segundo extremo, lo que implica una relación lógica entre causa y efecto.

#### **3.1.4 Contextualización de la Hipótesis.**

- Ventajas o Beneficios del Contrato de Arrendamiento Financiero ➤ Es su aplicación en la Práctica Mercantil Salvadoreña.
- Regulación del Contrato de Arrendamiento Financiero ➤ Seguridad Jurídica en su aplicación.
- Restricciones de la Ley en la implementación del Contrato de Arrendamiento Financiero ◀ Es la inversión económica nacional y extranjera.
- Utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero ➤ Agilidad en el Tráfico Mercantil Salvadoreño.
- Facilidad en la renovación de equipos ➤ Incremento en la productividad y competitividad.
- Conservación del capital de trabajo en la incorporación de bienes ➤ Financiamiento de nuevos proyectos.

### 3.2. OPERATIVIZACION DE LA HIPOTESIS DE TRABAJO.

#### 3.2.1 Variables e Indicadores.

Variable Independiente		Relación Entre Indicadores	Variable Dependiente	
Causa			Efecto	
X			Y	
<i>Las ventajas o beneficios que trae este contrato, a pesar de que no existía la Ley de Arrendamiento Financiero.</i>		Relaciones Causales (X – Y)	<i>El incremento significativo de uso del Contrato de Arrendamiento Financiero en la práctica mercantil salvadoreña.</i>	
X <sub>1</sub>	Trae incentivos fiscales.		Y <sub>1</sub>	Posibilita la inversión nacional y/o extranjera
X <sub>2</sub>	Agiliza el desarrollo del tráfico mercantil		Y <sub>2</sub>	Genera fuentes de trabajo.
X <sub>3</sub>	Contribuye a la adquisición de bienes.		Y <sub>3</sub>	Facilita los préstamos mercantiles.
X <sub>4</sub>	Facilita la renovación de equipos.		Y <sub>4</sub>	Proliferación de empresas que utilizan este financiamiento.



X5	Incorpora bienes sin afectar el capital de trabajo.		Y5	Financiamiento de nuevos proyectos.
----	---	--	----	-------------------------------------

### 3.2.2. Técnicas de verificación.

Para responder de forma lógica las preguntas derivadas de la hipótesis planteada, se utilizarán: a) *La Entrevista* a Informantes Claves (al personal encargado del área jurídica, contable y financiera de las empresas que aplican el Contrato del Arrendamiento Financiero y que serán objeto de la investigación; y b) *La Observación Directa*, para indagar datos en dichas Instituciones y empresas sobre la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero en la práctica.

## **CAPITULO IV.**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACION.**

#### **4.1 PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.**

Para mostrar los resultados de la presente investigación es necesario auxiliarse de ciertas técnicas, para la identificación de la población, la recolección de la muestra de campo, la obtención de las frecuencias y de los porcentajes; por medio de este último poder representar los resultados gráficamente, y así tener una mejor apreciación de la información obtenida en la investigación y facilitar la interpretación de dichos resultados.

La importancia de las técnicas de muestreo en la investigación social, se debe a que no se puede investigar, en la mayoría de los casos, a toda la población, pues ello elevaría los costos del estudio en las fases de aplicación de los instrumentos y el procesamiento de la información. Además, es posible que ciertos aspectos se indagaran incompletos o sin la debida profundidad por falta de tiempo y de recursos.

*Población:* “Se refiere a la totalidad de los elementos que poseen las principales características objeto de análisis y sus valores son conocidos como parámetros”.<sup>55</sup>

*Muestra:* “Parte de la población que contiene teóricamente las mismas características que se desean estudiar de aquella”<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Raúl Rojas soriano, Guía para Realizar Investigaciones Sociales, 18ª Edición, Plaza Valdez, S.A. de C.V., México D.F., Agosto 1996, Pág. 180.

<sup>56</sup> Idem. Pág. 179.

Para encontrar los resultados de esta investigación se realizará el «Muestreo Estratificado». Este tipo de muestreo consiste en dividir la población en estratos con el fin de obtener representatividad de los distintos estratos que componen la población.

De cada estrato, se selecciona una muestra, cuya suma representa la muestra total.

Así para el caso, nuestros estratos son:

	Nh	nh
* Juzgados de lo Mercantil de San Salvador.	5	
5		
* Juzgados de lo Civil de San Salvador.	5	
5		
* Arrendadoras.	25	13
* Arrendatarios (que se puedan obtener).	10	5
* Instituciones Impulsadoras del Arrendamiento Financiero.	2	1
	N= 47	n= 29

Donde:

N= Tamaño de la Población.

n= Tamaño de la Muestra.

Nh= Tamaño de los Estratos.

nh= Tamaño de las muestras en cada uno de los Estratos.

#### **4.1.1. Justificación en la Limitación de la Muestra.**

##### **4.1.1.1 De los Juzgados y Empresas Arrendatarias.**

Con relación al tamaño de la muestra de los estratos: Juzgados de lo Mercantil, Juzgados de lo Civil de la jurisdicción de San Salvador y Arrendatarios; se encontraron las siguientes limitantes: En primer lugar, en el caso de los dos primeros, los titulares de dichos juzgados no conceden entrevistas para investigaciones de ésta índole; además, sus secretarios se mostraron poco accesibles en facilitar información.

En la presente investigación se pudo observar que algunos de los Secretarios no tenían conocimiento en qué consiste el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Otros, aludían que en los Juzgados en mención, no existe hasta la fecha, es decir, a finales del mes de noviembre del año 2002, ningún proceso que se esté tramitando con el nombre de la figura de Arrendamiento Financiero, argumentando los dos meses que a la fecha llevaba en vigencia la Ley; y debido al exceso de trabajo, no disponían de tiempo para buscar en sus archivos, procesos que aunque no tuvieran el nombre de Contratos de Arrendamientos Financieros, pudiera tener relación con éste contrato.

En segundo lugar, en el caso de los Arrendatarios, en las entrevistas realizadas a las arrendadoras ARRINSA LEASING, Y ARRENDAORA DESARROLLO S.A. DE C.V., ésta nos facilitaron los

nombres de algunos de sus clientes, entre éstos tenemos: IPESA; Clínicas Candray, S.A. de C.V.; MELHER, S.A. de C.V.; SERCONSE, S.A. de C.V.; Arrocería San Francisco, S.A. de C.V.; Lácteos del Corral, S.A. de C.V.; Cigarrería Morazán, S.A. de C.V.; Ray O Vac de El Salvador S.A. de C.V.; Embotelladora Tropical, S.A. de C.V.; y Embotelladora Salvadoreña, S.A. de C.V..

De las empresas arrendatarias en mención, se eligieron como muestra las primeras cinco, quienes al visitarlas únicamente se nos permitió conversar con las personas encargadas de Recepción.

En algunas empresas arrendatarias, se justificaron que debido al exceso de trabajo de las personas idóneas para darnos la información, tratarían de concertarnos citas para las entrevistas en fechas posteriores, las cuales nunca se hicieron efectivas, pese a la insistencia de nuestra parte, por medio de nuevas visitas y al consultar telefónicamente la aprobación de dichas entrevistas.

En otras empresas arrendatarias, nos manifestaban que por políticas de la empresa, la información que deseábamos obtener, es restringida.

Por lo cual, las muestras de estos estratos, no se pueden trabajar, quedándonos limitado el trabajo de la Muestra a: Las Empresas Arrendadoras e Instituciones que impulsan la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero.

#### **4.1.1.2. Instituciones Impulsoras del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

Las instituciones que se consideraron impulsadoras de la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero, según la presente investigación, han sido el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y la Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP), ya que ellas propusieron al Ministerio de Economía para que por medio de su iniciativa de Ley se creara un instrumento que le diera protección jurídica a las partes que intervienen en el contrato.

Por esta razón, se tomó como tamaño de la muestra del estrato, de las instituciones impulsoras del Contrato de Arrendamiento Financiero: a la ANEP, por considerar que ésta se mostró accesible en brindarnos información del tema en estudio.

Según entrevista realizada, con fecha 16 de Enero del 2003, al Ingeniero Waldo Humberto Jiménez, Gerente Técnico de la ANEP, nos manifestó lo siguiente:

- Que la ANEP es una Asociación conformada por treinta y siete gremiales empresariales, las cuales se coordinan y procuran en beneficio de sus intereses; y al contar con una Ley Especial sobre el Arrendamiento Financiero, les permite crecer y hacerlas más competitivas en el mercado nacional por ser una forma de financiamiento que evita endeudarse.

- Además, uno de los aspectos que la Ley no consideró, desde el punto de vista de la ANEP fue, la introducción del Arrendamiento Financiero Habitacional, como lo pretendía la gremial de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO).

- La Ley de Arrendamiento Financiero en ningún momento regula el Arrendamiento Operativo, aunque en la práctica existe su uso; pero según la posición de la ANEP, no fue necesario incluirlo en la Ley, por considerar de mayor importancia el control del Arrendamiento Financiero.

- En relación a las críticas que pudiera enfrentar la Ley, así como el funcionamiento esperado que ésta tuviera, resulta ser muy pronto para hacer una evaluación de la misma a la fecha.

Por lo tanto, la información obtenida, según se observó, nos ayuda a conocer la posición de la ANEP en relación a la Ley de Arrendamiento Financiero; pero no contribuye a la comprobación de la Hipótesis de nuestra investigación.

#### **4.1.2. Tabulación Manual.**

Debido a que la muestra de la presente investigación no es muy grande, nos hemos valido de la tabulación manual, para construir las tablas o cuadros estadísticos; el cual consiste en utilizar hojas tabulares en las que se concentra la información, colocando en el lado izquierdo el

numero del cuestionario que se tabula y en la parte superior las preguntas.

En este Capítulo, la palabra CAF significa «Contrato de Arrendamiento Financiero».

### PREGUNTAS

Entre- vista	A) Tiempo de Utilización del CAF por la Arrendadora.				B) Número de Arrendadoras que conoce.			C) Incremento de la Utilización del CAF del año 1999 al 2002.				
	N°	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4
1					X		X				X	
2					X	X			X			
3		X					X				X	
4				X		X				X		
5				X		X			X			
6		X						X				X
7	X						X		X			
8		X					X		X			
9	X						X		X			
10				X			X		X			
11	X					X						X
12	X							X		X		

13	X				X			X			
Sub- Total	4	4	3	2	4	7	2	6	3	2	2

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

A):

1= Menos de 1 año.

2= De 1 a 5 años.

3= De 6 a 10 años.

4= De 11 a más años.

B):

1= Menos de 5.

2= Más de 5.

3= No conoce.

C):

1= Sí, por la publicidad.

2= Sí, por la Ley.

3= Sí, por ambas opciones.

4= No, ha incrementado.

Entre- vista	D) Porcentaje del incremento en el uso del CAF por la Arrendadora.				E) Número de requisitos que exige.		F) Inseguridad Jurídica en la aplicación del CAF.		
	N°	1	2	3	4	1	2	1	2
1			X			X		X	
2			X			X		X	
3	X				X			X	
4			X		X			X	
5			X		X			X	
6					X				X
7			X			X		X	

8		X				X		X	
9		X				X		X	
10	X					X			X
11				X		X			X
12		X				X			X
13	X					X		X	
Sub- Total	3	7	1	2	10	3	9	4	

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

D):

1= Hasta el 10%.

2= Del 11% al 20%.

3= Del 21% a más.

4= No sabe.

E):

1= Menos de 5 requisitos.

2= De 6 a 10 requisitos.

F):

1= Sí.

2= No.

Entre- vista N°	G) Duración del CAF dependiendo del bien.				H) Monto a financiar.					I) Como es el interés.	
	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2
1			X				X				X
2			X		X						X
3				X			X				X
4				X			X				X

5		X				X						X
6			X							X		X
7				X					X			X
8			X						X			X
9			X						X		X	
10			X				X					X
11	X					X						X
12	X					X						X
13		X				X						X
Sub- Total	2	2	6	3	1	4	4	3	1	1		12

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

G):

1= Hasta 2 años.

2= Hasta 3 años.

3= Hasta 4 años.

4= Hasta 5 años.

H):

1= No existe máximo.

2= Hasta \$10,000.00

3= Hasta \$25,000.00

4= Hasta \$100,000.00

5= Más de \$100,000.00

I):

1= Fijo.

2= Fluctúa conforme al banco.

Entre- vista.	J) Sectores que más utilizan el CAF.	K) Apoyo del Gobierno o Bancos.	L) Ventajas del CAF.	M) Desventajas del CAF.
------------------	---	---------------------------------------	-------------------------	----------------------------

N°	1	2	1	2	1	2	1	2
1		X		X	X		X	
2	X			X		X	X	
3	X			X	X		X	
4	X			X	X			X
5	X			X	X			X
6	X			X	X			X
7	X			X	X		X	
8	X			X	X		X	
9	X			X	X		X	
10	X			X	X			X
11	X			X	X		X	
12	X			X		X	X	
13		X		X		X	X	
Sub- Total.	11	2	0	13	10	3	9	4

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

J):

1= Comercio e Industria.

2= Otros.

K):

1= Sí.

2= No.

L):

1= Contables, fiscales y financieras.

2= Tecnológicas y de conveniencia.

M):

1= Interés más alto que un banco.

2= No tiene.

Entrevista.	N) Qué otros contratos utilizan además del CAF.				O) Incentivos para utilizar el CAF.			P) Ha existido incumplimiento por parte del Arrendatario.		
	N°	1	2	3	4	1	2	3	1	2
1	X					X			X	
2					X	X			X	
3		X					X		X	
4		X					X		X	
5	X					X			X	
6			X			X			X	
7		X				X				X
8		X				X				X
9		X						X		X
10	X					X				X
11	X					X				X
12	X					X			X	
13		X					X		X	
Sub-Total.	5	6	1	1	9	3	1	8	5	

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

N):

O):

P):

1= Arrendamiento Operativo.

1= Fiscales y contables.

1= Sí.

2= Compraventa y venta a plazo.

2= Comerciales y legales.

2=No.

3= Factoraje.

3= No tiene.

4= Arriendo de retro y otros.

Entre- Vista.	Q) Derechos de los Arrendatarios.			R) Obligaciones de los Arrendatarios.		S) Sabe si el CAF se encuentra regulado.	
	1	2	3	1	2	1	2
1			X	X		X	
2	X			X		X	
3		X		X		X	
4		X			X	X	
5	X			X		X	
6		X			X	X	
7		X			X	X	
8		X			X		X
9		X		X		X	
10			X	X		X	
11	X				X	X	
12		X			X	X	
13		X		X		X	
Sub-	3	8	2	7	6	12	1

Total.							
--------	--	--	--	--	--	--	--

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

Q):

R):

S):

1= Garantías.

1= Pagar cuotas, mantenimiento y seguro. 1= Sí.

2= Ventajas.

2= Otros.

2= No.

3= Triple opción.

Entre- Vista.	T) Entidad del Gobierno que ejerce control		U) Opciones que tiene el Arrendatario.		V) Se cancela algún impuesto diferente a Renta e IVA.		W) Definición del CAF.		
	N°	1	2	1	2	1	2	1	2
1	X			X			X		X
2	X			X			X		X
3	X			X			X	X	
4	X				X		X		X
5	X				X		X	X	
6	X			X			X		X
7			X	X			X		X
8			X	X			X		X

9		X	X			X		X
10	X		X			X	X	
11		X	X			X	X	
12		X	X			X	X	
13	X		X			X		X
Sub- Total.	8	5	11	2	0	13	5	8

En el presente caso el código de las alternativas de respuesta significa:

T):

U):

1= Superintendencia del Sistema Financiero.

1= Triple opción.

2= Ministerio de Hacienda.

2= La opción de compra

V):

W):

1= Sí.

1= Al conceptualizarlo lo confunde.

2= No.

2= Lo conceptualiza bien.

#### 4.1.3. Obtención de la Frecuencia y del Porcentaje.

La frecuencia se obtiene de los Sub-totales, que consta en los cuadros anteriormente desarrollados, por cada una de las preguntas de las entrevistas.

