

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA
UNAN – LEÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

TEMA:

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO EN NICARAGUA

AUTORES:

- **ÁLVARO ISAAC TIGERINO SANTELÍZ.**
- **MARIA ESPERANZA REYES SÁNCHEZ.**

TUTOR:

MSC. LUIS MAYORGA SIRERA.

León, mayo del 2008.

Agradecimiento

Primero que todo, al ser supremo que nos ha permitido dar un paso más en nuestras vidas.

A la Universidad por abrirnos las puertas y transmitirnos vivencias que nos han hecho madurar y que nos ayudaran en nuestra vida diaria.

A cada uno de los maestros y maestras que con paciencia y atención nos transmitieron conocimientos.

A nuestro tutor Msc. Luis Mayorga Sivera, que con su carácter suave y paciente sirvió de aliciente en la elaboración de este trabajo.

A cada uno del Personal Administrativo, pero muy especialmente al personal de biblioteca: Horacio Lainez, nuestro auxilio incondicional, doña Martita a la que siempre daba gusto ir a solicitar un libro y a doña Luvy por ser comprensiva a la hora de un caso excepcional. A todos que con su calidez humana siempre nos hicieron sentir como en casa.

A Alberto Reyes, por haber tenido la paciencia de contestar todas nuestras inquietudes con cada correo de "urgente, urgente"...

Los Autores.

Dedicatoria

A mis Padres que con todo su amor, me han guiado y apoyado para verme coronar mi carrera.

A Maria Esperanza, con quien realice este trabajo, y me acompañó día a día a lo largo de mi carrera dándome siempre su apoyo.

A mi tío José María Tijerino Pacheco, quien ha sido fuente de inspiración constante y me ha enseñado la importancia de lo justo y equitativo, principios esenciales en esta ciencia.

Álvaro Isaac Tijerino Santelíz.

Dedicatoria

A mis padres, personas incondicionales en mi vida, sin los cuales no sería lo que soy, por sus consejos y apoyo incondicional.

A mis hermanos Alejandro, Gabriela, Lourdes y Alberto, por ser mis pilares y siempre estar conmigo.

A Álvaro por haber estado a mi lado en esta aventura.

Maria Esperanza Reyes Sánchez.

ÍNDICE

Pág.

OBJETIVOS

INTRODUCCIÓN

JUSTIFICACIÓN

CAPITULO I:

1.1 Antecedentes Históricos.....	1
1.2 Etimología	3
1.3 Clasificación de los Contratos	4
1.4 Definiciones Doctrinales	15
1.5 Autonomía de la Voluntad	17
1.6 Definición del Arriendo Financiero en Nicaragua	19
1.7 Caracteres del Leasing	23
1.8 Partes que intervienen en el Contrato de Arriendo Financiero	28
1.9 Elementos esenciales del Leasing Financiero.....	29
1.10 Regulación y Contenido del Contrato de Leasing	32
1.11 Efectos del Contrato.....	34
1.12 Razones del Arrendatario para preferir el Leasing	35
1.13 Condiciones Generales en el Leasing Financiero	38
1.14 Extinción.....	40
1.15 Utilidad de usar este tipo de contratos	40

CAPITULO II:

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DEL LEASING FINANCIERO EN ALGUNOS PAÍSES DEL CONTINENTE EN BASE A SU DESARROLLO, CERCANÍA, EFECTIVIDAD Y SIMILITUD.

2.1 Base en la Ley.....43

2.2 Europa.....44

2.3 Asia48

2.4 Estados Unidos49

2.5 Latinoamérica.....51

2.6 Brasil52

2.7 Ecuador.....54

2.8 Chile56

2.9 Colombia57

2.10 Uruguay.....61

2.11 Perú.....64

2.12 Costa Rica.....66

2.13 Panamá.....68

2.14 Cuba.....70

CAPITULO III:

EL MANEJO DEL LEASING EN NICARAGUA

3.1 Capital Social73

3.2 Constitución.....73

3.3 Operaciones.....73

3.4 Disposiciones Aplicables75

3.5 Procedimientos.....76

3.6 Disposiciones Normativas78

CONCLUSIONES82

RECOMENDACIONES	84
BIBLIOGRAFÍA	85
ANEXOS	

OBJETIVOS

GENERAL

Analizar la falta de una norma que regule el contrato del leasing en nuestra legislación.

ESPECÍFICOS

Indagar sobre la necesidad de un marco normativo que regule el contrato de arrendamiento financiero permitiendo su desenvolvimiento.

Determinar las ventajas y desventajas que tiene este contrato para los usuarios en el marco legal en el que se encuentra actualmente Nicaragua.

Valorar el porque la falta de una ley que rijan este contrato es contraproducente para la economía del país.

INTRODUCCIÓN

Los orígenes del leasing financiero se remontan desde hace tres mil años a la antigua Mesopotamia y a Egipto, en América fue ideado por el empresario norteamericano D.P. Boothe Jr. en mil novecientos cincuenta y dos pero en Latino América a comenzado a tener auge desde los años sesenta convirtiéndose en un negocio multimillonario.

