

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**VI SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURÍDICAS**  
**PLAN 1993**



**LA IMPLEMENTACION DEL CONTRATO DE**  
**ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA PRACTICA JURÍDICA**  
**CONTRACTUAL SALVADOREÑA A LA LUZ DE LA LEY DE**  
**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TITULO DE:**  
**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:**  
**LAZO BONILLA, PABLO CESAR**  
**RAMÍREZ CARTAGENA, IRIS DEL CARMEN**  
**VARGAS LEONOR, TANIA MARGARITA**

**DIRECTOR DE SEMINARIO:**  
**LIC. JOSE NICOLAS ASCENCIO HERNANDEZ**  
**CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ENERO 2004**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**RECTORA  
DRA. MARIA ISABEL RODRÍGUEZ**

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

**VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO  
DRA. CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS**

**SECRETARIO GENERAL INTERINO  
LICDA. MARGARITA MUÑOZ VELA**

**FISCAL GENERAL  
LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**DECANO INTERINO  
LIC. ARMANDO ANTONIO SERRANO**

**VICE-DECANO INTERINO  
LICDA. CECILIA ELIZABETH SEGURA DE DUEÑAS**

**SECRETARIO INTERINO  
DR. JOSE RODOLFO CASTRO ORELLANA**

**UNIDAD DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA INTERINO  
LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SÁNCHEZ**

**DIRECTOR DE SEMINARIO:  
LIC. JOSE NICOLAS ASCENCIO HERNANDEZ**

## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	ii
--------------------	----

### CAPITULO I

<b>1.1. Análisis de la situación problemática y planteamiento de la investigación.....</b>	<b>1</b>
1.2. Identificación de la situación problemática.....	3
1.3. Enunciado del Problema.....	5
1.4. Marco Conceptual .....	6

### CAPITULO II

2.1. Noción general de los contratos mercantiles.....	8
2.2. Evolución Histórica del Contrato de Arrendamiento Financiero .....	19
2.4. Evolución del contrato de Arrendamiento Financiero (Leasing) en El Salvador .....	28

### CAPITULO III

3.1. Contenido doctrinario del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	37
3.2. Clasificación de los Contratos de Leasing.....	44

3.3. Diferencias entre el Contrato de Arrendamiento Civil y el Contrato de Arrendamiento Financiero.....	51
--	----

#### **CAPITULO IV**

4.1. Nociones Jurídicas del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	53
4.2. Elementos esenciales del Contrato de Arrendamiento Financiero .....	59
4.3. Elementos naturales del Contrato de Arrendamiento Financiero .....	63
4.4. Regulación especial del Contrato de Arrendamiento financiero y su relación con otras leyes generales y especiales.....	66
4.5. El Proveedor dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	68
4.6. El arrendador financiero .....	70
4.7. El arrendatario financiero .....	72
4.8. El canon de Arrendamiento Financiero.....	74
4.9. El Plazo de Cumplimiento Forzoso por parte del arrendatario.....	77
4.10. Derechos y acciones que tiene como arrendador respecto al proveedor y la posibilidad de cederlos al arrendatario .....	79
4.11. Riesgos y benéficos que asume el arrendatario en virtud de la naturaleza física y económica del bien .....	83
4.12. Obligaciones emergentes en su calidad de proveedor.....	85
4.13. Opciones que ofrece la Ley de Arrendamiento Financiero al Arrendatario.....	89

## **CAPITULO V**

5.1. Causas de la incorrecta aplicación de la Ley de los contratos de arrendamiento financiero.....	93
5.2. Metodología de la investigación.....	95
5.3. Presentación de los resultados de la investigación de campo .....	105
5.4. Planteamiento de la hipótesis.....	123
5.5. Análisis de los resultados de la investigación de campo en relación a los indicadores.....	125

## **CAPITULO VI**

6.1. Conclusiones .....	136
5.2.Recomendaciones .....	140
BIBLIOGRAFÍA.....	143

ANEXOS

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación jurídica titulada “La Implementación Del Contrato De Arrendamiento Financiero En La Practica Jurídica Mercantil Salvadoreña A La Luz De La Ley De Arrendamiento Financiero” es la culminación de una indagación Bibliográfica y de campo, la cual se presenta a la Unidad de Investigación Jurídica de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, para optar al titulo de Licenciados en Ciencias Jurídicas. En espera que la misma sirva a la Comunidad en General y Jurídica como material de apoyo

Este estudio jurídico tiene como finalidad principal, presentar a la comunidad jurídica de una manera objetiva la práctica contractual suscitada entorno al contrato de arrendamiento financiero, así como también, del arrendador financiero, arrendatario financiero y proveedor. Estableciendo de manera precisa la existencia de causas que determinan la práctica jurídica contractual como una práctica disidente del espíritu que tiene la Ley de Arrendamiento Financiero en cada uno de sus preceptos normativos, destacando con ello la alteración que sufre el contrato de arrendamiento financiero con su consecuencia negativa, siendo ésta la pérdida de los beneficios esenciales y que le son de su naturaleza al arrendamiento financiero.

Es por ello que la figura contractual en nuestro país no surte su valioso aporte en el flujo mercantil como una herramienta de financiamiento para los pequeños y medianos empresarios.

La existencia de causas fácticas que determinan la práctica jurídica contractual del arrendamiento financiero como una práctica deformante del contrato dictaminada por la doctrina mercantil y por la ley de arrendamiento financiero aprobada en nuestro país el nueve de julio del año dos mil dos. Es a consecuencia de la imperante situación económica y social de nuestro país, donde los entes financieros tienen casi en su totalidad el poder económico político de la sociedad, estatus que les brinda o favorece en el proteccionismo que tiene de sus intereses en detrimento de los demás sectores, siendo ésta la fuente que proyecta las situaciones concretas.

Estas incidencias jurídicas que hacen del contrato de arrendamiento financiero una figura sumamente beneficiosa para dicho sector y en detrimento del sector usuario de las fuentes de financiamiento.

Comenzamos nuestro trabajo de investigación, planteando la problemática a ser investigada, haciendo una ubicación del problema, dentro de su entorno económico social, así mismo estableciendo la evolución que ha tenido este tipo de contratación a nivel internacional para luego seguir con el nacional.

El tema a investigar surge de manera concreta de las delimitaciones conceptuales, restringiéndose a este estudio y análisis, la Ley de Arrendamiento financiero, Código Civil, Código de Comercio, Ley de Protección al Consumidor, en cuanto a la espacial la circunscribimos al Departamento de San Salvador y bajo la temporalidad del primero de junio al primero de diciembre del año dos mil tres.

Con lo que y bajo los parámetros anteriores nuestra investigación busca establecer que el contrato de arrendamiento financiero, en efecto es una forma de financiación de bienes productivos muy ventajosa para la economía de los arrendadores y de la actividad

mercantil, pero dicha naturaleza de este contrato se ve opacada por la existencia de factores con incidencia jurídica que desnaturaliza la forma de contratación realizando los contratos de manera demasiado restrictiva con respecto a los beneficios que da la figura al arrendatario y que sobre ello además adecua en demasía los beneficios económicos proyectaos a las arrendadoras por lo que su utilización podría verse no destacada por los factores o causas en estudio en detrimento de la economía nacional, ello a consecuencia de una mala implementación jurídica del contrato de arrendamiento financiero.



# **CAPITULO I**

## **MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL DE REFERENCIA**

### **1.1 ANALISIS DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA Y PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION**

El Contrato Arrendamiento Financiero configura una novedosa y moderna técnica de financiación que esta irrumpiendo en nuestro ámbito mercantil, reconocida como una de tantas operaciones financieras de carácter especializadas, su desenvolvimiento aun carece de análisis, estudio y práctica abundante debido a su carácter novedoso, y poco desarrollado en América Latina, aspectos en los que concuerdan tratadistas como: Eduardo A. Barriere del Pino, Carlos Gilberto Villegas y el profesor Rodríguez Azuero, prueba de ello es la reciente aprobación de la Ley que lo regula en nuestro país, esto a consecuencia, de la fuerte necesidad que enfrentan muchos empresarios de mejores formas para la obtención de bienes necesarios para la producción y especialmente aquellos que necesitan ser renovados o sustituidos periódicamente o plazos cortos, esto debido a los constantes avances tecnológicos.

En cuanto a la implementación jurídica del contrato de arrendamiento financiero y a sus efectos encontramos deficiencias observables que devienen de entre otras causas: el desconocimiento general en cuanto a la conformación de este, imposición de cláusulas contractuales, consecuencia de la implementación de la figura bajo lo que es un contrato de adhesión, por lo que en el surgimiento de problemáticas es de carácter jurídico; en el que prevalece la improvisación, los usos y costumbres importados y la aplicación

analógica o supletoria de normas pertinentes a otras instituciones jurídicas, muchas de ellas sustancialmente incompatibles, por ejemplo algunos contratos regulados en el Código Civil.

Bajo tal realidad, este trabajo pretende establecer los conceptos básicos y esclarecedores tendientes a posibilitar la correcta inserción del contrato de Arrendamiento financiero en nuestro ámbito o flujo comercial, es decir una efectiva y correcta implementación en la realización del contrato, como en su interpretación, y solución de conflictos, todo ello debidamente supeditado a nuestro derecho positivo, así mismo se trabajará para procurar facilitar la comprensión de su etapa operativa, previniendo sobre las distintas opciones que deben adoptar las partes, a fin de evitar conflictos e inconvenientes durante la vigencia del periodo contractual.

El nacimiento del contrato de arrendamiento financiero y el gran desarrollo obtenido en los primeros años de su funcionamiento a nivel mundial, parece vincularse a circunstancias que giran sobre el mundo de los negocios y la actividad industrial, por lo que, encontramos, por una parte las dificultades de los empresarios o industriales para contar con suficiente y adecuado capital de trabajo y por otro lado los constantes avances tecnológicos que van modernizando cada día más maquinarias y equipos volviéndose los modelos pasados obsoletos con el tiempo.

La nueva posibilidad que abre este contrato en nuestro país consistente en sustituir la utilización de los propios recursos para la adquisición de bienes para la producción, dentro de los cuales tenemos: las maquinarias, liberando dichos recursos para ser utilizados para contratar con un mayor capital de trabajo, ya sea mano de obra, materia prima o una ampliación de la empresa, y al mismo tiempo la de acomodarse a un

proceso permanente de renovación de maquinaria y equipo que nos lleve a ser más competitivos, todos ellos parecen haber sido factores determinantes en su aceptación en nuestro país y en otras partes del mundo.

De más está negarle el incremento y desarrollo que esta provocando en el campo de la financiación de bienes, con la positiva repercusión en la economía salvadoreña, perfilándose como una importante y ventajosa forma de contratación, la cual brinda oportunidades al sector empresarial e industrial, haciendo más rentable el capital evitando el desembolso directo en las maquinarias o medios para la producción, bajo esta perspectiva es de gran importancia para la seguridad jurídica de los contratantes, la exacta comprensión y difusión del novedoso contrato bajo la sujeción a las leyes que se vinculan con la figura, así como especialmente bajo la ley especial que lo regula, con el objeto de viabilizar de la mejor forma este tipo de contratación, es decir, es necesario que los aplicadores del derecho tengan una adecuada comprensión de la legislación aprobada y su relación con otras leyes, lo cual se reflejará en la conformación de los contratos y los contratantes se beneficiarán con los derechos que el mismo otorga de manera más efectiva, todo esto como efecto de una adecuada implementación de la figura contractual.

## **1.2 IDENTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA**

El Contrato de Arrendamiento Financiero figura que hace algún tiempo era atípica en nuestro ordenamiento jurídico, convirtiéndose después de la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero en un contrato socialmente típico, que ha dejado en el

acerbo jurídico una cierta inseguridad en la implementación de ésta figura, en lo concerniente a su conformación, y los derechos que se otorgan a las partes firmantes.

No obstante ser un contrato con muchos años de aplicación en países europeos, y con mayor anterioridad en los Estados Unidos de América, influyendo grandemente las leyes y principios de estos países en la implementación que se hace actualmente en la conformación de los contratos en nuestra práctica jurídica mercantil, ya que se elaboran bajo las legislaciones de aquellos, legislaciones que por corresponder a países con un desarrollo superior al nuestro y bajo culturas jurídicas diferentes, hacen desigual la implementación del mencionado contrato que algunas veces es traído a nuestra práctica jurídica distorsionando su conformación así como se determina o la establece la legislación vigente de nuestro país.

Además de lo antes señalado, es de hacer notar otros factores que influyen en la desfiguración del contrato como son: la aplicación analógica o supletoria de normas pertinentes a otras instituciones jurídicas, como también el desconocimiento general de la Ley de Arrendamiento Financiero, así como por parte de los aplicadores del derecho, imposición de cláusulas por parte de la Sociedad Arrendadora al Arrendatario al momento de celebrar el contrato asimilándolo a un Contrato de adhesión, esto debido a que el arrendatario no participa en la elaboración del contrato.

Siendo necesario a efecto de garantizar la seguridad jurídica de los contratantes el exacto y estricto cumplimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero y la forma en que ésta determina la regulación del mencionado contrato, ya que de esto depende la constitución de una figura jurídica confiable para los arrendadores y arrendatarios con el consecuente desarrollo de la misma, y esto nos lleva a una efectiva implementación en la actividad

económica y social del país. Como una figura determinante en el perfeccionamiento de los negocios productivos del sector industrial, comercial y financiero, con suficiente respaldo jurídico al momento de dirimir conflictos que sean suscitados en los usos de este contrato.

### **1.3 ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

La aplicación del contrato de arrendamiento financiero en nuestra práctica mercantil se ha venido desarrollando constantemente en los últimos años, hasta aprobarse la Ley de Arrendamiento Financiero en el año dos mil dos.

Este contrato, es considerado, como una forma novedosa de contratación que ofrece múltiples ventajas a las partes que participan en él, situación que se refleja en la Ley; teniendo características propias que lo hacen diferente de los contratos tradicionales regulados en el Código Civil y en el Código de comercio.

Se perfila como una forma de adquirir bienes de producción, ofreciendo a los arrendatarios la oportunidad de no hacer cuantiosos desembolsos de dinero al momento de adquirirlos, pagando el arrendatario por el bien objeto del arrendamiento, teniendo el arrendatario al final del plazo forzoso tres opciones: continuar con el arrendamiento, darlo por terminado o ejercer la opción de compra.

Al tratarse de bienes que según su naturaleza son susceptibles de cambios constantes o renovación debido a los avances tecnológicos se ve la ventaja de adquirir periódicamente bienes que sean más modernos los que nos determinen ser más productivos y rentables, deshaciéndose de aquellos que se van volviendo obsoletos.

Se enfocará esta investigación a la desfiguración y pérdida de los beneficios que sufre este contrato en su conformación como consecuencia de causas que generan la incorrecta aplicación de la Ley de Arrendamiento Financiero en la práctica mercantil salvadoreña.

Por lo planteado anteriormente enunciamos el problema de la siguiente manera:

**Cuales son las causas que conllevan a la deformación del Contrato de Arrendamiento Financiero, provocando con ello la pérdida de los beneficios esenciales que la Ley de Arrendamiento Financiero otorga.**

#### **1.4 MARCO CONCEPTUAL**

Es necesario definir los conceptos que se establecen entorno al enunciado del problema, es decir, lo que se entenderá por:

**Aplicación de la Ley:** Función específica de todas las personas tanto naturales como jurídicas encargadas de poner en práctica las disposiciones de una determinada ley para que ésta sea ejecutada conforme a las normas de derecho.

**Ley de Arrendamiento Financiero:** Grupo de normas jurídicas que regulan la conformación de los contratos de arrendamiento financiero así como también los sujetos que intervienen en él (arrendador, arrendatario y proveedor).

**Contrato de Arrendamiento Financiero:** Contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador; al final del plazo estipulado, el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

**Conformación del contrato de arrendamiento Financiero:**

Es la adecuación que hacen las partes intervinientes en la relación jurídica contractual de su voluntad al momento de someterse a las obligaciones generadas por el contrato; así como la organización de deberes y derechos a que se someten con el efecto de establecer la vinculación jurídica impuesta por la Ley de Arrendamiento Financiero.

**Deformación del contrato de arrendamiento financiero:**

Consiste en la alteración que sufre el contrato de arrendamiento financiero al momento de materializarse, siendo realizado de manera desvinculada de lo que prescribe la ley de arrendamiento financiero y las demás leyes vinculadas a la contratación, lo cual conduce a la pérdida de los beneficios esenciales y novedosos que hace nacer este tipo de contrato.

Con el objeto de determinar el ámbito socio-geográfico, el presente trabajo se circunscribe al departamento de San Salvador.

Se investigará:

- En el Centro Nacional de Registros, específicamente en el Registro de Comercio, en donde se encuentran los Libros de Otros Contratos Mercantiles; por ser en estos libros donde se inscriben los contratos de arrendamiento financiero.
- Entidades arrendadoras
- Arrendatarios

El tiempo en el cual se realizará la presente investigación será del primero de junio de 2003 al primero de diciembre de 2003.



**CAPITULO II**  
**NOCIÓN DE LOS CONTRATOS MERCANTILES EN GENERAL Y**  
**EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**2.1. NOCION GENERAL DE LOS CONTRATOS MERCANTILES.**

Para introducirnos a las nociones generales de los contratos mercantiles de manera específica, es necesario analizar connotaciones generales de la temática de los contratos para llegar a situaciones mas especificas como lo son los contratos mercantiles, es así como procedemos a analizar el concepto de contrato, que en la actualidad aceptamos, siendo el resultado de una larga evolución histórica.

Iniciando esta evolución en el derecho romano, por ser un sistema simbolista, impedía a los particulares crear sus propios tipos contractuales. En efecto, en la etapa primitiva los contratos eran prototipos establecidos y exigían a los particulares el estricto cumplimiento de los ritos --- nexum, sponsio, stipulatio--; la voluntad de las partes no tenia trascendencia jurídica ya que el mero acuerdo de voluntades era un simple pacto, y no otorgaba acción alguna para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Posteriormente, la voluntad de las partes es reconocida como fuente creadora de obligaciones, y así las formas sacramentales son reemplazadas por el *animus* incorporado al documento.

En las *institutas justinianas*, el *contractus* solo implicaba una fuente de obligaciones; en consecuencia, no todo acuerdo en el ámbito patrimonial era un contrato sino tan solo el

acuerdo productor de obligaciones. Por ello, para este régimen únicamente correspondía denominar contrato al acuerdo que tenía por fin inmediato crear obligaciones.

Posteriormente, se llega a la etapa de predominio del cristianismo, es aquí donde se consagra el principio de autonomía de la voluntad y reconoce a los particulares la facultad de regular sus relaciones jurídicas. A partir de entonces la mayoría de los ordenamientos jurídicos comenzó a reconocer a los particulares el derecho a regular sus relaciones jurídicas mediante la celebración de contratos.

Esta concepción teocéntrica funda la autonomía de la voluntad en creación del hombre a imagen y semejanza de Dios, y la fuerza obligatoria del contrato, en los mandatos bíblicos de no mentir y amar al prójimo como a uno mismo.

Luego, se llega al humanismo basándose en la concepción del hombre según el derecho natural, reconoce la voluntad de la persona como un valor fundamental.

Esta concepción antropocéntrica funda la autonomía de la voluntad de los particulares en que toda persona es libre y la sociedad debe de reconocer la plena libertad de cada persona, y la fuerza obligatoria del contrato, en que toda persona que contrata libremente debe cumplir por que la otra parte espera que cumpla, así como aquella espera que esta cumpla.

La doctrina romana tuvo recepción en la doctrina francesa de la precodificación napoleónica y de ella pasó al Código Civil francés; encontrando en éste, la diferencia entre contrato y convención; la ultima es el genero y el primero la especie; la convención, es el acuerdo entre dos o mas personas que tiene por objeto crear alguna obligación, modificar alguna obligación precedente o extinguirla; el contrato es la convención que tiene por objeto crear alguna obligación.

El concepto primitivo de contrato ha sido reemplazado por un concepto que reconoce su valor social y lo protege a fin de obtener un equilibrio social. En efecto, durante los últimos siglos la mayoría de los ordenamientos jurídicos han incorporado instituciones que, sin afectar la fuerza obligatoria del contrato, limitan el campo de la autonomía de la voluntad de los contratantes a fin de proteger intereses superiores a los de las partes.

Como herramienta para establecer y regular las relaciones entre sujetos privados, los contratos permiten a los sujetos organizar sus actividades mercantiles y/o de cualquier otra índole, previendo inclusive el incumplimiento y el cumplimiento defectuoso de las prestaciones asumidas por cada uno de los contratantes.

En el siglo pasado, a nivel mundial, existió un crecimiento en la población, expandiéndose las ciudades, desarrollándose el comercio nacional e internacional a gran escala, con ello surgen novedosas formas de adquisición de bienes, siendo necesario evolucionar en las relaciones jurídicas para innovar las tradicionales formas de adquisición, trayendo como consecuencia la creación de nuevas formas de contratación con un carácter más especializado, para lo cual se han ido fusionando y/o creando nuevas figuras contractuales que satisfagan las necesidades económicas, sociales y jurídicas de las partes contratantes.

En efecto, mientras que en una época el compromiso verbal de los contratantes era garantía del posterior cumplimiento del acuerdo celebrado, en los últimos siglos el desconocimiento de las partes como consecuencia del aumento de la población y de la contratación a distancia, el predominio del interés económico sobre los valores morales y la necesidad de financiación de las operaciones han demandado un instrumento eficaz

para el intercambio de bienes o la prestación de servicios, exigiendo a los ordenamientos jurídicos el perfeccionamiento del contrato.

Con el objeto de introducirnos en el estudio de los contratos mercantiles, es necesario tener en cuenta temáticas que guardan relación con dichas figuras como son:

### **El Patrimonio.-**

De lo cual se entiende, como concepto universalmente aceptado, el conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de valoración económica, en lo referente a los derechos que forman parte del patrimonio, son de dos clases siendo ellos los reales y los personales.

### **Derecho real.-**

Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse.

En el derecho real, el sujeto pasivo está constituido por todos aquellos que son extraños a la inmediata relación con la cosa, es decir, el sujeto pasivo es cualquiera de los que integra la comunidad social y específicamente aquel que viola el derecho del sujeto activo.

De la obligación de carácter negativo, que impone el derecho real, surgen dos consecuencias que distinguen el propio derecho, la primera el derecho de preferencia y la segunda, el derecho de persecución.

El derecho de preferencia impide que alguien más, que el titular del derecho, lo pueda ejercer. Si una cosa está sujeta a más de un derecho real, el orden cronológico de su

constitución determina la graduación de los diversos titulares y su ejercicio. Los ejercen uno después de otros, pero cada uno el suyo, con exclusión de los demás, como por ejemplo el derecho de propiedad de uno y el derecho de uso del otro.

El derecho de persecución implica que el titular del derecho real, pueda ejercer su derecho en contra de una persona aunque no haya tratado con ella para hacerlo respetar; como por ejemplo en el arrendamiento, si el arrendatario vende el propietario tiene acción reivindicatoria siendo esto una acción que tiene el propietario de una cosa frente a uno que la posee sin ser dueño y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y que le sea entregada en consecuencia por parte del demandado la cosa junto a sus frutos y accesorios.

#### **Derecho personal o de obligación.-**

Es el que una persona tiene para exigir a otra determinada prestación, hecho o abstención. Es una relación entre dos personas o más en la que una de ellas adquiere la calidad de sujeto activo y otra de sujeto pasivo, siendo una relación que tiene su eficacia dentro de las figuras de acreedor y deudor.

Hay diferencia con el derecho real, porque ya no hay cosa sobre la cual tenga el titular del derecho un derecho privativo; en el derecho real, corresponde a los terceros un deber general de abstención, en cambio en el derecho de obligación hay un deber particular de una sola persona que se haya vinculado respecto al titular; de lo cual se deduce la no existencia del derecho de preferencia no del de persecución comentados respecto al derecho real.

Las obligaciones también forman parte del patrimonio, como se dijo, y estas no son sino la fase pasiva en el derecho personal, la obligación es el vínculo jurídico por el que una persona está sujeta respecto de otra a una prestación, un hecho o una abstención, y esta otra no es sino aquella que tiene un derecho personal. En otras palabras es la relación jurídica patrimonial en virtud de la cual una persona llamada deudor queda vinculado para cumplir una prestación de carácter positivo o negativo frente a otra llamada acreedor.

El derecho de las obligaciones, no es solo de ámbito civil, sino que va aparejado a la evolución mercantil o más ampliamente a la evolución económica que ha mostrado un desarrollo acelerado en los últimos tiempos. El derecho de las obligaciones ocupa en el ámbito de las leyes un lugar preponderante y ha sido considerado de manera fundamental en el derecho mercantil, que no es sino un derecho de las obligaciones, consagrado especialmente a cierta categoría de personas: los comerciantes y a ciertos actos de comercio.

El acto de comercio ha servido para delimitar la materia mercantil y al mismo tiempo, como fuente de obligaciones, cuya naturaleza no puede ser más que mercantil, porque mercantil es el acto del que dimanen estas obligaciones y el acto no es sino un contrato mercantil, los contratos mercantiles forman el mayor volumen del sector entero de la contratación privada, por ello conocer el derecho de las obligaciones mercantiles equivale a conocer el derecho de las obligaciones en que se desarrolla la actividad económica actual.

### **Obligación mercantil.-**

No hay un concepto de obligación mercantil distinto del de obligación civil. La obligación, como sabemos es el vínculo jurídico por el que una persona esta sujeta respecto de otra , a una prestación, un hecho o una abstención.

En cada obligación figuran a lo menos dos personas que se encuentran una frente a otra en una relación de desigualdad; de una parte la libertad personal del acreedor traspasa su confines naturales, transformándose en un poder sobre el deudor; de otra parte, por el contrario, la libertad natural del deudor se restringe de tal manera que se coloca en un estado de sujeción o necesidad.

Podríamos, sin embargo siguiendo el concepto de obligación civil considerar que la obligación mercantil constituye el vínculo jurídico por el cual un sujeto debe cumplir frente a otro una prestación que tiene carácter mercantil, porque el acto que los origina es de naturaleza mercantil.

Gran parte del derecho comercial es derecho de las obligaciones, las obligaciones civiles tienen un carácter estático de tranquilidad, en contrario las obligaciones comerciales son un perfecto movimiento; en esencia la obligación civil tiende a lograr un bien que por lo regular debe servir al acreedor, la obligación comercial es por el contrario un medio de cambio.

Las normas del derecho mercantil cambian en parte las normas del derecho común, para adaptarse a las exigencias de la actividad mercantil sin embargo, no existe un sistema de derecho de las obligaciones civiles.

Existen, solamente normas relativas a las obligaciones mercantiles, o normas relativas a algunas de ellas, las cuales modifican o completan las normas del derecho civil sobre obligaciones.

Estas últimas también se aplican en materia mercantil, si la materia no está reglamentada de manera especial por las leyes comerciales o por los usos mercantiles.

En relación a la formación de los contratos, se aplican las mismas normas generales que se aplican en materia civil y que forman parte del derecho general de las obligaciones. Así sucede por lo que se refiere a los elementos esenciales del contrato: la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa.

Si bien la ley y los usos mercantiles regulan solamente parte de los problemas que ofrecen las obligaciones mercantiles, al mismo tiempo que la formación de los contratos mercantiles, su estudio presenta algunas particularidades que dan lugar a principios generales que se imponen en toda la materia de las obligaciones mercantiles, a los cuales se recurre con exclusión de las normas del derecho civil y que se consideran y son estudiados como parte del derecho mercantil.

En el derecho mercantil se presume la solidaridad en las obligaciones. En el derecho civil, cuando los deudores de una obligación son mas de uno, cada cual, salvo algunas excepciones, quedan obligados hasta un límite, que es su cuota. Si un deudor es insolvente, el acreedor no puede exigir la cuota respectiva a otro deudor y, por lo tanto, deja de obtener el monto total de su crédito.



Es diverso en el Derecho Mercantil. Los codeudores de una obligación quedan, porque así se presume, obligados solidariamente, al grado que el acreedor puede exigir de cada deudor el pago total del crédito salvo pacto en contrario.

La razón de esta presunción se debe a que se considera que en el campo del comercio hay una mayor seguridad para el acreedor, de poder recuperar su crédito, dado que si un deudor no paga, puede lograr pago con el otro deudor.

Es normal que la actividad mercantil como actividad económica, se ejercite profesionalmente, es decir, aquél que lo desarrolla lo hace con el fin de obtener una ganancia, y por esto, la regla en las relaciones jurídico-mercantiles es que todo acto tienda a realizar ese fin; por lo tanto, existe en materia mercantil una presunción de onerosidad.

La exigencia de rapidez en el planteamiento y liquidación de las relaciones obligatorias del Derecho Mercantil, ha determinado la disposición que fija el término de cumplimiento en las obligaciones en el Derecho Mercantil.

La significación del término asignado a una obligación es diversa en el Derecho Civil y en el Mercantil. En el Derecho Civil, es accesorio a la voluntad y puede imponerse o no por el contratante. En el Derecho Mercantil, la observación del término se exige con más rigor a causa del alto valor que se concede al tiempo para liquidar rápidamente el contrato.

A diferencia con el Derecho civil, si la obligación Mercantil no se cumple, no existe la posibilidad de conceder ningún plazo, de ahí que la ley establezca que en los contratos mercantiles no se conceden términos de gracia o cortesía.

En términos generales la mora es el retardo en el cumplimiento de una obligación, esto es, cuando se debe una prestación y no se efectúa oportunamente por el deudor. Hay también mora del acreedor, cuando la falta de la prestación no es imputable al deudor, si éste ha ofrecido el cumplimiento, y el acreedor no ha querido aceptarlo, se constituye en mora.

La mora es siempre imputable al que cae en ella, es la violación a un deber, el deber de cumplir. Existe siempre, sin embargo, la posibilidad de probar que la falta o retardo de la prestación debida es imputable a causas ajenas al deudor, porque nadie está obligado al caso fortuito.

En Derecho Mercantil los efectos de la morosidad comienzan el día siguiente del vencimiento del plazo. Principio que obedece a la idea de que en el comercio, el comerciante no puede tener improductivo su dinero, no es compatible con las exigencias de la vida comercial y, en consecuencia, la mora implica pago de intereses.

El pago de intereses responde únicamente a la idea de que el deudor de una suma de dinero, por el hecho de no entregarla a su acreedor en el momento previsto, se beneficia de los productos de una capital que no le corresponde a él, sino al acreedor y por ello debe compensar a éste abonándole el fruto del dinero, el interés representa, por tanto, una pura compensación por falta de disponibilidad del capital, con independencia de la causa, por la cual se ha producido esa falta de disponibilidad (culpa, dolo, imposibilidad material, etc.).

## **2.2 EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-**

La institución jurídica del Leasing se remonta a épocas antiguas donde se estableció su aplicación, éste se consideró como un simple arrendamiento de cosas, se practicaba en las culturas del Medio Oriente, hace más de cinco mil años, específicamente en los pueblos al sur de Mesopotamia.

El arrendamiento de tierras fue una modalidad que tomó esta figura, posteriormente se aplicó al arrendamiento de barcos que se ocupaban para navegar en los ríos Eufrates y Tigris, cerca de lo que hoy se conoce como el Golfo Pérsico, también se arrendaban animales, comúnmente utilizados en la agricultura de Babilonia.

En los siglos XIX y XX se perfila con claridad esta institución, desarrollándose considerablemente en los Estados Unidos de América y en algunos países de Europa.

En Estados Unidos de América, se aplicaba mayormente en los Departamentos Financieros y comerciales de Empresas Industriales, que se valieron de este contrato para vender sus productos.

En los años sesenta nacen las grandes empresas en el mencionado país, actividad empresarial que ha transformado la noción de los valores adjudicables a los medios instrumentales de producción, no por el beneficio que con ello se procura siendo su “propietario” sino por el uso que con ello se obtiene. En Europa se comienza a institucionalizar el empleo del leasing, contribuyendo decisivamente al desarrollo industrial del mundo occidental, facilitando la adquisición de bienes muebles a diferentes personas naturales y jurídicas.