Posteriormente es necesario obtener el porcentaje de cada frecuencia, y para lo cual, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\frac{N_1}{N} (100\%)$$

En donde:  $N_1$  = Al resultado de cada una de las frecuencias.

$N$  = A la cantidad de entrevistas realizadas.

A)	Frecuencia	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
1	4	13	
2	4	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
3	3	13	
4	2	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
Total	13	13	

$$\frac{2 \times 100\%}{13} = 15.38\%$$

B)	Frecuencia	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
1	4	13	
2	7	$\frac{7 \times 100\%}{13}$	= 53.85%
3	2	13	
Total	13	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%

13

C)	Frecuencia	$\frac{6 \times 100\%}{13}$	= 46.16%
1	6	13	
2	3	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%

3	2	13	
4	2	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%
<hr/>			
Total	13	13	

$$\frac{2 \times 100\%}{13} = 15.38\%$$

<hr/>			
D)	Frecuencia	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
1	3	13	
2	7	$\frac{7 \times 100\%}{13}$	= 53.85%
3	1	13	
4	2	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
<hr/>			
Total	13	13	

$$\frac{2 \times 100\%}{13} = 15.38\%$$

<hr/>			
E)	Frecuencia	$\frac{10 \times 100\%}{13}$	= 76.92%
1	10	13	
2	3	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
<hr/>			
Total	13	13	

<hr/>			
F)	Frecuencia	$\frac{9 \times 100\%}{13}$	= 69.23%

1	9	13	
2	4	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
Total	13		

G)	Frecuencia		
1	2	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%
2	2	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%
3	6	$\frac{6 \times 100\%}{13}$	= 46.16%
Total	13	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%

H)	Frecuencia		
1	1	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
2	4	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
3	4	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
4	3	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
5	1	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
Total	13		

13

		$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
I)	Frecuencia	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
1	1	13	
2	12	$\frac{12 \times 100\%}{13}$	= 92.31%
Total	13	13	

J)	Frecuencia	$\frac{11 \times 100\%}{13}$	= 84.62%
1	11	13	
2	2	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%
Total	13	13	

K)	Frecuencia	$\frac{0 \times 100\%}{13}$	= 0%
1	0	13	
2	13	$\frac{13 \times 100\%}{13}$	= 100%
Total	13	13	

L)	Frecuencia	$\frac{10 \times 100\%}{13}$	= 76.92%
1	10	13	
2	3	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
Total	13	13	

M)	Frecuencia	$\frac{9 \times 100\%}{13}$	= 69.23%
1	9	13	
2	4	$\frac{4 \times 100\%}{13}$	= 30.77%
Total	13	13	

N)	Frecuencia	$\frac{5 \times 100\%}{13}$	= 38.46%
1	5	13	
2	6	$\frac{6 \times 100\%}{13}$	= 46.16%
3	1	13	
4	1	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
Total	13	13	
		$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%

O)	Frecuencia	$\frac{9 \times 100\%}{13}$	= 69.23%
1	9	13	
2	3	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
3	1	13	
Total	13	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
		13	

P)	Frecuencia	$\frac{8 \times 100\%}{13}$	= 61.54%
1	8		
2	5	$\frac{5 \times 100\%}{13}$	= 38.46%
Total	13		

Q)	Frecuencia	$\frac{3 \times 100\%}{13}$	= 23.08%
1	3	13	
2	8	$\frac{8 \times 100\%}{13}$	= 61.54%
3	2	13	
Total	13	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%

R)	Frecuencia	$\frac{7 \times 100\%}{13}$	= 53.85%
1	7	13	
2	6	$\frac{6 \times 100\%}{13}$	= 46.15%
Total	13	13	

S)	Frecuencia	$\frac{12 \times 100\%}{13}$	= 92.31%
1	12	13	
2	1	$\frac{1 \times 100\%}{13}$	= 7.69%
Total	13	13	

T)	Frecuencia	$\frac{8 \times 100\%}{13}$	= 61.54%
1	8	13	
2	5	$\frac{5 \times 100\%}{13}$	= 38.46%
Total	13	13	

U)	Frecuencia		
1	11	$\frac{11 \times 100\%}{13}$	= 84.62%
2	2	$\frac{2 \times 100\%}{13}$	= 15.38%
Total	13	13	

V)	Frecuencia		
1	0	$\frac{0 \times 100\%}{13}$	= 0%
2	13	$\frac{13 \times 100\%}{13}$	= 100%
Total	13	13	

W)	Frecuencia		
1	5	$\frac{5 \times 100\%}{13}$	= 38.46%
2	8	$\frac{8 \times 100\%}{13}$	= 61.54%
Total	13	13	

#### 4.2. INTERPRETACION DE RESULTADOS.

La información que se capta en una cédula de entrevista, difícilmente podría ser manejada en su presentación original ya que ello

implicaría tiempo y esfuerzo excesivo. Por esta razón es necesario sintetizar la información fuente, esto es: reunir, clasificar, organizar y presentar la información en cuadros estadísticos y gráficas con el fin de facilitar su análisis e interpretación.

*“El análisis:* Consiste en separar los elementos básicos de la información y examinarlos con el propósito de responder a las distintas cuestiones planteadas en la investigación.”<sup>57</sup>

*“La interpretación:* Es el proceso mental mediante el cual se trata de encontrar un significado más amplio de la información empírica recabada”.<sup>58</sup>

El análisis e interpretación permitirá, regresar al Planteamiento del Problema, al Marco Teórico – Conceptual y a la Hipótesis, con el objeto de identificar los puntos de concordancia o discordancia entre la discusión elaborada con los elementos teóricos y conceptuales y la realizada con los datos extraídos de la realidad.

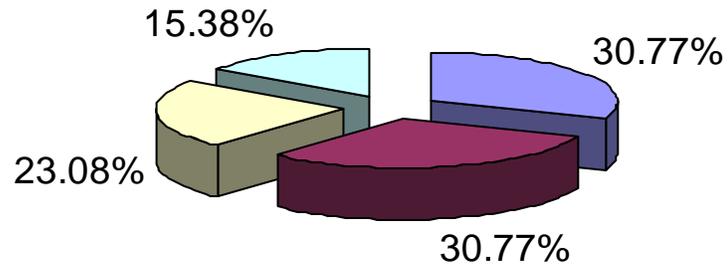
Para interpretar la información recabada en esta investigación, se tomará como punto de partida los porcentajes encontrados en el apartado anterior, los cuales servirán para realizar el Gráfico de Pastel o Circular, pudiendo representar cada una de las preguntas, y facilitar así su interpretación.

---

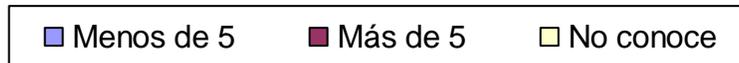
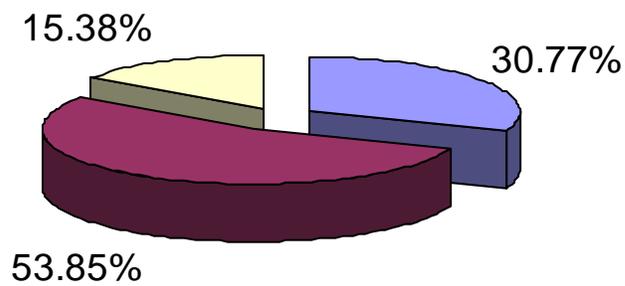
<sup>57</sup> Idem, Pág. 257.

<sup>58</sup> Idem, Pág. 257.

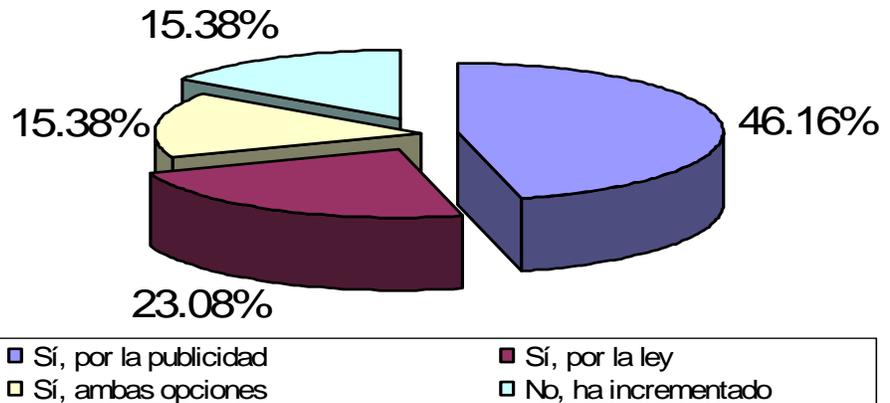
**A) ¿Desde cuándo utiliza la empresa el Contrato de Arrendamiento Financiero?**



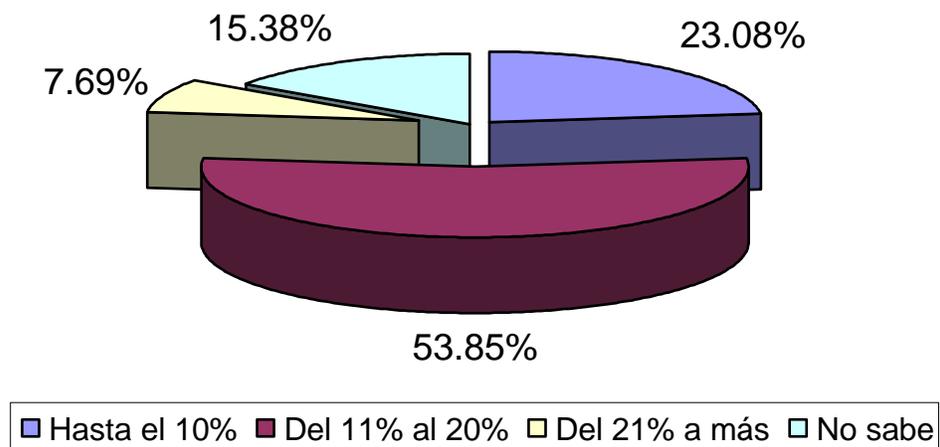
**B) ¿Cuántas empresas existen según su conocimiento, que se dedican a prestar este tipo de financiamiento?**



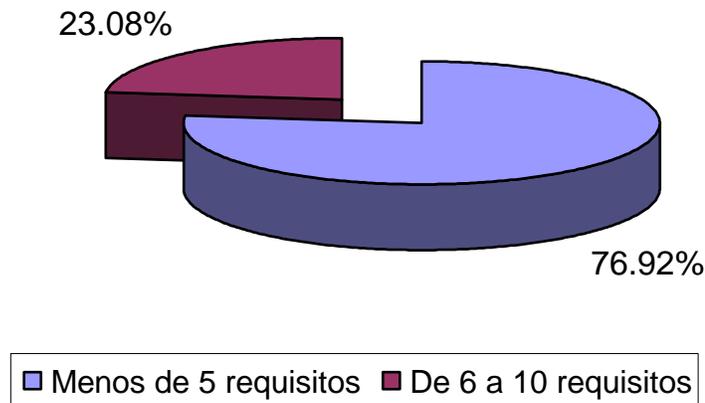
**C) ¿Durante el período 1999 al 2002, se ha observado algún incremento significativo en recurrir por personas naturales o jurídicas a este tipo de financiamiento; a qué factor considera que se deba ese incremento?**



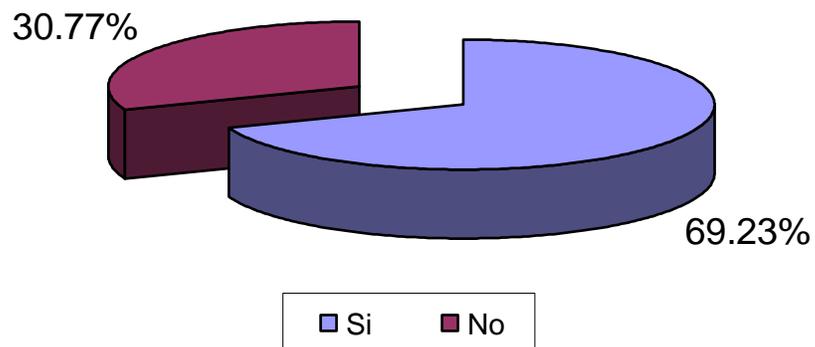
**D) ¿En qué porcentaje estima el crecimiento, desde el año 1999 al 2002?**



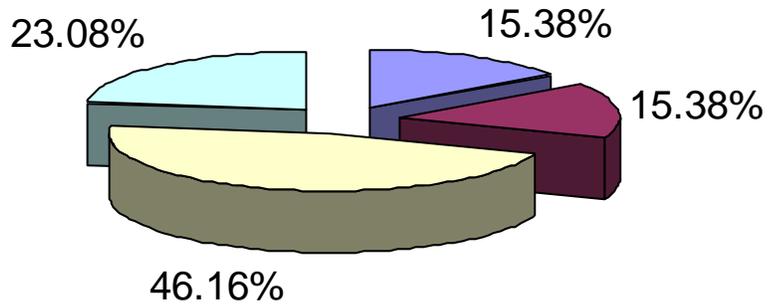
**E) Enumere los requisitos que se requieren para obtener un crédito de ésta naturaleza.**



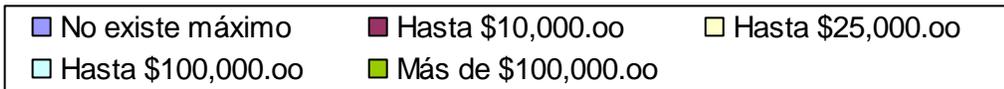
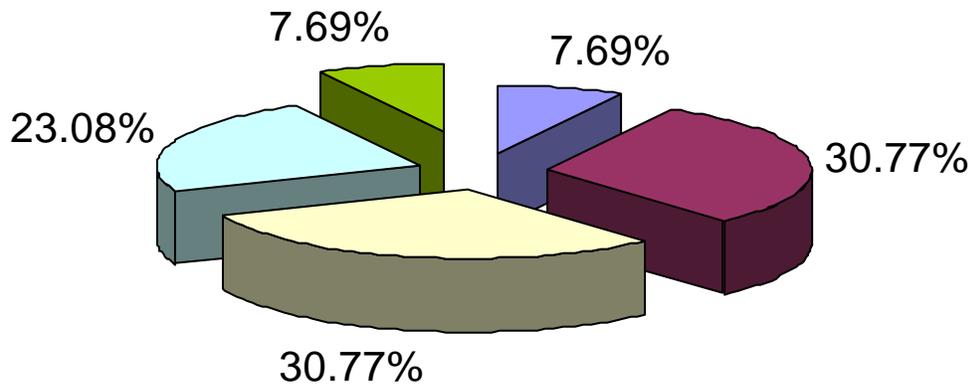
**F) Al momento de la contratación y de la operación del Contrato de Arrendamiento Financiero, ¿Se ha manifestado algún grado de inseguridad jurídica sobre el mismo?**



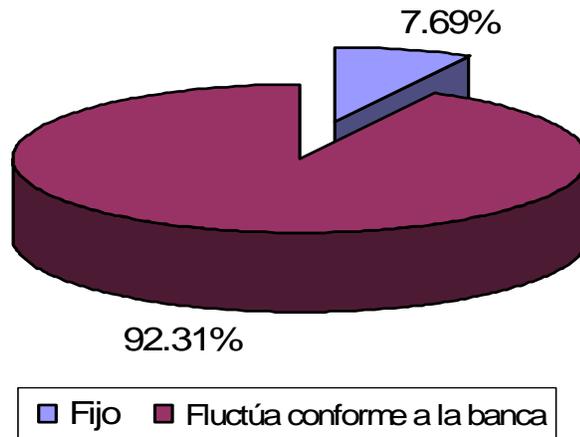
**G) ¿Cuánto es el plazo de vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero?**



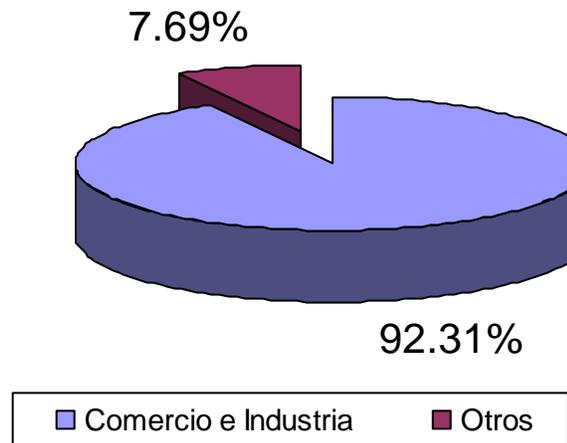
**H) ¿Existe un máximo en el monto a financiar?**



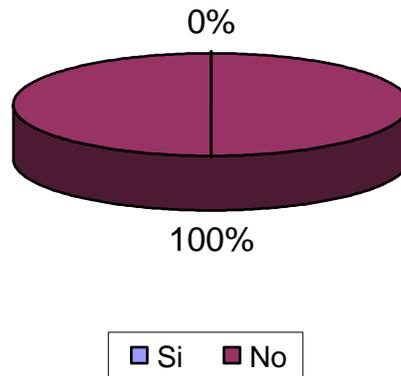
I) ¿El interés obtenido por la empresa arrendadora, es fijo o fluctúa conforme a la banca?