El arrendamiento financiero se puede definir como el acuerdo de voluntades mediante el cual una persona (el "Arrendador"), le otorga el derecho de uso y goce de un bien a otra u otras personas denominadas el "Arrendatario" por un periodo determinado a cambio de un Canon de Arrendamiento Financiero, con opción a compra. Este se debe de dar por escrito, en escritura pública o en documento privado, y deberá establecer claramente las condiciones acordadas por las partes. Una vez finalizado el contrato, el arrendatario tiene la opción de comprar el bien a un precio mucho más bajo que en el mercado o renovar el contrato por uno nuevo.

Las operaciones de arrendamiento financiero (Leasing) se enmarcan en el sistema financiero como una fórmula de financiación alternativa y complementaria disponible para empresas y profesionales en sus adquisiciones de bienes de inversión sin tener que invertir grandes capitales se pueden adquirir los mas modernos equipos y maquinarias disponibles en el mercado.

Las pequeñas y medianas empresas son las más beneficiadas con el Arrendamiento Financiero, ya que los pequeños negocios no son sujetos

de crédito de la banca, y esto les permite poder adquirir equipos necesarios para modernizarse, por medios flexibles alquilándolo en vez de comprarlo.

Los especialistas estiman que el monto en este tipo de negocios en Nicaragua es de unos 12 millones de dólares anuales, mientras que en Honduras es de 100 millones de dólares, y en Costa Rica de 120 millones de dólares, pero que podría elevarse hasta los 200 millones para favorecer el crecimiento de las empresas y la producción nacional.

La carencia de una ley que regule el contrato de leasing financiero provoca inseguridad jurídica entre las partes, eso evita que crezcan las operaciones de este tipo y que estas no puedan desarrollarse como en el resto de países provocando un estancamiento económico ya que no existe el escenario adecuado para dicho desenvolvimiento.

Como dice Luís Recasen Siches, el derecho es forma de las formas sociales y en este caso en nuestro país, tenemos a una sociedad amorfa por falta de normas que la regulen y oxigenen su desenvolvimiento.

Algunos especialistas en este tema ven la causa de carencia de ley para este contrato, en gran parte, al contexto histórico en que se desarrolla, ya que, después de la quiebras bancarias la Superintendencia de Bancos a tenido miedo de pasar leyes que favorezcan a los bancos.

Esto trae una deficiencia en el marco jurídica normativo, afectando el surgimiento de nuevas empresas, de nuevos servicios, nuevos empleos y todo este atraso social por falta de un dialogo franco entre el gobierno y la empresa privada, que se quiera o no, existe una codependencia entre el órgano facilitador que en este caso seria el estado y el órgano creador de divisas que es la empresa privada.

Nos encontramos al realizar esta monografía con un océano de información referente al la figura jurídica del leasing donde nos aparta cualquier intención de querer hacer ver a este contrato como algo inexistente en el contexto mundial, donde lo único visto es una posible causa o un factor mas a nuestro tercer mundismo (atraso).

Pasaremos a ver las diferentes figuras que tiene este tipo de contrato sus beneficios el acoplamiento a distintas sociedades tanto de nuestro continente como del resto del mundo (derecho comparado).

Esperamos entonces que sea este esfuerzo científico-jurídico un aporte a la carencia de tipicidad de esta figura contractual en nuestro país y que abra las puertas, sino los ojos, ante el requerimiento urgente de una norma que regule este contrato que nos enrumbe hacia una sociedad mas civilizada y que sea la norma y no la costumbre la que nos guíe en este caso.

JUSTIFICACIÓN

Resulta para nosotros de gran importancia, abordar el tema del leasing financiero ya que es una industria que esta comenzando a tener gran auge en Latino América y que Nicaragua no a sido una excepción. Los grandes beneficios que se adquieren por medio de la contratación del leasing se les permiten una forma de financiación alterna y complementaria para empresas y profesionales adquirir bienes a cambio de una compensación módica y por un periodo de tiempo determinado el cual puede ser renovado o se puede comprar el bien.

Consideramos de mucha utilidad, realizar una investigación sobre la necesidad de un marco legal en el cual se desenvuelva el leasing financiero en Nicaragua; ya que para que este se fomente y evolucione se necesita de una norma de aplicación que regule los derechos y obligaciones de ambas partes y bajo que condiciones se va a dar el contrato, para que de esta manera pueda existir el surgimiento y desarrollo de nuevas empresas.



CAPITULO I

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El concepto de Leasing se remontan a la antigua Mesopotamia hace mas de cinco mil años antes de Cristo, al ceder el uso de sus terrenos a cambio de un canon; luego este desarrolló una forma de arrendamiento.

En la antigua Grecia se desarrollaba el leasing de minas, barcos y especialmente de esclavos. Los egipcios también lo utilizaron 3000 años antes de Cristo desarrollando contratos de arrendamiento en donde participaban un arrendador, un arrendatario y una opción de compra.

El Imperio Romano tampoco quedo atrás, cuando la Ley Agraria propuesta por Tiberio Graco aprobaba la expropiación de los grandes latifundios, siéndoles entregadas en pequeñas parcelas a los ciudadanos pobres, en arriendo hereditario sin derecho. Otro ejemplo sería, las grandes edificaciones que se efectuaron en el Imperio, donde ciertos equipos eran dados en calidad de renta y sus propietarios eran grandes comerciantes de esa época.