El contrato de arrendamiento financiero como figura jurídica nace en los Estados Unidos de América, en la década de los cincuenta, es aquí donde se le llama **LEASING**, que viene del verbo **to lease** que significa **tomar o dar en arrendamiento y del sustantivo lease** que puede traducir por “arriendo”, “escritura de arriendo”, “locación”. Constituyéndose en este país la primera organización especializada para celebrar éste tipo de contratos; su nacimiento tuvo como origen suplir necesidades financieras de los arrendatarios, que a través de este utilizaban bienes de producción sin ser propietarios, y con un desembolso de fondos menor que les permitía tener capitales disponibles para otros rubros productivos.

Fue a principio de los años sesenta cuando leasing tuvo en Estados Unidos de América una aceptación general por parte de las grandes corporaciones, servicios públicos, bancos e instituciones gubernamentales, dando lugar al mismo tiempo a la formación de compañías que pasaron a tener un rol similar al que tenían hasta ese momento los bancos e instituciones financieras, si bien se diferenciaban respecto a estos entes, en cuanto a que adquirirían los equipos y posteriormente los daban en arrendamientos a sus clientes, en lugar de simplemente dar créditos para que después el cliente adquiriera el bien.

En San Francisco ciudad del Estado de California de los Estados Unidos de América, nace la primera corporación de leasing con el nombre de United Status Leasing Corporation, expandiéndose no solamente en este país, sino también en Europa y en el Lejano Oriente, dando nacimiento a compañías extranjeras como: Mercantile Leasing en el Reino Unido (1960), Deutsche Leasing en Alemania (1962), y Orient Leasing en Japón (1962).

Los años 70 y principios de los 80 marcan el período de crecimiento más rápido en el ámbito mundial. Es así como en Estados Unidos<sup>1</sup> el monto de las operaciones que se realizan bajo el contrato de arrendamiento aumentan considerablemente como se muestra en la tabla.

<b>ESTADOS UNIDOS DE AMERICA</b>	
<b>AÑO</b>	<b>MONTO</b>
1975	\$ 15 Billones
1980	\$ 37 Billones
1983	\$ 61 Billones
1987	\$ 100 Billones

Es a finales de la década de los setentas y principios de los ochentas, donde se marca el periodo de crecimiento más rápido a nivel mundial.

En 1981 se crea en China la primera sociedad de leasing y para 1985 diversas empresas se dedican en este país al rubro de arrendamiento financiero.

Con posterioridad, en países como Inglaterra, Francia, Alemania, Italia, España y Bélgica, se comienza a utilizar, cuando los empresarios comprobaron los beneficios que prestaba, permitiendo no hacer erogaciones cuantiosas para adquirir bienes de producción o de servicio, que implicaba la movilización de grandes cantidades de dinero.

---

<sup>1</sup> Información obtenida del Sitio Web [www.bma.org.mx](http://www.bma.org.mx).

“La ley Francesa en 1986 lo denomina **CREDI-BAIL**” y lo define como las operaciones de alquiler de bienes de equipo, de material o bienes inmobiliario de uso profesional comprados especialmente con vista a ese alquiler por empresas que quedan como propietarias, sea cual fuere su denominación daban la facultad al arrendatario de adquirir todo o parte de los bienes alquilados mediante un precio convenido que tiene en cuenta por lo menos en parte las entregas efectuadas a título de alquiler.

La Ley Belga lo nombra como **LOCATION- FINANCEMENT** lo conceptúa como el contrato de financiación por el cual un empresario toma en locación de una entidad financiera un bien de capital previamente adquirida por esta a tal fin, a pedido del locatario, teniendo este arriendo una duración igual al plazo de vida útil del bien y un precio que permite al locador amortizar el costo total de adquisición del bien, durante el plazo de la locación más un interés por el capital adelantado. Teniendo así mismo el locatario la oportunidad de adquirir en propiedad el bien al vencimiento del plazo mediante el pago de un precio denominado Valor Residual.

En España al igual que en el resto de Europa, el contrato de Leasing ha alcanzado volúmenes muy significativos que van en aumento. En la década de los 90, el leasing se consolidó como sistema de financiación habitual tanto en las Pequeñas y Medianas Empresas y los profesionales así como en las grandes empresas, en esta década la inversión financiada por medio de operaciones de leasing, al dedicarse exclusivamente a la financiación de la actividad industrial, empresarial, etc. se correlaciona con la

inversión productiva . Alcanzado para estos años un aproximado de **cien mil millones de pesetas al año.**

En Europa las empresas agrupadas que representaban el 80% de la industria de leasing financiero en 10 países alcanzaron las siguientes cifras.

<b>EUROPA</b>	
<b>AÑO</b>	<b>MONTO</b>
1972	\$ 1,78 Billones
1980	\$ 10,35 Billones
1985	\$ 24,7 Billones

En Japón tenemos los siguientes datos.

<b>JAPÓN</b>	
<b>AÑO</b>	<b>MONTO</b>
1970	\$726 Millones
1984	\$12,6 Billones
1986	\$25 Billones

En China, Indonesia y Corea se dieron las siguiente cifras.

<b>PAIS</b>	<b>AÑO</b>	<b>MONTO</b>
CHINA	1981	\$ 800 Millones
INDONESIA	1986	\$ 750 Millones
COREA	1982	\$ 1.207 Millones

En México en el año de 1961 operó la primera sociedad de arrendamiento financiero, con el nombre de Interamericana de Arrendamientos, S.A. El contrato fue considerado por las autoridades solamente para efectos fiscales.

Su reglamentación como operación realizada por organizaciones auxiliares de crédito data desde hace poco tiempo. Es por decreto de fecha 30 de Diciembre de 1981 que se agregó en la derogada Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares, un capítulo relativo a las arrendadoras financieras, considerándolas como organizaciones auxiliares de crédito.

En Chile la figura de leasing nace en 1977 con motivo de la formación de la empresa Leasing Andino S.A.; que nació como una iniciativa de la empresa Española Leasing Vancaya S. A , filial del banco de Vizcaya, quien propuso al Banco de Chile la iniciativa conjunta de una Sociedad de Leasing; generalizándose posteriormente la práctica de este contrato en todo el país.

El arrendamiento financiero nace como una alternativa de financiamiento frente al arrendamiento común, dejándose de acudir al crédito propiamente dicho, sino que tratándose de una operación diferente.

En Chile en lo concerniente a la relación que existe entre la empresa de Leasing y el cliente, se exterioriza mediante la celebración de un contrato de arrendamiento financiero que se regula por las disposiciones del Código Civil, ya que no existe una regulación especial que norme la relación contractual como sucede en España, donde se



ha creado un carácter modal del contrato en lo relativo a la utilización del bien que ha de hacer el cliente.

En noviembre de 1987 se celebra el tercer congreso Latinoamericano de Leasing celebrado en Santiago de Chile por la Asociación Chilena de Empresas de Leasing (ACHEL)<sup>2</sup>, solicitándose para este congreso a la Facultad de Derecho de la Facultad de Chile la preparación de un Informe Jurídico que entre otros aspectos cubría lo relativo a la naturaleza jurídica del Contrato de Leasing Financiero y los efectos que sobre el produce la quiebra de la Empresa de Leasing. Teniendo como resultado esta investigación lo siguiente: “ Que el Leasing Financiero es una figura jurídica compuesta por una pluralidad de contratos que, si bien son dependientes entre si, tienen una individualidad propia entre los contratos que existen, reconocen el de compraventa del bien que se celebra con el proveedor; el de arrendamiento entre la empresa de Leasing y el usuario y el relativo a la opción de compra para adquirir el bien por parte del arrendatario

Para América Latina existe la Federación Latinoamericana de Leasing (FELALEASE), que agrupa a diversas empresas del área con el objeto de promover la actividad que les es común y dar a conocer las experiencias de los diversos países, organizando a tal efecto congresos anuales.

### **2.2.1. CONVENCIÓN SOBRE LEASING INTERNACIONAL CELEBRADA EN OTTAWA EN 1988.**

---

<sup>2</sup> Antonio Ortúzar Solar, El Contrato de Leasing, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1992. Pág. 35

A partir de 1974 y hasta 1988 se desplegaron a nivel mundial grandes esfuerzos para llegar a concretar una serie de normas jurídicas de carácter mercantil / financiero, es el 28 de mayo de 1988 donde se otorga la aprobación de la Convención de Ottawa.

Durante 14 años expertos jurídicos se reunieron en cuatro sesiones en distintas oportunidades para producir normas apropiadas que se ajustaren a sistemas jurídicos a nivel de América y Europa.

Para la preparación de las normas se tomo una decisión previa en el sentido de resolver que se limitara al leasing financiero propiamente tal, dejando de lado el leasing operativo que es diferente al leasing financiero, este se presenta en relación con bienes cuyo mercado es ampliamente demandado y, por consiguiente, permite devolverlos a arrendar con cierta facilidad en cualquier momento. Por lo regular este tipo de contratos se consagra la facultad a favor del arrendatario de pedir la terminación del contrato en cualquier momento, cosa que no sucede en el arrendamiento financiero.

El documento aprobado en la Convención de Leasing Financiero Internacional se basa, en el deseo de los Estados de formular ciertas reglas uniformes que regulen principalmente aspectos relativos a la ley civil y mercantil del leasing financiero internacional.

La Convención consta de veinticinco artículos distribuidos en III capítulos. El primero se refiere a su esfera de aplicación y disposiciones generales, comprendidos esto en los artículos comprendidos del uno al seis, los cuales delimitan la extensión substantiva y geográficas de las normas.

El capítulo II contiene el cuerpo principal de las reglas uniformes, detallando los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en la transacción financiera del

leasing. Los artículos del siete al catorce establecen tales normas, referente a los derechos y obligaciones de las partes entre si y aquellas que dicen relación con los derechos y obligaciones de las partes con terceros. Por ultimo el capítulo III, sobre Disposiciones Finales, norma lo relativo a la ratificación y entrada en vigencia de la convención.

Específicamente encontramos en el artículo 1 de la convención la descripción de la figura del leasing “ El arrendamiento Financiero es la figura mediante el cual una de las partes (arrendador), de acuerdo de las especificaciones de otra de las partes (arrendatario) acepta un contrato con tercero (proveedor) según el cual el arrendador adquiere equipos de una planta, bienes de capital u otros equipos (el equipo) en los términos aprobados por el arrendatario y que convenga a sus intereses celebran un contrato (contrato de leasing) con el arrendatario otorgando a este el derecho de usar el equipo a cambio del pago de una renta”<sup>3</sup>

Planteándose esencialmente un negocio jurídico tripartito que se emplea como operación de financiación de bienes de capital, excluidos expresamente los bienes de uso personal. Se habla de negocio jurídico tripartito, pues en este leasing financiero intervienen tres partes con intereses propios; pero no decimos contrato trilateral, porque – si bien hay tres partes interesadas, para el cumplimiento de su objetivo se celebran dos contratos bilaterales conexos: entre arrendador y arrendatario, y ente el arrendador y el proveedor. Como garantía para el arrendatario, y aun para el proveedor, la Convención de Ottawa exige profesionalidad en el arrendador, que habrá de ser una sociedad de *leasing* (especializada en razón de su objeto) o una entidad financiera.

---

<sup>3</sup> Convención de UNIDROIT sobre Leasing Financiero Internacional , Ottawa 28 de Febrero de 1988, Pág.6.

La opción de compra a favor del arrendatario no es esencial al *leasing* para la Convención de Ottawa.

El arrendatario (tomador) es quien elige al proveedor y al bien, para que luego la entidad financiera lo adquiera y se lo ceda en uso y goce.

### **2.3. EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) EN EL SALVADOR**

La figura del arrendamiento financiero en El Salvador fue introducida a finales de la década de los noventa, siendo a finales de esa misma década donde las empresas nacionales comienzan a implementar esta modalidad novedosa y moderna, la cual es utilizada como una forma diferente de financiar la adquisición de activos fijos en una empresa. Para que la empresa pueda realizar sus operaciones, requiere de bienes muebles e inmuebles. Para la adquisición de un bien, la organización tradicionalmente a dispuesto de dos opciones básicas para ello, las cuales son:

- ❑ Por medio del capital propio
- ❑ Por medio de un préstamo bancario
- ❑ Y por medio del arrendamiento financiero

Las empresas del país podían financiar sus operaciones a través de cualquiera de las tres opciones mencionadas, pero en la práctica muchas empresas no cuentan con la capacidad financiera para hacer aportes de capital suficientes para la adquisición de un bien o para adquirir un préstamo bancario, por lo que surge con gran impacto como una

opción para que estas sociedades puedan adquirir bienes necesarios para sus operaciones.<sup>4</sup>

El Leasing en El Salvador fue implementado con características muy similares al contrato de leasing que operó en los Estados Unidos de Norte América, entre las que mencionamos:

- a) El arrendador financiero tiene obligación de **adquirir** el bien que dará en arrendamiento.
- b) El arrendatario tiene como principal derecho respecto al objeto el **uso y goce** del mismo,
- c) El contrato debe tener un **plazo forzoso** para ambas partes. El término determina los pagos y el momento en que debe ejercitarse la opción.
- d) El **precio** debe calcularse en totalidad como suma de los pagos periódicos. Este precio total debe incluir el valor de adquisición de los bienes, cargas fiscales y demás accesorios. Además de los intereses pactados.
- e) La **opción de compra** a favor del arrendatario para que este elija, antes del término del contrato, entre: adquirir el bien, prorrogar el contrato o darlo por terminado.
- f) El contrato debe constar por **escrito, ya sea en Escritura Publica o en Documento Privado Autenticado**, e inscribirse en el Registro de Comercio.

A partir de mil novecientos noventa y seis muchas empresas salvadoreñas se dedican a aplicar este tipo de contratos, no obstante ser una figura no reconocida por el ordenamiento jurídico salvadoreño; es hasta el año dos mil uno que se presenta el

---

<sup>4</sup> Eduardo Barreira Delfino, Leasing Financiero, Tomo I, 1996, Grupo Editorial Norma, Barcelona, pág. 145

anteproyecto a la Asamblea Legislativa; y fue hasta en junio del año dos mil dos que se aprueba la Ley de Arrendamiento Financiero, inspirada en principios fundamentales como lo es la Seguridad Jurídica, Equidad, Incentivos para el desarrollo, transparencia, definición en la operación, regulación progresista, incentivos fiscales y recursos financieros, es así como se constituye el contrato de arrendamiento financiero en una figura típica.

Entre las primeras sociedades que hicieron uso de esta figura contractual encontramos<sup>5</sup>:

- GMM de El Salvador S.A. DE C.V
- Wackenhut de El Salvador
- General de Equipos S.A. DE C.V
- Dyameq S.A. C.V
- Construent S.A. DE C.V
- Tecunsal, S.A. de C.V
- Alcatel S.A. de C.V
- PLG Capital Partners Laniers S.A de C.V
- Banco Multesectorial de Inversiones
- Facto Leasing Banco.
- Arrinsa Leasing, S.A. de C.V
- Arrendadora de Desarrollo S. A. De C.V
- Auto Fácil S.A. de C.V
- Grupo Q S.A. de C.V
- General de Vehículos S.A. de C.V

---

<sup>5</sup> Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP), Revista de Unidad Empresarial, Año 11, Vol. 65, septiembre-octubre/2002, San Salvador, Pág. 20

- Indiversa S.A. de C.V
- Xerox de El salvador S.A. de C.V

### **2.3.1. RAZONES EN QUE SE FUNDAMENTA EL CRECIMIENTO DEL LEASING EN EL SALVADOR.-**

Es importante señalar algunas circunstancias que se suscitan en el tráfico mercantil y que hacen determinante la implementación de figuras que proporcionen nuevas formas de financiación para las actividades productivas en su carácter general.

#### **1. Fuentes de financiamiento.-**

En un mundo cada vez más endeudado las empresas valoran la diversificación de sus fuentes de financiamiento. La administración financiera eficiente debe protegerse del estrangulamiento financiero a que se expone una sola fuente de créditos. De allí que las empresas valoren diversificar sus fuentes de recursos entre distintos bancos, proveedores y otros como el leasing<sup>6</sup>. Por otra parte, la maquinarias y los equipos pueden ser adquiridos a través de créditos en las instituciones bancarias, con grandes dificultades para obtenerlos, debido a los numerosos requisitos que exigen para otorgar un préstamo. Para las empresas es más beneficioso adquirir sus equipos con empresas de leasing, sin mayores dificultades y con el 100% de su precio. La diversificación de fuentes de financiamiento y el óptimo uso de garantías que permite que el leasing contribuyen a una administración financiera moderna y eficiente.

---

<sup>6</sup> Asociación de Arrendadoras Salvadoreñas, Seminario de Leasing: Una Ventaja Competitiva, San Salvador, 12/11/02

**2. *Se obtiene el financiamiento total de la operación.-***

Evidentemente ésta, es una de las principales ventajas del leasing financiero, ya que, a través de él, se logra obtener el uso y el goce de un bien sin tener que efectuar un desembolso, excepto el correspondiente a la primera cuota por el primer mes o período de tiempo del uso del bien. En cambio, si se trata de comprar un bien a través de un préstamo, es dudoso que se logre el 100% de financiamiento, lo cual implicaría tener que recurrir a fuentes de financiamiento adicionales para cubrir la diferencia, y la pérdidas de tiempo que involucra esta gestión y con la desventaja de comprometer la capacidad de crédito de la empresa. A través de esta fuente, es la empresa de leasing quien consigue los fondos para la operación, y el arrendatario conserva su capital.

**3. *Máxima conservación del capital de trabajo.-***

Considerando que la adquisición de bienes y equipos por otra forma de financiamiento y que las rentas de la vía del leasing requiere de menos gastos que cualquier arrendamiento son distribuidas normalmente en el largo plazo, es que el capital de trabajo de la empresa queda disponible para su uso en la forma más eficiente en el giro de la misma. Si los beneficios derivados de la conservación del capital de trabajo son comparados con los costos que acarrea, se concluye que la alternativa de financiamiento a través del leasing genera ahorros y produce economías reales.

**4. *Oportunidad de renovación tecnológica-***



El leasing resuelve el problema de la obsolescencia tecnológica. Cuando la empresa ha celebrado un contrato de leasing, es relativamente fácil y económico reemplazar los equipos objeto del contrato antes de que éstos estén obsoletos o se tornen ineficientes y poco rentables. Lo anterior es válido si se considera que al comprar un equipo, los fondos necesarios para reemplazo del mismo deben generarse con la provisión de depreciación. Normalmente el período de vida económica difiere del tributario, siendo a veces necesario reemplazar los equipos con antelación al término de la vida útil (obsolescencia por ejemplo). En este caso el leasing es una buena solución para el reemplazo, ya que evita la búsqueda u ocupación de nuevos créditos para estos fines.

**5. *Aumento en la capacidad de endeudamiento.-***

El sistema leasing permite aumentar la capacidad de endeudamiento, pues, además de conservar las líneas de crédito, se obtiene un financiamiento adicional por leasing (gastos de instalación, impuestos, etc.). Este aspecto, junto con la máxima conservación de capital de trabajo, son de especial relevancia en momentos económico-financieros en que las empresas muestran un alto nivel de endeudamiento y bajo nivel de liquidez.

**6. *Mantenimiento de la propiedad de la empresa.-***

El leasing permite la mantención de la propiedad de la empresa, ya que si se requiere en una actividad comercial de una fuerte inversión por nuevos equipos, es frecuente que se aborde el financiamiento del proyecto con aumentos de capital o emisión de acciones de pago, lo que implica, en muchos casos, dividir la

propiedad de la empresa entre nuevos socios generándose una pérdida o reducción en el grado de control sobre la sociedad.

**7. *La descentralización en la toma de decisiones de equipamiento.-***

La tecnología de equipamiento en general está sufriendo transformaciones importantes desde hace algunos años, originadas por la baja sustantiva de sus costos, la diversificación de los productos y una simplificación de la relación de éstos con el usuario.

Parece cada vez más clara la preocupación de las empresas por agilizar su proceso de toma de decisiones para adquirir bienes de producción. En este proceso una de las decisiones de trascendencia para el incremento de la productividad deseado son aquellas relacionadas con las decisiones de inversión. De ahí que el leasing favorece el proceso de toma de decisiones relacionado con equipamiento, por cuanto las empresas tiene mas agilidad cuando se trata de resolver sobre gastos frente al costo de inversiones. Al ser el leasing una decisión de gasto, puede favorecer a muchas empresas en la agilidad de su resolución. El leasing permite muchas veces a las compañías adquirir nuevo equipo, cuya necesidad no fue debidamente anticipada cuando se sometieron a consideración los presupuestos de inversión.

Por la complejidad creciente de la gestión empresarial y de los procesos productivos, los directorios y otros altos niveles de resolución son más reacios a tratar materias referidas a compra de equipos. Tal resistencia se traduce a menudo en largos procesos de decisión o en decisiones de carácter rígido o

conservador. Las características del leasing permiten que estas materias sean resueltas en niveles más técnicos dentro de las atribuciones normales de éstos.

8. ***Facilidad de costeo.-***

En la administración moderna y eficiente de empresas, el problema de un buen sistema de costeo facilita enormemente una eficiente administración de los recursos. El sistema de leasing proporciona, de manera práctica y sencilla, el desembolso de los equipos nuevos agregados a la función de producción.

9. ***Flexibilidad y rapidez.-***

El leasing ofrece flexibilidad y celeridad, adaptándose a las necesidades concretas de cada caso. El tipo de financiamiento puede ser adaptado al tipo concreto de bienes y a la vida útil de éstos. Al mismo tiempo, dado que el fundamento de la operación es un tipo de arrendamiento, las formalidades financieras y de análisis de riesgo son mucho menores y permiten resoluciones en plazos muy breves. Muchas veces las cesiones sobre equipamiento con nuevas tecnologías, y en particular la ampliación de instalaciones, requieren de decisiones muy ágiles y simples. Las empresas de leasing permiten una más rápida decisión en la medida que están especializadas en riesgos de mediano y largo plazo, que es lo característico del sector de equipamiento relacionado con la innovación.

10. ***Conservación de las condiciones de compra al contado.-***

El operador con sistema leasing significa mantener las ventajas que se pueden obtener en la compra al contado de bienes. El crédito de proveedores en máquinas y equipos, si bien es cierto es a tasas bajas y a mediano plazo, se aplica

sobre precios que difieren del precio que se pueden obtener mediante el pago al contado.

**11. *Otros servicios incluidos.-***

Los equipos adquiridos por leasing se mantienen asegurados durante todo el período de vigencia del contrato.

Además, se incluyen gastos de traslado, instalación y puesta en marcha.

En el caso de los bienes importados, la empresa de leasing da todo el servicio de comercio exterior sin cargo al cliente. Para la pequeña y mediana empresa esto constituye un importante ahorro.

Los cargos adicionales por adquisición de equipo, tales como cargos por entrega e instalación, costos de inspección, honorarios de consultores, y otros costos incidentales o subordinados pueden agregarse al costo de capital de un activo y amortizarlos durante el plazo de leasing.

**12. *Beneficios tributarios.-***

Sobre la base del principio de empresa en marcha y con utilidades se podría concluir que la alternativa de leasing en la adquisición de bienes de capital presenta algunas ventajas relativas, esencialmente por el efecto de redistribución de la depreciación de activos fijos. Lo anterior es especialmente válido en bienes raíces, donde los periodos de depreciación acelerada supera los 30 años.

**13. *Plazos largos.-***

En la mayoría de los países con industrias de leasing que están llegando a su madurez, los plazos son superiores a los obtenidos en otras instituciones. Siendo la única fuente sólida de financiamiento industrial.

**CAPITULO III**  
**MARCO DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE**  
**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**3.1 CONTENIDO DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Según nuestra legislación por *Contrato de Arrendamiento Financiero* debe de entenderse “ Contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles , por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.”<sup>7</sup>

La doctrina lo define como el contrato en virtud del cual una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario (arrendatario) y que ésta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole

---

<sup>7</sup> Ley de Arrendamiento Financiero, Decreto Legislativo N° 884, Fecha: 20/06/2002, D.O. N° 126, Tomo 356 .

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.

Según lo anterior el contrato de arrendamiento resulta ser:

- a) Mercantil: como arrendamiento verificado con propósitos de especulación mercantil.
- b) Formal: pues debe ser escrito, debiendo constar en escritura pública o documento autenticado.
- c) Bilateral: pues produce derechos y obligaciones para las partes.
- d) Oneroso: ya que los provechos y cargas son recíprocas.
- e) De Tracto sucesivo: pues su cumplimiento se prolonga durante el tiempo.
- f) Es principal: en cuanto a que su existencia no depende de otro contrato y obligación preexistente, es decir, tiene existencia por si mismo. Es preparatorio en lo que se refiere a la opción de compra.

### **3.1.1 OBJETOS SOBRE LOS QUE RECAE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-**

En relación al objeto nuestra ley distingue que puede ser sobre bienes muebles e inmuebles.

- a. Sobre bienes inmuebles, es caso poco común para esta figura, aunque nuestra legislación lo contempla, se puede dar posibilidad de celebrarlo ya que esta permitido en la ley.

- b. Sobre bienes muebles, es el mas usual y el que se esta aplicando en nuestro país, se esta aplicando especialmente para la adquisición de bienes de capital (que se utilizan para producir otros bienes) o de consumo duradero.
- c. La doctrina toma en cuenta los derechos, nuestra ley no hace mención a que bajo la modalidad de arrendamiento financiero puedan caber derechos, como pueden ser una patente de invención, una marca, una concesión, se hace la critica que no hay impedimento alguno para no poder celebrar un contrato de arrendamiento financiero de derechos.

### **3.1.2 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA CELEBRACION DEL CONTRATO.**

Muchos autores coinciden que las partes intervinientes del contrato son solamente dos el arrendador y el arrendatario, aunque algunos sostienen que son tres las partes intervinientes o que deberían ser tres el arrendador, el arrendatario y el proveedor.

También existen quienes colocan al proveer como una figura secundaria respecto de la relación fundamental.

- i) ***El arrendador.*** Algunos prefieren llamarlas sociedades de leasing u organización auxiliar de crédito, para efectos de esta investigación se le llamara “el arrendador”; quien es el encargado de entregar los bienes en arrendamiento financiero. Tener la disposición del bien objeto del

arrendamiento para conceder sobre éste el uso y goce y, en el momento oportuno poder transmitir la propiedad si el arrendatario opta por su compra.

*ii) El arrendatario.* La ley de Arrendamiento señala que puede ser la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar el contrato de arrendamiento financiero, obtiene el derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos. Es decir que es la persona (muchas veces el industrial y/o empresario) necesitado de un bien de capital o de consumo, que escoge al proveedor y la clase de maquinaria y o equipo que le satisfacen.

*iii) El proveedor.* Establecido en la ley como 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.

Encontramos dentro la figura los elementos reales que son:

*i. El bien.* El bien objeto de arrendamiento financiero debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir aquel sobre el que puede concederse el uso y goce. Por naturaleza como ya se dijo los



bienes en arrendamiento financiero son muebles, aunque nada impide que se celebre sobre inmuebles. Los bienes muebles objeto de este contrato suelen ser llamados en terminología económica, **bienes de capital y bienes de consumo duradero.**

**ii. El precio.** El precio del arrendamiento financiero debe tener estas características: ser en dinero, determinado o determinable y la totalidad de los pagos parciales o rentas deber ser superior al valor del bien. Debe ser en la suma de los pagos parciales superior al valor del bien, e incluir el valor de adquisición de los bienes, cargas financieras, impuestos y demás accesorios.

**El interés.** Como elemento implícito en el precio debe de existir un interés. Esta es una característica esencial de contrato de arrendamiento financiero. Pudiendo este variar o ser distinto en diferentes periodos de tiempo, si así se pactaré, por ejemplo una tasa para los primeros dos años, otra para los dos últimos.

**iii. El plazo forzoso.** Es un elemento de arrendamiento financiero **obligatorio** para ambas partes. Este plazo es básico para el cálculo total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción por parte del arrendatario.

El plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de “*uso y goce temporal*” del arrendamiento financiero, y es también un elemento del arrendamiento en general.

### **3.1.3 OBLIGACIONES DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO.**

#### **Obligaciones del arrendador<sup>8</sup>.**

**a. Adquirir el bien objeto del contrato.** Es la primera obligación del arrendador. Esta obligación puede ser un requisito previo a la celebración del contrato, o puede formar parte del contenido de las obligaciones del mismo. Siendo obvio que tiene que pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien. Pudiendo esta obligación ser objeto de otro contrato previo al arrendamiento financiero, o que puede no existir en los casos que el arrendador ya es propietario del bien.

La adquisición es obligación del arrendador, pero el arrendatario debe contribuir al cumplimiento de esta al seleccionar al proveedor, del pedido u orden de compra .

**b. Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato.** El arrendador debe de dejar fuera de su patrimonio para efectos de embargabilidad el bien objeto del contrato, si se diera el caso de que este

---

<sup>8</sup> Fernando Sánchez Calero, Instituciones del Derecho Mercantil, Vol. II, Madrid, Editorial Mc Graw Hill, 2002, Pág. 222

fuese embargado se interrumpiría el plazo que es cumplimiento forzoso, ya que el arrendatario sería despojado de el.

- c. **El saneamiento por evicción.** Existe evicción cuando el arrendatario es privado de todo o en parte de la cosa arrendada por sentencia judicial.

#### **Obligaciones del Arrendatario<sup>99</sup>.**

- a. **Seleccionar al proveedor y el bien.** De quien obtendrá el bien objeto del contrato, esto implica seleccionarlo y aprobar si así fuere por escrito los términos, condiciones y especificaciones del bien. Esta primera relación del arrendatario con el proveedor se complementa con los derechos que posteriormente le cederá el arrendador respecto con el bien arrendado. Hay que aclarar que la situación varía cuando el arrendante es el mismo proveedor .

- b. **Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado.** El deber más importante del arrendatario es de pagar el precio en los términos pactados. Este pago deberá hacerlo durante todo el plazo ya que es de cumplimiento forzoso y por ninguna razón se puede dar por terminado.

Sobre el lugar donde se hará el pago, no existe regulación, por ende será donde acuerden las partes, por regla general es en el domicilio del arrendatario.

---

<sup>99</sup> Fernando Sánchez Calero, Op. Cit. Pág. 223

**c. Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien.** Para poder responder por los daños que pueda sufrir el bien objeto del contrato, el arrendatario debe contratar un seguro o garantía, para asegurar al arrendador su patrimonio.

**d. Responder civil y penalmente por el uso del bien arrendado.** El arrendatario durante la vigencia del plazo va a responder no solamente al arrendador por el uso que le da al bien. El uso que se le dará al bien se establecerá en el contrato, en ningún momento el arrendatario puede hacer un uso contrario al estipulado, sin previa autorización del arrendador. Si se diera una infracción a las disposiciones que contiene el Código penal, el arrendatario, responderá frente al Estado, actuando éste mediante sus instituciones encargadas para perseguir el delito.

### **3.2. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE LEASING.**

Se pueden hacer diversas clasificaciones en consideración con determinados aspectos o características de la operación envuelta en el respectivo contrato de leasing<sup>10</sup>. Estas clasificaciones tienden a indicar la identificación principal del contrato del que se trata y de acuerdo a ello señalamos las siguientes:

*Por su finalidad se pueden dividir en:*

---

<sup>10</sup>Antonio Ortúzar Solar, Op. Cit. Pág.21.

**Leasing Operativo:** Se le ha definido como contratos diferentes de los de leasing financiero, cuya característica principal es el de ser revocables por el arrendatario mediante preaviso o comunicado al arrendador. Esta definición, oponiéndolo al leasing financiero menciona el hecho de la revocabilidad por parte del usuario como el punto característico; se critica esta definición por no comprender otros elementos que la tipifican como son: el leasing operativo, es aquel contrato en virtud del cual una persona (arrendador) que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario) el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de uno cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de reparación, y durante un periodo generalmente corto, revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación.