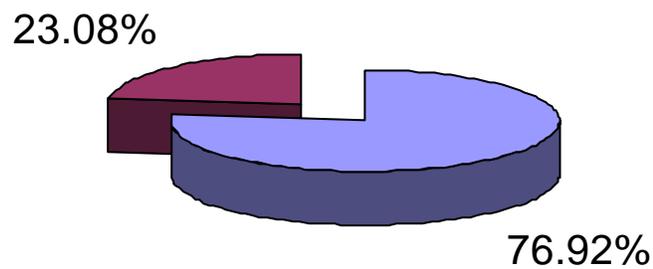
J) ¿Qué sectores utilizan más éste financiamiento?



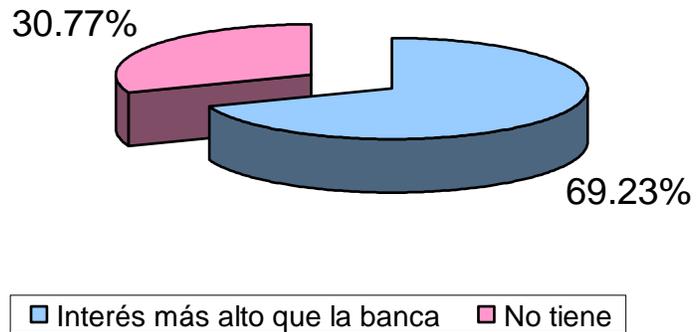
**K) ¿Ha obtenido algún apoyo o fomento la arrendadora, por parte del gobierno o instituciones bancarias en la realización de este contrato?**



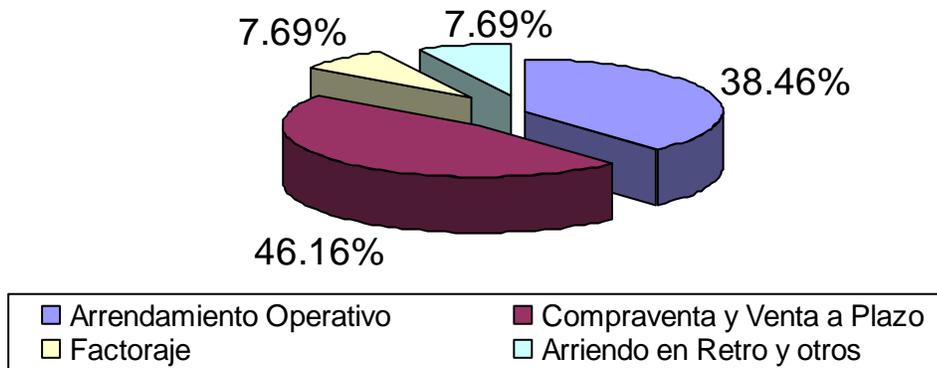
**L) ¿Cuáles son las ventajas que ofrece este nuevo financiamiento?**



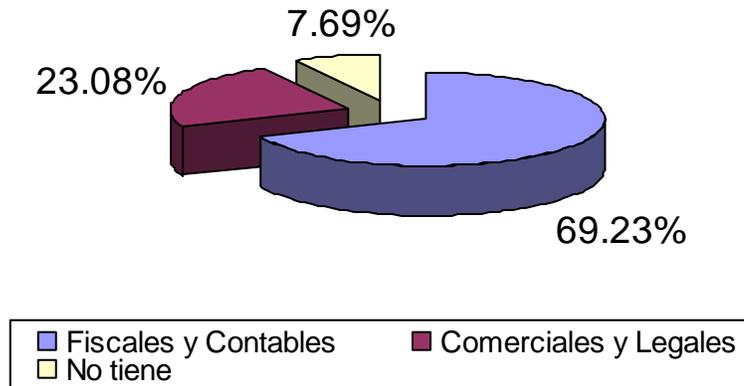
**M) ¿Cuáles son las desventajas que ofrece este nuevo financiamiento?**



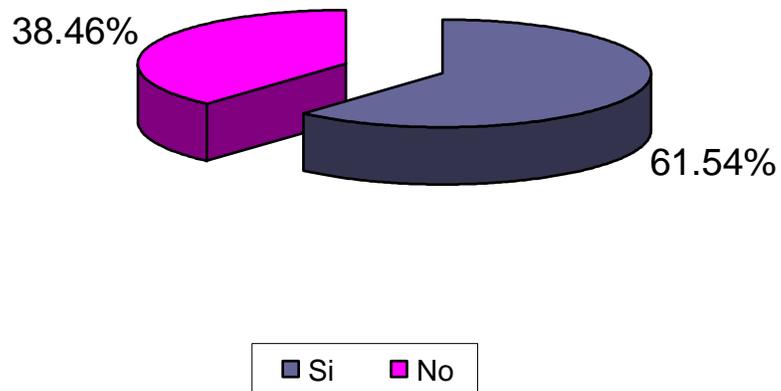
**N) ¿Utilizan además del Contrato de Arrendamiento Financiero, otros contratos para la realización de sus operaciones?**



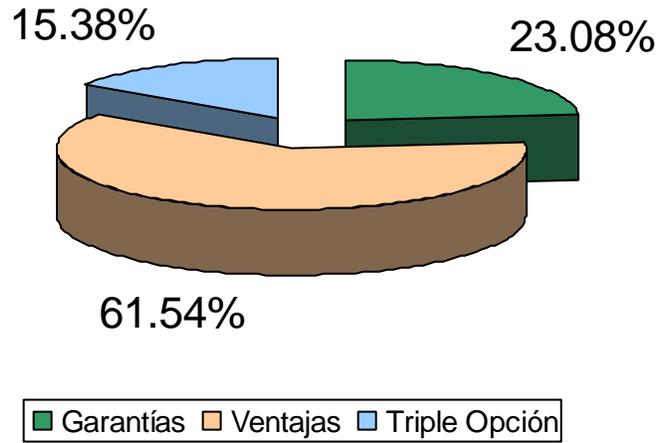
O) ¿Qué tipo de incentivos existen para quienes recurren a este financiamiento?



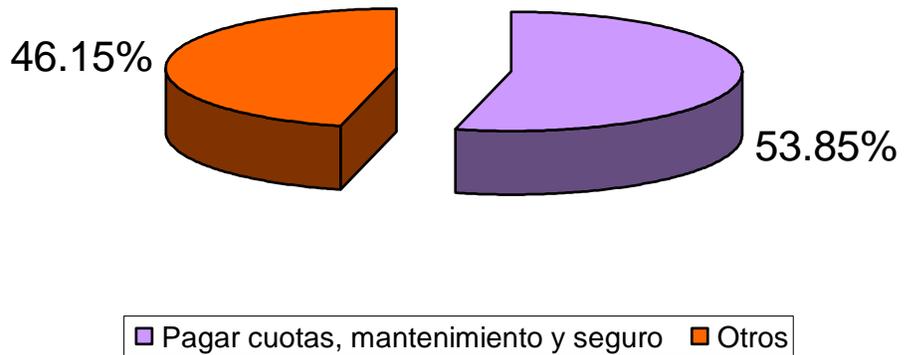
P) ¿Ha existido hasta la fecha algún problema de incumplimiento por parte de los arrendatarios?



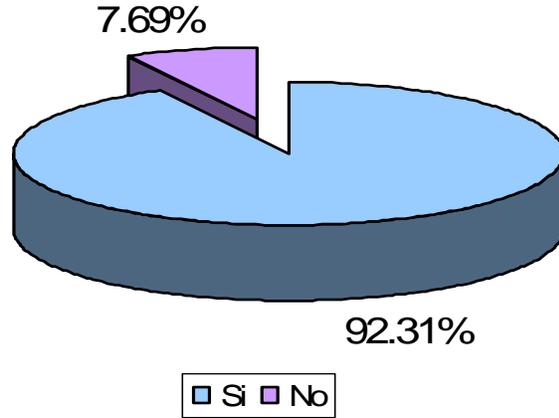
Q) ¿Qué derechos tiene el arrendatario?



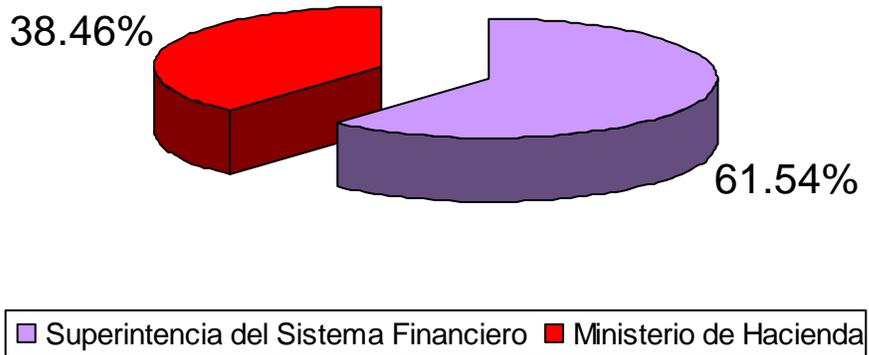
R) ¿Qué obligaciones tiene el arrendatario?



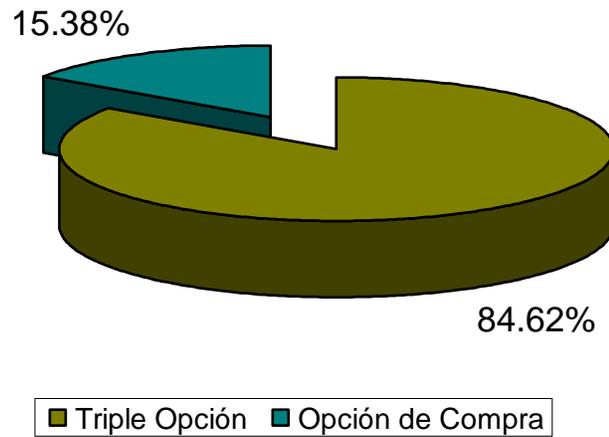
**S) ¿Sabe, si el Contrato de Arrendamiento Financiero se encuentra regulado?**



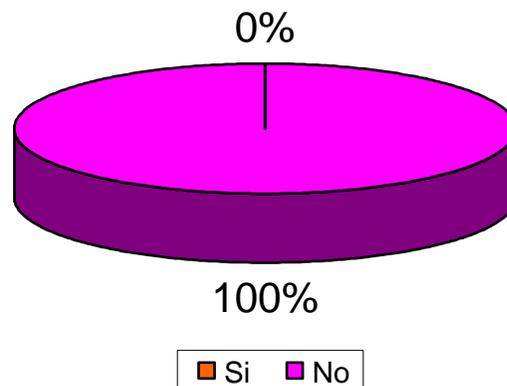
**T) ¿Qué entidad del Estado ejerce control sobre su actividad, en relación al uso de este financiamiento?**



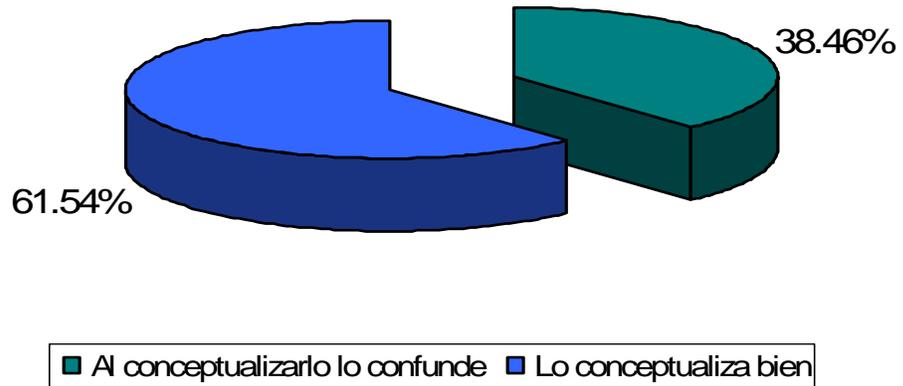
**U) Al finalizar el Contrato de Arrendamiento Financiero  
¿Qué opciones tiene el arrendatario?**



**V) ¿Cancela la arrendadora un impuesto al Estado  
diferente al IVA y Renta por la aplicación de este  
contrato?**



**W) ¿Cómo define el Contrato de Arrendamiento Financiero?**



## **CAPITULO V.**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. CONCLUSIONES.**

1. Es interesante el efecto Legislativo que ha tenido la aprobación y vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero en septiembre de 2002, como un mecanismo económico de carácter tutelar, el cual va encaminado a: Proteger a la mediana y pequeña empresa natural o jurídica; impedir la fuga de capital al extranjero; evitar que algunos sectores empresariales se apoderen del mercado y no permitan a otras empresas competir con igualdad de justicia social y actualizar la regulación de la actividad económica en nuestro país.
2. Tal y como se ha ilustrado, por medio de los cuadros del Capitulo II, no cabe duda que el Contrato de Arrendamiento Financiero, se utiliza enormemente en países de *economía fuerte*, y que el mismo ha ayudado a mejorar situaciones económicas al adoptar su uso; por lo que se piensa que la implementación de este Contrato, favorecerá y ayudará a los sectores de nuestra economía, ha adecuarse a los cambios que generaran la globalización por medio de los Tratados de Libre Comercio que se celebren.
3. La esencia del Contrato de Arrendamiento Financiero se visualiza en su aspecto financiero, ya que es un financiamiento lo que el

arrendador da al arrendatario, no como un crédito bancario o préstamo, sino que le financia el uso, goce y explotación económica de un bien de capital.

4. El Contrato de Arrendamiento Financiero, constituye en sí una *Herramienta Financiera*, que viene a superar o a compensar las necesidades de *Flujo de Capital*, para acceder a bienes de capital, sin tener que disminuir el propio para comprar inmediatamente; por lo que esta opción es mayormente utilizada por personas jurídicas.
5. El Contrato de Arrendamiento Financiero, permite al arrendatario mantener su línea de crédito abierta, teniendo esta opción disponible para apoyar los requerimientos de capital de trabajo y obligaciones que deben cumplir con sus proveedores, clientes y trabajadores.
6. En El Salvador, el Contrato de Arrendamiento Financiero está desarrollándose, ya que la investigación muestra en el gráfico A), que la mayoría de las empresas que operan con esta figura, tienen menos de diez años de utilizarlo. Además, actualmente se está propiciando su evolución, con la aprobación y vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero y la próxima implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del uno de enero de 2004; por lo que El Salvador se considera dentro de

aquellos países que están en una etapa de transición, en relación al Arrendamiento Financiero.