No obstante lo anterior, paralelamente a éstos acontecimientos ya el pueblo fenicio había desarrollado la técnica de arrendar ó cobrar impuestos por factorías que instalaron a lo largo del Mediterráneo, logrando en la mayoría de los casos rescatar su inversión en poco tiempo y venderlas de acuerdo a las circunstancias del demandante. Cabe señalar, que cuando no se cumplía lo anteriormente dicho, se



abandonaban dichas factorías. Siguiendo la estela de estos inicios, el arrendamiento pasa por toda la Edad Antigua, Medieval y Renacimiento. En la era moderna, el fenómeno del alquiler con opción a compra primero apareció en Europa más exacto en Gran Bretaña en el siglo diecinueve (contrato firmado por los carros ferroviarios británicos) y convertido en la actual forma durante los años treinta. Ahora se ha convertido en una realidad económica y financiera de primera importancia. Era la originalidad de las técnicas del alquiler con opción a compra y de sus ventajas económicas, que le permitieron entrar en el mundo de la inversión industrial en Europa y en la escena internacional.

En la actualidad la palabra leasing fue empleada por el empresario norteamericano D.P. Boothe JR. En 1952, para describir un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los Estados Unidos, sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar la adquisición de la maquinaria. Al obtener resultados satisfactorios, creó la empresa "US Leasing", con un capital de veinte mil dólares. Posteriormente fundó la "Boothe Leasing Corporation" que se convirtió en la segunda empresa del rubro de los Estados Unidos, con dos mil setecientos clientes y sesenta y seis millones de dólares en contratos, en el año de 1961.



1.2 ETIMOLOGÍA

La palabra Leasing, de origen anglosajón, deriva del verbo ingles “to lease”, que significa arrendar o dar en arriendo, y del sustantivo “lease” que se traduce como arriendo, escritura de arriendo, locación, etc.; a adquirido diferentes nombres despendiendo del país, por ejemplo:

En Estados Unidos “Leasing”

En Francia “Credit Bail”, “Equipment-Bail”, “Location Financiere Avec Promesse de Vente” existe un debate en torno a los diferentes términos que se le dan en este país conforme a la ley francesa del 2 de junio de 1966.

Bélgica “Location-Financement”

Italia “Locazione Financiaría”

España “Arrendamiento Financiero” lo que tacho Francisco Rico Pérez, como un termino excesivamente ambiguo, por lo que propone que el vocablo ingles se acepta en nuestro idioma, con apoyo de la Real Academia Española. Sin embargo se sigue denotando de la misma manera.

Brasil “Arrendamiento Mercantil”



Argentina “Locación de Bienes de Capital o Locación Financiera” la expresión inglesa no a podido ser acogida.

Uruguay “Arrendamiento Financiero” y “Crédito de Uso”

Perú “Arrendamiento Financiero”

Nicaragua “Arrendamiento Financiero”

La denominación de arrendamiento financiero fue acogida favorablemente por los países de América ya que la mayoría en sus legislaciones utiliza este término para referirse a esta figura contractual, introduciéndose en una forma de hacer negocios en donde ambas partes resultan favorecidas.

1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Según el artículo 2435 C el Contrato es un acuerdo de dos o más personas para constituir, regular o aclarar entre las mismas un vínculo.

Los contratos se dividen en:

Contratos Unilaterales y Contratos Bilaterales

Contratos Unilaterales: es aquel en que solamente una de las partes se obliga.



Contratos Bilaterales: aquellos que producen obligaciones para las partes contratantes.

Contrato Principal y Contrato Accesorio

Contrato Principal: aquellos que subsisten por si mismo sin necesidad de otro convenio.

Contrato Accesorio: tienen por objeto cumplir una obligación, por lo que no pueden existir sin ella.

Contrato Oneroso y Contrato Gratuito

Contrato Oneroso: aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Contrato Gratuito: aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

Contrato de Libre Discusión y Contratos de Adhesión

Contrato de Libre Discusión: las partes debaten su celebración y demás cláusulas.

Contratos de Adhesión: una de las partes impone las condiciones y la otra solo se adhiere a ella.



Contratos Individuales y Contratos Colectivos

Contratos Individuales: se perfeccionan con el consentimiento unánime de las partes.

Contratos Colectivos: afectan a los miembros de un grupo o colectividad aunque no hayan comparecido a su celebración.

Contratos de Ejecución Instantánea y Contratos de Ejecución Sucesiva

Contratos de Ejecución Instantánea: las obligaciones se cumplen de una vez en el tiempo, siendo indiferente que se cumplan en el momento de la celebración o con posterioridad.

Contratos de Ejecución Sucesiva: las obligaciones consisten en prestaciones periódicas o continúa

Contrato consensual y real.

Contrato consensual: por regla general, el consentimiento de las partes basta para formar el contrato; las obligaciones nacen tan pronto como las partes se han puesto de acuerdo. El consentimiento de las partes puede manifestarse de cualquier manera. No obstante, es necesario que la voluntad de contratar revista una forma particular, que permita por medio de ella conocer su existencia. No es la simple coexistencias de dos voluntades internas lo que constituye el contrato; es necesario que éstas



se manifiesten al exterior, que sean cambiadas Ejemplos: **mutuo, comodato y depósito.**

Contrato real: queda concluido desde el momento en que una de las partes haya hecho a la otra la tradición o entrega de la cosa sobre la que versare el contrato.