Cabe destacar que el elemento básico que aquí se agrega es que el arrendador asume y toma a su cargo el riesgo técnico de la operación; esto debe entenderse ya sea que el servicio se preste en forma directa o contratándolo con tercero.

Este último elemento es el mas característico, el de la revocabilidad podría dejarse de lado, conjuntamente con aquel que dice relación con la existencia o no del derecho de opción de compra en beneficio del arrendatario.

En general las características que tiene este tipo de leasing son las siguientes:

- a. El contrato se celebra ya sea con un fabricante o con una empresa financiera; si bien es su origen normalmente lo fue con el fabricante con el objeto de permitir la colocación de sus productos.
- b. Los bienes objetos del contrato son por lo común de uso corriente, de modo que pueden ser re-ubicados al término del contrato si este no se renueva o no se compra el bien por usuario. Esta característica es básica, pues es un elemento fundamental el que, por tratarse de bienes de general aceptación se asegura la recolocación en un nuevo cliente o la venta en el mercado.
- c. El precio o renta mensual, incluye el pago único que el usuario debe efectuar por el uso de la cosa incluyéndose el servicio de mantención que debe ser dado por el arrendador.
- d. El contrato es regularmente de corto plazo no excediendo de tres años, si bien nada impide que sea por un plazo mayor. En todo caso, se pacta de manera ordinaria, que el arrendatario quede facultado para terminar el contrato, dando aviso para tal efecto al arrendador.
- e. La posibilidad de termino anticipado constituye un riesgo financiero importante para el arrendador quien normalmente queda expuesto a lo imponderable de la recolocación del equipo y al daño patrimonial de la obsolescencia. Es evidente que estos elementos deben entonces pesar para la fijación de la renta del contrato y para estipular ciertas cláusulas de protección en cuento que existan plazos fijos en los cuales no pueda ponerse término al contrato.

**Leasing financiero<sup>11</sup>:** Podemos definirlo como el contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que esta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un pago periódico por un tiempo determinado e irrevocable, en el que ha asumido 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.

Las características de este contrato normalmente son las siguientes:

- a. El arrendador es siempre una empresa financiera cuyo objeto es la intermediación de dinero mediante el contrato de leasing. En otros términos, capta dinero y lo coloca por la idea de dar en arrendamiento un bien que requiere el cliente para usarlo.
- b. El usuario del bien lo emplea libremente, sin limitación de ninguna especie, salvo en cuanto a que no puede destinarse la cosa al uso normal. El uso debe hacerse de acuerdo al destino natural del objeto.
- c. El usuario debe financiar la manutención o servicio sin cargo alguno para la empresa.
- d. Al termino del contrato el usuario puede optar dentro de las tres alternativas contempladas en el mismo.

---

<sup>11</sup> Antonio Ortúzar Solar, Op.Cit. Pág.31

- e. Si opta por la adquisición debe pagar una cuota adicional por concepto de precio de la cosa que adquieren en virtud de la opción, cuyo monto generalmente es inferior al valor residual del bien.

**Leasing Back<sup>12</sup>:** Es una operación compleja en virtud de la cual el propietario de un bien determinado lo vende a una empresa de leasing, que paga su precio al enajenante. Simultáneamente dicha empresa otorga la tenencia de bien al vendedor en leasing. La expresión leasing en esta caso está utilizada en un sentido amplio no en el específico (contrato de arrendamiento financiero).

*Por su objeto se puede dividir en:*

**Leasing mobiliario:** Es aquel recae sobre cosas muebles siendo ello en virtud de la tradicional clasificación que hace el Código Civil según la cual son muebles los que pueden transportarse de un lugar a otro, sea que lo hagan por si mismas como los animales sean que lo hagan por una fuerza externa.

**Leasing inmobiliario<sup>13</sup>:** Por su objeto es calificado como inmobiliario y de ordinario se celebra mediante escritura publica por la importancia de la operación y con el objeto de poder inscribir las prohibiciones o hipotecas que pudiesen pactarse en el contrato si bien jurídicamente no es requisito del contrato el que se cumpla tal formalidad, ya que solo

---

<sup>12</sup> Antonio Ortúzar Solar, Op.Cit. Pág.32

<sup>13</sup> Rojas Zúñiga Luis, Leasing Inmobiliario, España, Editorial Tecnos S.A., 1987, Pág. 28.



debería constar por escrito. Este no es muy corriente y en el aspecto jurídico presenta algunos problemas prácticos como es el caso de la lesión enorme que podría producirse, la facultad de compra por parte del arrendatario al termino del contrato y al valor residual predeterminado que normalmente es inferior al comercial que el bien tiene en el mercado.

Es posible también, que se haga esta operación con fines netamente financieros mediante un leasing back, en cuya virtud la empresa de leasing compra al contado un bien raíz a un cliente, con lo cual esta recibe fondos para sus necesidades financieras. Además simultáneamente las partes celebran un contrato de arrendamiento con opción de compra para hacer efectivo al termino del arrendamiento.

El leasing inmobiliario que tuvo su origen en el mercado norteamericano no es de general aplicación en el ámbito internacional ya que hay países donde la legislación aplicable a los bienes raíces imponen limitaciones que dificultan la operación.

***Por su origen se divide en:***

**Leasing Directo:** Es el que se celebra, por una parte entre el cliente que desea ser usuario de un bien de características especiales y la empresa de leasing, la cual adquiere de un proveedor el bien a petición expresa del cliente y lo entrega posteriormente en arrendamiento. Este contrato es un tanto especial en atención en que el bien objeto del mismo, por su naturaleza, no es generalmente de uso corriente, lo que implica que la empresa de leasing deba ser muy cuidadosa en la calificación previa de la operación con el objeto de disminuir los riesgos que la colocación del bien puede acarrear. Este tipo de contrato se presenta en el caso de adquisición de equipos industriales es decir maquinas

especializadas; lo cual provoca y es observable al final del contrato la dificultad que existe en la recolocación de dichos bienes lo cual indica que los empresarios de leasing toman especiales precauciones en la calificación del cliente como en el requerimiento de garantías.

**Leasing Indirecto:** Este sistema se conoce también como *vendor program* y en la práctica internacional es muy usado como un medio de colocación que tienen los propios fabricantes de productos de uso amplios para venderlos en el mercado consumidor.

En el hecho el fabricante llega a un acuerdo con la empresa de leasing para que esta financie a los usuarios. En la práctica la arrendadora adquiere el bien del fabricante y lo da en arrendamiento al usuario, respaldando el fabricante la operación con su garantía de servicio técnico y de reposición del bien si este no funciona adecuadamente. Además en ciertos casos el suministrador garantiza el pago de las rentas de arrendamiento, de modo que si el usuario no paga debe pagar el fabricante subrogándose en el crédito y pasando entonces a la posición de poder cobrar directamente al usuario.

Este tipo de contratación es un medio idóneo para agilizar la venta masiva de productos provenientes de empresas industriales presentado como una ampliación de ventas por la nueva forma de colocación de bienes acompañado de una ventaja económica para el fabricante que es recibir el precio al contado en lugar de hacer la venta financiada.

### **3.3. DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

No puede negarse que el contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato que se asemeja al típico contrato de arrendamiento civil<sup>14</sup>.

El contrato que regula el derecho común en el artículo 1703 del Código Civil, el cual se comentará brevemente en este apartado, es aquel en virtud del cual una persona se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. La finalidad que se persigue en el negocio jurídico, es que una parte disfrute del beneficio que le produce el uso del bien arrendado y la otra disfrute el uso de ese bien. En efecto, conforme a los derechos y obligaciones de las partes, el arrendatario tiene entre otros, el derecho fundamental que deriva del negocio esto es, el de usar la cosa, conforme a su naturaleza y lo convenido en el contrato, derecho correlativo a la obligación del arrendador de entregar la cosa en buen estado, precisamente para que sea usada por el arrendatario. Por su parte el arrendador tiene el derecho a recibir una contraprestación del arrendatario, es decir, el pago de la renta con el disfrute de la cosa.

Se observa pues, que en el contrato de arrendamiento civil, *no hay intención de transmitir por una de las partes y de adquirir por la otra*, la cosa. La función de este contrato es, y de sobra conocido, la de procurar al propietario de la cosa, que no necesite o no este en condiciones de recabar de ella una utilidad indirecta, un disfrute indirecto, mediante la obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella, por otra parte extender la posibilidad de goce de la cosas a quien no puede o no quiera adquirir la propiedad. Se observa según lo anterior que cualquier

---

<sup>14</sup> Oscar Vásquez del Mercado, Contratos Mercantiles, México, Editorial Porrúa, S.A. 1994, Pág.532

derecho de goce sobre la cosa del otro, esta implícito en la limitación temporal del goce, la obligación de restituirla al vencimiento del plazo.

En el *Contrato de Arrendamiento Financiero* encontramos que la finalidad de fondo en el contrato, no es únicamente el uso de la cosa, sino que se celebra, teniendo siempre en cuenta, la posibilidad que el arrendatario adquiriera la propiedad de la misma, u obtenga un beneficio adicional al uso, si se da el caso de que el bien arrendado se venda. El contrato común de arrendamiento puede celebrarlo cualquier sujeto propietario de un determinado bien, en tanto que el contrato de arrendamiento financiero solamente puede celebrarlo o debe celebrarlo una Sociedad debidamente constituida según nuestra legislación, que dentro de sus facultades este la celebración de contratos como el mencionado.

Este contrato se entiende muchas veces como un instrumento de financiamiento, de tal forma que un empresario que careciendo de fondos o aun cuando los tenga no desea invertir para adquirir bienes duraderos, celebra el contrato con el arrendador para que sea este quien los adquiera y se los trasmite en uso.

El contrato de arrendamiento financiero no es un arrendamiento tradicional, como ya se ha mencionado, porque las partes lo celebran con intención más allá del simple uso del bien. No es un arrendamiento con opción de compra, porque no es la única intención de las partes. Tampoco es una compra –venta a plazos, simple y sencillamente porque no es la intención de los contratantes. Es un contrato que opera de una forma sui-generis, con sus propias características y su regulación en la Ley de Arrendamiento Financiero.

**CAPITULO IV**  
**MARCO JURÍDICO REGULATORIO DEL CONTRATO DE**  
**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**4.1 NOCIONES JURÍDICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

El contrato de Arrendamiento Financiero, conocido también por su denominación en Inglés como Contrato de Leasing, figura jurídica perteneciente a la gama de los contratos mercantiles; en consecuencia con un fundamento teórico, práctico y jurídico en los principios contractuales establecidos por la legislación y teorías mercantilistas, así como de manera subsidiaria en la legislación y teorías civilistas, como rama madre de las ciencias jurídicas, lo cual permite hablar que la figura contractual que nos ocupa, se apoya en principios como el de especialidad de la materia mercantil dada por los teóricos en referencia a la rama civil , así mismo la necesidad de una nueva forma de regulación debido a la agilidad que requiere el flujo mercantil, de la legislación mercantil se despenden principios especiales los que como todo contrato mercantil también esta sujeto el Contrato de Arrendamiento Financiero como son el de onerosidad de los contratos mercantiles regulado en el artículo 946 del Código de Comercio, la diligencia de un buen comerciante en negocio propio en lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones mercantiles recogido en el artículo 947 del Código de Comercio; la existencia de manera excepcional de términos de gracia o cortesía en las relaciones mercantiles determinado en el 950 del código antes mencionado, y como uno de los

principales pilares de la actividad mercantil, la libertad contractual del que gozan los comerciantes el cual es determinado en el artículo 965 C.Cm.

En lo pertinente a la supletoriedad que cumple en materia de contratos mercantiles el Código Civil y que se encuentra determinado en el artículo 945 del C.Cm., en lo que respecta a principios rectores de los contratos tenemos que el contrato surge únicamente de una convención de la cual nacen obligaciones recíprocas que tiene el fin que determinan las partes, regulado en el artículo 1309 del Código Civil, de la misma forma el principio de onerosidad regulado en ambos cuerpos legales en sus artículos 1311 C.C. y 946 del C.Cm. de lo que se desprende la conmutatividad de los contratos, es decir la equivalencia de las prestaciones que dan entre los contratantes; luego de esto es necesario para la existencia efectiva de los contratos, la capacidad de los contratantes, lo cual el Código Civil determina en sus artículos 1316, 1317, 1318, y artículos 7 y 17 del Código de Comercio.

Establecido lo anterior como plataforma de la construcción jurídica del contrato de Arrendamiento Financiero por ser las bases generales de los contratos mercantiles, es procedente la determinación jurídica contractual que realiza la Ley de Arrendamiento Financiero.

Es por ello procedente, el estudio de los sujetos que constituyen la relación jurídica contractual, encontrándolos regulados precisamente en el artículo 3 de la Ley de Arrendamiento Financiero, que en su esencia determina las partes contractuales y de

manera mas o menos somera se refiere a la función de cada una de ellas. Es así que determina la existencia de un proveedor, siendo la presencia de este sujeto en el contrato de arrendamiento financiero con un carácter no principal pero si necesario ya que es quien proporciona en la relación jurídica contractual el bien que será objeto del contrato a efectuar, su carácter relativamente principal viene dado por la competitividad que existe en el mercado de bienes en el momento de la elección del bien necesario para el arrendatario financiero.

La calidad de la persona del proveedor, puede ser natural o jurídica, no teniendo mayores restricciones en lo que respecta a si es o no un comerciante, pudiendo constituirse en proveedor una persona que ocasionalmente enajena un bien, así como también existe el caso que el mismo arrendador pueda constituirse como proveedor sin mayores restricciones que las que le conciernen a un proveedor que tiene la calidad de comerciante; consecuentemente, la función del proveedor se concretiza en la transferencia al arrendador financiero de la propiedad del bien que se constituye objeto del contrato. Asimismo la Ley de Arrendamiento Financiero establece la existencia del sujeto arrendador con un carácter principal dentro de la relación jurídica contractual, consistiendo su vínculo en la relación contractual, en la adquisición que hace del bien solicitado por el arrendatario financiero al proveedor que determina este último, y que al mismo tiempo dicho bien pondrá a disposición del arrendatario financiero al efecto que se sirva del uso, goce y explotación del mismo, conservando el arrendador financiero la propiedad, ello a cambio de una prestación económica periódica que debe recibir. Y por último pero al igual que el anterior un sujeto principal que determina la Ley de

Arrendamiento Financiero es el arrendatario financiero sujeto que da inicio a las relaciones precontractuales hasta llegarse a consumir el contrato en estudio, y esto debido a la necesidad que puede ser productiva o simplemente de uso de un bien, que el mismo especifica o requiere, y que al mismo tiempo determina al proveedor, siendo esta proposición al arrendador financiero la que sirve de inicio de la negociación del contrato hasta su culminación.

Los Rasgos característicos de la relación jurídica naciente del contrato de arrendamiento financiero, en un primer momento, determinaría que estamos frente a un contrato que es de tipo especial, que deviene de la necesidad mercantil de nuevas y mejores formas de financiación de bienes especialmente de producción, es decir, la necesidad de herramientas útiles para la continua dinamización del flujo comercial y productivo, por lo que sus rasgos características son de carácter muy técnico y obedecen a criterios esencialmente financieros, por lo anterior podemos establecer que desde la existencia de una relación tripartita comienza su connotación característica, y es que esta relación determina la esencia del mismo, ya que la vinculación arrendatario financiero y arrendador financiero, no se encuentra completa sin la existencia del bien objeto del contrato el cual es incluido en la relación por el proveedor.

Proveedor que es elegido de manera libre y según las necesidades y condiciones del arrendatario financiero, de la misma manera que el bien, con lo que la oferta que hace el proveedor, se presenta ante el arrendador financiero que sería un ente eminentemente financiador de la operación por su connotación especial diferente a un simple



financiamiento que es la conservación para si mismo de la propiedad del bien, entregando al solicitante, el arrendatario financiero únicamente el uso, goce y explotación del bien, lo cual cumple una doble función contractual que seria satisfacer la necesidad del arrendatario usando el bien que le era necesario para su actividad productiva, generando para el mismo los beneficios consecuentemente de su uso; y por otro lado la seguridad jurídica de la inversión hecha por el arrendador la cual protege con la conservación de la propiedad del bien, y en concepto de conmutatividad de parte del arrendatario para el arrendador, le realiza pagos periódicos considerados como cánones de arrendamiento, cuotas que tiene implícitas los costos de amortización de la compra del bien, gastos de compra del bien así como otros costos establecido por el arrendador financiero.

Lo representativo que hace distinguir el Contrato de Arrendamiento Financiero de otros contratos mercantiles, viene dado por la conjunción de varios factores como son la existencia de cargas obligacionales repartidas en tres sujetos siendo ellos el proveedor, el arrendador financiero y el arrendatario financiero, cada cual cumple una función que es esperada por la otra parte, para la realización de la suya propia y que a su vez la espera el tercer interviniente de la operación, constituyéndose en pocas palabra la operación de la siguiente forma, el arrendatario financiero se encuentra en búsqueda de obtener el beneficio que proporciona un bien, el cual es buscado de manera tal que se adecue a las necesidades del arrendatario financiero así como se adecue el personaje del proveedor a lo que el arrendatario le sea conveniente, establecida esta relación y determinado el precio es que se busca el ente financiador, constituyéndose este en una arrendador

financiero, ente que, determina la continuidad de la operación al momento de autorizar la compra del bien al proveedor con el consecuente objetivo de entregar en arrendamiento financiero el bien al arrendatario financiero, consistiendo de manera específica hacer la entrega del uso, goce y explotación del bien al arrendatario, el cual como contraprestación entrega periódicamente un pago monetario que constituye el canon de arrendamiento.

Otro factor característico del Contrato de Arrendamiento Financiero lo constituye, ser una forma nueva que en esencia permite no desembolsar grandes cantidades de dinero para usar el bien como cuando es comprado con fondos propios, así también permite al arrendatario financiero mantener fondos monetarios mayores para materias primas, no le provoca recurrir a créditos que le puedan llevar a hipotecar bienes de la empresa, sino que el mismo bien sirve de garantía para la operación, es decir al arrendador financiero le sirve para sus seguridad, mantener la propiedad del bien.

La propiedad del bien corresponde al arrendador, siendo este el beneficiario de las garantías otorgadas por el proveedor, teniendo éste, el derecho de conservar dichas garantías o cederlas al arrendatario financiero, para que pueda hacerlas efectivas; de igual forma es el beneficiario de las pólizas de seguro, que deberá adquirir el arrendatario financiero, a fin de resguardar la propiedad del bien, Art. 10 Ley de Arrendamiento Financiero.

Otro factor determinante, es el plazo en el que se realiza el contrato, el cual es un derecho del arrendador Art., 2 y 9 de la Ley de Arrendamiento Financiero, ya que este es quien determina el plazo dentro del cual la inversión hecha en la compra del bien ha

sido recuperada, esto quiere decir, que con los pagos periódicos que le hace el arrendatario al arrendador ha logrado restituir la inversión hecha, en virtud del contrato de arrendamiento financiero y en especial razón por lo expuesto es que el arrendatario goza de tres opciones al final del plazo contractual, siendo estos caracteres específicos de los contratos en estudio; ya que es un derecho del arrendatario financiero realizar la escogitación de una de las tres opciones que son: La compra del bien aun precio previamente establecido y a un precio residual, prorrogar el contrato realizando una reducción en el canon de arrendamiento o dar por terminado el contrato. La inexistencia de las opciones en mención degeneraría la figura contractual, realizando una violación a la legislación reguladora Art. 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero.

#### **4.2. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Considerando que elementos esenciales de un contrato son según su definición legal aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno o degenera en otro contrato diferente. En lo referente al Contrato de Arrendamiento Financiero se consideran:

##### **Concesión del Uso y Goce**

Es un elemento contractual indispensable en el contrato de arrendamiento financiero, ya que el fin principal bajo el objetivo del arrendatario es obtener un uso o explotación de un bien que le es necesario para su actividad productiva, sin esta cesión no tendrá un

efecto positivo la relación contractual, debido a que la misma hace referencia a una relación conmutativa en la que la equivalencia de lo que es cedido por las partes se ve determinada por la prosecución de los objetivos de cada una de las partes, regulado en el Art. 2 y 3 de la Ley de Arrendamiento Financiero.

### **Estipulación del plazo forzoso**

Establecido en el Art. 2 Y 9 de la Ley de Arrendamiento Financiero, el plazo como un derecho del arrendador, conforma algo esencial y distintivo en el contrato de arrendamiento financiero y que en virtud de la especial forma de contratación el bien objeto del contrato es necesario para los intereses del arrendador establecer un plazo contractual que le garantice la recuperación de la inversión hecha a solicitud del arrendatario financiero, es por ello que en contraprestación de la facilidad que presta el arrendatario financiero para poder tener el uso del bien es necesario que este se sujete a un plazo que sea suficiente para que por medio de los cánones periódicos sea como una contraprestación conmutativa para el arrendador respecto al arrendatario.

### **El Canon de Arrendamiento**

Es un elemento perteneciente al ser del contrato de arrendamiento financiero, representa para el arrendatario el pago que realiza por el uso y explotación que hace del bien en su actividad productiva, por no pertenecerle la propiedad del bien al mismo; regulado en el Art. 2, 6 y 9 de la Ley de Arrendamiento Financiero; por otro lado para el arrendador representa la amortización de la inversión realizada, en la compra del bien,

además de los frutos propios de su actividad económica por lo cual se constituye un elemento perteneciente a la esencia del contrato en estudio.

### **Compra del Bien al Proveedor**

Elemento de la esencia del contrato de arrendamiento financiero en virtud de la necesidad específica del arrendatario que presenta en un momento determinando por lo cual busca la contratación con una arrendadora financiera, le compre y le ceda en arrendamiento financiero el bien escogido y el proveedor solicitado por contener las especificaciones necesarias para su actividad productiva, motivo sin el cual las etapas precontractuales no dan inicio, y por lo tanto no existiría una posterior contraprestación, regulado en el Art. 2 y 5 de la Ley de Arrendamiento Financiero

### **Precio predefinido y que al mismo tiempo es calificado como residual**

Se considera de la esencia del contrato, debido a que la figura contractual tiene en su esencia intrínseca un posible ejercicio de opción de comprar el bien a un precio residual y predefinido, por que por el transcurso del plazo contractual el arrendatario reintegra un porcentaje considerable, la inversión de compra del bien que ha hecho la arrendadora financiera, por lo que, si bien es cierto sea beneficiado con la explotación del bien, el bien aun posee un valor, valor que es sumamente inferior al valor de compra y es por ello que el precio predefinido para ese momento, es decir al final del plazo debe ser establecido en el contrato para un fiel ejercicio de la opción de compra, según el espíritu que determina la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, establecido en el Art. 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero;

**Establecimiento de seguros que protegen la integridad y funcionalidad del bien.**

Es un elemento esenciales del contrato de arrendamiento financiero, en virtud de la naturaleza productiva de los bienes, esto debido a su explotación se encuentran propensos al deterioro o hasta la disfuncionalidad o destrucción, y es por ello que los seguros juegan un papel de resguardo doble, asegurando la inversión económica del arrendador financiero y protege la producción del arrendatario, ya que sin el funcionamiento del bien, este sufre un perjuicio económico en la producción que realiza en su respectiva actividad económica, regulado en el Art. 10 de la Ley de Arrendamiento Financiero;

**Derecho que tiene el arrendatario financiero a la escogitación de entre tres opciones al final del plazo contractual.**

Consistiendo en optar por la compra del bien que ha sido objeto del contrato de arrendamiento financiero, por el precio residual y predeterminado que se ha establecido en el mismo o únicamente dar por terminado el contrato haciendo la entrega del bien arrendado u optar por una prórroga del arrendamiento con el establecimiento de un nuevo canon con referencia al primer plazo contractual de menor precio, es así que de esta forma se realiza la conmutatividad en las prestaciones realizadas entre las partes, dependiendo de manera significativa del tipo de bien, el arrendatario puede lograr un provecho económico con la elección de una de las opciones siempre en referencia al estudio que se haga del valor económico del bien, sus condiciones, depreciaciones, su

devolución o su plusvalía o su carácter de obsolescencia en el mercado, establecido en el Art. 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero;

### **4.3. ELEMENTOS NATURALES DEL CONTRATRO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### **Prohibición al arrendatario financiero de realizar transferencias del bien arrendado, así mismo el otorgamiento de garantías reales sobre los mismo.**

Con formato

Este elemento es considerado naturales debido a que, la existencia o constitución del derecho de uso y goce del bien dado en arrendamiento financiero no es presupuesto del bien dado en arrendamiento financiero, no es un presupuesto jurídico suficiente para poder realizar contratos de transferencias y de garantías, ya que la propiedad ha sido reservada por la arrendadora financiera, siendo un elemento no indispensable en el contrato de arrendamiento financiero. Se entiende pertenecer debido a la esencia de los derechos que se están disponiendo otorgar entre las partes. Determinado en el Art. 6 de la Ley de Arrendamiento Financiero.

#### **La entrega del bien que será objeto del arrendamiento financiero.**

Regulado en el Art. 4 de la Ley de Arrendamiento Financiero; tiene como fundamento la entrega del bien, para su pleno disfrute y goce, lo cual lleva implícito una condición, que el bien se entregue libre de gravámenes, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos, la entrega bajo estas condiciones hace suponer la efectividad y correcta aplicación del contrato de arrendamiento financiero, elemento entendidamente supuesto

por las partes en virtud del fin de que se tiene para el contrato de arrendamiento financiero, es así la razón por la cual el elemento descrito tiene un carácter natural perteneciente a la figura contractual de arrendamiento financiero.

**El respeto del derecho de propiedad y hacerlo valer frente a terceros.**

Tiene un carácter natural dentro del contrato de arrendamiento financiero, ya que la reserva del derecho de dominio que hace la arrendadora hace pleno derecho en contra del arrendatario, el efecto de no tener la disposición del bien y que por lo tanto el mismo bien no puede responder por los actos jurídicos que el arrendatario efectúe y que repercute económicamente en contra de sus bienes; regulado en el Art. 8 de la Ley de Arrendamiento Financiero; de ahí que la no posesión de la nuda propiedad hace que el arrendatario por el mismo respete el derecho del arrendador y de manera obligatoria hacerlo valer frente a terceros.

**Las garantías otorgadas por el proveedor del bien que será el objeto del arriendo.**

Se consideran como elemento íntegramente del contrato de arrendamiento financiero con su carácter natural, en virtud de que estas nacen no a consecuencia de la esencia del contrato de arrendamiento financiero, ya que son efecto de la causa de la compra del bien que hace el arrendador al proveedor, en consecuencia las garantías corren la suerte de pertenecerle al arrendador financiero en su calidad de propietario, regulado en el Art. 4 de la Ley de Arrendamiento Financiero y Art. 15 Ley de Protección al Consumidor; determinado esto se vislumbra un fenómeno que merece su comentario, que es la situación



jurídica en la que el arrendatario financiero se puede encontrar en el momento del disfrute del bien y este le acontece una falla y su funcionamiento se vuelve anormal acaeciendo un peligro económico a la actividad productiva, dado esto es que la ley de arrendamiento financiero prevé que no obstante el dueño del bien es el titular de las garantías este último de común acuerdo con el arrendatario pueden realizar una cesión de estos derechos al arrendatario, para que sea este, el elemento accionador de las garantías ya que afectan directamente la economía productiva del arrendatario del bien.

#### **Elección del bien y del proveedor.**

Elemento contractual perteneciente a los elementos naturales del contrato de arrendamiento financiero, debido a que la naturaleza intrínseca del mismo así lo determina ya que la fase inicial que lleva la contratación de arrendamiento financiero es basada en la necesidad del arrendatario financiero de un bien en específico que reúna todas las cualidades y especificaciones requeridas así mismo las cualidades del proveedor; esta connotación es de especial atención ya que sin ella el contrato de arrendamiento financiero perdería la esencia por la cual fue creada.

El arrendador financiero, según el Art. 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero, transfiere el uso y explotación del bien arrendado, al arrendatario, siendo este, quien obtiene el beneficio que produce el bien, esto coloca al arrendador como sujeto pasivo de acciones judiciales o administrativas encaminadas a resarcir daños o responder a sanciones, que tengan como supuesto la mala manipulación del bien, ya que es el arrendatario el responsable de su uso, goce y explotación; abonado a esto, se puede

establecer que también es responsable de las cargas tributarias o sancionadoras a las cuales está sujeto la actividad productiva que desarrolla con el bien arrendado, por lo anterior el uso y goce del bien, se constituye en un elemento natural que es consecuente de los supuestos principales que configura el contrato de arrendamiento financiero, por lo tanto es un elemento de la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero la responsabilidad que conlleva el uso del bien.

#### **4.4. REGULACIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON OTRAS LEYES GENERALES Y ESPECIALES**

La ley de Arrendamiento Financiero como una ley de carácter especial que se desprende de la rama mercantil, que establece normas específicas que tiende a normar una realidad jurídica también específica, es decir su especialidad, determina el carácter y esencia del contrato de arrendamiento financiero, sobre cualquier norma jurídica que exista y no se adapte o contradiga esta ley especial, no obstante la anterior realidad jurídica, también existe una función supletoria o complementaria que cumplen otras leyes generales, así como específicas, que buscan complementar la legislación específica de los contrato de arrendamiento financiero formando así todo un acervo jurídico que técnica y jurídicamente deja completamente normada la realidad que puede resultar de un contrato de arrendamiento financiero, es así que en la misma ley de Arrendamiento Financiero establece en su artículo 21 que existe una prevalencia de las normas especiales establecidas en la Ley de arrendamiento financiero en comparación a las demás leyes de la República que guardan relación con la realidad normada, pero también existe

estipulación normativa en la Ley de Arrendamiento Financiero que resguarda la complementariedad que cumplen las leyes conexas a la realidad normada, es así que en el artículo 20 de la Ley de Arrendamiento Financiero se establece que lo no previsto en esta ley será aplicable las normas Mercantiles, Civiles, Tributarias, Regístrales, Catastrales, de Protección al Consumidor y del Medio Ambiente, en lo que no se oponga a la Ley de Arrendamiento Financiero; la aplicación de dichas normas en la relación contractual en estudio, hacen que la relación jurídica tenga los mecanismos legales necesarios para su completa viabilización y eficacia, así como su exigibilidad por su incumplimiento.

Dentro de la formalización del contrato de arrendamiento financiero podemos establecer que este según las formalidades que determina el artículo 7 de la Ley de Arrendamiento Financiero tienen carácter solemne, ya que para su respectiva eficacia debe plasmarse revestido de solemnidades que le otorguen validez, como es constar por escrito, en escritura pública o en documento privado autenticado, asimismo la solemnidad para su oposición a terceros consistente en la inscripción en el Registro de Comercio es por ello y de conformidad a los artículos 7 y 20 de la Ley de Arrendamiento Financiero que tiene incursión la Ley del Notariado como rama del derecho que regula las formalidades de los documentos a los cuales hace alusión la Ley de Arrendamiento Financiero. Es así que dentro de los requisitos para su eficacia se tiene para la escritura pública el artículo 32 de la Ley del Notariado que establece que la Escritura Matriz debe contener los requisitos siguientes : numeral 4, que se exprese en el instrumento el nombre, apellido, edad, profesión u oficio, y domicilio de los otorgantes, numeral 6 que se haga relación exacta, clara y concisa de lo que digan los otorgantes y que pidan se consigne en el

instrumento; por consiguiente el notario no podrá poner cosa alguna atribuida a los compareciente en que estos no hubieren convenido expresamente, numeral 13 que se observen los demás requisitos que las leyes exijan en determinados casos, y para los documentos privados autenticados el artículo 52 “Cualquier persona puede comparecer ante Notario para dar valor de instrumento público a los documentos privados de obligación de descargo o de cualquier otra clase que hubiera otorgado. El notario levantará a continuación del instrumento que se le presente, o en hoja separada, un acta con las formalidades de los instrumentos públicos, en la que identificara el documento con expresión de las cláusulas esenciales del mismo, tales como las que tratan de cantidades, plazos e intereses y en la que dará fe de que la firma puesta al pie del mismo es de la persona que suscribió su presencia o que la reconoce ante el, si hubiera sido puesta antes o de que reconoce la obligación o contenido de dicho documento si este estuviere suscrito a ruego de otra persona por el compareciente”.