7. Mediante los resultados obtenidos en los gráficos “C” y “D”, se ha podido determinar que efectivamente el uso en la práctica mercantil salvadoreña del Contrato de Arrendamiento Financiero, se ha incrementado en su aplicación durante el período 1999 al 2002.
8. Tanto las ventajas para el arrendatario (según gráfico L)) y los incentivos para el arrendador (según gráfico O)), en el Arrendamiento Financiero son mayormente fiscales, contables y financieras.
9. Con el Arrendamiento Financiero, la actualización de la tecnología es posible, y se convierte en lo que se denomina: *Una Doble Ganancia*, para los arrendadores; primeramente, porque el arrendador arrienda un bien que está con todos los avances tecnológicos posibles en un determinado momento al arrendatario; posteriormente, si el arrendatario no hizo uso de la opción de comprar el bien al finalizar el contrato, el arrendador tiene la oportunidad de explotar el mismo bien en un mercado secundario.
10. Se ha percibido Inseguridad Jurídica al momento de la contratación del Arrendamiento Financiero, como se establece en el gráfico F).

11. En nuestro medio, existe un desconocimiento elevado de personas naturales que no saben del significado de un Arrendamiento Financiero, su forma de operación y características.
12. Las arrendadoras exigen casi los mismos requisitos que exigen los bancos para acceder a financiamientos tradicionales, de acuerdo al gráfico E).
13. Las cuotas de amortización, son elevadas y no se diferencian en mucho de la cuantía que se establece para los créditos tradicionales.
14. Los intereses que se cobran en el Arrendamiento Financiero, son mucho más elevados que los fijados por la banca nacional.
15. En nuestro país, existe una cultura de propiedad, especialmente para las personas naturales, es decir, que prefieren que los bienes muebles o inmuebles que desean poseer, sean suyos; razón por la cual, a pesar de las grandes ventajas que pueda ofrecer el Contrato de Arrendamiento Financiero, el hecho de pensar que están pagando cuotas, para poseer un bien y que éste permanece a nombre de la arrendadora, y al final del plazo el bien puede o no ser parte de su patrimonio; dicho aspecto no es acogido de buena forma por aquellas personas que deseen contratar bajo esta modalidad.
16. La mayoría de los vendedores de las diferentes empresas que ofrecen el Arrendamiento Financiero, no saben explicar que es el

Contrato de Arrendamiento Financiero; siendo ellos los encargados de ofrecer los productos y la forma de cómo acceder al mismo, por lo que se puede evidenciar una limitante más, para que este Contrato no evolucione más rápidamente.

17. Se ha podido observar en la investigación que el Arrendamiento Financiero, posee beneficios de conveniencia ya que su aprobación es rápida, en comparación con el mundo bancario.
18. El sector que más utiliza el Contrato de Arrendamiento Financiero, de acuerdo a la investigación realizada, es: El Comercio y la Industria, como se visualiza en el gráfico J).
19. Una desventaja real, del Contrato de Arrendamiento Financiero, es la falta de control sobre el bien, ya que el arrendatario no puede trasladar el bien más allá del domicilio prefijado en la celebración del contrato, salvo permiso escrito conferido al arrendatario por el arrendador, quien este último continúa gozando de la titularidad del bien.
20. Cualquier persona, ya sea natural o jurídica, puede optar a contratar bajo la figura del Arrendamiento Financiero, no importando a que rubro se dedique en su giro ordinario, lo único que se necesita es demostrar la capacidad de pago de las cuotas o cánones que se deberán cancelar periódicamente dentro del plazo de duración del Arrendamiento Financiero. No obstante la anterior afirmación, la investigación demostró que las Arrendadoras en su

mayoría, no trabajan con personas que se dedican a la agricultura, vivienda y transporte.

21. Por no haber tenido acceso para observar los Contratos, que las Arrendadoras celebran con Arrendatarios, no fue posible determinar si ellos estipulaban el nombre de Contrato de Arrendamiento Financiero, tal y como lo establece la Ley de Arrendamiento Financiero, aunque según se pudo investigar algunas Arrendadoras establecen en los contratos que celebran únicamente la palabra Arrendamiento.
22. Los términos Arrendatario y Arrendador están mal usados en la figura del Contrato de Arrendamiento Financiero, ya que dichos términos son propios del Arrendamiento Simple, generando de tal forma confusión a la hora de su utilización, por los alcances, facultades y roles diferentes en que se desarrollan dentro del Arrendamiento Financiero. En ese sentido el Convenio de Ginebra le llama Dador al Arrendador y Tomador al Arrendatario, siendo términos idóneos e inequívocos. En ese sentido, de igual manera la palabra Arrendamiento no es bien acogida dentro de la figura del Arrendamiento Financiero, esto por la esencia financiera que recoge esta figura y a la que ya se ha explicado anteriormente.
23. En la práctica del Arrendamiento Financiero, por el desconocimiento masivo que existe de la figura, existe una gran probabilidad que las Empresas que ofrecen dicho Contrato y lo

utilizan, engañen a los usuarios, planteándoles la idea del Arrendamiento Financiero y no utilizando el mismo como se debería; así para el caso, el no determinar de antemano la opción de compra, la determinación del canon a cancelar, o cualquier otro requisito esencial del Contrato en estudio.

24. Las grandes ventajas y beneficios que el Contrato de Arrendamiento Financiero trae consigo, las pueden apreciar únicamente las personas naturales o jurídicas que tomen en Arrendamiento Financiero un bien de capital dentro de su giro ordinario; en cambio aquella persona que tome por ejemplo un automóvil para uso personal y familiar, no constituyéndose un bien de capital, la esencia financiera del Contrato aludido no se podrá visualizar, en consecuencia, no podrá gozar de esas ventajas y beneficios ya estudiados. De ello se puede establecer certeramente que el Contrato de Arrendamiento Financiero es más apropiado para optar a tecnología que se constituyan en bienes de capital propiamente.

25. De las empresas entrevistadas, según nuestra investigación, encontramos que solamente Arrinsa Leasing, Facto Leasing Ban-Co y Arrendadora General S.A. de C.V., operan como «Instituciones Financieras», teniendo el resto de la muestra su funcionalidad no sólo de «carácter financiero», permitiendo también visualizar en su actividad la utilización de Contratos de Arrendamiento Operativo,

por lo que en nuestro medio, se observa una desnaturalización de la correcta aplicación de la figura del Arrendamiento Financiero.

26. Una porción considerable de la muestra del estrato de Arrendadoras, son empresas que se dedican a la compra y venta de vehículos nuevos y usados, y de acuerdo a la investigación es fácilmente observable en ellas, la implementación de mercados secundarios, para aquellos bienes que han sido dados en Arrendamiento Financiero y el Arrendatario ha decidido devolver el bien al vencimiento del contrato.

## **5.2. RECOMENDACIONES.**

1. Es recomendable que la Ley de Arrendamiento Financiero, desarrolle en un Capítulo aparte lo concerniente al «*Arrendamiento Inmobiliario*», por considerarse que se ha regulado someramente al incorporarlo en un solo artículo. (Art. 17 LAF:). Pero, no hay necesidad que se regule en una ley diferente, como existe la intención del sector de la Construcción (CASALCO, FSV), en regular el Arrendamiento Financiero Habitacional en otro cuerpo de Ley.
2. La empresa privada debería realizar una capacitación a todos aquellos empleados que ofrecen el uso de este Contrato, para que al persuadir con su ofrecimiento a los interesados, *despierten el interés* en ellos de adquirir bienes de capital con esta figura.

3. Para la resolución de las controversias que se susciten entre las partes en el Arrendamiento Financiero, se requiere de *procedimientos adecuados* como: la protección acentuada del arrendador en la recuperación pronta del bien, porque para él, dicho bien constituye una garantía, pues según la redacción que contempla el Art. 18 de la Ley de Arrendamiento Financiero, permite inferir a un trámite judicial lento, y mientras ocurre la práctica del secuestro del bien, éste se deteriora por el tiempo de duración del juicio, no puede ser reubicada, se dejan de percibir cánones compensatorios adecuados, y ello no constituye un incentivo para el arrendador al utilizar este contrato. Por lo que se recomienda que la Ley de Arrendamiento Financiero, estipule un procedimiento específico, que sea más ágil para la solución de los conflictos.
4. Se recomienda que el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, dicte las normas necesarias para los efectos contables del Arrendamiento Financiero, ya que en la actualidad dicho consejo no ha dispuesto nada para esta actividad como lo manda la Ley de Arrendamiento Financiero en el Art. 13. Y con la pronta aplicación de las NIC's se realice la armonización de estas con nuestras leyes para llevar el registro contable deseado, en la utilización del Arrendamiento Financiero.
5. Se debería reformar el Art. 15 LAF, en vista de que genera confusión y doble trabajo para la contabilidad, que deben de llevar

las empresas que utilizan el Contrato de Arrendamiento Financiero; en vista de no ser compatible con lo que ordena la NIC 17, en relación a quien de los sujetos le corresponde deducirse el impuesto sobre la renta.

### **5.3. OBSTÁCULOS ENFRENTADOS.**

1. Empresas como: CONSTRUMARKET, S.A. DE C.V.; INDIVERSA S.A. DE C.V.; DISTRIBUIDORA YALE, S.A. DE C.V.; GENERAL DE EQUIPOS, S.A. DE C.V.; ALCATEL S.A. DE C.V.; Y, CONSTRURENT S.A. DE C.V.; nos resultó imposible obtener información sobre la utilización del Contrato de Arrendamiento Financiero, argumentando en dichas empresas, las encargadas de Recepción, que debido a políticas empresariales y experiencias acaecidas con anterioridad, de conceder entrevista de este tipo, algunas competidoras les han hurtado sus estrategias de operar en el mercado, existiendo proliferación de empresas que compiten con ellas; mostrándose escépticos en la intención de nuestra investigación.
2. WACKENHUT DE EL SALVADOR, y DYAMEQ S.A. DE C.V., fueron las únicas dos empresas de las cuales no pudimos ubicarlas conforme a la dirección que aparece en la Guía Telefónica de Publicar S.A. de C.V. Varios viajes e intentos de comunicación por teléfono resultaron del todo fallidos para encontrarlas.

Desconocemos la actividad y naturaleza de dichas empresas, o si en sus operaciones utilizan o no el Contrato de Arrendamiento Financiero.

3. XEROX DE EL SALVADOR S.A. DE C.V., y TECUNSA S.A. DE C.V., según pudimos constatar en la investigación efectuada a estas empresas, *no utilizan la figura* del Arrendamiento Financiero; la primera, según el Gerente de Recursos Humanos, dejó de operar con el Contrato de Arrendamiento Financiero, desde finales del año 2001, desconociéndose el motivo del por qué no continuaron utilizando este contrato; y, la segunda, que nunca ha utilizado el Contrato de Arrendamiento Financiero, y la identificación que hace el BMI de ser ésta una empresa arrendadora, carece de veracidad; ya que, según su representante, Tecunsa aún está evaluando la factibilidad y conveniencia económica de utilizar este contrato debido a las ventajas y beneficios que ofrece en la práctica, pero que no es un proyecto a corto plazo, ya que la decisión de conceder otra alternativa más a los posibles arrendatarios, vendría dirigida de la empresa central con sede en México, cuya empresa nacional es sucursal de aquélla.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

### **LIBROS.**

- ABATTÍ, Enrique L. *“El contrato de Leasing”*, Buenos Aires, Editorial Bias, 1979.
- ALESSANDRI R., Arturo, *“De los Contratos”*, Editorial Bellas Artes, Santiago de Chile, 1930.
- ARAZI, Roland, *“La prueba en el proceso civil”*, Ediciones la Roca, Buenos Aires, 1998.
- BARREIRA 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.
- BONSANTI, Mario A., *“Contrato Bancario, responsabilidad de la Entidad Financiera, Secreto Bancario, Leasing, Factoring, Undeerwriting”*, Editorial Abeled-Perrot, Buenos Aires, 1993.
- BUONOCORE, VICENSO-FANTOZZI, AUGUSTO-ALDERIGHI, MASSIMO-FERRARINI, GUIDO, *“El Leasing”*, traducido por R.

Laporte, supervisión E.A. Barreira Delfino, Editorial Abeled-Perrot, Buenos Aires, 1990.

- COGORNO, Eduardo G., *“Teoría y técnica de los nuevos contratos comerciales”*, Buenos Aires, Merú, 1979.
- DÍAZ BRAVO, Arturo, *“Contratos Mercantiles”*, 5ª Edición, Colección textos jurídicos universitarios HARLA, S.A de C.V., México, D.F., 1983.
- FARGOSI, Horacio P., *“Esquicio sobre el Lease back”*, Edición 144-953, Editorial Bias, Buenos Aires, s.a.
- FARINA, Juan M., *“Contratos comerciales modernos”*, 2ª Edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 1997.
- GARRIDO, Rafael Fortunato, *“Leasing Inmobiliario”*, Buenos Aires, Editorial Universitaria, 1990.
- GHERSI, Carlos Alberto, *“Contrato Civiles y Comerciales, parte general y especial; figuras contractuales modernas”*, Tomo II, 3ª Edición, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, 1994.

- KURI DE MENDOZA Y OTROS, Silvia Lizette, “*Manual de Derecho Financiero*”, 1ª Edición, Editorial Centro de Investigación y Capacitación, Proyecto de Reforma Judicial, El Salvador, 1993.
- LORENZETTI, Ricardo Luis, “*Tratado de los Contratos*”, Tomo II, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, s.a.
- MARTORELL, Ernesto Eduardo, “*Tratado de los Contratos de Empresa*”, Tomo I, Editorial Depalma, Buenos Aires, s.a.
- MEIGS, Robert F. y otros, “*Contabilidad, la base para decisiones gerenciales*”, 11ª. Edición, Editorial Irwin Mª Gran Hill, Colombia, 2002.
- OSTUZAR SOLAR, Antonio; “*El contrato de Leasing*”, 1ª Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990.
- PUELMA ACCORSI, Álvaro, “*Contratación Comercial Moderna Cap. VII*”, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1991.
- RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, “*Contratos Bancarios, su significado en América Latina*”, Editorial Bogotá, A B C Ltda..., 1990.

- ROJAS SORIANO, Raúl, *“Guía para Realizar Investigaciones Sociales”*, 18<sup>a</sup> Edición, Plaza Valdez, S.A. de C.V., México D.F., Agosto 1996.
- SANDOVAL LOPEZ, Ricardo, *“Manual de Derecho Comercial, Cap. V la Operación de Leasing”*, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1990.
- SANDOVAL LOPEZ, Ricardo, *“Operación del Leasing”*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1992.
- SANCHEZ CALERO, Fernando, *“Instituciones de Derecho Mercantil”*, Tomo II, 22<sup>a</sup> Edición, Editorial Bias, Buenos Aires, s.a.
- SCHMIDT KARSTEN, *“Derecho Comercial”*, traducido por F. Werner, supervisión R.M. Manovil, Editorial Astrea, Buenos Aires 1997.
- SILVA, José Enrique, Documento sobre la Conferencia del primer Centenario del *“Código Civil de la República del Salvador en Centroamérica”*, Edición del Centenario 1860-1960, por la Universidad de El Salvador.

- VAN HORNE, James C. y otro, *“Fundamentos de Administración Financiera”*, 11ª Edición, Editorial Pearson Educación, México 2002.

### **TESIS.**

- ARÉVALO PÓRTICO, Leyda Margarita, *“La práctica comercial sobre los contratos innominados en El Salvador”*, TESIS-UES, San Salvador, 1993.
- AYALA NAVARRETE, Laura Patricia, *“Monografía de Leasing o Arrendamiento Financiero”*, Universidad Salvadoreña Alberto Masferrer (USAM), San Salvador, 1993.

### **LEYES.**

- *Constitución de la República de El Salvador.*
- *Código Civil.*
- *Código de Procedimientos Civiles.*
- *Código de Comercio.*
- *Ley de Procedimientos Mercantiles.*

- *Ley de Impuestos sobre la Renta.*
- *Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.*
- *Ley de Arrendamiento Financiero.*
- *Convención UNIDROIT, SOBRE Leasing Financiero Internacional, celebrado en Ottawa el 28 de mayo 1988.*
- *Normas Internacionales de Contabilidad, International Accounting Standards Committee, United Kingdom, Traducción en Español por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., con autorización del IASC., 1999, NIC – 17.*

#### **DICCIONARIOS.**

- GRUPO ENCICLOPEDIA PLANETA, *“Enciclopedia práctica de la Banca, estructura del sistema financiero especial”*, Tres Tomos, Editorial Barcelona, Planeta, 1989.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *“Diccionario de la Lengua Española”*, Dos Tomos, 22ª Edición, Editorial Espasa, España-Madrid, 2001.