Existen también las que se llaman formalidades *ad probationem* que son las realizadas a fin de poder demostrar la celebración de un acto; por lo general consiste en realizar el acto ante notario y también son llamadas solemnes que son cuando la voluntad de las partes, expresada sin formas exteriores determinadas, no basta para su celebración, porque la ley exige una formalidad particular en la ausencia de la cual el consentimiento no tiene eficacia jurídica. La distinción entre contratos formales y solemnes estriba en lo referente a la sanción. La falta de forma origina la nulidad relativa; la falta de solemnidad ocasiona la inexistencia.

Contrato formal o solemne: es aquel en que la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio para que el contrato sea válido.

Contrato de Suerte o Aleatorio: si para ambos contrayentes o para uno de ellos el beneficio depende de un suceso incierto.



Contrato Conmutativo: cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez.

Contrato Preparatorio o Preliminar: son aquellos que sirven de medio para la celebración de otros

Precontrato: se promete la celebración de un contrato.

Contratos Nominados y Contratos Innominados o Atípicos

Contratos Nominados: son los que reciben de la ley su denominación y reglamentación.

Los Contratos Atípicos¹

Son aquellos cuyo contenido no tienen regulación o disciplina en la legislación. Sin embargo, algunos de estos contratos, sin dejar de ser atípicos, pueden tener una denominación otorgada por la ley (nominados) o por la doctrina. Sobre estos contratos pueden aparecer también algunas usos o normas de la costumbre y criterios de la jurisprudencia que los caractericen y reconozcan (tipicidad social)

Los conceptos de los contratos nominados e innominados (provenientes del derecho romano) pueden aplicarse, conforme a su significación gramatical, a los contratos con nombre o sin nombre en la legislación. Si aplicamos esta distinción entre nominados y típicos, podemos encontrar

¹ Contratos Atípicos, Dr. Jesús Jusseth Herrera Espinoza. Pág. 3.



contratos que son atípicas, por no estar regulados en la ley positiva y que, sin embargo, están nombrados por alguna ley. Por tanto se trataría de contratos atípicos y nominados.

Los conceptos de tipicidad y atipicidad son relativos, pues el contenido siempre cambiante del ordenamiento jurídico puede incluir o excluir contratos. El fenómeno se presenta como una tendencia a regular contratos que anteriormente no estaban disciplinados.

Tipicidad Social

El concepto de tipicidad social, frente al de tipicidad legislativa, a sido recogido y adoptado por gran parte de la doctrina que aborda esta temática. Así, frente a la tipicidad legislativa, la tipicidad social tiene como nota característica que “cumple, como siempre, la función de limitar y dirigir la autonomía privada pero actué mediante una remisión a las valoraciones de la conciencia social relativa a las manifestaciones de la autonomía privada que, en la medida en que el ordenamiento jurídico estima que responden a una función socialmente útil, son acogidas y tuteladas por él”.

De modo que, existen contratos legislativamente atípicos que atienden a “nuevas necesidades ya socialmente tipificadas” y, por lo tanto, participan de la tipicidad social. Su continuada celebración en la vida diaria, el reconocimiento de estos contratos en los tribunales, en la jurisprudencia y, finalmente, el estudio de la doctrina, han logrado plasmar las características básicas de estos contratos atípicos que adquieren la “tipicidad social”. Estas figuras contractuales, ya definidas



en algunos de sus elementos y aspectos más sobresalientes (denominación, partes que intervienen, contenido obligacional, modalidades) pueden ofrecer soluciones prácticas al problema de la interpretación y, sobre todo, sirven para complementar aquellos aspectos en que las partes pudieron ser omisas.

La tipicidad social, como confirmación de figuras contractuales legislativamente atípicas, ofrece al intérprete de esta clase de negocios la posibilidad de acudir a otras fuentes de interpretación (usos, jurisprudencia, doctrina, derecho comparado) para buscar normas complementarias y criterios de polución. Este concepto de tipicidad social también puede aplicarse a cláusulas negociables atípicas, es decir, hay cláusulas atípicas, legislativamente consideradas, pero con tipicidad social.

Problemática básica de los Contratos Atípicos

Los contratos atípicos plantean dos problemas fundamentales. El primero consiste en dilucidar los límites dentro de los cuales el contrato es admisible y debe de considerarse válido y eficaz, y dispone de la protección del ordenamiento jurídico (problema de admisibilidad y de validez). El segundo consiste en determinar, a falta de una normativa legal, cual es la disciplina a que tales contratos deben estar sometidos y, por consiguiente, puntualizar la manera como deben ser interpretados y como deben ser integradas sus lagunas o sus deficiencias (problema de su disciplina normativa).



El problema de admisibilidad y validez se debe plantear respecto a cada caso concreto de contrato atípico; y aplicar las normas generales sobre el contrato que contiene nuestra ley civil acerca de los elementos de existencia y validez (verbigracia, en el campo de la licitud del objeto). En el campo de la validez de contrato atípico, debe pensarse también en la posibilidad de encontrar contratos atípicos válido que, sin embargo, contenga una o varias disposiciones invalidas, o que la ley considere como no puesta, para lo cual debe acudirse a las normas generales sobre las obligaciones y a otras disposiciones legales; leyes prohibitivas, de orden publico, derechos irrenunciables, cláusula penal excesiva.