#### **4.5. EL PROVEEDOR DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

El Artículo 3 de la Ley Arrendamiento Financiero “De las partes”, establece que el proveedor se constituye como parte, definiéndolo como toda “ Persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. Pudiendo este ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien incluso puede ser el mismo arrendador. En virtud de este artículo el proveedor es

considerado como parte del contrato de arrendamiento financiero, delimitándose en la Ley los derechos y obligaciones que le corresponden.

En el artículo 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero encontramos el derecho que tiene el arrendatario de elegir el proveedor y la selección el bien, sobre el que recaerá el contrato de arrendamiento financiero. Habiendo sido el proveedor seleccionado libremente así como los bienes que posteriormente serán adquiridos por el arrendador a solicitud de arrendatario.

El arrendatario declara que exime de toda responsabilidad al arrendador por falta de entrega oportuna, por defectos de fabricación, por mal funcionamiento; quedando en consecuencia el arrendador libre de toda responsabilidad, teniendo el arrendatario que ejercer acciones contra el proveedor, en contra de quien se tienen que ejercer cualquier tipo de acción o reclamos, por ser él quien ha proporcionado el bien.

En el contrato debe de delimitarse los derechos de las partes que intervienen en la relación jurídico-mercantil, así quienes han intervenido sabrán contra quien podrán ejercer las acciones legales pertinentes, en caso de algún desperfecto del bien, vicios ocultos, entrega de un bien que no cumple con los especificaciones solicitadas, entre otros. Razones que hacen necesaria la presencia del proveedor como figura esencial dentro del contrato.

La ley de arrendamiento financiero carece de una disposición que establezca claramente que el proveedor debe de comparecer al momento de otorgarse el contrato de arrendamiento financiero.

A falta de disposiciones en las cuales se incluya al proveedor dentro del contrato de arrendamiento financiero como parte principal de este; el arrendante financiero celebra un contrato de compraventa con el proveedor, en el que se obligan mutuamente.

Esta situación trae como consecuencia que el arrendatario financiero al momento de ejercer alguna acción contra el proveedor tiene que subrogarse los derechos del arrendador financiero, debido a que el directamente carece de acciones legales, como perjudicado por el incumplimiento de las obligaciones del proveedor, por que el arrendatario financiero no ha celebrado ningún tipo de contrato con el proveedor.

Por lo tanto es necesario que el proveedor sea incluido como figura principal del contrato junto con el arrendador financiero y el arrendatario financiero, para que este pueda ejercer directamente las acciones contra el proveedor, sin tener que solicitarle al arrendador financiero que se subroge los derechos que le corresponden como comprador del bien.

#### **4.6. EL ARRENDADOR FINANCIERO**

En el Código Civil en el artículo 1707 establece que en el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador.

El arrendador financiero es definido en el artículo 3 de la Ley de arrendamiento financiero como “ Toda persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios”, constituyéndose parte fundamental dentro del contrato. El cual se perfecciona con la entrega del bien al arrendatario.

Constituido como parte fundamental, el arrendador financiero adquiere obligaciones y derechos para con el arrendatario financiero, las cuales se vuelven exigibles al momento de la celebración y duración del contrato de arrendamiento financiero. El artículo 5 de la Ley de Arrendamiento Financiero establece como principales las siguientes obligaciones:

La primera obligación del arrendador financiero que se desprende de la relación jurídica contractual es la de adquirir el bien objeto del arrendamiento, este puede ser un requisito previo a la celebración del contrato o puede formar parte del contenido de las obligaciones del mismo.

Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien, una vez realizada la adquisición del bien escogido por el arrendatario; entregar el bien al arrendatario financiero, esta obligación se hace efectiva por medio del proveedor, ya que la ley de arrendamiento financiero en el artículo 4 establece que el proveedor va a entregar el bien objeto del arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice; debe mantener los bienes arrendados libres de embargos durante la vigencia del contrato para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien al arrendatario y el saneamiento por evicción.

Entre los principales derechos que la ley de arrendamiento financiero reconoce al arrendador tenemos el canon de arrendamiento que es la retribución pecuniaria que recibe el arrendador por parte del arrendatario establecida en el contrato de arrendamiento financiero como contraprestación que ha efectuado el arrendador al momento de adquirir el bien, esta retribución la recibirá periódicamente durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero; el plazo según lo establece el artículo

9 de la ley de arrendamiento financiero es un derecho que tiene el arrendador el cual se estipula como de cumplimiento forzoso, el cual no podrá ser modificado sin que medie su aceptación y la compensación plena de los perjuicios que le cause dicha modificación.

La celebración del contrato de seguro, es una obligación del arrendatario el contratar seguro para los bienes adquiridos, esto para resguardar el derecho de propiedad que el arrendador financiero posee, entre otros.

Además el arrendador financiero tiene derecho a deducirse de la renta obtenida, la depreciación de los bienes de su propiedad, aprovechados por éstas para la generación de las rentas gravadas.

#### **4.7. ARRENDATARIO FINANCIERO**

El artículo 1707 establece que, en el arrendamiento de cosas la parte que da el precio se llama arrendatario; el artículo 3 de la ley de arrendamiento financiero define al arrendatario como “ toda persona natural o jurídica nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos”.

El arrendatario financiero se constituye parte fundamental dentro del contrato de arrendamiento financiero, siendo este quien selecciona el bien objeto del contrato así como también elige al proveedor, dando con ello inicio a la relación jurídica contractual.



Constituido como parte fundamental, el arrendatario financiero adquiere obligaciones y derechos para con el arrendador financiero, las cuales se vuelven exigibles al momento de la celebración y duración del contrato de arrendamiento financiero.

El artículo 6 de la Ley de Arrendamiento Financiero establece como principales las siguientes obligaciones: pagar el canon de arrendamiento en el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento financiero; este es el deber más importante que tiene el arrendatario, pagar en los términos pactados, en el lugar, día y cantidad estipulada en el contrato de arrendamiento financiero, cancelar el canon al arrendador financiero o a la persona que el designe para tal efecto.

Es obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato y no podrá en consecuencia usarlo para otros objetos que los convenidos, a falta de convención expresa a aquellos a que la cosa es naturalmente destinadas, en contravención de esta obligación el arrendatario financiero deberá responder civil y penalmente por el uso del bien arrendado.

Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien; responder civil y penalmente por el uso del bien arrendado; respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros.

Contratar el seguro y determinar cuales son los riesgos asegurables conforme a la naturaleza de los bienes; en el cual el arrendador financiero será el único beneficiario de la póliza de seguro.

Entre los derechos que la ley reconoce al arrendatario financiero encontramos en el artículo 2 de la Ley de Arrendamiento y la elección del bien objeto del contrato y elegir al proveedor. El arrendatario financiero tiene derecho a no ser perturbado durante la vigencia del contrato a la tenencia y disfrute del bien; a que la rentas o cánones establecidos al inicio de la relación contractual no se le incrementen. A deducirse de la renta obtenida el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamientos vigentes, sobre bienes destinados directamente a la producción de ingresos gravados con el referido impuesto.

Uno de los principales derechos que el arrendatario financiero tiene son las opciones que ofrece la Ley de Arrendamiento Financiero, las cuales son : Ejercer la opción de compra del bien arrendado, prorrogar el plazo del contrato o bien dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero.

#### **4.8. CANON DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Se entiende por canon de arrendamiento financiero, la prestación pecuniaria que realiza el arrendatario financiero periódicamente, en virtud del contrato de arrendamiento financiero que ha celebrado con el arrendador financiero.

Siendo la obligación principal del arrendatario financiero la de pagar el precio (o canon de arrendamiento<sup>15</sup>) convenido, así lo establece el artículo 6 de la Ley de Arrendamiento Financiero que literalmente dice: “El arrendatario financiero se obliga

---

<sup>15</sup> Prestación pecuniaria periódica que se paga por el aprovechamiento o explotación de determinado bien. Diccionario Guillermo Cabanellas, Editorial Heliasta S.R.L. Tomo I, 11 Edición.

durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero” literal A “ pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato.

Esta obligación es incondicional, y por lo tanto, se hace exigible en todo evento, sea que el arrendatario financiero este o no explotando el bien, en razón de que los riesgos de la explotación del bien corren integra y exclusivamente por cuenta de éste; de igual forma está regulado en artículo 1703 Código Civil que prescribe “la otra parte es obligada a pagar por este goce un precio determinado”; el artículo 1705 Código Civil establece que el precio puede constituir en dinero, el cual será considerado renta cuando se pague periódicamente.

El canon de arrendamiento deberá pagarse en el tiempo y lugar establecido por las partes, es decir el día que se haya fijado en el contrato, generalmente son los días de los meses subsiguientes comprendidos dentro del plazo. El artículo 1732 C.C., menciona que el pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados; estos cánones son periódicos, fijos y sucesivos; si el arrendatario no cumple con la obligación de pagar el canon de arrendamiento el día exacto establecido en el contrato, el arrendador podrá aplicar los intereses moratorios respectivos.

El canon podrá pagarse por cualquier persona en nombre del arrendatario, y para que este sea valido deber hacerse al arrendante o a la persona que se haya designado para el mismo y deberá pagarse en el lugar que haya estipulado para el cumplimiento de la obligación.

El arrendador financiero en cambio se obliga a proporcionar el bien a cambio del canon, de los intereses y otros gastos que ocasionare la celebración del contrato; el canon de

arrendamiento es un elemento esencial dentro de este contrato, de tal modo que si el arrendatario financiero no lo paga le surge al arrendador financiero el derecho de pedir la resolución o el cumplimiento del contrato.

Siendo la obligación principal los pagos periódicos que representan los canones que le permiten el disfrute del bien, en dicho pago se incluye una parte que representa la amortización de la inversión hecha por la arrendadora financiera así como los intereses pactados.

El precio en el contrato de arrendamiento financiero es la suma que mensualmente o en el periodo convenido deberá ser pagado por el usuario, es la cantidad que se determina por las partes y que representa el costo total de la operación de adquisición del bien por parte de la empresa arrendadora.

El precio del arrendamiento financiero debe ser en dinero, determinado o determinable, debido a que el interés que lleva implícito es variable, y la totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien, debido a que contiene el valor de la adquisición de los bienes, cargas financieras y los demás accesorios.

Como elemento implícito en el precio debe existir un interés<sup>16</sup>, esta es una característica común en muchos contratos, dentro del contrato de arrendamiento financiero es un elemento que va inmerso en el canon de arrendamiento, este es estipulado por las partes, caso de no establecerlo se aplica el interés legal que establece la ley.

---

<sup>16</sup> Este interés puede ser legal o convencional, el primero es el que señala la ley; y el segundo ese el que ha sido libremente fijado por las partes.

#### **4.9. PLAZO DE CUMPLIMIENTO FORZOSO POR PARTE DEL ARRENDATARIO**

El Código Civil en el Artículo 1365, prescribe “El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación y puede ser expreso o tácito.”

En todo contrato se debe fijar el día exacto en que se hará exigible la obligación, la ley establece que en el plazo pactado se hará exigible la obligación y solamente se reconocerán términos de gracia o cortesía cuando de manera expresa lo establezca esta, vencido este plazo o sus prórrogas y existiendo incumplimiento por parte del arrendatario financiero de sus obligaciones, el arrendador podrá hacer uso de todos los derechos que la ley le concede para hacer exigible la obligación.

En el artículo 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero encontramos que el plazo del arrendamiento financiero es de cumplimiento forzoso para el arrendatario financiero. La importancia que la ley otorga a este plazo **forzoso** se debe a que el arrendador ha adquirido el bien o los bienes (muchas veces maquinaria industrial que se tiene que importar de otros países mas avanzados tecnológicamente que el nuestro, y que por su especificación resulta difícil su colocación en el mercado) haciendo desembolsos cuantiosos de dinero lo cual resultaría difícil recuperar en un plazo corto, es decir si el arrendatario financiero diera por terminado el contrato antes del vencimiento de este plazo, el arrendador financiero sufriría pérdidas económicas, ya que se ha proyectado el tiempo en el cual va ha recuperar la inversión realizada.

Se considera que el plazo prudencial para que ambas partes se beneficien por medio del contrato es de 5 años, este plazo no esta regulado en la ley pero la doctrina lo ha

considerado oportuno y beneficioso para las partes contratantes, por que en este tiempo los bienes muebles se han depreciado completamente, así lo establece el artículo 15 de la Ley de Arrendamiento Financiero, Depreciaciones, para el arrendador es deducible de la renta obtenida la depreciación de los bienes de su propiedad aprovechados por estas para la generación de las rentas gravadas.

El plazo puede ser mayor o menor que este, dependiendo esto del tipo de bien y de la cantidad de dinero que haya invertido el arrendador financiero en la adquisición del bien, además dependerá de lo pactado por los contratantes, siendo ellos quienes definan cuantos años será el plazo forzoso.

El artículo 9 de la Ley de Arrendamiento Financiero señala que el plazo contractual es un derecho del arrendador financiero el cual no podrá ser modificado sin que medie su aceptación y la compensación plena de los perjuicios que le cause dicha modificación.

Modificar este plazo traería como consecuencias pérdidas económicas al arrendador y para el arrendatario la responsabilidad civil y/o mercantil, es decir la indemnización de perjuicios, dentro de esto se tiene que incluir el daño emergente y el lucro cesante ya provengan de no haberse cumplido con la obligación, de haberse cumplido de manera imperfecta o de haber existido retardo en el cumplimiento. Se debe la indemnización de daños y perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o si la obligación es de no hacer desde el momento de la contratación. No obstante lo anterior se deja abierta la posibilidad de poder terminar antes el contrato, claro con las consecuencias jurídicas que esto le acarrearía al arrendatario financiero.

En el Contrato de Arrendamiento Financiero el plazo como ya se mencionó anteriormente es un elemento esencial del contrato y obligatorio para ambas partes.

Considerándose este como básico para el calculo total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción de compra por parte del arrendatario.

El plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de “uso y goce temporal” del arrendamiento financiero, siendo un elemento del arrendamiento en general, claro que en materia civil lo de plazo tiene una connotación diferente, ya que este se puede modificar con un simple acuerdo entre las partes.

La falta de este plazo forzoso hace que el contrato de arrendamiento financiero deje de ser tal, para transformarse por ejemplo en arrendamiento civil. Por consiguiente en este elemento no pueden aplicarse supletoriamente las reglas del Código Civil, por estar regulado en materia especial y por ser un elemento esencial del contrato de Arrendamiento Financiero.

El plazo por lo general es un largo periodo de tiempo, al finalizar éste el arrendatario financiero tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores.

#### **4.10. DERECHOS Y ACCIONES QUE SE TIENEN COMO ARRENDADOR RESPECTO AL PROVEEDOR Y LA POSIBILIDAD DE CEDERLOS AL ARRENDATARIO**

La Ley de arrendamiento financiero establece como sujetos activos de la relación jurídica contractual los emergentes de una relación tripartita que de conformidad al artículo 3 de la Ley de Arrendamiento Financiero son “el proveedor” “arrendador financiero” y “arrendatario financiero”, por lo que se determina una relación de

derechos y obligaciones entre cada una de las partes, lo que permite la viabilidad de la figura contractual, es así que cada una cumple una función necesaria y esperada por otra parte que se constituye en un derecho para la misma, consecuentemente con ello, es decir, consecuente con un derecho existe una facultad de exigir, la cual se materializa en acciones jurídicas concretas encaminadas al cumplimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento financiero.

La naturaleza del contrato de arrendamiento financiero por su especial connotación de ser una figura jurídica que permite o da paso a una nueva forma de financiación por una persona diferente del mismo comprador y diferente al vendedor del bien, esto provoca que dicho sujeto llamado arrendador financiero es acreedor de derechos o prestaciones que deben ser cumplidas tanto por el proveedor como el arrendatario financiero.

Por lo que, el arrendador financiero es titular de derechos que deben ser satisfechos por el proveedor como son los establecidos en el artículo 4 de la ley de arrendamiento financiero en sus literales b, c y d siendo ellos los siguientes:

a) Asegurarse que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos, carga que debe ser satisfecha por el proveedor, ya que con la venta que hace del bien al arrendador financiero sale de la esfera jurídica del derecho de propiedad que tenía, haciendo su transferencia, venta que por el fin de su realización, consistente en ser utilizada para ser arrendada financieramente, para lo cual es necesario que el bien se encuentre libre de todo gravamen, para que asegure su uso y goce no sea interrumpido resguardando con ello la actividad económica del arrendatario, así mismo existe cargas que recaerán al proveedor como son el buen funcionamiento y la inexistencia de vicios ocultos, ya que como vendedor del mismo es una obligación



intrínseca al acto que realizó, es así su responsabilidad frente al comprador (arrendador financiero).

b) Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento, las garantías que existen de los bienes dispuestos a la venta, en la contratación de compra venta común se establecen a favor del comprador del bien siendo este el titular de las garantías y quien las ejerce, haciendo valer el pago hecho por el bien en buen estado dentro de lo que es el contrato de arrendamiento financiero, esta obligación del proveedor se vuelve de vital importancia ya que si bien en cierto no dista mucho de funcionalidad con respecto a una venta simple dentro del contrato de arrendamiento. Para el arrendatario financiero representa un resguardo protector de su actividad productiva, ya que el bien es adquirido con finalidades de producción representando la garantía una ayuda o ventaja económica en la pérdida que puede causar el no funcionamiento del bien; no obstante lo anterior donde se denota la importancia en mayor representatividad para el arrendatario financiero que para el arrendador financiero, es éste último por su calidad de propietario del bien y en consecuencia es el titular de las garantías establecidas.

El cumplimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero como una ley especial del ramo mercantil, y consistiendo su específica regulación en un contrato mercantil donde se produce la venta de bienes de conformidad a la supletoriedad que realizan otras leyes a la mencionada ley especial, es que la Ley de Protección al Consumidor y su contenido normativo protector de los consumidores tiene su especial incursión en la contratación en arrendamiento financiero; volviéndose para el proveedor del bien una carga jurídica de cumplimiento obligatorio, específicamente en norma como la que establece el

artículo 15 de la Ley de Protección al consumidor, que en lo principal establece: Que una garantía que se constituya por la compra de un bien debe expresarse libremente en el contrato, las condiciones, forma, plazo y persona a quien puede exigirse.

Asimismo el artículo 16 de la ley en mención, prescribe que se tendrán por no escritas las cláusulas o estipulaciones que atenúen o limiten la responsabilidad del proveedor por vicios ocultos; otra norma importante y de especial mención en el contrato de arrendamiento financiero es el artículo 22 de la misma ley donde se establece que la diferencia en cuanto a la calidad, cantidad o forma diferente a la ofrecida de un bien da derecho a exigir el cumplimiento de la oferta o a la reducción del precio a aceptar a cambio de un producto o servicio diferente al ofrecido y en última instancia la devolución de lo que hubiere pagado, estas normas constituyen cargas obligacionales al proveedor, emergentes de la realización de un contrato de arrendamiento financiero que tienden a asegurar la equidad en las prestaciones y contraprestaciones a las cuales las partes se obligan.

Establecidos los derechos de los cuales es titular el arrendador financiero como consumidor en referencia al proveedor, es de hacer notar, que todos ellos tienen una especial importancia directa, también al arrendador en lo que respecta a su actividad económica, ya que la existencia de problemas en la funcionalidad del bien, la existencia de garantías por vicios ocultos, la existencia de garantías por la adquisición del bien, tienen una resonancia económica directa al arrendatario financiero, no obstante ello, en virtud del resguardo que se hace de la inversión hecha por el arrendador, por lo cual es que la propiedad del bien se conserva para dicho sujeto a lo cual se abona los derechos que le respectan por su calidad de propietario, no obstante por la importancia descrita

que le tiene al arrendatario todos estos derechos existe la posibilidad jurídica que de común acuerdo entre arrendador y arrendatario el primero ceda los derechos a este último, estos derechos y acciones para su eficaz ejercicio y se logre con ello una compensación de derechos en virtud de la importancia que tiene para el arrendatario.

#### **4.11. RIESGOS Y BENEFICIOS QUE ASUME EL ARRENDATARIO EN VIRTUD DE LA NATURALEZA FÍSICA Y ECONOMICA DEL BIEN.**

El arrendatario financiero como poseedor del bien asume los riesgos y beneficios ya sean estos físicos y económicos del bien, los cuales podrían aumentar o afectar el pleno disfrute que se ejerce sobre el bien; en consecuencia responde por cualquier clase de daños o deterioros que presentare el bien por desperfectos de fabricación u otros de diferente naturaleza; aun en aquellos casos en los que no haya dolo o negligencia por parte del proveedor o inclusive por parte del arrendatario.

El arrendatario financiero, es obligado a conservar los bienes arrendados de acuerdo con las especificaciones técnicas dadas por el proveedor, esto es, según el uso normal que deben recibir, dándoles el mantenimiento necesario para este fin. Debiendo realizar por su propia cuenta las reparaciones que requiera para poder explotar normalmente el bien. Esta obligación lleva inmersa una serie de elementos que hacen diferente y llamativa esta figura contractual.

El asumir los riesgos y beneficios del bien constituye una ventaja y una desventaja a la vez, en cuanto, si el bien es mas rentable de lo que se esperaba, es decir, si produce más de lo proyectado, teniendo el arrendatario financiero un incremento significativo en su

producción y en sus ganancias o podría ser que lo hace más competitivo dentro del mercado nacional e internacional.

Podría darse el caso, que el bien adquirido por el arrendador financiero a petición del arrendatario financiero, sea el último modelo que se fabricó aumentando así el valor en el mercado, o que no exista producción de este bien habiendo por consiguiente una escasez; estas circunstancias no podrán ser alegadas por el arrendador financiero para incrementar el canon de arrendamiento financiero; no pudiéndose aumentar el valor residual al momento de ejercer la opción de compra.

Estos son beneficios que adquiere el arrendatario en virtud de la naturaleza puramente física y económica del bien.

Lo contrario a las situaciones antes mencionadas, sería que el bien por su naturaleza traiga una serie de riesgos al arrendatario financiero, los cuales tendrá que asumir sin buscar que se le condone el canon de arrendamiento, se le reduzca esta o se le extienda el plazo forzoso pactado

Se está frente a riesgos puramente físicos y económicos del bien, cuando este no cumpla con las metas que se tienen proyectadas o no cumplan las expectativas que se tenían sobre el bien adquirido. Puede darse el caso que el bien este desfasado y que ya no esta cumpliendo con la producción proyectada por el arrendatario, por existir un modelo reciente mucho más productivo y mas competitivo que el que ha adquirido

Estos son riesgos que el arrendatario asume y por los cuales no podrá alegar ni pedir la resciliación del contrato o culpar al arrendador por estas deficiencias que presente.

#### **4.12. OBLIGACIONES EMERGENTES EN SU CALIDAD DE PROVEEDOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Los derechos y obligaciones extraídos del vínculo contractual existente en el contrato de arrendamiento financiero que nacen con la solicitud que el arrendatario hace al arrendador, especificándole el bien que ha seleccionado, así como el proveedor, originando la relación contractual.

El proveedor en su calidad de parte adquiere derechos y obligaciones estipulados en la Ley de Arrendamiento Financiero y subsidiariamente en el código Civil y otras leyes secundarias o especiales para con el arrendante financiero y arrendatario financiero; por ser el proveedor quien proporcionará el bien que será objeto del contrato.

El artículo 4 de la L.A.F., establece como obligación al proveedor en el literal a) entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice, previo acuerdo entre este y el arrendatario. Debiendo el proveedor cumplir con las condiciones pactadas, al momento de entregar el bien al arrendatario.

Es el arrendador financiero es quien tiene el dominio del bien, por lo tanto debe resguardar en todo momento el derecho de propiedad que sobre el bien tiene; de este derecho se desprenden ciertas obligaciones, como asegurarse de que los bienes se encuentren libre de todo gravamen; en buen funcionamiento y sin vicios ocultos.

El Código Civil en los artículos 1419 y 1420 prescribe que la obligación de “Dar” contiene la de entregar la cosa; y de conservarla debiendo emplear el debido cuidado en su custodia hasta antes que sea recibida por el arrendatario financiero, posterior a esta entrega es este quien responderá por el buen cuidado del bien. Significa entonces que el

proveedor no queda excluido de la relación contractual con el solo hecho de entregar la cosa cuando se lo autoriza el arrendador financiero.

El literal b) del artículo 4 dispone que el proveedor deberá asegurarse que el bien no tenga ningún tipo de gravamen que afecte la posesión y el disfrute, además de asegurarse que nadie perturbe la tenencia pacífica, esto lo encontramos regulado también en los artículos 1639 y 1659 del Código Civil. De ahí que surge la obligación para el proveedor de entregar el bien sin vicios ocultos, debe cerciorarse además que el bien no adolezca de ningún tipo de vicio que pueda afectar el pleno disfrute; en consecuencia debe responder por cualquier reclamo o acción que el arrendatario entable en su contra.

El proveedor deberá responder por daños y perjuicios que causare al arrendatario en caso que incumpliere con estas obligaciones. El perjudicado con base en el Artículo 4 literal c) de la Ley de Arrendamiento Financiero y artículo 7 literal “F” de la Ley de Protección al Consumidor, podrá reclamar por vía judicial el resarcimiento de daños y perjuicios que le ocasionare.

#### **4.12.1 La obligación del saneamiento por evicción y los vicios redhibitorios.**

El proveedor debe proporcionar al arrendatario la posesión tranquila y pacífica del bien comprado; existen dos hechos que pueden perturbar la posesión tranquila y pacífica:

- 1) Puede el arrendatario verse privada de ella porque un tercero extraño pretende derechos sobre la cosa
- 2) Porque tenga algunos vicios o defectos que hagan que no sirva para el fin necesitado.

En estos casos cesa la posesión pacífica y tranquila de la cosa; cuando el arrendatario es privado de la cosa produce la evicción y estamos en presencia del saneamiento de la evicción; cuando se ve privado de la cosa por los vicios ocultos de ella, estamos en presencia del saneamiento por los Vicios redhibitorios.

□ **Saneamiento de la evicción**

La evicción se da cuando el comprador (arrendador) es privado de todo o parte de la cosa comprada por sentencia judicial. Para que estemos frente a la evicción deben concurrir ciertos requisitos:

- a) Que el comprador sea privado de todo o parte de la cosa
- b) Que la evicción provenga de un hecho anterior a la venta
- c) Que la privación de todo o parte de la cosa sea por sentencia judicial.

El saneamiento por los vicios redhibitorios

Son los vicios o defectos que, existiendo al tiempo de la venta y no siendo conocidos por el comprador hacen que la cosa sea impropia para su uso natural o que solo sirva imperfectamente.

Los requisitos que debe reunir un vicio para tener el carácter de redhibitorio son:

- a) Que el vicio sea anterior a la venta
- b) Que el vicio sea grave

- c) Que el vicio sea oculto.

### **Ley de Protección al Consumidor**

Debiendo cumplir con las leyes de Protección al Consumidor, así lo determina el Art. 2 de la Ley de Protección al Consumidor “ La sujeción a la Ley de Protección al consumidor de los comerciantes industriales, los prestadores de servicios, empresas de participación estatal, Organismos Descentralizados y los Organismos del Estado en cuanto desarrollan actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios públicos o privados a consumidores. Asimismo, quedan sujetos a la Ley de Protección al Consumidor los que intervienen en este tipo de contratos por adecuarse al carácter de proveedores y consumidores. Esto en virtud que el arrendatario como consumidor gozará de los derechos establecidos en esta ley como los que encontramos en los artículos. 7, 13 inc. 3 y 4, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25.

Entre los principales derechos que tiene el arrendatario financiero encontramos los siguientes:

- Ha ser debidamente informado de las condiciones de los productos o servicios que adquiera o reciba.
- Reclamar por vía judicial el resarcimiento de daños y perjuicios.
- A que los intereses no sean calculados sobre el saldo total sino sobre el capital en mora, evitando el cobro indebido de intereses sobre intereses.
- Ha estar determinada la forma de hacer efectiva la garantía que sobre el bien se establezcan y la individualización de la persona natural o jurídica que debe responder por la misma.



- A no establecerse cláusulas que en alguna medida exoneren, atenúen o limiten responsabilidad por vicios ocultos en los bienes o servicios prestados y que impliquen renunciaciones de los derechos que la Ley de Protección al Consumidor otorgue.
- Cuando el bien o servicio pactado sea entregado de forma diferente en cuanto a su calidad, cantidad, marca, precio, tamaño, valor, y otros, el consumidor podrá: exigir el cumplimiento de la oferta; reducción del precio; aceptar a cambio un producto o servicio diferente al ofrecido y la devolución de lo que hubiere pagado.
- Derecho a que no se le cargue al consumidor el pago de bienes o servicios que no hayan sido previamente aceptados.

#### **4.13. OPCIONES QUE OFRECE LA LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL ARRENDATARIO AL VENCIMIENTO DEL PLAZO FORZOSO**

Encontramos en el artículo 2 de la L.A.F. que el arrendatario financiero al final del plazo estipulado tendrá las opciones siguientes: comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores, estas opciones son elementos esenciales que caracterizan al Contrato de Arrendamiento Financiero, y que están determinadas por la ley para el arrendatario financiero al vencimiento del plazo forzoso.

Lo novedoso de esta figura contractual son las opciones a las que puede optar el arrendatario financiero al final del plazo estipulado. El contrato de arrendamiento financiero tiene características sui-generis, que lo diferencian del arrendamiento común regulado en el Código Civil.

#### **4.13.1 Continuar con el arrendamiento financiero**

Vencido el plazo, si el arrendatario decide continuar con el arrendamiento por otro u otros periodos ulteriores se pueden dar las siguientes situaciones:

- a) Que se continúe con el mismo contrato de arrendamiento financiero celebrado anteriormente, en el cual se estipuló que se podrá prorrogar dicho contrato por periodos iguales de tiempo, no cambiando ni modificando la esencia de este. Lo correcto de esta prórroga sería que en el contrato se señale un precio inferior al precio inicial que solo se enfocará a la recuperación eventual del valor residual del bien.
- b) Que se celebre un nuevo contrato modificando cláusulas esenciales del contrato anterior, esto en beneficio de ambas partes, ya que si el arrendatario ha estado pagando cierta cantidad de dinero por adquisición del bien al final del plazo y lo que decide es prorrogar el contrato obviamente se cambiarán cláusulas como lo es el canon, plazo, intereses, precio de adquisición al final del plazo, entre otros.

#### **4.13.2. Comprar el bien objeto del contrato**

El arrendatario al final del plazo tiene una segunda opción, que esta constituida por la compra del bien o bienes objetos del contrato, para poder ejecutar esta opción hay que tener claro que es el valor residual, como se calcula, ha cuanto ascenderá el valor residual de dicho bien, este valor debe de estar plasmado dentro del contrato. El arrendatario financiero debe tener conocimiento al momento que celebra el contrato ha cuanto ascenderá la suma total a pagar para evitar que cuando quiera hacer efectiva esta opción no se eleve el valor real a cancelar en concepto de opción de compra (ya que en el canon mensual que ha cancelado va inmersa una cantidad para amortizar el valor residual del bien). Esto con la finalidad de evitar que el arrendador financiero sorprenda al arrendatario financiero al final del plazo y quiera entregar el bien a un precio excesivo que no equivale “al valor residual” que regula la ley siendo no conveniente a los intereses del arrendatario para adquirirlo.

Esta opción debe plasmarse con la mayor claridad en el contrato ya que se pone de manifiesto una figura muy compleja como lo es la compraventa, en la cual existen elementos diferentes a los elementos del arrendamiento financiero como lo son la tradición del dominio, precio, entrega de la cosa, etc.

#### **4.13.3. Terminación del contrato de arrendamiento financiero**

En el Contrato de Arrendamiento Financiero el plazo juega un papel fundamental pues su determinación obedece a intereses de ambas partes.