- OSORIO, Manuel, *“Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”*, 27ª Edición actualizada, Editorial Heliasta, S.R.L., Colombia, 2000.

### **REVISTAS.**

- Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP), Revista de *“Unidad Empresarial”*, año 11, Vol. 65, septiembre-octubre, 2000.
- BOLETÍN DEL BMI, <file:///A:\leasing\leasing BMI.htm>.
- Negociación [Economía@elsalvador.com](mailto:Economia@elsalvador.com), *EL DIARIO DE HOY*, Sábado 12 de mayo de 2001-

### **SEMINARIOS.**

- SADHIR P. AMEMBAL, *“Seminario sobre el Leasing: Una Ventaja competitiva”*, 12 de noviembre de 2002, San Salvador.-

*ANEXO No. 1*

*LEY DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO.*



# Primera Línea

*Órgano Informativo de la Asamblea Legislativa*

## DECRETO No. 884

### LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

#### CONSIDERANDO:

- I. Que de conformidad con el Artículo 101 de la Constitución, corresponde al Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad y, además, fomentar los diversos sectores de la producción y defender el interés de los consumidores;
- II. Que el desarrollo en la economía nacional, requiere un sistema de financiamiento de bienes que fomente la inversión y sea accesible a las empresas y personas naturales salvadoreñas que lo soliciten y en especial a las medianas y pequeñas empresas;
- III. Que el sistema de arrendamiento financiero constituye, a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes;
- IV. Que de conformidad al Artículo 103 de la Constitución, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de propiedad que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados, función que se cumple en virtud de la explotación económica que éstas otorgan a los usuarios del sistema.

#### POR TANTO.

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Economía y los Diputados: Francisco Roberto Lorenzana Durán, Mauricio López Parker, Noé Orlando González, Manuel Enrique Durán, Juan Duch Martínez, Medardo González Trejo, Jorge Alberto Villacorta Muñoz, Norman Noel Quijano González, Juan Miguel Bolaños, Carmen Calderón de Escalón, Walter René Araujo Morales, Carlos Antonio Borja Letona, Renato Antonio Pérez, Roberto José D'aubuissón Mungía, Mauricio López Parker, Julio Antonio Gamero Quintanilla, Gerardo Antonio Suvillaga García, Elmer Charlaix,, Guillermo A. Gallegos Navarrete, Juan Miguel Bolaños Torres, Mario Alberto Tenorio, Vicente Menjívar, José Mauricio Quinteros Cubías, Osmín López Escalante Nelson Funes, Héctor Nazario Salaverría Mathies, Carlos Mauricio Arias, Jesús Grande, Douglas Alejandro Alas García, William Rizziery Pichinte, Mariela Peña Pinto, Ernesto Angulo, Donato Eugenio Vaquerano Rivas, Carlos Armando Reyes Ramos,

Rafael Edgardo Arévalo Pérez, Salvador Sánchez Cerén, Ileana Argentina Rogel de Rivera, Blanca Flor América, Bonilla, Vilma Celina García de Monterrosa, Walter Eduardo Durán Martínez, Zoila Quijada, Carmen Cordova, Medardo González, José Ascención Marinero Cáceres, Lilian Coto Vda. De Cuéllar, Nelson Edgardo Avalos, Elvia Violeta Menjivar Escalante, Nelsón Napoleón García Rodríguez, Juan Mauricio Estrada Linares, José Ebanan Quintanilla Gómez, José María Portillo, Calixto Mejía Hernández, Irma Segunda Amaya Echeverría, Miguel Ángel Navarrete Navarrete, Marta Calles de Penado, Carlos Alfredo Castaneda Magaña, Juan Ángel Alvarado Álvarez, David Rodríguez Rivera, Manuel Oscar Aparicio Flores, José Manuel Melgar Henríquez, Humberto Centeno Najarro, Manuel Quintanilla, Fabio Balmore Villalobos Membreño, Wilber Ernesto Serrano Calles.

**DECRETA, la siguiente:**

## **LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES FUNDAMENTALES**

##### **CAPÍTULO PRIMERO**

###### **OBJETO Y ALCANCE DE LA LEY**

###### **Aplicación**

**Art. 1.** - La presente Ley se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren.

En el texto de esta Ley, el arrendador financiero se denominará “el arrendador” y el arrendatario financiero se denominará “el arrendatario”.

No se sujetarán a la presente Ley las operaciones de arrendamiento civil.

##### **CAPÍTULO SEGUNDO**

###### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS PARTES**

###### **Características**

**Art. 2.** - Se entiende por arrendamiento financiero, 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 éste 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.

Para efectos de la presente Ley, el objeto del arrendamiento financiero se denominarán "bien" o "bienes".

En la operación de arrendamiento financiero, es el arrendatario quien elige al proveedor y quien selecciona el bien. Por lo tanto, el arrendador no es responsable por los efectos jurídicos favorables o desfavorables de la elección del bien y del proveedor, salvo en los casos en que el arrendador sea el proveedor.

### **De las partes**

**Art. 3.-** En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes:

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

arrendador.

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

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

### **Obligaciones del Proveedor**

**Art. 4. -** Son obligaciones del Proveedor:

- a) Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice;
- b) Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos;
- c) Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento;
- d) Cumplir con las leyes de protección al consumidor; y
- e) Otras que se pacten entre las partes.

### **Obligaciones del Arrendador**

**Art. 5.** - El Arrendador que celebre contrato de arrendamiento financiero queda obligado a:

- a) Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien;
- 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;
- c) El saneamiento por evicción; y
- d) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente Ley.

El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que en este sentido tenga contra el Proveedor.

En los casos en que el Arrendador sea también Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula el Artículo cuarto de la presente Ley.

### **Obligaciones del Arrendatario**

**Art. 6.** - El Arrendatario se obliga, durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, a:

- a) Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato;
- b) Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien;
- c) Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado;
- d) Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. Por lo tanto, en los eventos de quiebra, concurso de acreedores, o reestructuración forzosa de obligaciones, los bienes en arrendamiento financiero que explote el Arrendatario, no formarán parte de su masa de bienes y estarán excluidos de la misma para los efectos de ley; y
- e) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley.

### **Formalización del contrato**

**Art. 7.** - El contrato de arrendamiento financiero deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. Para que dicho contrato sea oponible ante terceros, deberá inscribirse en el Registro de Comercio, siendo los costos y derechos que cause dicho registro, por cuenta del Arrendatario, salvo pacto expreso en contrario. La tasa o derecho de inscripción será de veintitrés centavos de dólar por millar hasta un límite máximo de dos mil

trescientos dólares.

### **Prohibiciones**

**Art. 8.** - Los Arrendatarios no podrán transferir ni transmitir los bienes amparados al contratos de arrendamiento financiero, ni perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas, ni incluirlos dentro de la masa de bienes en eventos de insolvencia, quiebra, disolución, liquidación o proceso de reorganización de obligaciones. El Arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

### **Rentas y plazos contractuales**

**Art. 9.** - El plazo contractual es un derecho del Arrendador, el cual no podrá ser modificado sin que medie su aceptación y la compensación plena de los perjuicios que le cause dicha modificación. Para todos los efectos legales, se presume que el Arrendador sufre, por causa de la modificación del plazo contractual, perjuicios por valor de las sumas de dinero que hubiere recibido de haberse mantenido en vigencia el contrato, los cuales podrán estimarse contractualmente.

La obligación del Arrendatario a pagar las rentas o cánones derivados de todo contrato de arrendamiento financiero, es incondicional y, por lo tanto, se hace exigible en todo evento, sea que el Arrendatario esté o no explotando el bien, en razón de que los riesgos de la explotación del bien corren íntegra y exclusivamente por cuenta de éste.

Lo anterior no se aplicará cuando las causas de la no utilización o explotación del bien arrendado sean imputables al Arrendador.

### **Seguros**

**Art. 10.** - Las partes podrán acordar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza de los bienes. Todos los riesgos asegurados y no asegurados corren por cuenta del Arrendatario.

El beneficiario de la póliza de seguro será el Arrendador; y el Arrendatario será responsable por cualquier deducible o monto que la liquidación no cubra. Cualquier excedente que resultare de una liquidación, después de cubrir todos los costos y gastos del Arrendador así como de las obligaciones del contrato, se reintegrará al Arrendatario.

### **Tributaciones**

**Art. 11.** - Todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento serán cubiertos por el Arrendatario.

## **TÍTULO SEGUNDO**

## **OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **OPERACIONES**

##### **Operaciones adicionales**

**Art. 12.** - Los Arrendadores podrán realizar, adicionalmente, operaciones de venta y retroarriendo, las que no se considerarán como operaciones de arrendamiento financiero y se regirán por lo establecido en la legislación tributaria.

##### **Principios y normas contables**

**Art. 13.** - Para efectos contables, las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

## **TÍTULO TERCERO**

### **DISPOSICIONES TRIBUTARIAS**

#### **Deducciones del Impuesto sobre la Renta**

**Art. 14.** - Para los Arrendatarios, a efecto del Impuesto sobre la Renta, será deducible de la renta obtenida, el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamiento vigentes, sobre bienes destinados directamente a la producción de ingresos gravados con el referido impuesto.

Si los ingresos que se obtienen con la utilización del bien arrendado, son en parte gravados y en parte exentos, sólo será deducible la porción que corresponda a los ingresos gravados.

#### **Depreciaciones**

**Art. 15.** - Para el Arrendador es deducible de la renta obtenida, la depreciación de los bienes de su propiedad, aprovechados por éstas para la generación de las rentas gravadas.

Cuando se trate de edificaciones, la depreciación del bien deberá efectuarse, por parte del Arrendador, en el periodo de duración del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, el cual para tales efectos no podrá ser menor de siete años. Si la duración del contrato fuere menor a siete años, se aplicará lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

Una vez ejercida la opción de compra del bien inmueble, el adquirente tendrá derecho a la

deducción establecida en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta por la última cuota o canon convenido al ejercer la opción de compra.

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

### **Arrendamiento Internacional**

**Art. 16.** - Los sujetos que efectúen operaciones de arrendamiento internacional se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Tributario y en las leyes tributarias respectivas. Los actos que tales entidades realicen estarán sujetos a las regulaciones que dichos cuerpos de ley establecen.

### **Arrendamiento Inmobiliario**

**Art. 17.** - En las operaciones de arrendamiento inmobiliario, el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces se causará únicamente al momento de la adquisición del bien por parte de la Arrendadora, constituyendo en todo caso la base imponible, el valor real o comercial del inmueble al momento de dicha adquisición.

Cuando el Arrendatario ejerza la opción de compra del bien inmueble no se causará Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces.

En las subsecuentes transferencias que ocurran, una vez adquirido el inmueble por parte del Arrendatario, se causará el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces por cada transferencia que se realice.

## **TÍTULO CUARTO**

### **DISPOSICIONES ESPECIALES**

#### **Fuerza Ejecutiva**

**Art. 18.** - En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, los contratos de arrendamiento financiero tendrán fuerza ejecutiva y se tramitarán por el procedimiento ejecutivo establecido en la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Con la presentación de la demanda, el Arrendador deberá adjuntar a la misma, una certificación emitida por el Contador de la empresa en la que conste el saldo deudor del Arrendatario.

El Arrendador podrá solicitar la práctica del secuestro del equipo arrendado como medida

cautelar, la cual deberá ser decretada dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de dicha solicitud.

En caso que el Arrendador opte por disponer del bien secuestrado, deberá rendir una fianza equivalente al valor del bien contratado, la que le será devuelta oportunamente.

### **Inembargabilidad**

**Art. 19.** - Cualquier controversia sobre la pretensión de incorporar a la masa de la quiebra o de la liquidación de un Arrendatario, bienes en arrendamiento, deberá resolverse reconociendo el derecho exclusivo de propiedad del Arrendador y negando toda pretensión a incorporar tales bienes dentro de la masa de la quiebra o liquidación del Arrendatario. Por su parte, el Arrendador en caso de quiebra no podrá incorporar en su masa de bienes aquellos otorgados en arrendamiento.

## **TÍTULO QUINTO**

### **APLICACIÓN SUPLETORIA**

#### **Aplicación supletoria**

**Art. 20.** - En todo lo no previsto en la presente ley se aplicarán las normas mercantiles, civiles, tributarias, registrales, catastrales, de protección al consumidor, y del medio ambiente en lo que no se opongan a la presente Ley.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Aplicación Preferente**

**Art. 21.** - La presente Ley, por su carácter especial, prevalecerá sobre cualquiera otra que la contraríe.

### **Vigencia**

**Art. 22.** - El presente decreto entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial.

**DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO:** San Salvador, a los veinte días del mes de junio del

año dos mil dos.

**Ciro Cruz Zepeda Peña**

**Presidente**

**Walter René Araujo Morales**

**Quintanilla**

**Julio Antonio Gamero**

**Primer Vicepresidente**

**Vicepresidente**

**Segundo**

**René Napoleón Aguiluz Carranza**

**Tercer Vicepresidente**

**Carmen Elena Calderón de Escalón**

**Zelaya**

**José Rafael Machuca**

**Primera Secretaria**

**Segundo Secretario**

**Alfonso Arístides Alvarenga**

**William Rizziery Pichinte**

**Tercer Secretario**

**Cuarto Secretario**

**Rubén Orellana Mendoza**

**Quinto Secretario**

*ANEXO No. 2*

*MODELO DE CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO.*

## MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

**NUMERO** \_\_\_\_\_ En la ciudad de San Salvador a las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_. Ante mí \_\_\_\_\_, Notario, de este domicilio, comparecen \_\_\_\_\_, (profesión), de \_\_\_\_\_ años de edad del domicilio de \_\_\_\_\_, actuando en su carácter de \_\_\_\_\_ a quien conozco y es portador de su documento único de identidad número \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de \_\_\_\_\_ en nombre y representación de la Sociedad \_\_\_\_\_, Sociedad Anónima de Capital Variable, personería que relacionaré al final de éste instrumento y por otra parte \_\_\_\_\_, (profesión), de \_\_\_\_\_ años de edad, del domicilio de \_\_\_\_\_, a quien conozco y es portador de su documento único de identidad número \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la Sociedad \_\_\_\_\_, Sociedad Anónima de Capital Variable, personería que relacionaré al final del presente instrumento y en tales caracteres a nombre de sus representadas **ME DICEN:** Que es su voluntad celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**, sujeto a las siguientes cláusulas. **I) FORMACIÓN DEL ACUERDO DE COMPRA.** Que

la arrendadora, ha adquirido el dominio posesión y demás derechos del Equipo que se describe en el Anexo Uno, el que se incorpora al presente instrumento, y se firma en tres originales por las partes, uno de los cuales agregaré al legajo de anexos de mi protocolo y los dos restantes a los respectivos testimonio que se extienden a las partes, por compraventa celebrada con la Sociedad \_\_\_\_\_, según escrituras públicas celebradas en fecha \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ horas respectivamente ante los oficios del Notario \_\_\_\_\_. La Sociedad \_\_\_\_\_ expresa que el equipo relacionado, en su oportunidad cuando fue adquirido por ella, fue seleccionado a su cuenta y riesgo, en forma directa y de conformidad con sus propios intereses y necesidades tanto del Equipo mismo, su marca, características, condiciones, capacidad, tipo, modelo, calidad y uso para el destino previsto, comerciabilidad y demás especificaciones, así como al proveedor, fabricante o constructor del mismo y que no se baso, confió en aseveraciones, información o recomendación de la Sociedad \_\_\_\_\_, o sus empleados. **II) FORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.** Que ambas Sociedades en virtud de dicha venta acordaron celebrar el presente contrato de Arrendamiento, sobre los bienes antes descritos y a recibirlos en esa calidad por parte de \_\_\_\_\_, por lo que en vista de dicho acuerdo se otorga el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, en el cual la Sociedad \_\_\_\_\_ en el transcurso de este instrumento se denominará “LA ARRENDADORA” y a la Sociedad \_\_\_\_\_ se denominará “LA ARRENDATARIA”, sujetándose a las cláusulas siguientes: **PRIMERA.** DEFINICIONES. Para el presente contrato se

entenderán, salvo que el contexto de una frase lo requiera de otra forma, que los términos que a continuación se mencionan y que están escritos con inicial mayúsculas a lo largo del Contrato y Anexos, tendrán los siguientes, independientemente que se utilicen en singular o plural, y las palabras en género masculino se entenderán en género femenino y viceversa: “*Equipo*”, significará el o los bienes y, en general, todos los activos que se describen en el presente Contrato ó Anexo Uno y que son del presente Contrato, incluyendo todos los repuestos, partes, reparaciones, adiciones agregados y accesorios que sean incorporados al mismo, independientemente que hayan sido hechos por la Arrendadora o Arrendataria. “*Fecha de Inicio*”, será la firma del presente contrato. “*Pagos Periódicos*”, significará los pagos parciales y consecutivos, que la Arrendataria efectuará a cuenta del precio de la Renta, en la forma, frecuencia y durante los periodos convenidos por las Partes en los términos del presente Contrato y Anexos. A dichos Pagos Periódicos se les adicionará los impuestos correspondientes, de conformidad con la Ley. “*Anexos*”, significará conjunta o individualmente, cada uno de los documentos que las Partes suscriban a la fecha de celebración del presente Contrato, y que contendrá la identificación del Equipo, así como todas las características del mismo, precio, plazo y demás condiciones, sujetándose a los términos y condiciones previstos en el presente Contrato. “*Renta*”, significará la cantidad total que la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora por el Arrendamiento del Equipo, tal y como se convenga en el Anexo Uno. En ningún caso el monto de la Renta podrá ser menor a la suma de todos los Pagos Periódicos. “*Rebajas o*