Interpretación de los Contratos Atípicos

La cuestión principal que plantean los contratos atípicos es determinar como deben interpretarse e integrarse en sus lagunas los puntos en que las partes fueron omisas. Al respecto, la doctrina ha formulado algunas teorías acerca del criterio a seguir para determinar las normas que les resultan aplicables.

Teoría de la Absorción o de la Observación (Lotmar)

En los contratos atípicos debe determinarse cual es la prestación o elemento preponderante, y aplicarles las normas del contrato típico al que pertenezca tal prestación o elemento preponderante. El negocio viene a ser absorbido en la figura del contrato típico que responde a dicha prestación.

Esta teoría no resuelve satisfactoriamente el problema de interpretación de los contratos atípicos, pues generalmente no es posible determinar



con claridad cual es la prestación o elemento preponderante. Además, muchos actos jurídicos atípicos tiene como prestación más importante la que corresponde a dos o más contratos típicos, o varias prestaciones importantes.

Teoría de la Combinación (de Gennaro, Diez Picazo) Cuando un contrato atípico se conforma de prestaciones y elementos que pertenecen a distintos contratos típicos, las normas aplicables serán las que resulten de la mezcla o combinación de dichas normas. El contrato atípico, en particular, debe desmenuzarse en sus prestaciones y encuadrar cada una dentro del contrato típico que corresponde. Las normas supletorias serán las de todos los contratos típicos a los que pertenezcan los elementos o prestaciones que componen a la figura atípica.

Se critica dicha posturas debido a que el contrato atípico no, necesariamente, es una mezcla o agregado de diversos elementos, sino que tiene una unidad: se trata de un contrato único que tiene una finalidad empírica propia y también única.

Teoría de la Analogía (Messineo)

Las reglas que deben aplicarse para interpretar el contrato atípico son las del contrato típico con el que tenga mayor analogía.

Se señala, en contra de esa postura, que los contratos atípicos se caracterizan por ser distintos de los típicos y no análogos o afines. Por otro lado, el sentido en que una figura atípica debe ser análoga o



semejante a una típica no es fácilmente determinable, pues la afinidad puede aparecer en elementos que no son esenciales para un contrato atípico concreto.

Tesis de Enneccerus

Según este autor, el intérprete debe atenerse, en cada caso, a los intereses de las partes del contrato atípico. Si el fin que persiguen las partes no pueden ser alcanzados por un contrato típico, sino que, en todo caso, es necesario acudir a las normas generales de las obligaciones y contratos.

Al parecer, es más lógico suponer que la aplicación de las normas supletorias al contrato atípico debe buscarse en los principios y normas generales que regulan las obligaciones, más que en los contratos típicos específicos. Esto supone, en una evaluación del derecho de las obligaciones, una reducción de las normas especiales de cada contrato típico y una ampliación de la regulación de los principios de las obligaciones y de la teoría general del contrato.

Así, en un contrato atípico concreto debemos descomponer sus prestaciones y obligaciones para interpretarlas de acuerdo con la normativa general de cada tipo de obligación. Abstracción hecha de a que contrato típico corresponde, debemos ubicar a cada obligación como transferencia de propiedad, pago de precio, transmisión temporal e uso, rendición de cuentas, etc., y agregar las características propias del contrato en que se ubica: Unilateral, sinalagmático, gratuito, oneroso, de ejecución instantánea etc.



Clasificación de los Contratos Atípicos

Los criterios de clasificación propuestos para estos son muy variados y a veces confusos, pues en ello en ocasiones se incluyen lo que corresponden a los contratos múltiples o unión de contratos que, constituyen una institución distinta de la del contrato atípico (aunque es usual que se den contratos múltiples que incluyan negocios atípicos). Por otro lado, no hay acuerdo unánime acerca la terminología de la clasificación por parte de los autores.

En una primera distinción se habla de contratos atípicos en sentido estricto (atípicos puros) y contratos mixtos o complejos:

Los contratos atípicos puros son los que tienen un contenido completamente extraño a los moldes legales o tipos establecidos. Por su parte, los contratos mixtos o complejos (en sentido amplio) resultan de la combinación o mezcla de alimentos y prestaciones que corresponden a contratos típicos. Se les llama también contratos atípicos impropios.

Existe en relación con sus prestaciones, tres clases de atípicos impropios:

1. Combinación o gemelos: cuando la prestación de una de las partes pertenece a varios contratos típicos y la contraprestación de la otra parte es propio de un solo contrato típico.



2. Mixtos (en sentido estricto): Son aquellos en los que a determinado contrato típico las partes le añaden un elemento prestación de otro contrato típico.
3. De doble tipo: En los que el total del contrato puede encuadrarse dentro de dos contratos típicos.

1.4 DEFINICIONES DOCTRINARIAS DEL CONTRATO DE LEASING

Descriptivas

El contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing se estima que una determinada entidad financiera (llamada Sociedad de Arrendamiento Financiero) adquiere una cosa para ceder su uso a una persona durante un cierto tiempo la cual habrá de pagar a esa entidad una cantidad periódica (constante o variable). Transcurrida la duración del contrato, el concesionario tiene la facultad de adquirir la cosa a un precio determinado, que se denomina residual, en cuanto a que su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por la sociedad de Arrendamiento Financiero (mas los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el cesionario a esa sociedad. Si el cesionario no ejercita la opción de adquirir la cosa, ha de devolverla a la sociedad de Arrendamiento financiero, de no convenir con ella una prórroga del contrato mediante el pago de cantidades periódicas más reducidas.