El arrendatario al final del plazo decidirá las opciones anteriores o esta; puede suceder que él no necesite para su producción el bien, o que esté desfasado y requiere de uno moderno, razón por la cual hace saber al arrendador financiero que no optará por la opción de compra ni tampoco tiene interés en seguir arrendando el bien.

## **CAPITULO V**

### **ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

#### **5.1 CAUSAS DE LA INCORRECTA APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Este capítulo es la comprobación de la hipótesis que se planteo al inicio de la investigación que se ha realizado, después de varios meses de estudiar la Ley de Arrendamiento Financiero, otras leyes que le sirven de carácter subsidiario, contratos de Arrendamiento Financiero inscritos en el Registro de Comercio; y realizar entrevistas a diferentes Arrendadores Financieros y Arrendatarios financieros, para comprobar cada una de las causas de deformación del contrato de arrendamiento y la pérdida de los beneficios otorgados por la ley, las cuales se desarrollan a continuación:

1. Desconocimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero especialmente en lo concerniente a los derechos que la ley otorga al arrendatario
2. Imposición de cláusulas por parte del arrendador al arrendatario al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero convirtiéndolo en un contrato de adhesión
3. Modificaciones posteriores a la negociación o firma del contrato de arrendamiento financiero en virtud de la inclusión de una cláusula en el contrato que permite la modificación del precio por parte del proveedor y como

consecuencia el incremento de los costos del arrendamiento y del precio predefinido.

4. Estipulación de cláusulas que limiten o restrinjan el ejercicio de las opciones que otorga la ley de arrendamiento Financiero al arrendatario al final del plazo del contrato.
5. Inclusión de gastos excesivos que se cobran al arrendatario al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero
6. Entrega del bien objeto del contrato por parte del proveedor al arrendatario en calidad o características diferentes a las solicitadas
7. La no cesión por parte del arrendador de los derechos al arrendatario para que este pueda hacer efectivas las garantías y los reclamos en caso que el bien arrendado adolezca de vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento.
8. Deficiente e inadecuada aplicación de la Ley de Protección al Consumidor en lo concerniente a los derechos que tiene el arrendatario como consumidor dentro del contrato de arrendamiento financiero.

Todas estas causas se comprobaron con las Cédulas de entrevistas realizadas a los arrendatarios financieros quienes son las fuentes directas de información, asimismo, se entrevistó a los arrendadores financieros quienes de manera indirecta confirmaron la existencia de estas causas en el contrato de arrendamiento financiero, sumado a ello el análisis realizado a los contratos de arrendamiento que han sido inscritos en el Registro de Comercio, Sección de Otros contratos Mercantiles.

Obteniendo como resultado la comprobación de la deformación del Contrato de Arrendamiento Financiero y la pérdida de los beneficios esenciales que la Ley otorga.

## **5.2 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

### **ARRENDADORES FINANCIEROS**

- Licenciado John Richarson  
Gerente de Mercadeo, Facto Leasing Ban Co, S.A. de C.V.
- Licenciada Sandra Patricia Escobar  
Departamento Jurídico, Grupo Q, S.A. de C.V.
- Licenciado Luis Ricardo Clímaco  
Departamento Jurídico, Leasing Cuscatlan S.A. de C.V
- Licenciada Claudia Maria Franco Alemán  
Gestor de Arrendamiento Financiero, Pentágono S.A. de C.V
- Licenciado Mauricio Alfredo Platero Membreño  
Gestor de Arrendamiento Financiero, Arrendadora General
- Licenciado Rene Alfredo Peraza Sarmiento  
Departamento Jurídico, Arrinsa Leasing S.A. de C.V
- Licenciada Alba Dinorah Novoa Cáceres  
Departamento Jurídicos, General de Equipos S.A. de C.V

### **ARRENDATARIO FINANCIERO**

- Licenciado Carlos Patricio Escobar Thompson

Gerencia Financiera, Hoteles de Centro América S.A. de C.V.

- Licenciado Oscar Aníbal Arriola  
Gerencia de Suministros, Carvi S.A. de C.V
- Señora Rosa Blanca Montufar Dueñas  
Representante Legal de Panadería el Rosario S.A. de C.V.
- Ingeniero Víctor Alfonso Orellana Calvo,  
Departamento de Suministros, Conansa S.A. de C.V
- Señor Marlon Eduardo Colindres Peña  
Departamento Financiero, Lander S.A. de C.V
- Licenciada Xenia Verónica Guzmán Arias  
Área Financiera, Falkar S.A de C.V.
- Licenciada Jovel Armando Herrera Arias  
Gerencia Financiera, Empresas Unidad Salvadoreñas S.A. de C.V.
- Licenciado Guillermo Humberto Quintanilla  
Departamento Financiero, Cimphasa, S.A. de C.V.
- Señor Juan David Alas Dueñas  
Área Financiera, Maicad S,A. de C.V.
- Señor José Raúl Cristales  
Gerencia Financiera, Gema Industrial S.A de C.V.

#### **REGISTROS DE COMERCIO**

- Departamento de Documentos Mercantiles  
Libro de Otros Contratos Mercantiles



## MEDIOS DE OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN

### CEDULA DE ENTREVISTAS AL ARRENDATARIO

1. ¿Conoce la figura del contrato de arrendamiento financiero o Leasing?

SI  NO

2. ¿Tiene usted conocimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero?

Bastante  Poco  Nada

3. Mencione según su conocimiento los principales derechos que tiene como arrendatario financiero

4. Entre los siguientes derechos señale los que conoce

\_\_\_\_\_ Uso y Goce del Bien Arrendado

\_\_\_\_\_ Opción de Comprar el bien objeto del contrato a un precio predefinido

\_\_\_\_\_ Prorrogar el contrato de arrendamiento Financiero

\_\_\_\_\_ Dar por terminado el contrato de arrendamiento Financiero

\_\_\_\_\_ Cesión de los derechos para reclamos

\_\_\_\_\_ Derecho a que los bienes se encuentren libres de todo gravamen

\_\_\_\_\_ Derecho a que los bienes se encuentren en buen estado de funcionamiento

\_\_\_\_\_ Derecho a que los bienes se encuentren sin vicios ocultos

\_\_\_\_\_ Derecho al saneamiento por evicción

5. ¿Al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero usted participa en la negociación de cláusulas que forman el contrato?

SI

NO

6. ¿Cree usted que han sido debidamente negociadas las cláusulas de los contratos en los cuales ha participado?

SI

NO

7. Considera que las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento Financiero han sido redactadas conforme a la voluntad de ambas partes.

SI

NO

8. ¿Quién determina las cláusulas que debe tener un contrato de arrendamiento financiero?

Arrendador

Arrendatario

Ambos

Ninguno

9. ¿Tiene usted conocimiento que los cálculos de los costos del arrendamiento están basados en la oferta que hace el proveedor del bien solicitado?

SI

NO

10. Conoce el efecto de la existencia de cláusulas contractuales que determinan la posibilidad de que el proveedor varíe la oferta y en consecuencia varíen los costos del arrendamiento financiero

SI

NO

11. Considera que la adquisición de bienes productivos obtenidos bajo esta modalidad con la inclusión de cláusulas como la anterior se vuelve una operación demasiado riesgosa para usted como arrendatario.

12. ¿Cree que le acarrea inseguridad económica el aumento del precio del bien adquirido?

13. ¿Cree que le trae consecuencias económicas negativas el incremento del precio del bien adquirido bajo la modalidad del contrato de arrendamiento financiero?

14. ¿Conoce las opciones que tiene al final del plazo del contrato de arrendamiento financiero?

SI

NO

15. ¿Considera que están claramente plasmadas estas opciones en el contrato?

SI

NO

16. ¿Considera que se incrementa excesivamente el costo del arrendamiento financiero con la inclusión de gastos como: apertura de cuenta, variabilidad de los intereses como consecuencia de otras obligaciones que posee la arrendadora, traslado de pagos que hace el arrendador al arrendatario respecto de cualquier concepto, gastos de administración y de cierre, entre otros?

17. ¿Cree que la no existencia de estos gastos haría más beneficioso este contrato?

18. ¿Que tan determinante es en la contratación de arrendamiento financiero que el bien recibido sea el solicitado?

19. ¿De que manera le afecta la entrega del bien diferente al solicitado?

20.¿Cree usted que como arrendatario financiero se encuentra en un estado de indefensión para reclamar al proveedor las garantías, los vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento del bien objeto del contrato?

21.¿cómo le afecta la inexistencia de una viabilización para el reclamo efectivo al proveedor de las garantías, vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento?

22.¿Considera que en la celebración del contrato de arrendamiento financiero se han establecido cláusulas que exoneren, atenúen o limiten la responsabilidad del proveedor por vicios ocultos o desperfectos en los bienes o que impliquen la renuncia de su parte de a los derechos que concede la Ley de Protección al Consumidor?

#### **CEDULA DE ENTREVISTAS AL ARRENDADOR FINANCIERO.**

1. ¿Qué grado de conocimiento cree que exista entre los usuarios del contrato de arrendamiento financiero?
2. ¿Cuales son los principales derechos que la Ley de Arrendamiento Financiero otorga al arrendador y al arrendatario?

3. ¿Cual es el mecanismo que ustedes utilizan para la estipulación de cláusulas del contrato de arrendamiento financiero?
4. En caso que el proveedor incremente el valor del bien objeto del contrato ¿Cómo se prevé esta situación?
5. ¿Qué opciones se establecen al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento financiero?
6. ¿En que gastos incurre el arrendatario al celebrar el contrato de arrendamiento financiero?
7. ¿Cree usted que los reclamos al proveedor serían más efectivos cuando los realice directamente el arrendatario al proveedor?
8. ¿En que momento y de que forma usted cede los derechos que le corresponden como arrendador al arrendatario?
9. ¿Cree usted que existe un efectivo resguardo de los derechos que otorga la Ley de Protección al Consumidor al arrendatario?

## INSTRUMENTOS EMPÍRICOS

### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO OBTENIDOS EN EL REGISTROS DE COMERCIO

- Departamento de Documentos Mercantiles  
Libro de Otros Contratos Mercantiles

a) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 57 **Libro** 941, **Folios** 420 al 442.

**Arrendante:** Facto Leasing Ban Co, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legalmente por Juan Ramón Carlos Enrique Cáceres Chávez

**Arrendatario:** Empresas Unidas Salvadoreñas Sociedad Anónima de Capital Variable, representado por Joel Armando Herrera Alas

**Bien Objeto del Contrato:** Camión de carga

b) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 15 **Libro** 937, **Folios** 126 al 143.

**Arrendante:** Arrendadora General, Sociedad Anónima, representada legalmente por Adolfo Salume Artiñano

**Arrendatario:** Empresas La Mariposa Sociedad Anónima de Capital Variable

**Bien Objeto del Contrato:** Valla Publicitaria

c) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 59 **Libro** 938 , **Folios**. 477 al 490

**Arrendante:** Arrinsa Leasing, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legalmente por Claudia Eugenia Quiñónez Sol de Hirlemann

**Arrendatario:** Marisol Bernal de Martínez, actúa en su carácter personal

**Bien Objeto del Contrato:** Automóvil

d) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 41 **Libro** 933, **Folios** 268 al 294.

**Arrendante:** Pentágono , Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legalmente por Gerardo Miguel Saca Silhy

**Arrendatario:** Victor Alfonso Orellana Calvo, actúa en su carácter personal

**Bien Objeto del Contrato:** Torno Copiador, Pantógrafo copiador de tallas

e) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 58 **Libro** 941, **Folios** 443 al 467

**Arrendante:** Leasing Cuscatlan, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legalmente por Luis Fernando Cruz Di Palma

**Arrendatario:** Hoteles de Centro América Sociedad Anónima de Capital Variable, representado por Carlos Patricio Escobar Thompson

**Bien Objeto del Contrato:** Sistema Digital a Color Xerox Docu color 2240, Impresora/fotocopiadora.



f) Contrato de Arrendamiento Financiero

**Inscripción** número 42 **Libro** 906, **Folios** 348 al 374.

**Arrendante:** Facto Leasing Ban Co, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legalmente por Juan Ramón Carlos Enrique Cáceres Chávez

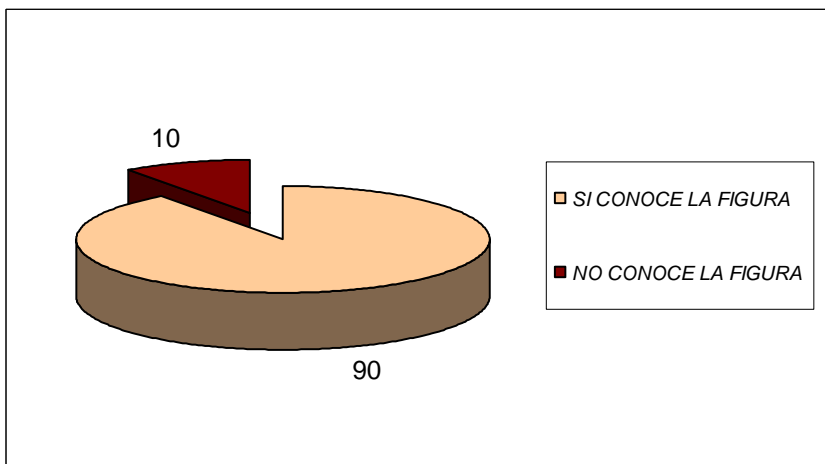
**Arrendatario:** Panadería El Rosario Sociedad Anónima de Capital Variable, representado por Rosa Blanca Montufar Dueñas

**Bien Objeto del Contrato:** Divisora cortadora, formadora, Horno AG

### **5.3 PRESENTACION DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO.**

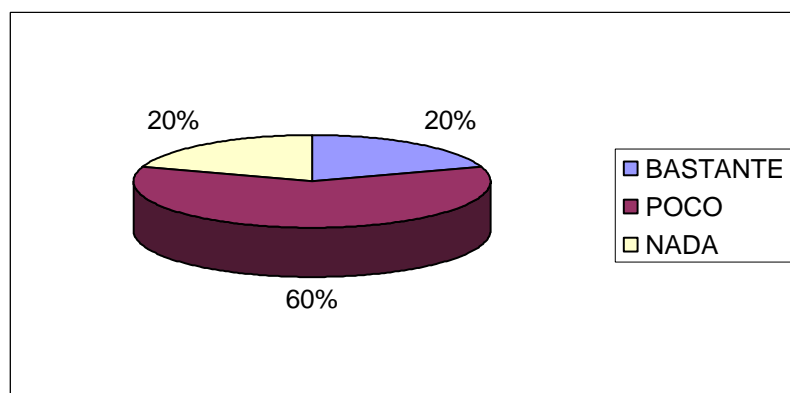
#### **CEDULA DE ENTREVISTA AL ARRENDATARIO.**

1 ¿Conoce la figura del contrato de arrendamiento financiero o Leasing?



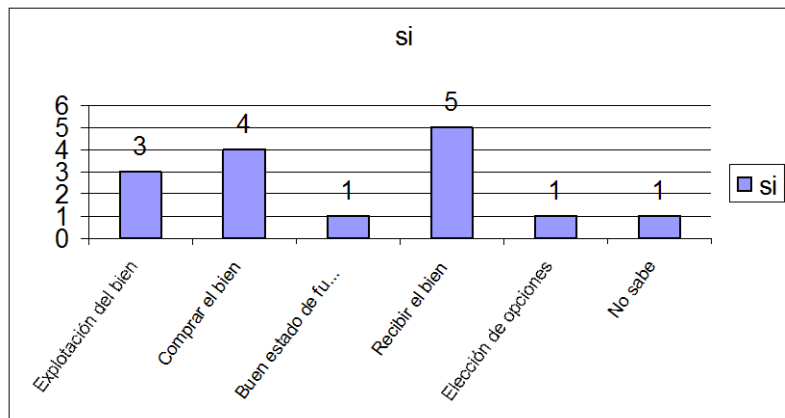
De los arrendatarios entrevistados el noventa por ciento conoce la figura del contrato de arrendamiento financiero, manifestado ello por la participación que han tenido en la celebración de este tipo de contratos; siendo un diez por ciento de los entrevistado quienes manifiestan, no obstante haber celebrado un contrato conocen muy poco de esta figura.

2. ¿Tiene usted conocimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero?



Un veinte por ciento de los arrendatarios entrevistados manifiesta tener un conocimiento bastante amplio de la Ley de Arrendamiento Financiero; mientras que un sesenta por ciento poco conoce de dicha ley; siendo un veinte por ciento el que no conoce nada de la Ley de Arrendamiento Financiero.

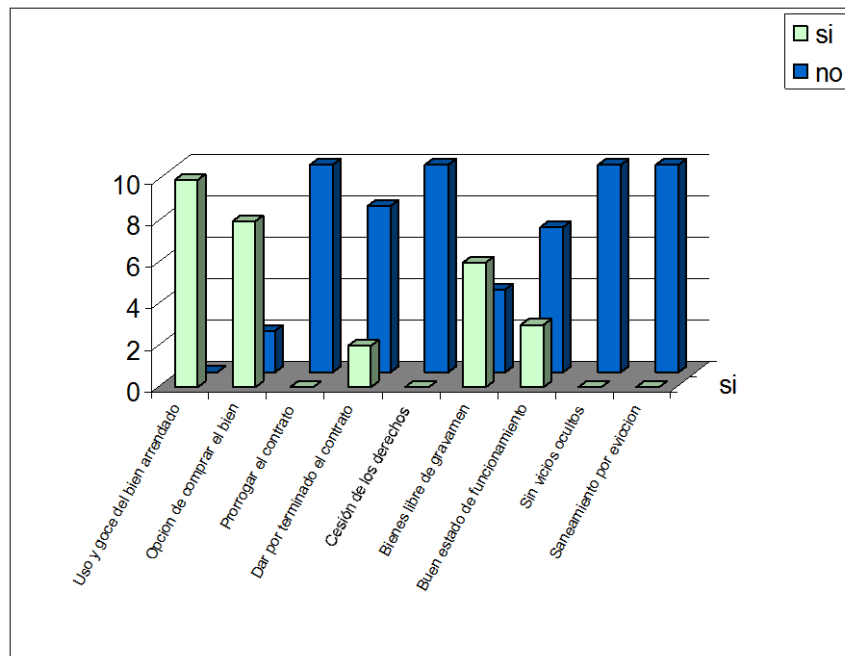
3. Mencione según su conocimiento los principales derechos que tiene como arrendatario financiero



Del grafico anterior se puede establecer que 3 de los arrendatarios entrevistados reconocen como derechos la explotación del bien, asimismo 4 de los entrevistados reconocen como derechos la compra del bien objeto del contrato, por otra parte 1 de los entrevistados reconoce como derecho que el bien este en buen estado de funcionamiento; además 5 entrevistados reconocen como derecho recibir el bien, por otra parte 1 entrevistado reconoce como derecho la elección de una de las tres

opciones, por ultimo se establece que 1 entrevistados no reconoce cuales son sus derechos.

4. Entre los siguientes derechos señales lo que conoce

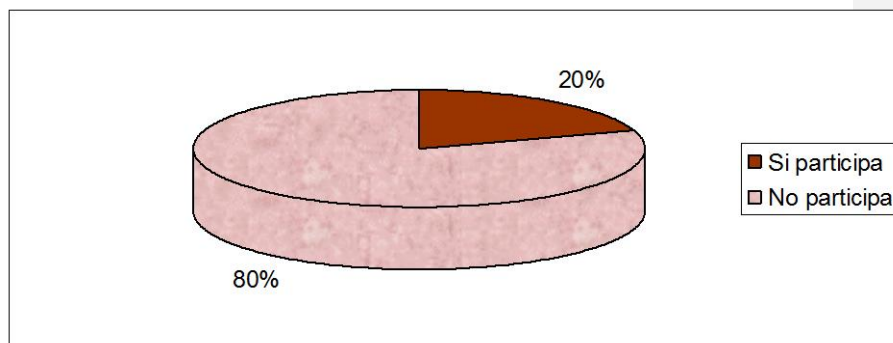


Del grafico anterior se establece que 10 de los arrendatario conocen el derecho que tienen a usar y gozar del bien arrendado, asimismo 8 de los arrendatarios entrevistados reconocen como derecho la opción de comprar el bien objeto del contrato a un precio predefinido; por otra parte ninguno de los arrendatarios

entrevistados tiene conocimiento al derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento financiero, 2 de los arrendatarios entrevistados manifestaron que conocen el derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero, además todos los arrendatario manifestaron no conocer el derecho que tienen a que se le cedan los derechos para reclamar al proveedor las garantías relacionadas con el bien, 6 de los entrevistados tienen conocimiento del derecho que los bienes se encuentren libre de todo gravamen, 3 arrendatarios exteriorizaron que tienen derecho que los bienes se encuentren en buen estado de funcionamiento.

Ninguno de los arrendatarios expreso tener conocimiento del derecho que tienen a que los bienes sean entregados sin vicios ocultos y al saneamiento por evicción.

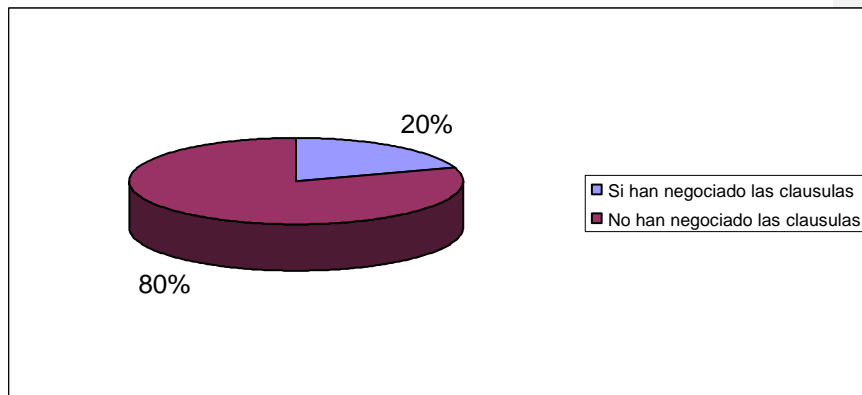
- 5 ¿Al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero usted participa en la negociación de cláusulas que forman el contrato?



Un ochenta por ciento de los arrendatarios entrevistados manifestó que no participa en la negociación de cláusulas que forman el contrato, siendo esto una muestra determinante de la imposición que existe por parte del arrendatario de

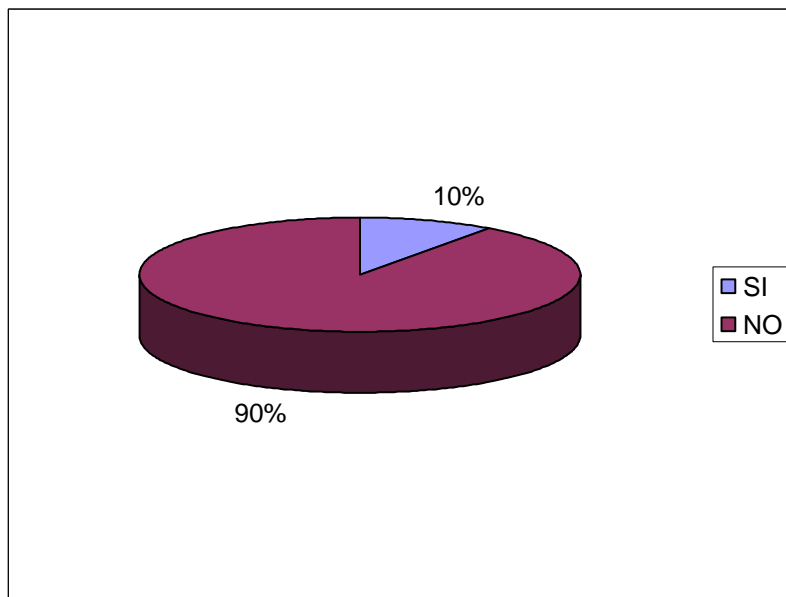
las cláusulas que integran el contrato; un veinte por ciento establece que participa en la negociación de cláusulas que forman el contrato de arrendamiento financiero.

- 6 . ¿Cree usted que han sido debidamente negociadas las cláusulas de los contratos en los cuales ha participado?



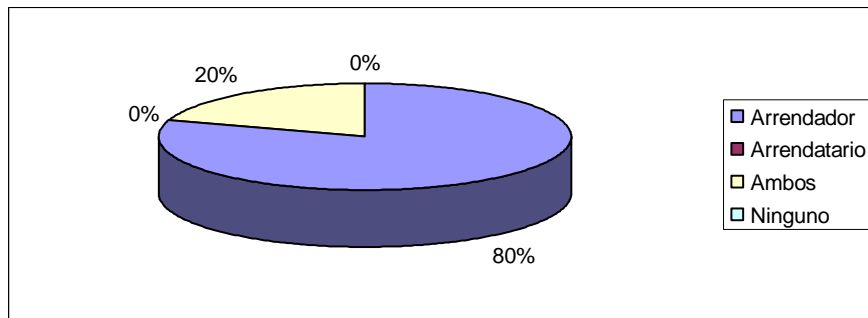
El ochenta por ciento de los entrevistados manifestó que las cláusulas en el contrato no han sido debidamente negociadas, reflejando estas respuestas que no existe una verdadera negociación de las cláusulas que forman el contrato, porque el arrendatario no participa en el establecimiento de estas; un veinte por ciento refleja que ellos si han negociado dichas cláusulas.

7. Considera que las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento Financiero han sido redactadas conforme a la voluntad de ambas partes.



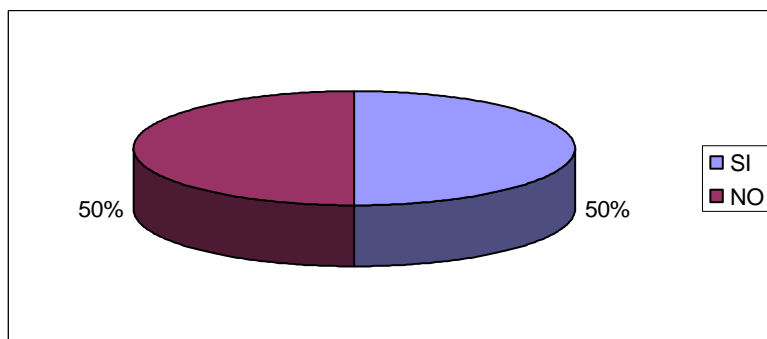
Los arrendatarios en un noventa por ciento manifestaron que las cláusulas no fueron redactadas conforme a la voluntad de ambas partes, ya que a ellos únicamente se les entrega modelos de los contratos y/o los elaboran los notarios que el arrendante designa; un diez por ciento manifestó que las cláusulas fueron redactadas conforme a la voluntad de ambas partes.

8 ¿Quién determina las cláusulas que debe tener el Contrato de Arrendamiento Financiero?



El ochenta por ciento de los arrendatarios entrevistados manifestaron que es el arrendador quien determina las cláusulas que debe tener el contrato de arrendamiento financiero, reflejando con ello la imposición de cláusulas en el contrato; un veinte por ciento manifestó que ambos determinan las cláusulas que contiene el contrato.

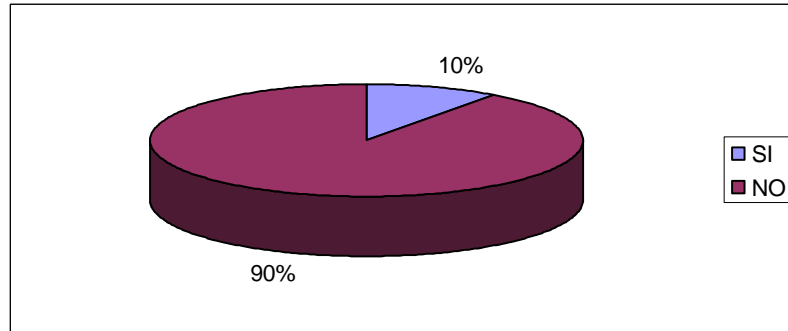
9. ¿Tiene usted conocimiento que los cálculos de los costos del arrendamiento están basados en la oferta que hace el proveedor del bien solicitado?





Los arrendatarios manifestaron en cincuenta por ciento que tienen conocimiento que los cálculos del costo del arrendamiento están basados en la oferta que hace el proveedor; esto porque depende del valor del bien para que el arrendatario determine el calculo del arrendamiento; mientras que el otro cincuenta por ciento desconoce que el costo del arrendamiento esté basado en la oferta que hace el proveedor.

10. Conoce el efecto de la existencia de cláusulas contractuales que determinan la posibilidad de que el proveedor varíe la oferta y en consecuencia varíen los costos del arrendamiento financiero



Un noventa por ciento de los entrevistados manifestó que no conocen el efecto de la existencia de cláusulas que determinen la posibilidad de que el proveedor varíe la oferta; es decir, que le aumente al precio del bien que han pactado con el arrendatario financiero con anterioridad a la celebración del contrato; solamente

un diez por ciento tiene conocimiento de la existencia de este tipo de cláusulas dentro del contrato.

11. Considera que la adquisición de bienes productivos obtenidos bajo esta modalidad con la inclusión de cláusulas como la anterior se vuelve una operación demasiado riesgosa para usted como arrendatario.

El noventa por ciento de los arrendatarios entrevistados establece que si se determina una operación demasiado riesgosa para ellos como arrendatarios; cuando exista la posibilidad de que el proveedor varíe el precio del bien a consecuencia de la permisibilidad que le da el contrato, esto conlleva a la conclusión que para los usuarios del arrendamiento despliega una situación proveniente del mismo contrato de indeterminabilidad del compromiso pactado.

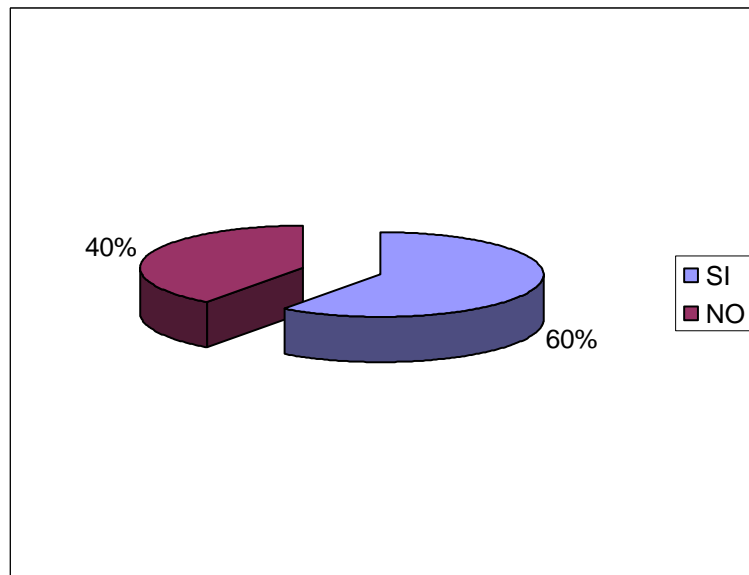
12.¿Cree que le acarrea inseguridad económica el aumento del precio del bien adquirido?

Si existe una manifestación por parte de los arrendatarios que le acarrea inseguridad económica la existencia de cláusulas contractuales que posibiliten el aumento del precio que pueda realizar el proveedor, esto debido a que proyectan la utilidad que este bien producirá durante el periodo arrendado, aumento del desequilibrio en dichas proyecciones, trayendo esto como consecuencia que en un momento determinado si se aumenta el precio no puedan cumplir con las obligaciones estipuladas en el contrato.

13.¿Cree que le trae consecuencias económicas negativas el incremento del precio del bien adquirido bajo la modalidad del contrato de arrendamiento financiero?