*Disminuciones*”, significará cualquier disminución originada por una retención, reducción, compensación, defensa, contra demanda o reconvencción, no importando como se designe, la razón o el fundamento de la misma. *“Certificado de Aceptación”*, significará, el documento que la Arrendataria suscriba simultáneamente o con posterioridad a la fecha de firma del presente Contrato y que hace constar la entrega y aceptación del Equipo por parte de la Arrendataria. Será firmado por la Arrendataria y se sujetará a los términos y condiciones previstos en el presente Contrato. Todas las cantidades a que se haga referencia en este Contrato y cualquier Anexo serán en dólares, moneda de los Estados Unidos de América. **SEGUNDA.** OBJETO. BIEN ARRENDADO. 2.1. Por medio del presente Contrato y sujeto a la firma por parte de la Arrendadora y de la Arrendataria del Anexo Uno, la Arrendadora entrega en Arrendamiento el Equipo descrito en el Anexo Uno a la Arrendataria bajo las condiciones de este Contrato. El Anexo Uno indica la descripción del Equipo, la Fecha de Inicio, el lugar de la instalación o de entrega de cada Equipo (en adelante “Ubicación del Equipo”), número de cuenta bancaria y nombre del Banco donde se realizará el depósito o transferencia de fondos en concepto de pago del precio de la Renta, y cualesquiera otros términos adicionales 2.2. Las Partes acuerden que el Equipo es, y en todo momento será, propiedad de la Arrendadora. La Arrendataria tendrá exclusivamente los derechos, títulos o intereses sobre el Equipo, que se señalan en este Contrato. En caso de que la Arrendadora proporcione a la Arrendataria etiquetas, placas u otro tipo de marcas que indiquen que el Equipo es propiedad de la Arrendadora, la Arrendataria deberá

colocarlas en un lugar destacado en interior del Equipo. **TERCERA.** PLAZO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. El plazo del presente Contrato será de \_\_\_\_\_ meses y estará vigente a partir de esta fecha y tendrá vigencia hasta su vencimiento, y conforme lo expresado por el Anexo Uno del presente Contrato. **CUARTA.** PRECIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. 4.1. El precio total por el plazo convenido es la cantidad de \_\_\_\_\_. 4.2. El precio será pagado de forma periódica los días \_\_\_\_\_ de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. 4.3. La Arrendataria, sin necesidad de notificaciones o demandas posteriores, se obliga a pagar a la Arrendadora, mediante el depósito o transferencia de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta bancaria que se especifique en el Anexo Uno o en cualesquiera otra cuenta que la Arrendadora le notifique posteriormente por escrito a la Arrendataria con quince días de anticipación, las cantidades correspondientes a los Pagos Periódicos que a cuenta del precio de la Renta se establezcan. Para efectos de liquidación de impuestos, la Arrendadora extenderá a la Arrendataria comprobantes de pago expresados en la moneda que la ley permite y los documentos que de conformidad con la ley sirve para el efecto. La Arrendataria manifiesta su entendimiento y acepta que sus obligaciones de pago derivadas de este Contrato y el Anexo Uno, Dos y el “Certificado de Aceptación” suscritos por las Partes, son absolutas e incondicionales. La Arrendataria deberá hacer los Pagos Periódicos incondicionalmente durante la vigencia de este Contrato, aún cuando existan disputas relacionadas con el Equipo, instalación o entrega del mismo, la garantía

del Equipo, eventos de caso fortuito o fuerza mayor. En este acto la Arrendataria renuncia de antemano a cualquier derecho de compensación. En concordancia con lo anterior, las Partes acuerdan que la Renta es una prestación unitaria y única por el Arrendamiento del Equipo, por lo que en el caso de que la Arrendataria devuelva el Equipo antes de la terminación del Plazo correspondiente, quedará obligado al pago correspondiente de precio según se indica más adelante en presente contrato. Si el día en que la Arrendataria debiere realizar a favor de la Arrendadora cualquier pago fuere un día inhábil, entendiéndose como tal, un día en que los bancos no estuvieren abiertos al público para la realización de operaciones bancarias normales en la ciudad de San salvador, El Salvador, dicho pago se hará el día hábil inmediato anterior. Cuando cualquier pago se incumpla, la Arrendataria deberá pagar intereses a una tasa de \_\_\_\_\_, en adelante “Intereses Moratorios” sobre las sumas vencidas y no pagadas, contadas a partir de la fecha en la que venció el plazo para el pago respectivo, sin perjuicio del derecho que tendrá la Arrendadora de terminar el presente Contrato o exigir el cumplimiento forzoso del mismo o intente otras acciones o recursos. La Arrendataria firmará los títulos valores que sean necesarios para documentar los Pagos Periódicos a su cargo y los mismos no constituirán deuda adicional. Los títulos valores podrán ser negociados libremente por la ARRENDADORA, lo que se comunicará a la Arrendataria para los efectos legales pertinentes. **QUINTA.** SELECCIÓN Y ENTREGA DEL EQUIPO. La Arrendataria declara y garantiza en forma incondicional, en relación con el presente Contrato y Anexo Uno y Dos que en la Fecha de

Inicio, firmará y entregará a la Arrendadora un Certificado de Aceptación del Equipo, el que constituirá evidencia concluyente de lo expresado en el Romano I, del presente Contrato y que el Equipo mismo es de su entera satisfacción por las circunstancias de habérselo adquirido a ella misma. La Arrendataria afirma que conoce bien el Equipo y que el mismo se encuentra en su posesión. **SEXTA. GARANTIAS. RENUNCIAS DE GARANTIAS.** 6.1. La Arrendadora garantiza que: (a) siempre que no haya ocurrido un evento de incumplimiento de conformidad con el presente Contrato y anexos: (i) la Arrendataria tendrá el derecho al uso normal y pacífico, a la tenencia y al disfrute y goce del Equipo, sujeto a las condiciones y según lo estipulado en este Contrato y los Anexos respectivos y (ii) no obstante la Arrendadora haya cedido, enajenado, transferido cualesquiera derechos relacionados con o derivados de este Contrato o cualquier Anexo, o haya otorgado una prenda que afecte al equipo, ni la Arrendadora ni el Cesionario podrán inferir con el derecho de la Arrendataria al disfrute del equipo, y (b) a la Fecha de Inicio, la Arrendadora deberá ser la propietaria o titular del Equipo o tener a darlo en Arrendamiento a la Arrendataria. 6.2. Con excepción de la garantía ofrecida en la cláusula anterior, la Arrendadora no ofrece ninguna otra garantía, sea explícita o implícita. Las garantías no ofrecidas por la Arrendadora incluyen, pero no se limitan a, el diseño o las condiciones del Equipo, su calidad para ser comercializado, ofrecido y/o vendido en El Salvador, su estado, capacidad o durabilidad para cualquier propósito y especialmente para el uso previsto, la calidad del material o fabricación del Equipo, vicios ocultos, la conformidad del Equipo a las disposiciones

y especificaciones de cualquier orden u órdenes de compra relacionados en él mismo, por la especial circunstancia de haberle sido adquirido a la Arrendataria en las mismas condiciones como se entrega. La Arrendataria manifiesta que toma en Arrendamiento el Equipo tal y como le fue entregado. Si en su oportunidad el fabricante otorgó garantía a la Arrendadora cuando esta le adquirió el Equipo, este será responsable de cualquier desperfecto ya sea referido a su estado, diseño o las condiciones del Equipo, su calidad para ser comercializado, ofrecido y/o vendido en El Salvador, su estado capacidad o durabilidad para cualquier propósito especialmente para el uso previsto, la calidad del material o fabricación del Equipo, vicios ocultos, la conformidad del Equipo a las disposiciones y especificaciones de cualquier orden u órdenes de compra relacionados con él mismo, de lo contrario recaerán y serán responsabilidad de la Arrendataria, por haberse adquirido de esta el Equipo hoy arrendado. La Arrendadora no tendrá responsabilidad, ya sea objetiva o subjetiva, frente a la Arrendataria o frente a cualquier otra persona por cualquier reclamo, pérdida o daño causado, que se alegue y haya sido causado, directa o indirectamente, por el Equipo, ya sea incidentalmente o por cualquier deficiencia o defecto o situación relacionada con él. La Arrendataria liberará expresamente a la Arrendadora de cualquier responsabilidad derivada del Arrendamiento del Equipo, inclusive cualquier responsabilidad surgida de daños, defectos de funcionamiento u otro tipo, iniciales o sobrevivientes, vicios ocultos, error u omisión en el Equipo o en la descripción del mismo, así como por el retardo o mora en la entrega u otros incumplimientos o faltas

por parte del proveedor, fabricante o constructor del Equipo en la entrega del mismo; la Arrendadora gestionará y colaborará con la Arrendataria para exigir del Fabricante honrar las garantías correspondientes. La Arrendataria renuncia a desistir del Contrato o a cualquier reclamo en contra de la Arrendadora por ese concepto. Asimismo la Arrendataria en razón de haber seleccionado directamente el Equipo, declara que no tiene nada que reclamar a la Arrendadora por averías en el Equipo, necesidad de obras de manutención de la cosa, sustitución o reparaciones necesarias, locativas, aún cuando sean de larga duración. De la misma manera, renuncia a cualquier reclamo o acción proveniente de cambios en la forma o características de Equipo por obras, trabajos o reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse y que la Arrendadora, fabricante, distribuidor o proveedor haga en el Equipo. Renuncia también a cualquier acción de terminación del Contrato o a cualquier reclamo de indemnización por daños y perjuicios contra la Arrendadora si por el estado o la calidad del Equipo, se ve a Arrendataria imposibilitada de hacer uso de él como en general por cualquier otra hipótesis en la cual la Arrendataria no pudiese hacer uso del Equipo por cualquier motivo. Finalmente, renuncia a cualquier acción o reclamo por reintegro o reembolso contra la Arrendadora del costo de las reparaciones indispensables, no locativas, que hubiese hecho en el Equipo por cualquier causa, así como a reclamar el reembolso del costo o a separar y llevarse los componentes o materiales que constituyan mejoras útiles al Equipo hechas por él. **SÉPTIMA.** GRAVÁMENES Y TRIBUTOS. 7. 1. La Arrendataria no podrá, directa o indirectamente, transferir, enajenar,

gravar, o afectar de manera alguna, el Equipo, ni cualesquiera de los derechos surgidos como consecuencia de este Contrato o sus Anexos, como tampoco podrá constituir, imponer, asumir o permitir la constitución, existencia o imposición de cualquier clase de gravamen, embargo, decomiso o demanda sobre el Equipo, la propiedad sobre el mismo o cualesquiera de los derechos relacionados al Equipo. En caso contrario, la Arrendataria deberá tomar de forma inmediata, las medidas necesarias para cancelar cualquier gravamen que se hayan constituido o impuesto por cualquier tercero, corriendo con los gastos respectivos para tal cancelación, salvo que el gravamen se origine por causas imputables a la Arrendadora. La Arrendadora podrá imponer un gravamen al Equipo, respetando en todo momento los derechos de la Arrendataria conforme al presente Contrato. No obstante cualquier disposición en contrario, ningún gravamen impuesto o creado por la Arrendadora. podrá incrementar las obligaciones de la Arrendataria o reducir sus obligaciones, ni interferir con la tenencia, el uso y goce pacífico del Equipo por parte de a Arrendataria conforme al presente Contrato, en tanto no se presente un Evento de Incumplimiento. 7. 2. La Arrendataria deberá presentar las declaraciones de impuestos respectivos y pagar todos las tributos, incluyendo pero no limitado a, impuesto sobre la renta, impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, aranceles aduaneros o de importación, cargos o retenciones de cualquier naturaleza que sean originados por el presente Contrato, que pudieran estar o entrar en vigencia durante el plazo del Arrendamiento; y por aquellas obligaciones tributarias imponibles a la Arrendataria o al

Equipo por cualquier entidad gubernamental o autoridad tributaria, incluso los tributos y/o tasas municipales sobre activos por el equipo, su uso, operación, devolución u otra forma de disposición del Equipo o como consecuencia del presente Contrato. La Arrendataria deberá rembolsar a la Arrendadora el monto por concepto de cualesquiera tributos pagados por la Arrendadora y que debieron haber sido pagados por la Arrendataria de conformidad con la ley y este Contrato. Cualesquiera multas o intereses relacionados con las declaraciones de impuestos que la Arrendataria deba presentar, o pagos que la Arrendataria deba efectuar directamente a cualquier autoridad tributaria, y que sean imputados a la Arrendadora, deberán ser cancelados por la Arrendataria. Todos los pagos y adelantos hechos por la Arrendadora deberán ser reembolsados por la Arrendataria incluyéndose, pero no limitado a todos los tributos, multas y/o complementarias. **OCTAVA. INDEMNIZACIÓN.** La Arrendataria deberá indemnizar y relevar a la Arrendadora y/o sus Cesionarios, en adelante “Personas Indemnizadas”, por aquellas responsabilidades civiles, judiciales o extrajudiciales, daños, multas, reclamos, demandas, costos de cualquier tipo, gastos y desembolsos según la ley, incluyendo los honorarios de abogados y otros, asesores y expertos, que sean impuestos, incurridos por o establecidos contra las “Personas Indemnizadas”, y que sean consecuencia directa de una acción u omisión de la Arrendataria por el uso, la tenencia, el control, el mantenimiento, la operación y/o el transporte del Equipo. **NOVENA. USO. INSTALACION. MANTENIMIENTO. INSPECCION. RIESGO.** 9.1. La Arrendataria deberá cumplir con la legislación y los requerimientos y

normativas técnicas proporcionadas por el fabricante del Equipo o un representante autorizado del fabricante, que se relacionen con la instalación, importación, uso, tenencia u operación del Equipo; usarlo solamente en el curso normal de las operaciones de la empresa y dentro de la capacidad normal del Equipo, sin abusar de él; y en tal virtud obtener y mantener por su cuenta las licencias, permisos, registros y demás documentación que se requiera por las leyes, reglamentos y decretos aplicables. Será a cargo de la Arrendataria cualquier infracción, multa o sanción impuesta por las autoridades competentes en relación con lo anterior.