Jurídicas.

Las definiciones que ingresan a esta sede destacan por su particularidad del leasing, su naturaleza contractual.



Se define como un negocio jurídico, el leasing es un contrato complejo de arrendamiento por el cual una parte, en lugar de adquirir un bien de capital que necesita solicita de la otra parte que lo adquiera y le concede su uso y goce por un periodo determinado, vencido el cual podrá el locatario dar por terminado el contrato, restituir la maquinaria obsoleta y celebrar un nuevo contrato sobre un bien de capital al día con el progreso tecnológico, o adquirir el bien objeto del contrato por un precio equivalente a su valor residual. Como contraprestación el locatario se obliga a pagar al locador una suma periódica de dinero que se fija de manera de permitir la amortización del valor del bien durante el periodo de duración del contrato.

Jurídico Financieras

El leasing es un contrato de financiación por el cual un empresario toma en locación de una entidad financiera un bien de capital, previamente adquirido por esta a tal fin, a pedido del locatario, teniendo este arriendo una duración igual al plazo de vida útil del bien y un precio que permite al locador amortizar el costo total de adquisición del bien, durante el plazo de locación, con mas un interés por el capital adelantado y un beneficio, facultando asimismo al locatario adquirir en propiedad el bien al término de la locación mediante el pago de un precio denominado residual.

Definiciones Legales

Operaciones de leasing legalmente son las operaciones de arrendamiento financiero en donde la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física y moral obligándose esta a pagar



como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales legales.

1.5 AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

Al ser el leasing financiero un contrato atípico que no está regulado por ninguna ley específica, depende para nacer y desarrollarse de manera consensual en las voluntades de las partes en el contrato.

Llamamos autónomo a un sujeto cuando se da a sí mismo sus propias leyes y es capaz de cumplirlas. La Autonomía de la Voluntad describe la circunstancia de que cuando un sujeto se comporta moralmente él mismo se da las leyes a las que se somete, pues dichas leyes tienen su origen en la naturaleza de su propia razón. Immanuel Kant.

La autonomía de la voluntad es un concepto procedente de la filosofía kantiana que va referido a la capacidad del individuo para dictarse sus propias normas morales.

El diccionario jurídico de Guillermo Cabanellas de Torres² se refiere como un principio fundamental del Código Civil francés y los inspirados en él (todos los redactados durante el curso del siglo pasado excepción hecha del alemán) es la autonomía de la voluntad, que se enfrenta al de la declaración de ésta. El principio se traduce en la norma que fija el

² Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial HELIASTA. Pág. 42



artículo 1197 del Código Civil Argentino “las convenciones hechas en los contratos forma para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma”, es conveniente empero. Tener en cuenta lo que expresa el artículo 21 del citado código “las conveniencias particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia esta interesado el orden publico y las buenas costumbres.

En Nicaragua según el articulo 2437 C “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden publico.”

El articulo 1321 del Código Civil Italiano de 1942 establece que “las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato dentro de los limites impuestos por la ley y por las normas corporativas. Las partes pueden también concluir contratos que no pertenezcan a los tipos que tiene una disciplina particular, con tal que vayan dirigidos a realizar intereses merecedores de tutela según el ordenamiento jurídico.”

Límites a la autonomía de la voluntad

En derecho existen dos tipos de normas: las normas dispositivas y las imperativas. En el caso de las primeras, son normas que sirven para suplir la autonomía de la voluntad en aquellos sitios en dónde la autonomía de la voluntad no haya establecido algo expresamente (por ejemplo, el caso de sucesión intestada).



La norma imperativa, sin embargo, actúa en todo caso, como norma de obligado cumplimiento. Es un límite a la autonomía de la voluntad (por ejemplo, las legítimas).

En el Derecho público se pueden encontrar muchas más normas imperativas (sobre todo en el ámbito sancionador), siendo éstas más escasas en Derecho privado. Se trata de aquellos casos en los que el estado debe regular una forma de comportamiento que sea igual para todos.

La Autonomía de la Voluntad en el derecho comercial como el derecho a la rescisión de un contrato con base en el desacuerdo con el objeto juega un rol importante.

1.6 EN NICARAGUA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SE PUEDE DEFINIR COMO:

Según la Gaceta diario oficial numero 199 del 22 de Octubre de 1996 la normativa para la constitución y supervisión de las entidades de leasing o arrendamiento financiero en su artículo uno establece que el leasing es la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, por el arrendador a solicitud del arrendatario, financiando su uso y goce a cambio de pago de cánones que recibirá el primero, durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del arrendamiento una opción de compra, con base a un valor previamente convenido.



De acuerdo con el borrador de proyecto de ley de arrendamiento financiero que se esta discutiendo actualmente en su artículo dos lo define como el acuerdo de voluntades mediante el cual una persona (el “Arrendador”), le otorga el derecho de uso y goce de un bien a otra u otras personas denominadas el “Arrendatario” por un período determinado a cambio de un Canon de Arrendamiento Financiero, con opción a compra.

Arrendador: significa aquella persona que a través de la suscripción de un Contrato de Arrendamiento Financiero, otorga el derecho de uso y goce de un bien a un Arrendatario.