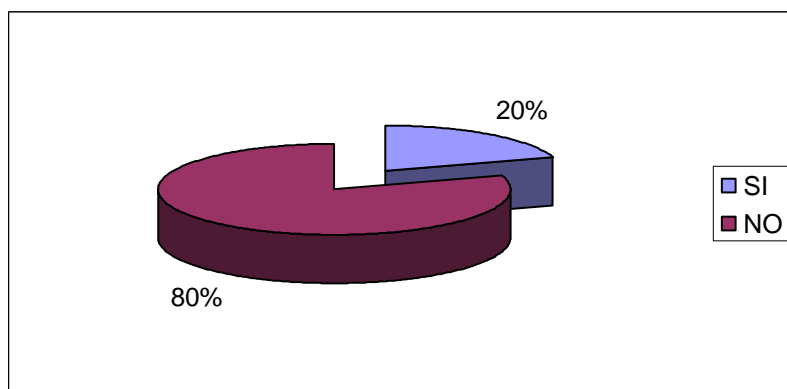
Si les trae consecuencias económicas negativas según lo manifiesta el noventa por ciento de los arrendatarios entrevistados, ya que el incremento del precio es un elemento determinante para establecer la cuantía del arriendo, es por ello que se concluye que esa situación en especial está directamente relacionada a la existencia de consecuencias económicas negativas al arrendatario.

14.¿Conoce las opciones que tiene al final del plazo del contrato de arrendamiento financiero?



Los arrendatarios manifestaron en un sesenta por ciento que si tiene conocimiento de las opciones que la ley establece, siendo la más conocida la opción de comprar el bien a un precio predefinido al finalizar el contrato; el resto manifestó que no conocen las opciones que le otorga la ley.

15.¿Considera que están claramente plasmadas estas opciones en el contrato?



El ochenta por ciento de los arrendatarios entrevistados considera que estas opciones no se encuentran plasmadas en el contrato de arrendamiento financiero, la opción que se encuentra claramente estipulada es la Opción de comprar el bien a un precio preestablecido; un veinte por ciento considera que si están claramente plasmadas las tres opciones en el contrato.

16.¿Considera que se incrementa excesivamente el costo del arrendamiento financiero con la inclusión de gastos como: apertura de cuenta, variabilidad de los intereses como consecuencia de otras obligaciones que posee la arrendadora, traslado de pagos que hace el arrendador al arrendatario respecto de cualquier concepto, gastos de administración y de cierre, entre otros?

La mayor parte de los arrendatarios considera que la arrendadora financiera realiza demasiados cobros que se vuelven obligatorios para ellos, incrementando el costo del arrendamiento financiero de una manera excesiva.

17.¿Cree que la no existencia de estos gastos haría más beneficioso este contrato?

Todos los entrevistados respondieron de manera unánime a esta interrogante, manifestando que sería un beneficio la no existencia de estos gastos, ya que únicamente cancelarían el canon y los gastos necesarios que genera un contrato de este tipo.

18.¿Que tan determinante es en la contratación de arrendamiento financiero que el bien recibido sea el solicitado?

Los arrendatarios manifestaron que es de gran importancia que el bien entregado sea el solicitado por que de ello depende las proyecciones que se tienen para ese periodo de tiempo.

19.¿De que manera le afecta la entrega del bien diferente al solicitado?

Los arrendatarios manifiestan que les afecta que el bien sea diferente al solicitado en el sentido que no cubriría las necesidades para lo cual requieren el bien que ha solicitado bajo esta modalidad, ya que no sería un bien productivo. Disminuyendo la competitividad que pudieran tener en el mercado.

20.¿Cree usted que como arrendatario financiero se encuentra en un estado de indefensión para reclamar al proveedor las garantías, los vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento del bien objeto del contrato?

Si, porque el propietario del bien legalmente es arrendador, los reclamos únicamente los realiza, él como único dueño, no pudiendo exigir el arrendatario financiero los reclamos al proveedor las garantías, vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento del bien a menos que exista una cesión de derechos por parte del arrendador.

21.¿cómo le afecta la inexistencia de una viabilización para el reclamo efectivo al proveedor de las garantías, vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento?

Los arrendatarios sostienen que les afectaría en el caso que quisieran reclamar directa e inmediatamente al proveedor y no podría hacer efectivo el reclamo porque legalmente no son los dueños, sino que un usufructuario de dicho bien, produciendo esta situación una inactividad productiva que traería consecuencias económicas a los arrendatarios, por ser el arrendante quien debe realizar los reclamos al proveedor.

22.¿Considera que en la celebración del contrato de arrendamiento financiero se han establecido cláusulas que exoneren, atenúen o limiten la responsabilidad del proveedor por vicios ocultos o desperfectos en los bienes o que impliquen la renuncia de su parte de los derechos que concede la Ley de Protección al Consumidor?

Un ochenta por ciento de los arrendatarios manifiestan que existe alguna cláusula que exonere, atenúe o limiten la responsabilidad del proveedor por vicios ocultos o desperfectos en los bienes; un veinte manifestó no haberse percatado si existe este tipo de cláusulas en los contratos de arrendamiento financieros en los que hayan participado.

#### **ANÁLISIS A LA CEDULA DE ENTREVISTA AL ARRENDADOR FINANCIERO**

1.¿Qué grado de conocimiento cree que exista entre los usuarios del contrato de arrendamiento financiero?

Los arrendadores entrevistados manifiestan que el contrato de arrendamiento financiero es una figura poco conocida entre los usuarios, debido a la falta de difusión que ha habido de esta figura y a la reciente entrada en vigencia de la Ley de Arrendamiento Financiero.

2.¿ Cuales son los principales derechos que la Ley de Arrendamiento Financiero otorga al arrendador y al arrendatario?

Los arrendadores entrevistados manifiestan que entre los principales derechos que tienen como arrendadores es el plazo de cumplimiento forzoso y para el arrendatario el principal derecho es el uso y goce del bien sobre el cual recae el arrendamiento.

3.¿ Cual es el mecanismo que ustedes utilizan para la estipulación de cláusulas del contrato de arrendamiento financiero?

Entre los mecanismos que utilizan para la estipulación de cláusulas un veinte por ciento de los arrendantes entrevistados manifiesta que envía modelos al arrendatario financiero para que este lo revise y haga saber las observaciones si las hay, luego se discuten estas observaciones; un sesenta por ciento manifestó que en su departamento jurídico elaboran los contratos de arrendamiento financiero, programando posteriormente día y hora para la firma; el otro veinte por ciento respondió que entregan los modelos al notario que ha designado el arrendatario.

4.En caso que el proveedor incremente el valor del bien objeto del contrato ¿Cómo se prevé esta situación?

En un ochenta por ciento de los arrendatarios manifestó que se establece una cláusula en el contrato por medio de la cual el arrendatario acepta expresamente esta situación, si se da el caso que el proveedor incremente el valor del bien se hace del conocimiento del arrendatario, en consecuencia se aumenta el valor del contrato de



arrendamiento financiero y los demás gastos. Un veinte por ciento contestó que esta situación no se prevé en el contrato, porque consideran que es imposible que se de el caso en concreto.-

5.¿Qué opciones se establecen al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento financiero?

Un treinta por ciento de los arrendantes entrevistados contestó que se estipulan en el contrato las tres opciones que la ley de Arrendamiento Financiero; otro treinta por ciento contestó que solo se establece la opción del bien y dar por terminado el contrato; y el otro cuarenta por ciento manifestó que solo se establece la opción de compra.

6.¿En que gastos incurre el arrendatario al celebrar el contrato de arrendamiento financiero?

Un cuarenta por ciento de los arrendantes entrevistados manifestó que se realizan los gastos y cobros necesarios para este tipo de contrato; un sesenta por ciento manifestó que entre los gastos que incurre el arrendatario son gastos de apertura de cuenta, gastos de administración, gastos de cierre de cuenta, entre otros.

7.¿Cree usted que los reclamos al proveedor serían más efectivos cuando los realice directamente el arrendatario al proveedor?

De los arrendantes entrevistados un ochenta por ciento manifestó que lo conveniente es que el arrendatarios efectúe directamente los reclamos al proveedor, ya que es este quien ha seleccionado al proveedor y ha elegido el bien, siendo además el afectado directo; un veinte por ciento se mostró a favor de realizar ellos mismos los reclamos, ya que ellos son los propietarios del bien objeto del contrato.

8.¿En que momento y de que forma usted cede los derechos que le corresponden como arrendador al arrendatario?

Los arrendantes entrevistados manifestaron en un cuarenta por ciento que ceden los derechos al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento financiero para que el arrendatarios pueda hacer efectivos en cualquier momento los reclamos al proveedor; un sesenta por ciento manifestó que ellos ceden los derechos que le corresponden como propietarios del bien cuando el arrendatario se lo solicita directamente por algún desperfecto de funcionamiento, vicios ocultos, etc.

9.¿Cree usted que existe un efectivo resguardo de los derechos que otorga la Ley de Protección al Consumidor al arrendatario?

El noventa por ciento de los arrendantes entrevistados manifestó desconocer los derechos que otorga la ley de Protección al Consumidor, por ende esta no es tomada en cuenta al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero.

## **5.4 PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS**

### **HIPÓTESIS**

La existencia de causas como: El desconocimiento de la regulación legal del Contrato de Arrendamiento Financiero, la imposición de cláusulas que realiza el arrendador, la posibilidad de modificación del contrato posterior a la firma, la limitación del ejercicio de las opciones dentro del contrato, los gastos excesivos que se cobran al arrendatario, la no cesión de los derechos al arrendatario para que este haga efectivas las garantías y los reclamos al proveedor, la entrega del bien en calidad o características diferentes a la solicitada y la deficiente e inadecuada aplicación de la Ley de Protección al Consumidor conlleva a la deformación del Contrato de Arrendamiento Financiero y esto a su vez a la pérdida de los beneficios esenciales que la misma otorga.

#### **5.4.1 VARIABLES DEPENDIENTES**

- La deformación del contrato de arrendamiento financiero
  
- Pérdida de los beneficios esenciales que establece la ley de Arrendamiento Financiero

#### **5.4.2 VARIABLES INDEPENDIENTES**

- ❑ Desconocimiento de la regulación legal del Contrato de Arrendamiento Financiero
- ❑ Imposición de cláusulas
- ❑ Posibilidad de modificación unilateral del contrato posterior a la firma
- ❑ Limitaciones al ejercicio de las opciones que la ley establece
- ❑ Gastos excesivos que se cobran al arrendatario
- ❑ La no sesión de los derechos al arrendatario para que este haga efectivas las garantías y los reclamos al proveedor
- ❑ Entrega del bien en calidad o características diferentes a la solicitada
- ❑ Deficiente e inadecuada aplicación de la Ley de Protección al Consumidor

#### **5.4.3 INDICADORES**

- ❑ Conocimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero
- ❑ Participación en la negociación del contrato
- ❑ Inseguridad Económica del arrendatario
- ❑ seleccionar una de las tres opciones que otorga la ley de Arrendamiento Financiero

- ❑ Incremento del costo del arrendamiento financiero por la inclusión de otros gastos
- ❑ Deficiencia en el desarrollo de las actividades productivas
- ❑ Viabilización para el arrendatario al efecto de poder hacer efectivas las garantías y reclamos al proveedor
- ❑ Efectividad de la protección de los derechos del arrendatario que le concede la Ley de Protección al Consumidor.

#### **5.5 ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO EN RELACION A LOS INDICADORES**

De las preguntas número 2, 3 y 4 de la cédula de entrevista realizada a los arrendatarios financieros, se determina que estos tienen poco conocimiento de la Ley de Arrendamiento Financiero; sobre todo de la regulación que hace de la figura del contrato de arrendamiento financiero, en lo relativo a los caracteres del contrato, a los sujetos que intervienen en la figura y obligaciones de estas. En lo que respecta a los derechos se ha determinado que los conocidos son: el derecho de uso y goce del bien, adquirir el bien a un precio predefinido y recibirlo de parte del proveedor o arrendador financiero.

De lo anterior se constata que de parte del arrendatario financiero existe un desconocimiento de otros derechos que la ley le otorga, por los cuales su

inexistencia puede llegar a determinar un contrato de arrendamiento financiero como no funcional.

De las preguntas 1 y 2 realizadas a los arrendadores se establece que existe un poco conocimiento de la ley por parte del arrendatario según lo manifiesta el arrendador, asimismo expresaron que el único derecho del arrendatario era el uso y explotación del bien, estableciéndose que el indicador *conocimiento de la ley* ha sido medido dando como resultado un desconocimiento de la ley reguladora de los contratos de arrendamiento financiero.

De las respuestas obtenidas de las preguntas 5 y 6 de la Cédula de Entrevista al arrendatario nos lleva a encontrar que en un mayor porcentaje que oscila entre un ochenta y noventa por ciento de los contratos de arrendamiento financiero no ha existido de parte del arrendatario una negociación en la que haya participado en forma activa en la elaboración de cláusulas, es decir, en la etapa precontractual llegando hasta la redacción concreta del contrato sin una participación influyente del arrendatario, lo cual lo denotamos por las respuestas dadas a la pregunta 7 de la misma Cédula de entrevistas, donde se establece que el noventa por ciento de los arrendatarios externan su opinión en el sentido que *las cláusulas establecidas en los contratos no son producto en estricto sentido de la voluntad de ambas partes*, sino que únicamente del arrendador financiero, como también se encuentra establecido por las respuestas que en un ochenta por ciento dieron los arrendatarios en el sentido de que es el arrendador financiero quien impone las cláusulas que se establecen en un contrato.

De la cédula de entrevistas al arrendador financiero en su pregunta número 3 se establece que la mayoría de los arrendadores financieros elaboran los contratos de arrendamiento financiero por medio de su departamento jurídico o por los notarios externos que ellos designen de lo cual se deduce que la elaboración del contrato recae estrictamente en personas relacionadas a la institución arrendadora, salvaguardo estos en mayor medida los intereses del arrendador.

De las aportaciones extraídas del arrendador y del arrendatario se deduce que existe imposición de cláusulas por parte del primero al segundo; asimismo, que es el arrendador quien establece las principales cláusulas del contrato de arrendamiento financiero adhiriéndose el arrendatario únicamente a las estipulaciones hechas por el arrendador, esto debido a la imperante necesidad económica de la adquisición de bienes de producción y su utilización.

De las respuestas obtenidas de las preguntas 9 a la 13, el noventa por ciento de los arrendatarios manifestaron que la inclusión de cláusulas que dejen abierta la posibilidad de que el proveedor incremente el precio del bien, y que plasma en el contrato de arrendamiento financiero de la siguiente manera: **“DEL PRECIO FIJADO POR EL PROVEEDOR:** “Si una vez firmado el presente contrato por la arrendataria se diere el caso de que el proveedor variare las condiciones y el Precio tomado de base para el calculo del precio del presente contrato si los mismos no hubiesen sido entregados a la arrendataria, se procederá de la manera siguiente: 1) Si la arrendataria autoriza por escrito cualquier modificación a las condiciones o

algún incremento adicional al precio pactado con el proveedor, este se tendrá por aceptado, variando en consecuencia, el valor del presente contrato. 2) Si la arrendataria **NO** autoriza la modificación o el incremento del precio, el contrato se tendrá automáticamente por **RESCILIADO**, debiendo la arrendataria pagar y rembolsar al arrendante de **INMEDIATO** el monto total que esta hubiere pagado al proveedor, en concepto de gastos de adquisición del bien, si fuere el caso”, se concluye que existe *inseguridad económica* para el arrendatario en cuanto a la estipulación de dos opciones adversas a los intereses del arrendatario, trayéndole consecuencias negativas cualquiera de las opciones que se estipulan en el contrato y que esta estaría obligado a aceptar.

Un porcentaje de los arrendatarios manifestó que no se percata de la estipulación de este tipo de cláusulas, que en caso de materializarse traerían consecuencias económicas negativas en sus proyecciones presupuestadas, por que les impondrían un aumento en el precio del arrendamiento, caso contrario tendrían que rembolsar a la arrendadora todos los gastos que esta hubiese realizado por el arrendamiento, aunque no haga uso del bien y resciliando el contrato de una manera unilateral.

Del análisis efectuado a las respuestas de las preguntas 14 y 15 de la cédula de entrevista realizada al arrendatario financiero, se determino que en un 80 por ciento de los contratos la única opción que se establece es la de comprar el bien a un precio predefinido, excluyéndose del contrato las otras dos opciones que la ley establece. Siendo que bajo esta situación el arrendatario financiero tiene únicamente



la opción de comprar el bien, comprobándose con ello que existe una **limitación al ejercer una de las tres opciones** que tiene en el contrato de arrendamiento financiero.

En la cédula de entrevistas realizada a los arrendatarios, específicamente en la pregunta 16 se determina a través de las respuestas que se **incrementa el valor del arrendamiento financiero por la inclusión de gastos excesivos**, establecidos por el arrendador, cargándose los en los canones periódicos que debe cancelar el arrendatario. En la respuesta de la pregunta 17 se deduce que para los arrendatarios el contrato de arrendamiento financiero sería rentable y competitiva sin la existencia de estos gastos.

De las preguntas número 18 y 19 de la cédula de entrevista realizada a los arrendatarios financieros, se determina que existe una deficiencia en el desarrollo de las actividades productivas por la entrega del bien diferente al solicitado, ya que el bien que se ha solicitado a través del arrendamiento es el que se requiere para la realización de sus actividades, de este bien depende lograr alcanzar la producción esperada o proyectada además de ello produciría un retraso en las metas que se han trazado, por lo que el bien que se les entregue a los arrendatarios debe ser como el que se ha solicitado ello es **determinante en el desarrollo de sus actividades**. En caso que se les entregue un bien diferente dejaría ser un bien productivo y se convertiría no en una inversión sino en un gasto para el arrendatario.

A través de las respuestas de las preguntas 20 y 21 de la cédula de entrevista realizada a los arrendatarios financieros, se determina que estos se encuentran en un estado de indefensión para reclamar al proveedor las garantías de los bienes arrendados y los reclamos por vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento, debido a que el propietario del bien legalmente es el arrendador, como arrendatario solo tiene el uso y goce del bien, por lo que se encuentra imposibilitado para reclamar directamente al proveedor. Por lo que no existe una ***viabilización para que el arrendatario a efecto de poder hacer efectiva las garantías y los reclamos al proveedor***, debido a la no cesión de los derechos del arrendador al arrendatario para que este pueda reclamar directamente al proveedor; en este sentido manifestaban los arrendadores en la respuesta de la pregunta 8 en la cédula de entrevista que se le hiciera, en un sesenta por ciento que los derechos son cedidos cuando el arrendatario lo solicita; esto provoca una retardación en la cesión de derechos haciendo menos efectivas las garantías que sobre el bien posee el arrendatario.

En la pregunta número 22 de la cédula de entrevista realizada a los arrendatarios financieros, se determinó que existen cláusulas que exoneran, atenúan o limitan la responsabilidad del proveedor por vicios ocultos o desperfectos en los bienes, provocando con ello un estado de desprotección para el arrendatario así mismo una deficiente e inadecuada aplicación de la Ley de Protección al Consumidor, ya que en esta ley se establece que se tendrán por no escritas este tipo de cláusulas en los contratos, ya que se debe salvaguardar el derecho de los consumidores. A través de

ello se denota la no *efectividad de la protección de los derechos del arrendatario que le otorga esta Ley.*

En los contratos de arrendamiento financieros inscritos en el Libro 941 y 906 de Otros Contratos Mercantiles encontramos la cláusula que literalmente dice “.. **DEL PRECIO FIJADO POR EL PROVEEDOR:** Si una vez firmado el presente contrato por la arrendataria se diere el caso de que el proveedor variare las condiciones y el precio tomado de base para el calculo del precio del presente contrato si los mismos no hubiese sido entregado a la arrendataria, se procederá de la manera siguiente: 1) Si la arrendataria autoriza por escrito cualquier modificación a las condiciones o algún incremento adicional al precio pactado con el proveedor, este se tendrá por aceptado, variando en consecuencia, el valor del presente contrato. 2) Si la arrendataria NO autoriza la modificación o el incremento del precio, el contrato se tendrá automáticamente por RESCILIADO, debiendo la arrendataria pagar y rembolsar a la arrendante de INMEDIATO el monto total que esta hubiere pagado al proveedor, en concepto de gastos de adquisición del bien, si fuere el caso”.

Reflejando con este tipo cláusulas una imposición que existe de parte de la sociedad arrendante al arrendatario ya que se le establecen dos alternativas que son atentatorias para los intereses del arrendatario, conduciéndolo a una inseguridad jurídica, ya que lo obliga a aceptar un incremento del valor del bien, posterior a la firma del contrato, no obstante haber existido una negociación previa con el proveedor. Manifestándose claramente la imposición de cláusulas al momento de celebrar el contrato.

En las inscripciones número 57 del Libro 941 y número 59 del Libro 938 de Otros Contratos Mercantiles se encuentra la cláusula del siguiente tenor: “**DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO**”. El precio total del arrendamiento es de ..... y que incluye gastos de apertura de cuenta..., gastos de cierre..., gastos de tramitación...entre otros.” Al arrendatario se le incluyen una serie de gastos en la cuota mensual que incrementan el valor del arrendamiento financiero, gastos que son establecidos por el arrendador financiero y que incrementan sustancialmente el valor del arrendamiento. Convirtiéndose en cargas que debe pagar y aceptar el arrendatario, debido a que forman parte integrante del precio que tiene que cancelar, y que se plasman en el contrato.

Se cobran además al arrendatario los siguientes gastos, contemplados en los contratos número 49 Libro 906 y número 58 Libro 941 de Otros Contratos Mercantiles, que literalmente establecen: “**IMPUESTOS, DESTINO, USO, MANTENIMIENTO Y GASTOS DE OPERACIÓN**”: i) Impuestos. Cualquier clase de impuesto que pese sobre o afecten el bien arrendado serán asumidos en forma EXCLUSIVA por la arrendataria.

En la inscripción 58 Libro 941 de Otros Contratos Mercantiles. “Así como los gastos, impuestos, gestiones, tramites y autorizaciones que sean exigidos por cualquier entidad gubernamental, estatal o municipal por la operación, almacenamiento, uso o traslado de los bienes arrendados...”

En el contrato número 59 Libro 938 de Otros Contratos Mercantiles, se establece la cláusula que dice “**GARANTIAS SOBRE EL BIEN ARRENDADO**: En caso que el proveedor del bien arrendado hubiere concedido alguna garantía sobre el bien

funcionamiento del mismo, la arrendataria estará obligada a notificar por escrito a la arrendadora lo sucedido, para gestionar del proveedor conjunta o separadamente el cumplimiento de la garantía. La arrendadora no se obliga a otorgar por su cuenta a favor de la arrendataria garantía alguna que cubra cualquier desperfecto del bien arrendador”

Se puede colegir del análisis de esta cláusula que no existe una cesión oportuna por parte del arrendador financiero de los derechos al arrendatario para que este pueda hacer efectivas las garantías y los reclamos en caso que el bien arrendado adolezca de vicios ocultos o desperfectos de funcionamiento

Contrato de arrendamiento financiero inscrito al número 57 del Libro 94 de Otros Contratos Mercantiles, establece la cláusula: “**RESPONSABILIDAD CON RELACION AL BIEN ARRENDADO.** 1) Riesgos. La arrendataria asume en forma exclusiva, durante la vigencia de este contrato, todo tipo de riesgos, de cualquier naturaleza y de todo origen.....y de los que se corren desde la entrega o desde su fabricación en caso que se hayan solicitado especialmente al fabricante..... en consecuencia la arrendante no tendrá obligación de devolver a la arrendataria los pagos que conforme a este contrato hubiera recibido, en caso que el bien se destruya o desaparezca total o parcialmente, o durante o en cualquier otro momento de la relación del presente contrato quedando vigente el contrato de plazo forzoso y la obligación de pago de cuotas convenidas”.

Se refleja en esta cláusula la inadecuada aplicación de la Ley de Protección al Consumidor, la cual prevé que cualquiera que fuera la naturaleza del contrato se tendrán por no escritas las cláusulas o estipulaciones contractuales que exoneren, atenúen o

limiten la responsabilidad de los proveedores por vicios ocultos en los bienes o servicios prestados. Asimismo, implique la renuncia de los derechos que esta ley reconoce a los consumidores o que de alguna manera limiten su ejercicio.

Este tipo de cláusulas no deberían ser parte del contrato, ya que están atenuando y exonerando la responsabilidad que tienen los proveedores o arrendadores para con el arrendatario quien es directamente la persona perjudicada con los desperfectos de fabricación, funcionamiento o vicios ocultos que pueda tener el bien objeto del contrato, afectando con esto las metas que el arrendatario se proyecta con la explotación del bien arrendado.

El artículo 15 de la L.P.C, prescribe que “ cuando el consumidor adquiriera un bien, cuya venta estuviere acompañada de una garantía de uso o funcionamiento, deberá expresarse claramente en el contrato, las condiciones, forma, plazo, así como el establecimiento en que el consumidor pueda hacerla efectiva y la individualización de las personas naturales o jurídicas que la extienden.

Contrato de arrendamiento financiero número 15 Libro 937 de Otros Contratos Mercantiles, “**DEVOLUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO, PRORROGA DEL CONTRATO.**” Al vencimiento del plazo fijado, la sociedad arrendataria deberá devolver el bien arrendado a la sociedad arrendante, a menos que de común acuerdo y por escrito, opten por continuar el arrendamiento en los términos y condiciones que previamente se fijan entre las partes. Si no diere la continuación del arrendado la sociedad arrendataria deberá entregar el bien arrendado y accesorios al vencimiento del plazo en perfectas condiciones de uso y como lo recibió.

En esta cláusula se ven reflejadas claramente las limitaciones que se estipulan para el ejercicio de las opciones que otorga la ley de Arrendamiento financiero, las cuales son Comprar el bien a un precio que debe de estar predefinido al momento que se celebra el contrato de arrendamiento, prorrogar el contrato por otro periodo de tiempo o darlo por terminado. Teniendo la posibilidad el arrendatario al final del plazo forzoso elegir una de las tres opciones, al establecerse una o dos de estas opciones limitan el derecho que la ley le otorga de hacer uso de cualquiera de ellas.

Inscripción número 59 del Libro 938 de Otros Contratos Mercantiles, se estipula la cláusula que dice **“PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.”** Si las fuentes de financiamiento de la arrendante incrementaren las tasas de interés en los créditos a esta, el precio del arrendamiento se aumentara en la misma cuantía y/o proporción tanto en el monto que faltare por pagar como en lo concerniente a las cuotas de arrendamiento convenidas de manera que la propietaria no sufra de perjuicio alguno.

Esta es una cláusula que aumenta la inseguridad económica en el arrendatario, debido a que el precio del arrendamiento estará sujeto a la variación que determinen al arrendador sus acreedores cuando le incrementaren la tasa de interés a los créditos de él, aunque estos no estuviesen relacionados directamente con el contrato de arrendamiento financiero, es decir que estos no se hayan utilizado únicamente para la adquisición del bien que se dará en arrendamiento. Quedando a salvo la pérdida económica que pudiera tener el arrendante, y así trasladar los recargos que a él le harían las instituciones financieras con que tuviese créditos.

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **CONCLUSIONES**

Después de realizada la Investigación sobre el tema “La Implementación del Contrato de Arrendamiento Financiero en la Práctica Jurídica Contractual Salvadoreña a la luz de la Ley de Arrendamiento Financiero” y analizado que han sido las cédulas de entrevistas que se realizaron a los arrendatarios y arrendadores financiero y el estudio que se hizo de los contratos de arrendamiento financiero inscritos en el Registro de Comercio, sección de Otros Contratos Mercantiles, el grupo considera como conclusiones de este trabajo las siguientes:

Que en la practica jurídica contractual salvadoreña especialmente entre las personas que pueden llegar a ser arrendadores, arrendatario o los mismos funcionarios autorizantes de los contratos existe desconocimiento de la Ley de Arrendamiento, en lo relativo a los derechos y obligaciones y especiales connotaciones características de este tipo de contrato, que conducen a la práctica jurídica mercantil a una deformación del contrato, ya que, la falta de conocimiento de la figura, provocan un desconocimiento, lo cual hace ineficaz en diversos aspectos la figura contractual.

La imposición de cláusulas de parte del arrendador al arrendatario se constituye como una situación especial suscitada dentro de la practica jurídica contractual salvadoreña,



con base a la cual se realizan contrataciones que vinculan a dos o mas partes, no obstante, ser dicho documento proveniente de la voluntad de una de ellas, siendo ésta la económicamente más poderosa, constituyéndose la figura del contrato, para las demás partes en una adhesión a la voluntad del antes mencionado, lo cual determina que las relaciones contractuales sean deformadas respecto a las disposiciones que establece la ley. Esta situación específica determina la deformación del espíritu de la ley de Arrendamiento Financiero, al igual que en lo pertinente a las normas que establece el Código Civil, en cuanto a que el contrato es fruto de una convención formada por la declaración de voluntades de las partes contratantes y es por ello que se determina como una situación jurídica deformante del contrato.

Los contratos como una vinculación de derechos y obligaciones determinadas por las voluntades de las partes y plasmados posteriormente en documentos que convierten dichas declaraciones en ley entre las partes, es que se puede decir, que un contrato prescribe expresamente, que cada una de las partes se está obligando para con la otra, es por ello, que la existencia de posibilidades de modificación del contrato posterior a la firma de este, se convierte en una situación jurídica que sobresalta la proyección de las obligaciones a las cuales una de las partes se obliga;, peor aún cuando dicha obligación se sujeta a la voluntad unilateral de un sujeto contratante ; es por ello que la existencia jurídicamente hablando de una posibilidad de modificación de los pactos de un contrato por una de las partes nos lleva a deformar el fin de las voluntades primarias de los sujetos participantes, siendo ello, una causa de deformación directa de las obligaciones y derechos pactados.

La estipulación de cláusulas que limitan o restringen el ejercicio de las opciones que otorga la ley de Arrendamiento Financiero al arrendatario al final del plazo, constituye una causa principal de deformación del contrato, fundado esto, en que la Ley de arrendamiento financiero establece como uno de los principales derechos del arrendatario el optar al final del plazo por una de las tres opciones prescritas por la ley; viéndose esto contrariado por las limitantes impuestas por el arrendador en el contrato, estipulando cláusulas que limitan los derechos propios determinados por la ley, teniendo esto una consecuencia negativa, para la figura del contrato de arrendamiento financiero en su carácter general y en su carácter particular para el arrendatario, lo cual conlleva a la deformación de este.

El arrendador establece una serie de gastos que no son de la naturaleza del contrato, incrementándose en consecuencia el valor del arrendamiento financiero, debido a los costos excesivos que se cobran; volviendo el contrato de arrendamiento financiero en una figura muy costosa, que pierde como tal su naturaleza, de ser ella una nueva y mejor forma de obtener financiamiento de bienes para la producción.

Dentro de la figura del contrato de arrendamiento financiero existe una relación jurídica que vincula tres sujetos, cada uno con una participación importante; correspondiendo al proveedor entregar del bien según las especificaciones solicitadas, de manera que la entrega del bien en calidad o características diferentes a las solicitadas, conlleva a una desfiguración jurídica y por lo tanto a una desvirtuación de la relación contractual.

La especial connotación en lo que respecta a la participación que hace el proveedor es que este es eminentemente un suministrador del bien que es solicitado por el arrendatario, es decir, este proveedor tiene específicamente un bien con los caracteres que le son necesarios al arrendatario para su actividad productiva; es por ello que se puede concretizar que la especial función que cumple el proveedor es entregar el bien tal cual ha sido solicitado por el arrendatario, la no realización de dicha acción determinaría el contrato de arrendamiento financiero no funcional para los intereses del arrendatario, lo cual acarrea situaciones análogas respecto de las obligaciones del proveedor para con el arrendatario desfigurando así las obligaciones nacientes de la contratación de arrendamiento financiero.

El arrendador debe ceder pronta y en tiempo los derechos que sobre el bien tiene, al arrendatario para que este pueda hacer efectivas las garantías y los reclamos al proveedor en la forma y en el tiempo oportuno, garantizando con ello la oportuna reclamación minorizando con ello las pérdidas económicas resultante del no funcionamiento del bien a la actividad productiva del arrendatario. Por lo que, la no cesión de los derechos al arrendatario conlleva a la deformación del contrato de arrendamiento financiero.