9.2. La Arrendataria deberá pagar por su cuenta todos los gastos relativos a la instalación, transporte, aparejos, protección, funcionamiento, conservación, y seguros relacionados con el Equipo, a partir del momento en que éste sea entregado a la Arrendataria y con el fin de que sea devuelto a la Arrendadora, ya sea al vencimiento o terminación anticipada del Plazo del Arrendamiento o al vencimiento de cualquier prórroga de éste. La devolución deberá hacerse en el lugar especificado por la Arrendadora dentro del territorio de la República de El Salvador en adelante "Lugar de Devolución". La Arrendataria deberá proveer instalaciones y condiciones adecuadas para el Equipo.

9.3. Correrá por cuenta de la Arrendataria el adecuado mantenimiento y operación del Equipo, el mantener en buenas condiciones para su funcionamiento, repararlo y mantener su buena apariencia y protegerlo del desgaste, salvo el desgaste normal por el uso diario. Salvo autorización contraria expresa de la Arrendadora, la Arrendataria deberá suscribir y mantener vigente un Contrato de mantenimiento con el

fabricante del Equipo o un representante autorizado del fabricante y deberá adquirir por su cuenta y utilizar exclusivamente repuestos, herramientas y accesorios nuevos y legítimos del fabricante, proveedor o constructor. 9. 4. La Arrendataria deberá permitir a la Arrendadora o a una persona designada por ella, en cualquier momento y circunstancia, previa notificación escrita y sujeta a los procedimientos razonables de seguridad, la inspección del Equipo, el registro del Equipo que tenga a Arrendataria y los registros de mantenimiento del Equipo. 9.5. Deberá la Arrendataria utilizar el Equipo por su cuenta y riesgo precisamente en el lugar que para tal efecto se determine en el Arrendamiento, el cual constituirá el lugar de ubicación del Equipo, debiendo notificar mensualmente los cambios que hayan acaecido durante ese período. En caso de que el Equipo sea vehículo automotor o equipo de transporte en general, deberá informar a la Arrendadora por escrito el o los lugares de ubicación permanente. El Equipo no podrá ser trasladado, en ningún caso, fuera de la República de El Salvador, salvo autorización especial por escrito de la Arrendadora. 9.6. La Arrendataria se obliga a entregar a la Arrendadora toda la documentación relativa al mismo, tales como facturas, boletas de pago de todos los impuestos correspondientes, recibos de pago de impuestos del propietario y documentos y permisos de importación. 9.7. La Arrendataria deberá rembolsar a la Arrendadora cualesquiera cantidad que la Arrendadora hubiere erogado por cuenta de la Arrendataria, por obligaciones de pago a cargo de la Arrendataria derivadas del presente Contrato y sus Anexos, tales como seguros. Impuestos, transporte, licencias y permisos. 9.8. La Arrendataria deberá

asegurar el Equipo en los términos de la cláusula Décima Tercera posterior. **DÉCIMA. INCUMPLIMIENTO.** En caso de que se presentare cualesquiera de las siguientes situaciones, éstas constituirán eventos de incumplimiento por parte de la Arrendataria conforme al presente Contrato en adelante “Incumplimiento”: (a) La falta de pago puntual por parte de la Arrendataria de cualquier monto adeudado proveniente del presente Contrato. (b) El incumplimiento por parte de la Arrendataria de los plazos del presente Contrato. (c) La devolución anticipada del Equipo por parte de la Arrendataria sin que hubiere cumplido a totalidad de los pagos de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. (d) El Incumplimiento por parte de la Arrendataria de cualquier otro acuerdo, obligación o condición establecido en este Contrato o sus Anexos, y que tal Incumplimiento continúe ocurriendo, a juicio de la Arrendadora, durante quince o más días a partir de que la Arrendadora así lo comunique por escrito a la Arrendataria. Este plazo tendrá el efecto de reconvención convencional por lo que una vez transcurrido, la Arrendataria estará en mora. (e) La falsedad total o parcial de cualquier manifestación y/o garantía emitida por parte de la Arrendataria en este Contrato o en cualquier Anexo. (f) El cese de operaciones de la Arrendataria como sociedad o empresa en funcionamiento, la transferencia, gravamen o enajenación de cualquier derecho de la Arrendataria adquirido mediante este Contrato en beneficio de un acreedor, la admisión escrita de su incapacidad para pagar las deudas antes de que el plazo para hacerlo expire; la presentación por parte de la Arrendataria de una solicitud voluntaria o involuntaria de liquidación,

quiebra, suspensión de pagos o insolvencia, la declaración judicial de quiebra o en estado de insolvencia en contra de la Arrendataria; la adopción de un acuerdo en Junta General de Accionistas que conlleve transformación de la naturaleza jurídica de la Arrendataria, el acuerdo en Junta General de Accionistas o el acuerdo que mande u ordene la liquidación o de disolución de conformidad con la legislación salvadoreña; la presentación de un escrito en el cual la Arrendataria admita los hechos que se le atribuyen en su contra en un caso judicial, arbitral, administrativo, tributario o de cualquier otra naturaleza, y que los hechos afecten significativamente la operación de la empresa, la aceptación de nombramiento de un fiduciario, interventor, administrador por intervención judicial o liquidación de la Arrendataria o de parte sustancial de sus activos o propiedades. Es expresamente convenido que la insolvencia de la Arrendataria pondrá fin al Arrendamiento y no habrá derecho a sustitución de la Arrendataria por sus acreedores. (g) El intento por parte de la Arrendataria, por cualquier medio, de remover, vender, traspasar, enajenar, gravar, preñar, deshacerse o subarrendar el Equipo, o ceder total o parcialmente los derechos del presente Contrato o cualquier derecho derivado de los Anexos, excepto en aquellos casos expresamente permitidos en el presente Contrato. (h) En caso de incumplimiento grave por parte de la Arrendataria de las leyes, reglamentos, instructivos y demás normas especiales que regulan el desarrollo de sus actividades. **DÉCIMA PRIMERA. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO. RECURSOS.** En caso de que el presente Contrato termine anticipadamente, por presentarse uno o varios de los eventos de

Incumplimiento estipulados en la cláusula anterior, y en cualquier momento a partir de ello este Contrato se dará por terminado y ocasionará a caducidad y vencimiento anticipado del plazo del presente Contrato y sus Anexos y las obligaciones por parte de la Arrendataria se volverán exigibles en su totalidad, sin responsabilidad de ninguna clase para la Arrendadora y sin necesidad de intervención judicial, quedando en el caso a Arrendataria obligada al pago total de la Renta debida de acuerdo a lo establecido mas adelante y cualesquiera otras cantidades insolutas derivadas del Contrato y/o de los Anexos sin beneficio de división del pago de la Renta y obligada a devolver el Equipo a la Arrendadora, en los términos de la cláusula Décima Cuarta del presente Contrato. Finalizado el presente Contrato y Anexos, la Arrendataria estará ésta obligada a restituir a cosa de forma inmediata. Ninguno de los derechos o acciones a que hace referencia esta cláusula deberá entenderse como de ejercicio excluyente, sino cada uno será acumulativo y adicional a cualquier otro derecho o acción antes mencionada o que se encuentre disponible para la Arrendadora bajo la ley. Ninguna renuncia, expresa o tácita de la Arrendadora deberá considerarse como una renuncia en relación con cualquier otro Incumplimiento por parte de la Arrendataria o una renuncia de cualquiera de los derechos de la Arrendadora. Al suceder un Incumplimiento, la Arrendadora podrá a su discreción, además de dar por terminado e presente Contrato con los efectos antes expuestos, tomar una o más de las siguientes medidas: (a) Volver a arrendar o vender el Equipo o parte de él. (b) Ejercer cualquier otro derecho disponible según el presente Contrato o de la legislación

salvadoreña. **DÉCIMA SEGUNDA.** DAÑO. DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA DEL EQUIPO Y ABUSO EXCESIVO. 12.1. A partir de la fecha de la firma del Arrendamiento y hasta la fecha de devolución del Equipo a la Arrendadora, la Arrendataria manifiesta que será responsable, por la pérdida parcial o total del Equipo, daños, daño parcial, hurto, robo o destrucción total o parcial del Equipo, por cualquier motivo que esos eventos ocurrieren. 12.2. En caso de daño parcial o total, pérdida, robo, destrucción o en caso de que el Equipo se convierta en inutilizable permanentemente, o de un acto de expropiación o confiscación del Equipo cualesquiera de los casos mencionados se denominarán "Pérdida". La que a Arrendataria deberá notificar de inmediato a la Arrendadora de su existencia y sin perjuicio de los recursos establecidos en la legislación salvadoreña, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora dentro de los noventa días calendario siguientes a la fecha de terminación respectiva, el valor de recargo correspondiente al momento de la pérdida conforme al Anexo Dos. 12.3 La Arrendataria también será responsable de los daños y desperfectos que sufra el Equipo dado en Arrendamiento a consecuencia de su uso abusivo, entendiéndose por tal aquella utilización del equipo excediéndose de las especificaciones de su fabricante en cuanto a límites de capacidad, de funcionamiento, duración, mínimo de mantenimiento, rodaje etcétera así como aquella falta de diligencia en el debido cuidado y manejo del mismo y que su depreciación sea tan acelerada que haga imposible o dificultosa su enajenación o cuya enajenación se realice a un precio muy por debajo

del mercado. <sup>59</sup>En tales circunstancias la Arrendataria deberá de pagar a la terminación del contrato sea esta por la finalización del plazo o de forma anticipada una cantidad de \_\_\_\_\_ en concepto de indemnización por el uso abusivo, estableciéndose como parámetro pero no el único, para considerar que ha habido uso excesivo en el caso de vehículos automotores que el kilometraje exceda a \_\_\_\_\_ kilómetros por mes o que la ranura de los neumáticos en la banda de rodamiento sobrepase los \_\_\_\_\_ milímetros de desgaste. **DÉCIMA TERCERA. SEGUROS.** Salvo autorización contraria y expresa otorgada por escrito por la Arrendadora, las Partes convienen en que la Arrendadora, por cuenta y riesgo de la Arrendataria, suscribirá las pólizas de seguros que sean necesarias para cubrir los riesgos de daños, pérdidas, instalación, desinstalación y transporte del Equipo, así como cualesquiera responsabilidad por daños a terceros que puedan causarse por a tenencia, posesión, el uso y goce del Equipo, tomando en consideración los riesgos adquiridos por la Arrendataria. El plazo de cualquier póliza de seguro será el mismo que el del presente documento. La Arrendadora, o cualquier Cesionario, debe ser designado como beneficiario único e irrevocable de cualquier póliza. En cualquier caso, la Arrendataria será la única responsable de asumir el pago de cualquier suma relaciona seguros, una vez que haya otorgado su visto bueno a la cobertura de la póliza, incluyendo pero sin limitarse a, pagos periódicos por concepto de cualquier póliza de seguros o suscripción de póliza La Arrendataria se obliga a que como consecuencia de ocurrir un caso de Pérdida en caso de

---

<sup>59</sup> Cuando es un vehículo.

ser insuficientes las cantidades pagadas por las compañías aseguradoras deberá pagar la diferencia entre el saldo de recargo, según lo establecido en el Anexo Dos y el monto entregado por la aseguradora. Cualquier remanente será devuelto a la Arrendataria. En el supuesto de que la Arrendadora autorice por escrito a la Arrendataria a que por su cuenta contrate los seguros correspondientes, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora una constancia de las coberturas de las pólizas de seguro correspondientes previo a la fecha de inicio del presente Contrato, así como también de la renovación de dichas pólizas mientras esté en vigor el presente Contrato, o cualquier prórroga en su caso, así como los recibos correspondientes del pago de las primas respectivas. La Arrendataria se obliga a que la contratación de la póliza y la cesión de beneficios a favor de la Arrendadora, se encuentren vigentes a la fecha de inicio. En donde la póliza deberá establecerse el tipo de alcance de la cobertura en que dicho seguro y las características contratadas del seguro no podrán ser canceladas, alteradas o revocadas, sin previa aprobación por escrito de la Arrendadora a la compañía aseguradora de que se trate. De no cumplir la Arrendataria con sus obligaciones mencionadas en los párrafos anteriores, la Arrendadora contratará el seguro correspondiente por los riesgos antes mencionados y por cualesquiera otros que estime conveniente, por cuenta y riesgo de la Arrendataria, quien deberá reintegrar a la Arrendadora las cantidades erogadas por tal concepto en un término que no excederá de treinta días a partir de la fecha en que dichas cantidades hayan sido pagadas. Pasado este término las cantidades debidas devengarán Intereses Moratorias. **DÉCIMA CUARTA.**

DEVOLUCIÓN DEL EQUIPO. Al término, por cualquier causa, del Contrato o de cualesquiera de sus Anexos, la Arrendataria deberá, a su costo, devolver dentro de la República de El Salvador el Equipo a la Arrendadora en su domicilio o en el lugar y fecha que este último le indique por escrito para tal efecto, en el estado y condiciones en que la Arrendataria lo hubiere recibido, sin mayor desgaste que el normalmente derivado de su uso o deterioro normal, sin necesidad de requerimiento judicial y salvo con la petición de la Arrendadora, renunciando desde ya al desahucio y sus términos. La Arrendataria deberá hacerse cargo y pagar todas las reparaciones y demás trabajos que requiera el Equipo, para que el mismo califique para el Contrato de mantenimiento estándar del fabricante o de cualquier distribuidor autorizado. La Arrendadora dispondrá de los recursos que fueren necesarios para asegurar que la restitución de Equipo se efectúe por parte de la Arrendataria, siendo imputable a aquél su incumplimiento. En caso de que el Equipo no fuere devuelto en la fecha a que se refiere el párrafo anterior, la Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora una pena por retraso igual a la cantidad que resulte de calcular el Pago Periódico dividido por el número de días que tenga dicho período, multiplicada por un factor de dos por cada día que transcurra hasta la fecha en que dicho Equipo sea efectivamente devuelto a la Arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que haya lugar por la retención o apropiación indebida del Equipo por parte de la Arrendataria. El pago de esta pena por retardo se entenderá en adición a la obligación de la Arrendataria de pagar todas las cantidades debidas al momento de la terminación del Arrendamiento por cualquier

causa. **DÉCIMA QUINTA.** CESION POR PARTE DE LA ARRENDADORA. La Arrendadora podrá ceder, gravar, enajenar, pignorar, disponer, endosar o traspasar el presente contrato, cualquier derecho contenido en el mismo, el flujo de caja, los derechos económicos, y/o el Equipo, a favor de uno o más cesionarios o terceras personas, sin necesidad de obtener la autorización previa de la Arrendataria a quien se le comunicará el procedimiento de ley.