Arrendatario: significa aquella persona que, a través de la suscripción de un Contrato de Arrendamiento Financiero, adquiere el derecho de uso y goce de un bien.

Bien o Bienes: significa todo tipo de bienes muebles o inmuebles, utilizados para uso personal, en el comercio, o en los negocios, que podrán ser objeto del Arrendamiento Financiero. Para efectos de la ley (proyecto de ley), no son considerados bienes objeto de un Arrendamiento Financiero, los documentos de contenido crediticio, de participación accionaria, o los que tengan carácter de titulo valor.

Canon de Arrendamiento Financiero: significa la suma de dinero pagadera en forma periódica por parte del Arrendatario al Arrendador, convenida en el Contrato de Arrendamiento Financiero por un periodo



de tiempo establecido. Esta suma de dinero está compuesta por un componente de capital y un componente de interés.

Opción de Compra: opción otorgada por el Arrendador al Arrendatario, en forma irrevocable y que le permite al Arrendatario adquirir el bien, por un precio acordado o determinable entre las partes, siempre y cuando el arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones frente al arrendador y que decida ejercer la opción otorgada.

Proveedor: significa aquella persona de la cual el arrendador adquiere la propiedad de un bien para entregarlo en Arrendamiento Financiero al arrendatario.

Naturaleza Jurídica

En lo atinente a su naturaleza jurídica, no cabe calificar al negocio como arrendamiento, pues, mientras la regulación de la locatio rei presupone que el bien que se cede pertenece a ab initio al arrendador, en el leasing la entidad especializada lo adquiere a instancia del cliente para cedérselo, con la consecuencia de que la función del contrato no es tanto ceder el uso del bien cuanto financiar la posibilidad de explotarlo o disfrutarlo.

En definitiva, la causa ultima del contrato es financiera, como bien muestra que en la practica el leasing muchas veces se configure, en realidad, como alternativa al préstamo de dinero o a otros contratos de financiación, frente a los que proporciona, sin embargo, la garantía adicional representada por la titularidad que la entidad del leasing



adquiere y mantiene sobre los bienes adquiridos durante toda la vida del contrato (a diferencia de lo que ocurre por ejemplo con el mutuo).

Menos aun cabe considerarlo, como a veces se a sostenido, una compra venta a plazo, pues la adquisición del bien por el usuario es meramente eventual y no se produce en todos los casos, aun que ciertamente no cabe negar que en los leasing de amortización total acaban produciéndose efectos económicamente muy similares, en especial cuando la vida útil del bien coincide, como suele ser habitual, con el fin del plazo de duración del contrato.

Tampoco, el fin, puede reputarse un comodato o préstamo de uso, pues este tipo negociable es legalmente incompatible con la percepción de emolumento alguno. Por ello, estimamos que el contrato de leasing constituye, en rigor, un contrato *siu generis*, de carácter, como decíamos, ciertamente, financiero, pero cuya especificidad radica en que la financiación, en lugar de prestarse directamente al cliente, se le facilita indirectamente, mediante la previa adquisición y cesión del bien que precisa; es decir, en puridad, mediante la realización de la inversión por un tercero y su explotación por el interesado que ha de satisfacer tanto el coste de adquisición cuanto el financiero correspondiente.

El contrato de Leasing Financiero se crea de la relación entre la sociedad financiera y el usuario de los bienes, es un contrato complejo, cuyos elementos fundamentales variables según las cláusulas específicas de cada contrato, que no suelen diferir mucho, son las siguientes:



- a. la cesión temporal de un bien equipo designado por el propio usuario, a cambio de un canon periódico cuya cuantía no corresponde a la mera cesión de uso.
- b. Una opción de compra a favor del usuario (excepcionalmente bilateral) por un precio residual que tampoco se corresponde con el valor en cambio de ese bien al final del periodo contractual.
- c. Una cláusula adicional (cesión por la entidad financiera al usuario de la de reclamación relativa al bien frente al proveedor del mismo; trasladado de los riesgos de la cosa al usuario, no obstante conservar la sociedad del leasing su propiedad; obligación del usuario de asegurar los bienes, y otras) que acompañan normalmente a estos contratos y les dan su peculiar carácter y figura.

1.7 CARACTERES DEL LEASING

1.7.1 CARACTERES ESTRUCTURALES

En el contrato de leasing estos caracteres se advierten en la naturaleza de su composición, del contenido de las prestaciones asumidas cada una de las partes y de la forma como se obtiene el cumplimiento las mismas; las funcionales, a su vez, se derivan del rol que a él le corresponde desempeñar dentro del mercado financiero como complementaria a las tradicionales fórmulas de financiación de la empresa. Empecemos, entonces, con las estructurales diciendo que el leasing es un contrato:



Mercantil: Porque esta regido por la superintendencia de bancos y otras instituciones bancarias.

Formal: Ya que para que tenga validez requiere que se cumplan ciertas solemnidades que la ley exige ya que debe de constar por escrito y ratificado ante un Notario.

De adhesión: Usualmente la arrendadora financiera impone sus términos y el arrendatario solo se adhiere.

Bilateral: Produce obligaciones para todos los contratantes.