La situación jurídica de los arrendatarios se ve deficientemente protegida por la ley de Protección al Consumidor, no garantizando ésta, suficientemente el respeto al consumidor y los derechos que le pertenecen por parte de las entidades prestadores de servicios o vendedoras de bienes; es por ello que siendo el contrato de arrendamiento

financiero un servicio que le podemos llamar de tipo financiero, este se enmarca dentro de los alcances que señala la Ley de Protección al consumidor convirtiéndose entonces el arrendatario en un consumidor. El contrato de arrendamiento financiero se vuelve vulnerable a ser una figura contractual usada de manera arbitraria por parte de los arrendadores, provocando con ello, una deformación tacita de los beneficios que provee a las partes contratantes de esta figura.

## **RECOMENDACIONES**

Que el Gobierno de El Salvador, en virtud, del papel impulsador del desarrollo económico, que le confiere la Constitución, se le recomienda que a través del Ministerio de Economía, implemente un programa, que proporcione y facilite información al sectores que tienen injerencia en la productividad del país, a efecto de que estos conozcan la Ley de Arrendamiento Financiero, para que exista una adecuada implementación del contrato de Arrendamiento Financiero.

Que el Gobierno de El Salvador, A través del Ministerio de Economía, atribuya a una de sus dependencias, la regulación y fiscalización en la aplicación del Contrato de Arrendamiento Financiero, a fin de evitar, que hayan imposiciones de cláusulas por parte del arrendador al arrendatario, a fin de que exista una participación equitativa de las partes intervinientes y una verdadera negociación de las cláusulas que se van a estipular en el contrato de arrendamiento.

A la Asamblea Legislativa se le recomienda que introduzca a la Ley de Arrendamiento Financiero, reformas en el sentido que prohíba que se estipulen cláusulas dentro del contrato de arrendamiento financiero que permitan que el proveedor tenga la posibilidad después de firmado un contrato de Arrendamiento Financiero, pueda modificar el precio del bien, objeto del contrato, incrementando con ello, los costos del arrendamiento financiero, desvinculada de la opinión del arrendatario como sujeto obligado al mismo.

Se le recomienda al Registro de Comercio que determine lineamientos a los registradores, a fin de que exista, una revisión de los contratos de arrendamiento financiero, en lo que respecta a: la procedencia de los mismos, a la estipulación de los derechos que de conformidad a la Ley de Arrendamiento Financiero debe contener, absteniendo de inscribir dichos contratos, cuando estos, incumplan los preceptos que la ley establece o estipulen cláusulas que limiten el ejercicio de las opciones a que tiene derecho como arrendatario.

Al Gobierno, a través de el Ministerio de Economía, por ser la dependencia encargada de regular los precios en el mercado, se le recomienda que a través de una de sus dependencias, de los lineamientos a fin de estipular o regular los gastos que ha de pagar el arrendatario, evitando así cobros excesivos o inclusión de gastos que no son de la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, así mismo el incremento injustificado del arrendamiento financiero.

Se le recomienda al Dirección de Protección al consumidor que forme un Departamento a efecto de recibir denuncias por parte del arrendatario financiero, con especial atención cuando éste reciba un bien diferente en calidad o características diferente al solicitado en el contrato, esto debido a la importancia que tiene el bien objeto del contrato.

A la Dirección de Protección al Consumidor se le recomienda que ejerza una función mas vigilante en el cumplimiento de los derechos que tienen los consumidores en virtud de la Ley de Protección al Consumidor. A fin de evitar los abusos que se cometen en el mercado.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- 1) Vásquez del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, México, Editorial Porrúa S.A de, C.V Quinta Edición, 1994
- 2) Ortúzar Solar Antonio, El Contrato de Leasing, Segunda Edición, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1992.
- 3) Sánchez Calero, Fernando, Instituciones del Derecho Mercantil, Madrid España, Editorial McGraw Hill, Vigésima Cuarta Edición, 2002.
- 4) Rodríguez Azuero Sergio, Contratos Bancarios, Segunda Edición, Editorial Diana S.A. de C.V. Bogota 1979.
- 5) Rojas Zúñiga Luis, Leasing Inmobiliario, Madrid, Editorial Tecnos S.A.1987.
- 6) Arce Gargollo Javier, Contratos Mercantiles Atípicos, México, Editorial Triallas, Primera Edición 1985.
- 7) Rodríguez, Arturo Alessandri, De los Contratos, Santiago de Chile, Editorial Temis S.A. 1979.
- 8) Ghersi, Carlos A. Contratos Problemática Moderna, Buenos Aires, Editorial Ediciones Jurídicas Cuyo, Segunda Edición, 1985.

- 9) Romero José Ignacio, Parte General, Manual de Derecho Comercial, Buenos Aires, Editorial Depalma, 1996.
- 10) Contranino, Silvia, Contratos Civiles y Comerciales, Buenos Aires, Argentina, Editorial Depalma, 2000.
- 11) Código Civil
- 12) Código de Comercio
- 13) Ley de Arrendamiento Financiero
- 14) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios
- 15) Ley de Impuesto Sobre la Renta



# ANEXOS

EL INFRASCRITO REGISTRADOR DE COMERCIO,  
CERTIFICA QUE EN EL LIBRO NOVECIENTOS SEIS DE  
OTROS CONTRATOS MERCANTILES, SE ENCUENTRA LA  
INSCRIPCIÓN CUARENTA Y DOS QUE LITERALMENTE  
DICE

42 906 348  
LIBRO PAGINA



JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ, de cincuenta y dos años, economista, del domicilio de Abascoyapán, actuando en nombre y en representación, en calidad de apoderado general administrativo y judicial de la sociedad anónima, de este domicilio, que gira con la denominación de "FACTO-LEASING BAN CO. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos cuarenta y cinco mil cinco noventa y nueve-ciento cuatro-cero, en este instrumento denominado "LA ARRENDANTE", a Facto Leasing S.A. de C.V. y ROSA BLANCA MONTUFAR DUBÍAS, de cincuenta y siete años de edad, Comerciante, de nacionalidad guatemalteca, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria nueve mil cuatrocientos ochenta y tres-cero ochenta mil seiscientos cuarenta y cinco-cero cero uno-cero, actuando en nombre y representación, en calidad de Administrador Único de la Sociedad Anónima, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, cuya denominación es "PANADERIA EL ROSARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PANADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos cuarenta y cinco mil cinco-ciento uno-seis, que en este instrumento se denominará la "ARRENDATARIA", por el presente documento OTORGAMOS: que celebramos un contrato que contiene: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE PLAZO FORZOSO, que se regió por las siguientes cláusulas: PRIMERA: ACTOS PREVIOS. 1) DE LA SOLICITUD. Rosa Blanca Montufar Dubías, en nombre de LA ARRENDATARIA manifiesto que, por tener necesidad e interés en el uso y goce de los bienes que se describen en esta cláusula, mi representada encargó a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. la adquisición de los mismos, habiéndolos previamente seleccionado directamente del proveedor, obligándose a celebrar contrato de arrendamiento financiero con FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. y a recibirlo en tal calidad. FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., en vista de las instrucciones recibidas de LA ARRENDATARIA, adquirió los bienes seleccionados. 2) DEL EQUIPO. Los bienes que serán arrendados son los siguientes: a) Una divisora contadora modelo Divizam Duplo, de dos platos, con boleador en la banda de salida, obra de cuarenta y cinco kilogramos, velocidad de corte máxima setenta piezas por minuto, rango de peso de treinta a trescientos gramos, circuito automático de aceite, rueda pieza digital, arranque y paro, motor de de horse-power; b) una fundadora





42

906

349

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

modelo AB de setecientos milímetros, de doble recorrido, con un contrador plano con rodillo prelamínador regulable, rejilla de protección, rodillos con cubierta de cromo duro, mesa de recogida abatible, ruedas giratorias para fácil desplazamiento, motor de un horse power; y, c) un horno AG ciento sesenta y ocho, capacidad de treinta y seis latas de seiscientos por cuatrocientos milímetros, quemador lamborghini EM-dieciséis, panel de mando semi-automático, combustible de gas propano, motores a doscientos veinte voltios, sesenta Hz, trifásico, fabricado en acero inoxidable de alta calidad, codos clavijeros. 3) DEL PRECIO FIJADO POR EL PROVEEDOR: Si una vez firmado el presente contrato por la ARRENDATARIA, se diera el caso de que el proveedor variare las condiciones y el precio tomado de base para el cálculo del precio del presente contrato si los mismos no hubieran sido entregados a la ARRENDATARIA, se procederá de la manera siguiente: i) Si la ARRENDATARIA autoriza, por escrito, cualquier modificación a las condiciones o algún incremento adicional al precio pactado con el proveedor, éste se tendrá por aceptado, variando en consecuencia, el valor del presente contrato; ii) Si la ARRENDATARIA no autorizara la modificación o el incremento del precio, el contrato se tendrá automáticamente por rescindido, debiendo la ARRENDATARIA pagar y reembolsar a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de inmediato, el monto total que ésta hubiere pagado al proveedor, en concepto de gastos de adquisición de los bienes, si fuere el caso.

SEGUNDA: DECLARACION DE LA ARRENDATARIA. Continuo manifiesto en nombre de la ARRENDATARIA que ella misma ha seleccionado los bienes descritos bajo su responsabilidad, por lo que declara que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. no ha participado, ni seleccionado los bienes adquiridos ni al proveedor del mismo. Es responsabilidad de la ARRENDATARIA asegurarse que el proveedor le entregue los bienes en perfecto estado de funcionamiento y bajo las especificaciones convenidas. Declara que será por su cuenta todos los actos necesarios para tomar posesión material de los bienes, estando facultada para ello por parte de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por lo que los bienes serán entregados directamente del proveedor, aunque dichas bienes los recibirá en nombre y por cuenta de la ARRENDANTE; la ARRENDATARIA se compromete a cumplir con todas las obligaciones que se originen como consecuencia de este contrato, incluyendo el pago del precio del arriendo mediante las cuotas acordadas, una vez entregados los bienes arrendados. En consecuencia, la

42

LIBRO 906 PAGINA 350



ARRENDATARIA libera desde ya de toda responsabilidad a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por la demora, atraso o cumplimiento extemporáneo en la entrega de los bienes por parte del proveedor, y expresamente renuncia a efectuar cualquier clase de reclamo a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por cualquiera de dichas causas o por el hecho que los bienes arrendados no sean entregados en perfecto estado de funcionamiento, dejando a salvo sus derechos de efectuar los reclamos correspondientes al proveedor de los citados bienes. La ARRENDATARIA hace constar que es la única responsable del estado de los bienes del poder del proveedor y de su instalación, por lo que libera a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de toda responsabilidad, si los bienes no son retirados del proveedor en forma oportuna, no son instalados adecuadamente o no funcionan perfectamente.

TERCERA: DECLARACION DE LA ARRENDANTE. Juan Ramón Carlos Enrique Cicerón Chávez, en nombre y en representación de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., manifiesto que, con base en lo manifestado por la ARRENDATARIA, ni representada ha sorpetado efectuar la compra de los bienes relacionados, los cuales adquirió para darlos a LA ARRENDATARIA, en calidad de arrendamiento forzoso en los términos y condiciones que se detallan en las siguientes cláusulas. CUARTA: ARRENDAMIENTO. 1) ENTREGA DE LOS BIENES. Manifiesta Juan Ramón Carlos Enrique Cicerón Chávez, en nombre de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., que por este acto da en arrendamiento con plazo forzoso a LA ARRENDATARIA los bienes detallados en la cláusula primera de este instrumento. Por otra parte, LA ARRENDATARIA manifiesto, que recibo en arrendamiento los bienes relacionados, a mi entera conformidad. Asimismo, acuerdan que el arrendamiento estará sujeto a los siguientes pactos y condiciones. 2) PLAZO. El plazo forzoso del presente contrato, para ambos pactos, será el comprendido desde el primero de enero del año dos mil tres, hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil cinco. Este plazo forzoso no podrá ser prerrogado y si se devolviesen anticipadamente los bienes o si se abandonasen, LA ARRENDATARIA deberá pagar las rentas pactadas conforme el plazo forzoso establecido, y en el caso de abandono de los bienes, deberán recogerlos del lugar en que lo hubiesen dejado y devolverlos inmediatamente a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. Cualquier modificación al presente contrato, deberá ser solicitada por la ARRENDATARIA en forma previa y por escrito a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., quien podrá aceptarla, o cuyo caso celebrará un





42

906

351

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

nuevo contrato o sus modificaciones. FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., no reserva el derecho para aceptar que la ARRENDATARIA cancele en forma anticipada las cuotas antes del vencimiento del plazo fijo. 3) PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del arrendamiento es de CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS, que incluyen los gastos de apertura de la cuenta, opción de compra, el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, pagadero mediante TREINTA Y SEIS cuotas mensuales anticipadas y sucesivas los primeros cinco días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, así. La ARRENDATARIA ha entregado ya la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS, de gastos de apertura de la cuenta, CINCUENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, de seguro mensual, UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta correspondiente al mes de enero; DOSCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON QUINCE CENTAVOS, de Inguento a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de servicios correspondientes a la renta del mes de enero, y a los gastos de apertura, ascendiendo el total de lo pagado a UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS. A partir del mes de febrero del presente año, la ARRENDATARIA pagará TREINTA Y CUATRO cuotas mensuales, anticipadas y sucesivas de UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS, que comprenden CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, de seguro mensual, UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta mensual, más, CIENTO SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, de Inguento a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios correspondientes, además una última cuota de DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES

42

906

352



DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS, que comprenderá la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS, en concepto de gastos de cierre, CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, en concepto de seguro mensual, UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta mensual, DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS, en concepto de impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y Servicios, y TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS, en concepto de ganancia de opción de compra. La cual de no adquirirse los Bienes haciendo efectiva dicha opción por parte de la arrendataria, será descontado del valor de la última cuota en cuyo caso el valor de la misma será de UN MIL NOVECIENTOS OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS. 4) LUGAR DE PAGO. Todos los pagos deberán ser efectuados en las oficinas de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. conocidas por la ARRENDATARIA, situada en Edificio GM, Boulevard Tutucichapa y calle Guadalupe, Colonia México, San Salvador, o en el lugar a la persona que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., le indique para el efecto, por escrito, sin necesidad de cubrir ni requerimiento previo alguno. 5) VARIACION DE LAS RENTAS: Se conviene que las rentas mensuales pendientes de pago, podrán ser variadas con un máximo de un seis por ciento (6%) y serán cobradas por disminución en el inventario de bienes arrendados por cualquier causa incluyendo pero no limitándose a la pérdida total o parcial de los mismos, según se establece en este documento. Todas las cuotas serán canceladas por la ARRENDATARIA mensualmente y en forma anticipada, los primeros cinco días de cada uno de los meses de vigencia del plazo del presente contrato. 6) IMPUESTOS, DESTINO, USO, MANTENIMIENTO Y GASTOS DE OPERACIÓN: 1) Impuestos: Cualquier clase de impuesto que pese sobre o afecte los bienes arrendados, serán asumidos en forma exclusiva por la ARRENDATARIA así como los gastos, impuestos, gestiones, trámites y autorizaciones que sean exigidos por cualquier entidad gubernamental, estatal o municipal, por la operación, uso o traslado de los bienes.







42

906 353  
LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

arrendados, correrán por cuenta de la ARRENDATARIA. ii) Destino: Queda convenido que la ARRENDATARIA usará los bienes dentro del territorio de la República de El Salvador, y cuando los expresados bienes no se encuentren en uso, permanecerán en las oficinas principales de la arrendataria ubicadas en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, que también señala para recibir notificaciones. El lugar de yacimiento de los bienes, cuando no estén en uso, no podrá ser cambiado sin la previa autorización escrita de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. iii) Uso de los bienes: FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. en este acto a la ARRENDATARIA y durante la vigencia de este contrato, todos los servicios y garantías que otorgan las casas distribuidoras o proveedoras de los bienes arrendados, y la ARRENDATARIA, se obliga a reclamar dichos derechos, oportuna y directamente al proveedor o distribuidor de los bienes. La ARRENDATARIA deberá observar durante su uso, la capacidad y descripciones técnicas de los bienes, utilizando mano de obra técnica y capacitada para los servicios de reparación y mantenimiento de los bienes arrendados siendo bajo su responsabilidad, los gastos que los mismos ocasionen. Además, la ARRENDATARIA se obliga a mantener en perfecto estado de operación, conservación y mantenimiento de los bienes arrendados, exceptuando uso y desgaste normal, de acuerdo a las recomendaciones y regulaciones que la empresa distribuidora o proveedora indique. iv) Mantenimiento y gastos: Es convenido que la ARRENDATARIA se obliga a contratar y pagar por su cuenta y riesgo todas las reparaciones, mano de obra, materiales, accesorios, repuestos y demás gastos inherentes al mantenimiento ordinario y extraordinario de los bienes. En todo caso, cualquier mejora que se introduzca al mismo, quedará a favor de los bienes arrendados sin abono a cuota alguna. La ARRENDATARIA se obliga a no alterar o modificar los bienes que se le arriendan ni remover o de otra forma alterar cualquier numeración, inscripción, título o insignia de los bienes arrendados, sin el previo permiso por escrito de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. Además no podrá remover la plaqueta que especifica que los bienes son propiedad de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., ni, en su caso, las calcomanías descriptivas. 7) RESPONSABILIDAD CON RELACION A LOS BIENES ARRENDADOS. 1) RIESGOS. La ARRENDATARIA asume en forma exclusiva, durante la vigencia de este contrato, todo tipo de riesgos, de cualquier naturaleza y de todo origen, incluyendo daños o robo de los bienes, y los

42

LIBRO 906 PAGINA 354



que se comen desde la entrega o desde su fabricación y adquisición en caso se hayan producido especialmente al fabricante, siendo la única responsabilidad de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. la de pagar el precio de los bienes en los términos y condiciones establecidos por el proveedor designado por la ARRENDATARIA. Además, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. no da garantía sobre los bienes ni de su fabricación, elaboración, adquisición, ni uso. En consecuencia, la ARRENDANTE no tendrá obligación de devolver a la ARRENDATARIA los pagos que conforme este contrato hubieran recibidos, en caso que los bienes se destruyan o desaparezcan total o parcialmente, durante o en cualquier otro momento de la relación del presente contrato, que desde vigore el contrato de plazo forzoso y la obligación de pago de las cuotas convenidas a pesar de dichas circunstancias mientras no se haya hecho efectiva la indemnización total o parcial a favor de la ARRENDANTE a favor de la arrendataria en base al seguro de pérdidas o daños sobre dichos bienes y siempre y cuando exista remanente por importe de pago. En todo caso cualquier pago o indemnización que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. recibiere que efectuar por cualquier concepto, en relación a los bienes descritos, le será reembolsado por la ARRENDATARIA dentro de los treinta días siguientes a aquel en que se haya efectuado el pago, sin necesidad de costo o recargo alguno.

2) DE LA DESTRUCCION Y DAÑOS: A) En caso de destrucción parcial o total de los bienes arrendados o de daños a terceros, la ARRENDATARIA deberá de notificar por escrito a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al momento en que tuvo conocimiento del hecho. B) En caso que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., no sea indemnizada por los daños sufridos en los bienes, cuando dichos sean susceptibles de ser reparados sin menoscabo su funcionamiento, rendimiento y valor comercial, la ARRENDATARIA quedará obligada a realizar, por su propia cuenta, dichas reparaciones a su exclusiva costa, en forma inmediata y siempre y cuando no se deban a defectos de construcción o diseño. C) En el caso que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., haya sido indemnizada totalmente por los daños anteriormente relacionados mediante el pago del seguro a su favor o por pago que le hubiere cualquier tercero establecido a su plena satisfacción, por medio de inspección y reconocimiento que se haga sobre los bienes arrendados, por las personas que designe FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., que el mismo fue reparado debido a que, FACTO-LEASING







42

906

355

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

BAN CO, S.A. DE C.V., reembolsará a la ARRENDATARIA los gastos incurridos previa deducción de los impuestos, honorarios, gastos y deducibles del seguro que se hubiera pagado a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. o que se deban pagar a ésta, si una vez hecha dicha deducción, el saldo de la indemnización es menor al monto total de los gastos incurridos por la ARRENDATARIA, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. sólo estará obligada a entregar dicho saldo a la ARRENDATARIA y ésta asumirá la diferencia entre los gastos en que incurrió y la suma que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. le reembolsó. D) La ARRENDATARIA se obliga a cancelar las cuotas correspondientes al contrato de seguros suscrito por la ARRENDANTE o a mantener vigente la póliza de seguros contratada por éste o por la ARRENDATARIA y cubrir los beneficios a favor de la ARRENDANTE y que cubre los bienes arrendados contra todo riesgo, además del pago de la deducible, en su caso, y especialmente sobre los riesgos siguientes: incendio y/o rayo, explosión, trueno, huracán, impacto de proyectiles, terremoto, temblor, erupción volcánica, responsabilidad civil ante terceros, hurto, inundación, caída de árboles, rama, veta maliciosa, choque eléctrico, aguas lluvias. E) La póliza de seguro no debe tener excepción ni exclusión alguna y debe mantenerse vigente durante todo el tiempo que dure este contrato, a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA. La Arrendataria será responsable, aun en los casos de excepción que la aseguradora ponga en las pólizas de seguro, por riesgos que las referidas aseguradoras se niegan a cubrir, circunstancias que la arrendataria acepta expresamente, y ratifica que, en todo caso, es la única responsable por todo tipo y clase de riesgo que sufran los bienes arrendados. El monto del seguro deberá cubrir, por lo menos, el valor de mercado, costo de reposición de los bienes que se arrendan. El valor del deducible es independiente. La ARRENDATARIA, bajo ninguna circunstancia y por ninguna razón, podrá hacer reclamación directa a la compañía aseguradora, salvo consentimiento expreso de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., además se obliga a no abusar del seguro que contrata. La cantidad correspondiente a la cuota del seguro contratado por la ARRENDANTE incluído en la renta podrá ser variada por esta en caso que las primas y en un valor correspondiente a dicho aumento. La cuota mensual la cual deberá ser pagada dentro del mismo plazo antes estipulado todo lo cual acepta por este medio La ARRENDATARIA.

8) OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. 1) La ARRENDATARIA se obliga a cumplir inmediatamente a

LIBRO 356

356



FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., cualquier acción que impida o dificulte el uso de los bienes objeto del arrendamiento y a proteger los intereses de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. en los bienes arrendados durante todo el plazo del arrendamiento. 2) Los bienes estarán sujetos a las inspecciones periódicas. Previa notificación por escrito por parte de la o las personas que dirige FACTO-LEASING BAN CO, S.A., S. DE C.V. y para este efecto, la ARRENDATARIA prestará toda colaboración que se le requiera. 3) El cumplimiento de las obligaciones de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., y la ARRENDATARIA aquí contraídas será dependiente. 4) Cualquiera de ellos se ve impedida, imposibilitada u obstaculizada por caso de fuerza mayor o caso fortuito o cualquier otra causa que no esté dentro del solo y exclusivo control de estos. 4) La ARRENDATARIA no podrá subarrendar los bienes arrendados sin el previo consentimiento escrito de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.; tampoco podrá ceder o gravar sus derechos derivados del presente contrato, ni introducir mejoras sin el previo consentimiento antes dicho. Durante la vigencia de este contrato, la arrendataria no podrá disminuir su capital social sin previo aviso. 5) Las obligaciones contraídas por FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., mediante este instrumento, están sujetas a la condición suspensiva de que la ARRENDATARIA haya cumplido con presente de toda la documentación descrita en este documento, la cual se obliga a proporcionar especialmente las pólizas de seguros y análisis irrevocables de los beneficios a favor de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.; 6) La ARRENDATARIA se obliga durante la vigencia del presente contrato a no disminuir su capital social previa autorización de la arrendante.

QUINTA: DE LA SUSCRIPCIÓN DE TITULOS DE CREDITO. La ARRENDATARIA se obliga a suscribir y aceptar los títulos de crédito tales como letras de cambio, pagarés u otros similares que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., le solicite para representar las rentas adeudadas, en el entendido de que cada título de crédito deberá coincidir exactamente con las cuotas pactadas en este instrumento. Por cada renta representada por un título de crédito, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., entenderá a la ARRENDATARIA una copia, de tal manera que ésta tenga una constancia de que no se está duplicando el monto de la adeudada. FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., podrá utilizar tales títulos a discreción, como fuente alterna de financiamiento. Únicamente en el caso de la aceptación de tales letras ni su descuento, significa por sí, el pago de las rentas aquí convenidas con la





906

357

42

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

ARRENDATARIA, por lo que en la medida que la ARRENDATARIA vaya cumpliendo con el pago de las cuotas, en dicha medida se le devolverán las letras aceptadas o cualquier título de crédito que haya suscrito, extendiéndole el recibo correspondiente. La ARRENDATARIA se obliga a no disminuir su capital social autorizado durante la vigencia del presente contrato sin previo aviso por escrito a la ARRENDANTE. **SEPTIMA. CESION DE DERECHOS DE FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.** Desde ya FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., queda expresamente autorizada para ceder, gravar o negociar en cualquier forma los derechos que le confiere este contrato, observando las formalidades legales. El cesionario se compromete a cumplir los términos de este contrato, **OCTAVA. CARGOS POR MORA.** Sobre el valor de las cuotas no canceladas puntualmente en el tiempo, lugar y forma, la ARRENDATARIA pagará a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., el interés moratorio del seis por ciento anual, calculados a partir de la fecha de la mora. En caso de mora o retraso en el pago de las cuotas, si la ARRENDATARIA efectuare abusos, o pagos a cuenta, la ARRENDATARIA autoriza a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., para imputarlos o acreditarlos en la forma que estime conveniente en las obligaciones que la ARRENDATARIA tiene con la ARRENDANTE. **DÉCIMA. EFECTOS PROCESALES.** La ARRENDATARIA acepta como buenas, líquidas y exigibles y de plazo vencido las cuotas que, con respecto a este negocio, le presente FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., y como en sus registros contables y como título ejecutivo perfecto e indiscutible el presente documento. **DECIMA PRIMERA. DOMICILIO Y RENUNCIAS.** Ambas partes contratantes, para los efectos del presente contrato señalan esta ciudad como su domicilio especial, a la jurisdicción de cuyos tribunales se someten; la ARRENDATARIA señala para recibir notificaciones la dirección siguiente: Colonia Zacamil, Pasaje Dos, número dos, departamento de San Salvador, obligándose a comunicar por escrito a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., cualquier cambio que de ella hiciera, así como el del lugar en donde se encuentran los bienes, en su caso, con un mes de anticipación, en el entendido que, a falta de tal aviso, se tendrán como válidas y legalmente hechas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en el lugar indicado. La ARRENDATARIA se somete al juicio que se pronunciare en su contra por incumplimiento del presente contrato, será depositario de los bienes que se embargan, la persona que FACTO-LEASING BAN CO, S.A.

42

906

358



DE C.V., designo, excoima a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. de la obligación de rendir fianza, para el ejercicio de sus derechos procesales, exoneración que hace extensiva al depositario que lo ARRENDANTE designe.

DECIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. podrá dar por terminado el presente contrato en cualquiera de los siguientes casos: a) Por incumplimiento de la ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que constan en virtud del presente contrato; b) por no mostrar vigente la póliza del seguro relacionada al contrato de arrendamiento; c) por falta de pago de la ARRENDATARIA de dos mensualidades de la renta pactada, en la fecha, forma y lugares convenidos; si algún cheque es rechazado se protestará inmediatamente y se hará el cargo de once dólares de los Estados Unidos de América con centavos y tres centavos, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes muebles y a la prestación de servicios, y once dólares de los Estados Unidos de América con treinta centavos, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes muebles y a la prestación de servicios; d) o si no dice en la forma y tiempo convenidos los avisos a que se refirió en este instrumento, especialmente en cuanto al cambio de dirección donde se encuentre la sede de la ARRENDATARIA, y del lugar donde los bienes puedan ser encontrados, en su caso. El que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., dé por terminado el presente contrato, solicitará que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. podrá: a) Recoger los bienes por cuenta de la ARRENDATARIA, y ésta queda en la obligación de devolver los bienes objeto del presente contrato, y sin perjuicio de la ejecución; y, b) exigir el cumplimiento total del pago de las cuotas aún por cumplir, y las que sean exigibles conforme lo pactado en este instrumento.

DECIMA TERCERA: GARANTIA: a) CODEUDORA SOLIDARIA. ROSA BLANCA MONTUFAR DUEÑAS, de general y/o condicionada, ahora en mi carácter personal, MANIFIESTA: Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la arrendataria derivadas del contrato de crédito consignado en este instrumento, incluyendo capital, intereses, comisiones y costos procesales a que hubiere lugar, me constituyo en CODEUDORA SOLIDARIA de la sociedad "PAPADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", a favor de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., obligándome en los mismos términos, condiciones, comenciosos y renuncias en que se ha obligado la arrendataria.

DECIMA QUINTA: GASTOS. Son de cuenta de la ARRENDATARIA los gastos que cause este contrato: su elaboración, y los de





906

359

42

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

cofronzo, sona judiciales o conajudiciales. DÉCIMA SEXTA: Cualquiera de las partes podrá terminar este Contrato inmediatamente debido al incumplimiento de la otra parte, si la parte que incumple no sosca dicho incumplimiento dentro de cinco días después de recibir notificación escrita de la otra parte. En fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de enero del año dos mil tres.