15.1. CESION. Cualquier Cesionario de la Arrendadora tendrá todos los derechos de la misma, y aquellas obligaciones a cargo de la Arrendadora que aseguren el uso, goce y disfrute del Equipo por parte de la Arrendataria durante todo el plazo de este Contrato. La Arrendataria se obliga a no presentar contra el Cesionario defensa o reclamación alguna que la Arrendataria pueda tener contra la Arrendadora. La Arrendataria no tendrá más obligaciones con cualquier Cesionario de las que ya tenía con la Arrendadora en el momento de efectuarse la cesión, y tal cesión no deberá limitar o restringir los derechos de la Arrendataria de conformidad con el presente Contrato. En este acto, la Arrendataria (i) otorga su consentimiento con respecto a tales cesiones o transmisiones, (ii) accede a firmar y otorgar de inmediato los recibos, notificaciones notariales, acuerdos y otros documentos que la Arrendadora o Cesionario podrían razonablemente solicitar periódicamente con el fin de realizar tales cesiones o transmisiones, y (iii) accede a cumplir a cabalidad los términos de tales cesiones o transmisiones. La Arrendataria reconoce que cualquier cesión o transmisión por parte de la Arrendadora, realizada de acuerdo con las disposiciones de la presente cláusula, no modificará sustancialmente los

deberes y las obligaciones de la Arrendataria contenidas en este Contrato, ni incrementará sustancialmente las cargas o los riesgos impuestos a la Arrendataria. En el caso de una cesión, toda referencia en el presente documento a “Arrendadora” incluirá al Cesionario. **DÉCIMA SEXTA. CESIÓN O SUBARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDATARIA.** La Arrendataria no podrá ceder, ni traspasar, ni subarrendar la totalidad o cualesquiera de sus derechos u obligaciones adquiridas en virtud de este Contrato y/o Anexos sin el consentimiento escrito de la Arrendadora. **DÉCIMA SEPTIMA. REUBICACIÓN.** La Arrendataria podrá trasladar o permitir el traslado del Equipo de su ubicación debiendo notificar mensualmente dicha situación a la Arrendadora. Sin embargo, en ningún caso se podrá reubicar el Equipo fuera de la República de El Salvador, salvo con una autorización especial por escrito de la Arrendadora. El riesgo por pérdida y todos los costos y gastos relacionados con cualquier traslado del Equipo correrán por cuenta de la Arrendataria. **DÉCIMA OCTAVA. ALTERACIONES Y MODIFICACIONES AL EQUIPO.** La Arrendataria no podrá hacer modificaciones, alteraciones o agregados al Equipo aparte de los accesorios y controles normales de operación sin el previo consentimiento escrito de la Arrendadora, que no podrá ser denegado sin razón. No obstante lo anterior, la Arrendataria tendrá el derecho de adquirir e instalar, por cuenta propia, algunos productos adicionales u opciones en adelante “Modificaciones”, siempre que: (i) no modifiquen la función original o el uso normal del Equipo al que se le harán las Modificaciones, (ii) no requieran eliminar alguna parte del Equipo, (iii) no interfieran con

la capacidad de la Arrendataria para obtener y mantener el contrato de mantenimiento con el fabricante del Equipo o un representante autorizado del fabricante requerido en este documento, y (iv) tal Modificación no tenga un efecto adverso en el valor del Equipo o en los derechos de la Arrendadora. Tales Modificaciones deberán ser del tipo que se instalan o remueven con facilidad, sin dañar al Equipo, con el fin de eventualmente poder restaurar el Equipo a sus condiciones originales. Sin embargo, con el consentimiento previo y escrito de la Arrendadora, la Arrendataria estará obligada a eliminar tales Modificaciones. Cualesquiera Modificaciones que no sean eliminadas en un plazo máximo de treinta días contados a partir de la terminación por cualquier causa del Arrendamiento, pasarán a ser propiedad de la Arrendadora sin obligación de la Arrendadora de abonar ninguna cantidad a la Arrendataria. Todas las Modificaciones deberán calificar para el contrato de mantenimiento con el fabricante del Equipo o un representante autorizado del fabricante y se deberán mantener conforme a lo establecido en este documento. **DÉCIMA NOVENA.** DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA ARRENDATARIA: La Arrendataria declara y garantiza para beneficio de la Arrendadora y Cesionario en su caso, que con base en consultas que ha realizado con sus asesores legales y contables al momento de la ejecución y entrega del presente Contrato y sus Anexos: (a) La Arrendataria es una entidad legal existente, vigente, debidamente organizada y reconocida según las leyes de la República de El Salvador, y tal como se legitima su personería, y tanto la Sociedad, como su Representante poseen las facultades legales necesarias para suscribir

este Contrato y sus Anexos; se encuentran debidamente capacitados para celebrarlos conforme a su objeto social, y el otorgamiento de este acto es concordante con los términos de su objeto social; (b) El presente Contrato y sus Anexos han sido debidamente firmados por la Arrendataria y constituyen un acuerdo válido, legal y vinculante por parte de la Arrendataria, ejecutable de acuerdo a sus términos, ya que es su voluntad obligarse en los términos y condiciones del presente Contrato y sus Anexos, sujeto a cualesquier limitaciones de cumplimiento impuestas por la legislación salvadoreña; (c) La firma y cumplimiento por el desempeño de la Arrendataria de sus obligaciones de conformidad con este Contrato y sus Anexos no se contraponen a ningún fallo judicial, arbitral o de cualquier tipo, a ninguna orden, ley o reglamento gubernamental aplicable a la Arrendataria o cualquier disposición en el acta constitutiva, acuerdo de accionistas, estatutos o documentos generales de la Arrendataria, ni resultarán en un Incumplimiento o en una violación bajo cualquier documento o acuerdo del cual la Arrendataria es parte o del cual la Arrendataria o sus bienes puedan estar sujetos o puedan generar un gravamen; (d) Después de realizar indagaciones, no hay acciones judiciales, arbitrales o administrativas, demandas o casos pendientes ante ninguna corte, agencia administrativa, tribunal de arbitraje u organismo gubernamental que, en caso de un fallo en contra de la Arrendataria, afectaría negativa y sustancialmente la capacidad de éste para desempeñar sus obligaciones, de conformidad con el presente Contrato, o cualquier acuerdo relacionado en el que la Arrendataria es partícipe; (e) La Arrendataria no

tiene repodes de crédito negativos en ninguna institución bancaria, financiera o ninguna otra base de datos semejante que esté disponible para las instituciones financieras; y (f) La Arrendataria manifiesta su entendimiento que la Arrendadora ha decidido suscribir el presente Contrato y sus Anexos y cumplirá con las obligaciones derivadas del mismo en consideración al pago por parte de la Arrendataria del monto total de la Renta. Asimismo, la Arrendataria manifiesta su entendimiento que, de no pagar el monto total del precio de la Renta, causaría un grave perjuicio económico a la Arrendadora. **VIGÉSIMA. TERMINACIÓN VOLUNTARIA ANTICIPADA.** La Arrendataria tendrá la facultad de dar por terminado el presente Contrato una vez que hayan transcurrido doce meses a partir de su otorgamiento, siempre que hubiere cumplido con todas las obligaciones en él señaladas y sujeto al pago de las sumas establecidas en el Anexo Dos, en la parte relativa al valor de recargo, debiendo en tal caso la Arrendataria devolver el Equipo en los mismos términos establecidos en la cláusula décima cuarta. En el presente caso la Arrendadora pondrá en venta el Equipo y con el producto saldar el valor de recargo adeudado por la Arrendataria, establecido en el Anexo Dos, observando las siguientes reglas: a) Si el precio de la venta del Equipo excede al monto del recargo, se cancelará dicho recargo con el producto de esa venta y el exceso te será acreditado a la Arrendataria en concepto de buen manejo del arrendamiento del equipo; b) Si el precio de la venta del equipo es menor que el valor de recargo, pero mayor al valor de riesgo, la Sociedad Arrendataria pagará la diferencia faltante hasta completar el valor de recargo, y c) Si el precio de la venta del equipo

resulta ser igual o por debajo del valor de riesgo establecido en el Anexo Dos, la Arrendataria estará obligada a pagar a la Arrendadora el total del valor de garantía residual, también establecida en dicho Anexo.

**VIGÉSIMA PRIMERA: EFECTOS ESPECIALES A LA TERMINACION DE**

**LA VIGENCIA DEL CONTRATO:** A la terminación del plazo de vigencia del

contrato podrán acontecer las siguientes conductas. i) Las partes pueden

acordar el otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento sobre el

equipo conforme a nuevos acuerdos pactados; ii) La Arrendataria podrá

comprar el equipo al precio de \_\_\_\_\_ DÓLARES. iii) En caso no

suceda ninguna de las anteriores Citi Inversiones, S.A. de C.V. podrá

venderlo a una tercera persona. En este caso se deberán observar las

siguientes reglas a) Si el precio de la venta del Equipo excede a

\_\_\_\_\_ DÓLARES (valor final de la columna de recargo), el exceso le

será acreditado a la Arrendataria en concepto de buen manejo del

arrendamiento del equipo; b) Que habiendo Citi Inversiones, S.A. de C.V.

comprado el equipo en referencia exclusivamente para darlo en

arrendamiento a la arrendataria por el presente contrato, es acuerdo de

las partes que en el caso de que el precio de la venta del equipo resultara

ser igual o por debajo de \_\_\_\_\_ DÓLARES (valor final de la columna

de recargo) y mayor que \_\_\_\_\_ DÓLARES (valor final de la

columna de riesgo), la Arrendataria pagará a la Arrendadora la diferencia

hasta llegar a alcanzar el valor de \_\_\_\_\_ DÓLARES (total de! valor de

garantía residual) en concepto del deterioro y la asunción del riesgo que

corre Citi Inversiones de la colocación del equipo en el mercado a la

terminación de la vigencia del presente Contrato; c) Que por la misma y

especial circunstancia antes señalada, es acuerdo de las partes que si el precio de la venta del equipo es menor que \_\_\_\_\_ DÓLARES (valor final de la columna de riesgo), la Arrendataria pagará a la Arrendadora \_\_\_\_\_ DÓLARES, (valor final de la columna de garantía residual) en concepto del deterioro y la asunción del riesgo que corre Citi Inversiones de la colocación del equipo en el mercado, a la terminación de la vigencia del presente contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA.** AVISOS Y DOMICILIOS. Cualquier aviso o comunicación que daba hacerse de conformidad con el presente Contrato y/o Anexos, firmados bajo el presente, deberá enviarse por correo certificado, courier, mensajería especializada u otro medio expedito que requiera el acuse de recibo del destinatario. Tales notificaciones deberán enviarse a los domicilios de las Partes aquí estipulados, y se considerará dado en la fecha de recepción del mismo o tres días calendario después de la fecha de envío del mismo, o lo que ocurra primero: A la Arrendadora: \_\_\_\_\_; A la Arrendataria: \_\_\_\_\_. Las Partes podrán modificar el domicilio anterior, mediante comunicación por escrito, de conformidad con las disposiciones de la presente cláusula. En caso de que el Equipo sea sobre vehículos automotores, la Arrendataria tendrá la obligación de inscribir o notificar a la institución correspondiente de tránsito, la tenencia de los vehículos automotores en calidad de arrendamiento, debiendo de dejar constancia de lo mismo y comprobar a la Arrendadora la verificación de dicha diligencia. **VIGÉSIMA TERCERA.** SOFTWARE. La Arrendataria y la Arrendadora manifiestan que el Equipo puede contener o incluir ciertos programas informáticos o de cómputo en adelante “Software” cuyos

derechos de propiedad intelectual u otros derechos no le pertenecen ni la Arrendadora ni la Arrendataria. Cuando así lo requiera el titular de los derechos de propiedad intelectual del Software, el fabricante o su distribuidor, la Arrendataria deberá celebrar los contratos de uso y licencia requeridos para obtener el derecho de uso de ese Software. Cualquier contrato de licencia y uso de Software será celebrado por separado del presente Contrato y sus Anexos, y ni la Arrendadora ni el Cesionario tendrán obligación alguna en relación con ese contrato; sin embargo, tendrán el derecho de requerir a la Arrendataria que dé por terminado el uso del Software y sea removido del Equipo si ocurriere un evento de Incumplimiento y ese evento continuare ocurriendo según las estipulaciones de este Contrato o en caso que este Contrato se diera por terminado. En caso de que el Pago Periódico establecido en el Anexo Uno, incluya un monto atribuible a la obtención de la licencia por el uso del Software, la Arrendataria conviene en que tal monto se considerará como Pago Periódico y estará sujeto a las disposiciones del presente Contrato. En todo caso, las Partes acuerdan que en ningún caso la Arrendadora será parte de contratos de licencia relacionados con Software en el Equipo. **VIGÉSIMA CUARTA. DERECHO DE LA ARRENDADORA PARA EFECTUAR UNA CORRECCIÓN Y MODIFICACIÓN A LOS TERMINOS ECONOMICO DEL PAGO DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.** 24.1 En caso que la Arrendataria incumpla con una o varias de las obligaciones establecidas en el presente Contrato. La Arrendadora, además de todos sus derechos y recursos previamente señalados, podrá demandar el cumplimiento de tales obligaciones, aún cuando no estuviere obligado a

hacerlo. En tal caso, la Arrendataria deberá rembolsar de inmediato a la Arrendadora los gastos en que incurra más los Intereses Moratorios correspondientes desde la fecha en que se generen los gastos, hasta la fecha del reembolso. 24.2 La Arrendadora tendrá la facultad de realizar ajustes hacia arriba en el precio de la cuota del pago del arrendamiento, cuando se suscite la circunstancia de un incremento en la tasa de referencia para créditos en moneda extranjera línea PRIME de la ciudad de New York que de conformidad a la ley se publique, hasta un máximo de \_\_\_\_\_ por ciento sobre las cuotas posteriores del arrendamiento. **VIGÉSIMA QUINTA. ESTADOS FINANCIEROS E INFORMACIÓN.** Durante la duración del presente Contrato, la Arrendataria deberá proporcionar anualmente a la Arrendadora o Cesionario en su caso sus estados financieros auditados, y los estados financieros trimestrales \_\_\_\_\_ cuando le sean requeridos por la Arrendadora. Así mismo periódicamente, ante la solicitud razonable de la Arrendadora o del Cesionario en su caso, la Arrendataria deberá presentar información sobre el Equipo. **VIGÉSIMA SEXTA. COPIAS DEL CONTRATO.** Únicamente aquellos Anexos que llevan la inscripción de “Original” que se emiten en tres ejemplares, literalmente idénticos, se entenderán como el original. Todas las otras copias de cada documento deberán llevar el de “Copia”. Ningún documento que no lleve la inscripción de “Original” podrá ser objeto de prenda, endoso, cesión, transmisión o enajenación de ningún tipo. **VIGÉSIMA SEPTIMA. HONORARIOS DE ABOGADOS Y NOTARIO.** a) Los honorarios de Abogado y Notario del Presente Instrumento así como las compraventas a

que se hicieron referencia en el Romano I, corren a cargo de la Sociedad Arrendataria; y b) En caso de que se presente una acción legal en relación con el presente Contrato y Anexos, y resultase favorecido la Arrendadora, por la decisión final de esa acción legal, éste tendrá derecho al reintegro de una suma razonable de los honorarios de abogados y costos legales derivados de ese proceso. **VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA.** La falta de acción por parte de la Arrendadora de cualquier derecho que le haya sido otorgado mediante este documento o por la ley, o cualquier demora en la ejecución de esos derechos, no constituirá una renuncia a la ejecución de tales derechos. **VIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE.** El presente contrato deberá interpretarse y se registrá de acuerdo con la legislación de la República de El Salvador. **TRIGÉSIMA. EPÍGRAFES.** Los epígrafes de cada cláusula se incluyen sólo para facilitar la lectura y no deberán incidir en la interpretación del presente Contrato. **TRIGÉSIMA PRIMERA. SEPARABILIDAD, CONTRATO COMPLETO; MODIFICACIÓN; CARÁCTER VINCULANTE.** No existe ningún acuerdo, oral o escrito, entre la Arrendadora y Arrendataria con respecto al Equipo, excepto por los acuerdos establecidos en este Contrato y en sus Anexos y cualquier modificación suscrita por ambas partes por escrito con las mismas formalidades del presente contrato. Si algún acuerdo, declaración, garantía, renuncia, limitación o exclusión contenida en este Contrato resultare nula, inválida o inaplicable, la misma se tendrá por no-puesta, pero ¡a legalidad y validez del resto del Contrato no se verá afectada o limitada por tal nulidad, invalidez o

inaplicabilidad o por su omisión. <sup>60</sup>**TRIGÉSIMA SEGUNDA.**  
JURISDICCION. Todas las controversias o diferencias que pudieran derivarse u originarse por causa de este contrato, de su ejecución, liquidación o interpretación, se resolverán de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, a cuyas normas las Partes se someten expresamente. Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato de Arrendamiento, las Partes señalan como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la Jurisdicción de cuyos tribunales se someten. Yo el Notario Doy Fe de ser legítima y suficiente la personería con que comparecen los señores \_\_\_\_\_ por haber tenido a la vista y considerar suficiente, respecto al primero: a) \_\_\_\_\_; Que se han firmado tres originales del Anexo Uno y Dos del presente instrumento, del cual agregaré un original de cada uno al legajo de anexos de mi protocolo y los restantes se agregaran a cada testimonio respectivo, para cada una de las partes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que se los hube en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

---

<sup>60</sup> Podrá pactarse Arbitraje?