*[Handwritten signatures]*

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas y nueve minutos del día nueve de enero del año dos mil tres. Ante mí, GERARDO ANTONIO DUKELE GIACOMAN, Notario, de este domicilio, comparecieron por una parte el Licenciado JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CÁCERES CHAVEZ, de cincuenta y dos años de edad, economista, del domicilio de Abascochigán, persona a quien conozco, portador de su Documento Único de identidad número cero un millón cuatrocientos once mil cuatrocientos noventa y cuatro-dos, quien gozaba en *tantum* y representación en su calidad de apoderado general administrativo y judicial de la sociedad anónima de este domicilio, que gira con la denominación de "FACTO-LEASING BAN CO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con Número de Identificación Tributaria cero sesenta y cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro-cinco mil cuatrocientos sesenta y tres, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La escritura pública de poder general administrativo y judicial otorgada en esta ciudad a las diez horas y treinta minutos del día veintinueve de marzo del año dos mil, ante los oficios notariales de David Ricardo Urquilla Bonilla, a favor del señor JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CÁCERES CHAVEZ, por el ingeniero JOSE GUSTAVO BELISMELIS VIDES, en su carácter de director presidente y como tal representante legal de la sociedad FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de la cual consta que el compareciente está plenamente facultado para otorgar actos como el presente, inscrito en el registro

*[Handwritten signature]*

42

906

360



de comercio el cuatro de abril del año dos mil, al número CINCUENTA Y TRES del libro SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE, de otros contratos mercantiles. En dicho poder quedó plenamente establecida la existencia legal de la sociedad y la personería del representante legal que lo otorgó, en este instrumento denominada "LA ARRENDANTE". Por otra parte, comparece, la señora ROSA BLANCA MONTUFAR DE UENAS, de cincuenta y siete años de edad, Concejante, de nacionalidad guatemalteca, de este domicilio, a quien se reconoce, pero identificado por medio de su Carnet de Residente Definitivo número cero cero cero cinco mil seiscientos sesenta y cinco, con Número de Identificación Tributaria nueve mil cuatrocientos ochenta y tres cero ochenta mil setecientos cuarenta y cinco cero cero uno-cero, actuando en nombre y representación, en calidad de Administrador Único de la Sociedad Anónima, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, cuya denominación es "PANADERIA EL ROSARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PANADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos cuarenta y tres mil cuatrocientos uno-cero, que en este instrumento se denominará la "ARRENDATARIA", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber leído a la vista la escritura pública de Constitución de dicha sociedad, la cual como se todos los estatutos que la rigen actualmente, otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día cuatro de enero del año dos mil, ante los oficios del notario Ricardo Viquez Jandrez, inscrito en el Registro de Comercio el once de enero del año dos mil, al número DOCE del Libro MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de Sociedad, de la cual consta que la naturaleza, denominación y domicilio son los expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, de plazo indefinido, que en su finalidad están comprendidos actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a un Administrador Único, quien durará cinco años en sus funciones; que corresponde al Administrador Único representar legalmente a la sociedad y otorgar actos como el presente; que en la escritura de constitución de la misma, se eligió al primer Administrador Único, recayendo dicho cargo en la señora Rosa Blanca Montufar Derflin, elección vigente a esta fecha; y los comparecientes en el carácter y personería indicados me D.F.U. Que las firmas que literalmente se leen "R.B.M." y "R.M.L.", respectivamente, puestas al calce del documento que antecede son tuyas y como tales las reconozco por haber sido puestas por ellos en el carácter indicado, así como también, reconozco como







42

906

361

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

de las sociedades que representan, las obligaciones allí expresadas. El documento en referencia está fechado en esta ciudad, este mismo día, que consta de seis hojas simples, cuyas cláusulas se transcriben a continuación: "JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ, de cincuenta y dos años, comerciante, del domicilio de Alaculapán, actuando en nombre y en representación, en calidad de apoderado general administrativo y judicial de la sociedad anónima, de este domicilio, que gira con la denominación de "FACTO-LEASING BAN CO. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con Número de Identificación Tributaria cero sesenta y cuatro mil seiscientos ochenta y tres mil cuatrocientos ochenta y cinco, en este instrumento denominada "LA ARRENDANTE" o Facto Leasing S.A. de C.V.; y ROSA BLANCA MONTUFAR DUEÑAS, de cincuenta y siete años de edad, Comerciante, de nacionalidad guatemalteca, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria nueve mil cuatrocientos ochenta y tres mil seiscientos cuarenta y cinco, actuando en nombre y representación, en calidad de Administrador Único de la Sociedad Anónima, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, cuya denominación es "PANADERIA EL ROSARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "PANADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", con Número de Identificación Tributaria cero sesenta y cuatro mil seiscientos ochenta y tres mil cuatrocientos ochenta y cinco, en este instrumento se denominará "LA ARRENDATARIA", por el presente documento OTORGAMOS: que celebramos un contrato que contiene: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE PLAZO FORZOSO que se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: ACTOS PREVIOS. 1) DE LA SOLICITUD. Rosa Blanca Montufar Dueñas, en nombre de LA ARRENDATARIA manifiesto que, por tener necesidad e interés en el uso y goce de los bienes que se describen en esta cláusula, me representada encargó a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V, la adquisición de los mismos, habiéndolos previamente seleccionado directamente del proveedor, obligándome a celebrar contrato de arrendamiento financiero con FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. y a recibirlo en mi calidad FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., en vista de las instrucciones recibidas de LA ARRENDATARIA, adquirí los bienes seleccionados. 2) DEL EQUIPO. Los bienes que serán arrendados son los siguientes: a) Una divisora cortadora modelo Divitam Duplo, de dos pines, con boleador en la banda de salida, cota de cincuenta y cinco

42

906

362

1999 PAGINA



kilogramos, velocidad de corte máxima sesenta piezas por minuto, rango de peso de treinta a trescientos gramos, circuito automático de corte, cuenta piezas digital, arranque y paro, motor de de hierro (power); b) una fiambradora modelo AD de sesientos milímetros, de doble recuento, con un contraluz plano con rodillo y presionador regulable, rejilla de protección, rodillos con cubierta de termo duro, mesa de recogida ajustable, ruedas giratorias para fácil desplazamiento, motor de un horse power; y, c) un horno AG ciento sesenta y ocho, capacidad de treinta y seis latas de sesientos por cuadradas milímetros, quemador lamborghini EM-dieciséis, panel de mando semi-automático, combustible de gas propano, manijas a distancia veinte voltios, sesenta Hz, trifásico, fabricado en acero inoxidable de alta calidad, con sus clavijas. 2) DEL PRECIO PACTADO POR EL PROVEEDOR: Si o a vez firmado el presente contrato por la ARRENDATARIA se dice el caso de que el proveedor variare las condiciones y el precio tomado de base para el cálculo del precio del presente contrato si los mismos no hubieren sido entregados a la ARRENDATARIA, se procederá de la manera siguiente: i) Si la ARRENDATARIA autoriza, por escrito, cualquier modificación a las condiciones o algún incremento adicional al precio pactado con el proveedor, este se tendrá por aceptado, variando en consecuencia, el valor del presente contrato; ii) Si la ARRENDATARIA no autoriza la modificación o el incremento del precio, el contrato se tendrá automáticamente por concluido, debiendo la ARRENDATARIA pagar y reembolsar a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de inmediato, el monto total que ésta hubiere pagado al proveedor, en concepto de gastos de adquisición de los bienes, si tuviere el caso.

SEGUNDA: DECLARACION DE LA ARRENDATARIA. Continuo manifiesto en nombre de la ARRENDATARIA que ésta misma ha seleccionado los bienes descritos bajo su responsabilidad, por lo que declara que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. no ha participado, ni seleccionado los bienes adquiridos ni al proveedor del mismo. Es responsabilidad de la ARRENDATARIA asegurarse que el proveedor le entregue los bienes en perfecto estado de funcionamiento y bajo las especificaciones convenidas. Declara que serán por su cuenta todos los actos necesarios para tomar posesión material de los bienes, estando facultada para ello por parte de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por lo que los bienes serán entregados directamente del proveedor, aunque dichos bienes los recibirá en nombre y por cuenta de la ARRENDANTE, la ARRENDATARIA se compromete a

*[Handwritten Signature]*







906

363

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

cumplir con todas las obligaciones que se originen como consecuencia de este contrato, incluyendo el pago del precio del arrendo mediante las cuotas acordadas, una vez entregados los bienes arrendados. En consecuencia, la ARRENDATARIA libera desde ya de toda responsabilidad a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por la demora, atraso o cumplimiento extemporáneo en la entrega de los bienes por parte del proveedor, y expresamente renuncia a efectuar cualquier clase de reclamo a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., por cualquiera de dichos casos o por el hecho que los bienes arrendados no sean entregados en perfecto estado de funcionamiento, dejando a salvo sus derechos de efectuar los reclamos correspondientes al proveedor de los citados bienes. La ARRENDATARIA hace constar que es la única responsable del estado de los bienes del proveedor y de su instalación, por lo que libera a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de toda responsabilidad, si los bienes no son recibidos del proveedor en forma oportuna, no son instalados adecuadamente o no funcionan perfectamente.

**TERCERA: DECLARACION DE LA ARRENDANTE.** Juan Ramón Carlos Enrique Cáceres Chávez, en nombre y en representación de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., manifiesto que, con base en lo manifestado por la ARRENDATARIA, así representada ha aceptado efectuar la compra de los bienes relacionados, los cuales adquirió para darlos a LA ARRENDATARIA, en calidad de arrendamiento forzoso en los términos y condiciones que se detallan en las siguientes cláusulas.

**CUARTA: ARRENDAMIENTO 1) ENTREGA DE LOS BIENES.** Manifiesto Juan Ramón Carlos Enrique Cáceres Chávez, en nombre de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., que por este acto de arrendamiento con plazo forzoso a LA ARRENDATARIA los bienes detallados en la cláusula primera de este instrumento. Por otra parte, LA ARRENDATARIA manifiesto, que recibe en arrendamiento los bienes relacionados, a mi entera conformidad. Asimismo, acuerdan que el arrendamiento estará sujeción a los siguientes puntos y condiciones:

2) **PLAZO:** El plazo forzoso del presente contrato, para ambas partes, será el comprendido desde el primero de enero del año dos mil tres, hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil cinco. Este plazo forzoso no podrá ser prorrogado y si se devolviesen anticipadamente los bienes o si se abandonaran, la ARRENDATARIA deberá pagar las rentas pactadas conforme el plazo forzoso establecido, y en el caso de abandono de los bienes, deberán recogerlos del lugar en que lo hubiese dejado y devolverlos inmediatamente a FACTO-LEASING BAN CO.

42

906

364



S.A. DE C.V. Cualquier modificación al presente contrato, deberá ser solicitada por la ARRENDATARIA en forma previa y por escrito a FACTO-LEASING DAN CO, S.A. DE C.V., quien podrá aceptarla, en cuyo caso celebrarán un nuevo contrato o sus modificaciones. FACTO-LEASING DAN CO, S.A. DE C.V., no reserva el derecho para aceptar que la ARRENDATARIA cancele en forma anticipada los rentas antes del vencimiento del plazo forzoso. 3) PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del arrendamiento es de CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS, que incluyen los gastos de apertura de la cuenta, opción de compra, el transporte a la Transacción de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, pagadero mediante TREINTA Y SEIS cuotas mensuales anticipadas y sucesivas los primeros cinco días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, así: La ARRENDATARIA ha entregado ya la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS, de gastos de apertura de la cuenta, CINCUENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, de seguro mensual, UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta correspondiente al mes de marzo, DOSCIENTOS CATORCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON QUINCE CENTAVOS, de impuesto a la Transacción de Bienes Muebles y a la prestación de servicios correspondientes a la renta del mes de marzo, y a los gastos de apertura, ascendiendo el total de lo pagado a UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEITE CENTAVOS. A partir del mes de febrero del presente año, la ARRENDATARIA pagará TREINTA Y CUATRO cuotas mensuales, anticipadas y sucesivas de UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS, que comprenden CINCUENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS de seguro mensual, UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta mensual, más, CIENTO SESENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

*[Handwritten Signature]*  
 NOTARIO  
 DANIELA GARCIA  
 NOTARIA PUBLICA  
 DEL ESTADO DE MEXICO





906

365

42

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

AMERICA CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios correspondiente; además una última cuota de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS, que comprenderá la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS, en concepto de gastos de cierre; CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS, en concepto de seguro mensual; UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS, de renta mensual; DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS, en concepto de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Servicios; y TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA CENTAVOS, en concepto de gastos de opción de compra, la cual de no adquirirse los bienes haciendo efectiva dicha opción por parte de la arrendataria, será descontado del valor de la última cuota en cuyo caso el valor de la misma será de UN MIL NOVECIENTOS OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS. 4) LUGAR DE PAGO. Todos los pagos deberán ser efectuados en las oficinas de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. asociadas por la ARRENDATARIA, situadas en Edificio GM, Boulevard Tatuchapa y calle Guadalupe, Colonia Médica, San Salvador, o en el lugar y a la persona que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., le indique para el efecto, por escrito, sin necesidad de cobro ni requerimiento previo alguno. 5) VARIACION DE LAS RENTAS. Se conviene que las rentas mensuales pendientes de pago, podrán ser variadas con un máximo de un seis por ciento (6%) y serán calculadas por disminución en el inventario de bienes arrendados por cualquier causa incluyendo pero no limitándose a la pérdida total o parcial de los mismos, según se establece en este documento. Todas las cuotas serán canceladas por la ARRENDATARIA mensualmente y en forma anticipada, los primeros cinco días de cada uno de los meses de vigencia del plazo del presente contrato. 6) IMPUESTOS, DESTINO, USO, MANTENIMIENTO Y GASTOS DE OPERACION. 1) Impuestos: Cualquier clase de impuesto que pese sobre o afecte los bienes arrendados, serán asumidos en forma

42

LIBRO 906 FOLIO 366



exclusiva por la ARRENDATARIA así como los gastos, impuestos, gestiones, trámites e inscripciones que sean exigidos por cualquier entidad gubernamental, estatal o municipal, por la operación, uso o traslado de los bienes arrendados; correrá por cuenta de la ARRENDATARIA. ii) Destino: Queda convenido con la ARRENDATARIA usará los bienes dentro del territorio de la República de El Salvador, y cuando los expresados bienes no se encuentren en uso, permanecerán en las oficinas principales de la arrendataria ubicadas en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, que también señala para recibir notificaciones. El lugar de existencia de los bienes, cuando no estén en uso, no podrá ser cambiado sin la previa autorización escrita de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. iii) Uso de los bienes: FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. cede en este acto a la ARRENDATARIA y durante la vigencia de este contrato, todos los servicios y garantías que otorguen las compañías distribuidoras o proveedoras de los bienes arrendados, y la ARRENDATARIA, se obliga a reclamar dichos derechos, oportunamente y directamente al proveedor o distribuidor de los bienes. La ARRENDATARIA deberá observar durante su uso, la capacidad y descripciones técnicas de los bienes, utilizando mano de obra técnica y capacitada para los servicios de reparación y mantenimiento de los bienes arrendados siendo bajo su responsabilidad, los gastos que los mismos ocasionen. Además, la ARRENDATARIA se obliga a mantener en perfecto estado de operación, conservación y mantenimiento de los bienes arrendados, exceptuando uso y desgaste o nivel, de acuerdo a las recomendaciones y repulciones que la empresa distribuidora o proveedora indique. iv) Mantenimiento y gastos: Es convenido que la ARRENDATARIA se obliga a costear y pagar por su cuenta y riesgo todos los reparaciones, mano de obra, materiales, accesorios, repuestos y demás gastos inherentes al mantenimiento ordinario y extraordinario de los bienes. En todo caso, cualquier mejora que se introduzca al mismo quedará a favor de los bienes arrendados sin abono a cuota alguna. La ARRENDATARIA se obliga a no alterar o modificar los bienes que se le arrendan ni remover o de otra forma alterar cualquier numeración, inscripción, marca o insignia de los bienes arrendados, sin el previo permiso por escrito de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. Además no podrá remover la plaqueta que especifica que los bienes son propiedad de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., ni, en su caso, las tablas de descripción. 7) RESPONSABILIDAD CON RELACION A LOS BIENES.

*[Handwritten signature]*





42

906

367

LIBRO \_\_\_\_\_

ARRENDADOS. 1) RIESGOS. La ARRENDATARIA asume en forma exclusiva, durante la vigencia de este contrato, todo tipo de riesgos, de cualquier naturaleza y de todo origen, incluyendo daños o robo de los bienes, y los que se corren desde la entrega o desde su fabricación y adquisición, en caso se hayan solicitado especialmente al fabricante, siendo la única responsabilidad de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., la de pagar el precio de los bienes en los términos y condiciones establecidas por el proveedor designado por la ARRENDATARIA. Además, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., no da garantía sobre los bienes ni de su fabricación, elaboración, adquisición, ni uso. En consecuencia, la ARRENDANTE no tendrá obligación de devolver a la ARRENDATARIA los pagos que conforme este contrato hubieren recibido, en caso que los bienes se destruyan o desaparezcan total o parcialmente, durante o en cualquier otro momento de la relación del presente contrato, quedando vigente el contrato de plazo fijo y la obligación de pago de las cuotas convenidas a pesar de dichos circunstancias mientras no se haya hecho efectiva la indemnización total o parcial a favor de la ARRENDANTE o favor de la arrendataria en base al seguro de pérdidas o daños sobre dichos bienes y siempre y cuando exista remanente por cobrar de pago. En todo caso cualquier pago o indemnización que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. hubiere efectuado por cualquier concepto, en relación a los bienes deudados, le será reembolsado por la ARRENDATARIA dentro de los treinta días siguientes a aquel en que se haya efectuado el pago, sin necesidad de cubrir o resarcimiento alguno. 2) DE LA DESTRUCCION Y DAÑOS: A) En caso de destrucción parcial o total de los bienes arrendados o de daños a terceros, la ARRENDATARIA deberá de notificar por escrito a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al momento en que tuvo conocimiento del hecho. B) En caso que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., no sea indemnizada por los daños sufridos en los bienes, cuando estos sean susceptibles de ser reparados sin menoscabar su funcionamiento, rendimiento y valor comercial, la ARRENDATARIA quedará obligada a realizar, por su propia cuenta, dichas reparaciones a su exclusiva costa, y en forma inmediata y siempre y cuando no se deban a defectos de construcción o diseño. C) En el caso que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., haya sido indemnizada totalmente por los daños o eventuales relacionados mediante el pago del seguro a su favor o por pago que le hiciera cualquier tercero establecido a su plena





satisfacción, por medio de inspección y reconocimiento que se haga sobre los bienes arrendados, por las personas que designe FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., que al mismo fin reparado debidamente, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., reembolsará a la ARRENDATARIA los gastos incurridos, previa deducción de los impuestos, honorarios, gastos y deducibles del seguro que se hubiera pagado a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. o que se deban pagar a ésta, si una vez hecha dicha deducción, el saldo de la reconstrucción es menor al monto total de los gastos incurridos por la ARRENDATARIA, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. sólo estará obligada a entregar dicho saldo a la ARRENDATARIA y esta asumirá la diferencia entre los gastos en que incurrió y la suma que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. le reembolsó. D) La ARRENDATARIA se obliga a cancelar las cuotas correspondientes al contrato de seguros suscritos por la ARRENDANTE o a mantener vigente la póliza de seguros contratada por este o por la ARRENDATARIA y cubrir los beneficios a favor de la ARRENDANTE y que cubre los bienes arrendados contra todo riesgo, además del pago de la deducción, en su caso, y especialmente sobre los riesgos siguientes: incendio y/o rayo, explosión, motín, huelga, impacto de proyectiles, terremotos, temblor, erupción volcánica, responsabilidad civil ante terceros, hurto, invasión, caída de árboles, rama, actos maliciosos, choques eléctricos, aguas lluvias. E) La póliza de seguro no debe tener excepción ni exclusión alguna y debe mantenerse vigente durante todo el tiempo que dure este contrato, a costo exclusivo de la ARRENDATARIA. La Arrendataria será responsable, aun en los casos de excepción que los aseguradores pongan en las pólizas de seguro, por riesgos que las referidas aseguradoras se nieguen a cubrir, circunstancias que la arrendataria acepta expresamente, y ratifica que, en todo caso, es la única responsable por todo tipo y clase de riesgos que sufran los bienes arrendados. El monto del seguro deberá cubrir, por lo menos, el valor de mercado o costo de adquisición de los bienes que se arrendan. El valor del deducible es independiente. La ARRENDATARIA, bajo ninguna circunstancia y por ninguna razón, podrá hacer reclamación directa a la compañía aseguradora, salvo consentimiento expreso de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.; además se obliga a no abusar del seguro que contrata. La cantidad correspondiente a la cuota del seguro contratado por la ARRENDANTE incluido en la renta podrá ser utilizada por esta en caso que las primas y en su valor correspondiente a dicho aumento de cuota mensual la cual

*[Handwritten Signature]*  
 NOTARIO  
 SAN SALVADOR, EL SALVADOR





42

906

369

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

deberá ser pagada dentro del mismo plazo antes estipulado todo lo cual acepta por este medio La ARRENDATARIA.

8) OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES: 1) La ARRENDATARIA se obliga a notificar inmediatamente a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., cualquier acción que impida o dificulte el uso de los bienes objeto del arrendamiento y a proteger los intereses de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. en los bienes arrendados durante todo el plazo del arrendamiento. 2) Los bienes estarán sujetos a las inspecciones periódicas. Previa notificación por escrito por parte de la o las personas que designe FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. y para este efecto, la ARRENDATARIA prestará toda colaboración que se le requiera. 3) El cumplimiento de las obligaciones de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., y la ARRENDATARIA aquí contenidas será considerado, si cualquiera de ellos se ve impedida, imposibilitada o obstaculizada por caso de fuerza mayor o caso fortuito o cualquier otra causa que no esté dentro del uso y exclusivo control de estos. 4) La ARRENDATARIA no podrá subarrendar los bienes arrendados sin el previo consentimiento escrito de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.; tampoco podrá ceder o gravar sus derechos nacidos del presente contrato, ni introducir mejoras sin el previo consentimiento antes dicho. Durante la vigencia de este contrato, la arrendataria no podrá disminuir su capital social sin previo aviso. 5) Las obligaciones contraídas por FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., mediante este instrumento, están sujetas a la condición suspensiva de que la ARRENDATARIA haya cumplido con presentarle toda la documentación descrita en este documento, la cual se obliga a proporcionar especialmente las pólizas de seguros y endosos irrevocables de los beneficios a favor de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V.; 6) La ARRENDATARIA se obliga durante la vigencia del presente contrato a no disminuir su capital social previa autorización de la arrendataria.

QUINTA: DE LA SUSCRIPCION DE TITULOS DE CREDITO. La ARRENDATARIA se obliga a suscribir y aceptar los títulos de crédito tales como letras de cambio, pagarés u otros similares que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., le solicite para representar las rentas adeudadas, en el entendido de que cada título de crédito deberá coincidir exactamente con las cuotas pactadas en este instrumento. Por cada renta representada por un título de crédito, FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., extenderá a la ARRENDATARIA una copia, de tal manera que cada uno tenga una constancia de que no se está duplicando el mismo de lo adeudado. FACTO-LEASING BAN CO, S.A.

42

906

370



DE C.V., podrá utilizar tales títulos a discreción, como fuente única de financiamiento. Queda establecido que si la aceptación de tales letras es su descuento, significa por sí, el pago de las rentas aquí convenidas con la ARRENDATARIA, por lo que en la medida que la ARRENDATARIA vaya cumpliendo con el pago de las cuotas, en dicha medida se le devolverán las letras aceptadas o cualquier título de crédito que haya otorgado, extinguiéndose el recibo correspondiente. La ARRENDATARIA se obliga a no disminuir su capital social autorizado durante la vigencia del presente contrato sin previo aviso por escrito a la ARRENDANTE. SEPTIMA: CESION DE DERECHOS DE FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. Desde ya FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., queda expresamente autorizada para emitir, girar o negociar en cualquier forma los derechos que le confiere este contrato, llenando las formalidades legales. El cessionario se compromete a aceptar y cumplir los términos de este contrato, OCTAVA: CARGOS POR MORA. Sobre el valor de las rentas no canceladas parcialmente en el tiempo, lugar y forma, la ARRENDATARIA pagará a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., el interés moratorio del seis por ciento anual, calculados a partir de la fecha de la mora. En caso de mora o retraso en el pago de las cuotas, si la ARRENDATARIA efectuare abonos, o pagos a cuenta, la ARRENDATARIA autoriza a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., para imputarlos o acreditárselos en la forma que estime conveniente en las obligaciones que la ARRENDATARIA tiene con la ARRENDANTE. DÉCIMA: EFECTOS PROCESALES. La ARRENDATARIA acepta como sumas, líquidas y exigibles y de plazo vencido las cuantías que, con respecto a este negocio, le presente FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., y cuente en sus registros contables y como título ejecutivo perfecto e inficible el presente documento. DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO Y RENUNCIAS. Ambas partes contratantes, para los efectos del presente contrato señalan esta ciudad como su domicilio especial, a la jurisdicción de cuyos tribunales se someten; la ARRENDATARIA señala para recibir notificaciones la dirección siguiente: Colonia Zacañal, Pasaje Dos, número dos, departamento de San Salvador, obligándose a comunicar por escrito a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., cualquier cambio que de ella hiciera así como el del lugar en donde se encuentren sus bienes, en su caso, con un mes de anticipación, en el entendido que, a falta de tal aviso, se tendrán como válidas y legalmente hechas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en el

*[Handwritten Signature]*  
 NOTARIO  
 REPUBLICA DE EL SALVADOR







906 371

42

LIBRO \_\_\_\_\_ PAGINA \_\_\_\_\_

lugar indicado. La ARRENDATARIA se somete al juicio que se promoviere en su contra o por incumplimiento del presente contrato, será depositaria de los bienes que se embarguen, la persona que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., designe; exonerata a FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. de la obligación de rendir fianza, para el ejercicio de sus derechos procedentes, exoneración que hace extensiva al depositario que la ARRENDANTE designe.

DECIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V. podrá dar por terminado el presente contrato en cualquiera de los siguientes casos: a) Por incumplimiento de la ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que constan en virtud del presente contrato; b) por no mantener vigente la póliza del seguro relacionada al contrato de arrendamiento; c) por falta de pago de la ARRENDATARIA de dos mensualidades de la renta pactada, en la fecha, forma y lugares convenidos; si algún cheque no es cobrado se protestará inmediatamente y se hará el cargo de once dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y tres centavos, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes muebles y a la prestación de servicios, y once dólares de los Estados Unidos de América con treinta centavos, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes inmuebles y a la prestación de servicios; d) si se da en la forma y tiempo convenidos los avisos a que se obligó en este instrumento, especialmente en cuanto al cambio de dirección donde se encuentre la sede de la ARRENDATARIA, y del lugar donde los bienes puedan ser encontrados, en su caso. El que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., dé por terminado el presente contrato, implicará que FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., podrá: a) Recoger los bienes por cuenta de la ARRENDATARIA, y esta queda en la obligación de devolver los mismos objeto del presente contrato, y sin perjuicio de la ejecución; y, b) exigir el cumplimiento total del pago de las cuotas aún por cumplir, y las que sean exigibles conforme lo pactado en este instrumento.

DECIMA TERCERA: GARANTIA: a) CODEUDORA SOLIDARIA: ROSA BLANCA MONTUEAR DUEÑAS, de generales ya mencionadas, ahora en mi carácter personal, MANIFIESTA: Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la arrendataria derivadas del contrato de crédito consignado en este instrumento, incluyendo capital, intereses, comisiones y costas procedentes a que hubiere lugar, me constituyo en CODEUDORA SOLIDARIA de la sociedad "PANADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", a favor de FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., obligándome en los mismos

42 906 372



TERCERA. ...

cuales, condiciones, voluntades y renuncia en que se ha obligado la arrendataria. DÉCIMA QUINTA: GASTOS. Son de cuenta de la ARRENDATARIA los gastos que cause este contrato en cancelación, y los de cobranza, sean judiciales o extrajudiciales. DÉCIMA SEXTA: Cualquiera de las partes por incumplimiento de la otra parte, si la parte que incumple no cumple dicho incumplimiento inmediatamente debido al incumplimiento de la otra parte. En fe de lo cual firmamos el presente documento de cinco días después de recibir notificación escrita de la otra parte. En fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de mayo del año dos mil ... Así se expresaron las comparecientes, y yo el suscrito notario hago constar: a) Que los expusé los efectos legales de la presente acta notarial escrita en ocho folios; y, b) que las expresadas firmas son autenticas por haber sido presentadas por las comparecientes a mi presencia; y todo que los he, íntegramente, en un solo acto, lo he mencionado escrito, lo ratifico y firmamos, DOY FE.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



42

906

372 bis

LIBRO PAJIVA



SEÑOR REGISTRADOR CENTRO NACIONAL DE REGISTROS:

Yo, JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ, de cincuenta y dos años, Economista, del domicilio de Ahuachapán, portador de mi Documento Único de Identidad número uno mil cuatrocientos once mil cuatrocientos noventa y cuatro-dos, actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la Sociedad Anónima, de ese domicilio, que gira con la denominación de "FACTO-LEASING BAN CO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", con Número de Identificación Tributaria como sociedad noventa y cuatro-cinco un mil cinco noventa y nueve-cinco cuatro-seis, a Usted respetuosamente EXPONGO:

Que el día nueve de enero del presente año, mi mandante, su adalante llamada "LA ARRENDANTE" y la Sociedad "PANADERIA EL ROSARIO, S.A. DE C.V.", llamada "LA ARRENDATARIA", celebraron un contrato de Arrendamiento Financiero de Plazo Fijo, según documento privado y autenticado ese mismo día, ante los oficios del notario Gerardo Antonio Buioze Giacomin, regido por las cláusulas expresadas en dicho instrumento, el cual ha sido presentado para su inscripción al Registro de Catastro al número dos cero tres cero cuatro ochenta dos nueve cero, el día diez de enero del presente año. En el cual no se establecieron las opciones para adquirir el bien objeto del presente contrato al finalizar el plazo del mismo, por lo que por medio del presente escrito vengo a darle cumplimiento al Artículo Diez de la Ley de Arrendamiento Financiero para la inscripción de dicho instrumento actuando que: "Que vencido el plazo, la arrendataria, tendrá la opción de compra de los bienes arrendados por el precio establecido por la arrendante y al que se hace referencia en dicho contrato. Asimismo, tendrá la opción de devolver a la arrendante los bienes arrendados o de solicitar a la arrendante la celebración de un nuevo contrato en nuevas condiciones basadas en el valor residual de dichos bienes".

Por lo antes expuesto, SOLICITO:

- A) Me admita el presente escrito;
- B) Le dé al mismo el correspondiente trámite para la respectiva inscripción del instrumento que se le relaciona.

San Salvador, trece de febrero del año dos mil tres.

*Juan Ramon Carlos Enrique Caceres Chavez*

*Gerardo Antonio Buioze Giacomin*  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOY FE: a) Que la firma puesta al pie del escrito que antecede es AUTENTICA, por haber sido puesta en mi presencia, de su puño y letra por el Licenciado JUAN RAMON CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ



42

906

373

LIBRO FOLIO

CHAVEZ, quien es de cincuenta y dos años de edad, Economista, del domicilio de Ahuachapán, persona a quien comenzo pararse de su Documento Único de Identidad número cero un millón cuatrocientos once mil cuatrocientos noventa y cinco-dos; y, b) de ser legítima y suficiente la personería con que actúa el Licenciado Cáceres Chávez, en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad de "FACTO LEASING BAN CO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos noventa-cinco su mil cinco noventa y nueve-cinco cuatro-tres, por haber tenido a la vista la escritura pública de Poder General Administrativo y Judicial, otorgada en esta ciudad a los quince días de febrero y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil tres, ante los señores notarios de Ana Graciela Magaña Díaz, a favor del señor JUAN RAMÓN CARLOS ENRIQUE CACERES CHÁVEZ, por el ingeniero JOSÉ GUSTAVO BELISMELIS VIDES, en su carácter de director presidente, y como tal, representante legal de la sociedad FACTO-LEASING BAN CO, S.A. DE C.V., de la cual consta que el compareciente está debidamente facultado para otorgar actos como el presente, inscrito en el Registro de Comercio el volumen de enero del año dos mil tres, al número VEINTITRES del Libro NOVECIENTOS DOS, de otros contratos mercantiles. En dicho poder el notario autorizó su fe de la personería legal de la sociedad y de la personería del representante legal que lo otorgó. San Salvador, a los trece días del mes de febrero del año dos mil tres.

*[Handwritten signature]*



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS  
REGISTRO DE COMERCIO



42                      906                      374  
LIBRO                      PAGINA

REGISTRO DE COMERCIO : DEPARTAMENTO DE DOCUMENTOS  
MERCANTILES: San Salvador, a las ocho horas y  
treinta y seis minutos del día veintiseis de  
febrero de dos mil tres.

Inscribese el anterior Testimonio de Escritura  
Pública de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.  
DERECHOS: \$16.35, comprobante de pago número  
9095261318, del día diez de enero de dos mil  
tres; presentado en este Registro a las diez  
horas y treinta y tres minutos, del día diez de  
enero de dos mil tres, según asiento número  
2603048290. Se tuvo a la vista escrito  
presentado por el señor JUAN CARLOS ENRIQUE  
CACERES CHAVEZ, en su carácter de REPRESENTANTE  
LEGAL de la sociedad ARRENDAMIS, en el cual se  
le da cumplimiento al artículo dos de la LEY DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



*[Handwritten Signature]*  
Licda. Herminia Elizabeth Lozano Zelidó  
REGISTRADORA

INSCRITO EN EL REGISTRO DE COMERCIO AL NUMERO 42  
DEL LIBRO No: 906 DEL REGISTRO DE OTROS  
CONTRATOS MERCANTILES. DEL FOLIO 348 AL FOLIO  
374 FECHA DE INSCRIPCION: San Salvador,  
veintiseis de febrero de dos mil tres.

*[Handwritten Signature]*  
Licda. Herminia Elizabeth Lozano Zelidó  
REGISTRADORA

ES CONFORME CON SU ORIGINAL CON LA CUAL SE CONFRONTO EN EL  
DEPARTAMENTO DE DOCUMENTOS MERCANTILES, DEL REGISTRO DE COMERCIO. Y  
A SOLICITUD DEL INTERESADO, SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN SAN  
SALVADOR, A LAS TRECE HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL DIA  
DIECISEIS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES.

*[Handwritten Signature]*  
Lic. Rubén Alberto Nayarro Cruz  
REGISTRADOR