Oneroso: Ambas partes estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo en la mayoría de los casos: Es aleatorio únicamente cuando los intereses pactados varían con respecto al mercado dándole ganancias a una de las partes y perdida a la otra.

De Tracto Sucesivo: El tiempo del contrato es por un periodo prolongado y continuo.

Principal: No depende de ningún contrato para que tenga existencia, depende del mismo.

Preparatorio de otro contrato: del contrato de leasing puede derivar otro contrato dependiendo de la opción que tome el arrendatario.



Traslativo: Para el arrendatario ya que este tiene el goce y disfrute del bien.

No es Traslativo: Para la arrendadora financiera, pues la adquisición del bien se da por el arrendamiento financiero sino por un contrato previo y distinto.

Es un contrato de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta.

Clasificación del Leasing³

La operación de leasing puede ser de varias clases. Atendiendo a la finalidad perseguida por el propietario de la cosa, se distingue entre: leasing operativo y leasing financiero.

El Leasing Operativo, consiste en el arrendamiento de bienes directamente por la empresa productora de los mismos. Su finalidad económica esencial es la de colocar los bienes en el mercado. Se caracteriza porque el arrendatario puede revocar en cualquier momento el arriendo, previo aviso al arrendador. Quien soporta los riesgos técnicos de la operación. Por lo general el leasing operativo se convierte a corto plazo y recae sobre bienes de uso corriente, que pueden ser recolocados fácilmente al término de la operación, si ello no se renueva o si no se ejerce la alternativa de compra.

³ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. 3era. Edición. Editorial Jurídica CONOSUR Ltda. Pág. 4.



El Leasing Financiero, consiste en que el requirente de un bien de capital productivo, solicita a la compañía del leasing que adquiera dicho bien del fabricante o proveedor y que posteriormente le ceda su uso con opción de compra. La finalidad económica es otorgar financiamiento y se caracteriza porque se concluye por un tiempo determinado e irrevocable, entre la empresa de leasing, que es un intermediario financiero y el usuario, que requiere solventar, la adquisición del bien por un mecanismo diverso de una operación de crédito común.

Si se considera la naturaleza mueble o inmueble de los bienes cuya adquisición se financia mediante el leasing, se distingue entre el leasing mobiliario y el leasing inmobiliario.

El Leasing Mobiliario, es el que recae sobre bienes muebles. Cuando los bienes objetos del leasing mobiliario no son de gran valor, se celebra por instrumento privado al cual se adiciona un pagaré o letra de cambio cuyas firmas son autorizadas ante notario. Tratándose de bienes de elevado monto se conviene mediante escritura pública, logrando de esta suerte una prueba fehaciente y precaviendo asimismo su recuperación en caso de quiebra del usuario.

El Leasing Inmobiliario, versa sobre bienes raíces y es imprescindible celebrarlo por escritura pública para efectuar la inscripción de la tradición cuando se ejerce la posición de compra por el usuario y para inscribir las hipotecas y las prohibiciones que se imponen sobre el predio, mientras no se ejerza dicha opción.



El Lease Back Retroleasing, es el contrato por el cual el propietario de un bien inmueble lo vende a otra persona, la cual se lo cede en arrendamiento al vendedor, concediéndole además un derecho de opción de compra a ejercitar transcurrido determinado período de tiempo.

Leverage Lease o Arrendamiento Financiero Apalancado, en este caso interviene una tercera persona además de la sociedad de leasing y el arrendatario, que es un prestamista que comparte con la sociedad los gastos de la adquisición del producto.

Decir además que en caso de incumplimiento del pago de los préstamos por parte del arrendador, los prestamistas o lenders no pueden actuar sobre él sino sobre el bien objeto del arrendamiento sobre el cual tienen un derecho.

Arrendamiento Financiero Industrial (Big Ticket) Esto se refiere a un leasing de grandes proporciones, equipos como aviones, buques, etc. , tratando a veces con leasing internacional, el llamado *cross border leasing* , en el que es necesario acoplar la diferente legislación del leasing entre los dos países.

Puede asimismo distinguirse entre leasing directo y leasing indirecto.

Leasing Directo, se caracteriza porque permite la adquisición de un bien elegido por el usuario, que no es de uso corriente, debido a lo cual implica un riesgo de relocalización para la empresa del leasing.



Leasing Indirecto, denominado también “vendor program”, quien tiene por objeto bienes de uso corriente, comporta un acuerdo entre el fabricante y la empresa leasing para que esta financie a los usuarios, garantizando el fabricante la operación con el servicio técnico y la reposición del bien si este no funciona como corresponde.

Por otra parte cabe mencionar la diferencia entre leasing de amortización total y parcial.

Leasing de Amortización Total, las cuotas pueden que periódicamente satisface el usuario cubren la totalidad de los costes de inversión realizada, de manera que los precios asignados al bien para el supuesto de ejercicio de la opción de compra es residual o simbólico.

Leasing de Amortización Parcial, en este por el contrario las cuotas son mas bajas, y no alcanzan a satisfacer la totalidad de los costes, de modo que la entidad aun debe recuperar una parte sustancial de los mismos al termino del contrato, lo que llevara a efecto sea enajenado el bien por un precio significativo al mismo usuario de la inversión o a un tercero, sea volviéndolo a explotar en régimen de leasing o arrendamiento.

1.8 PARTES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Son tres partes la que intervienen:

1. Los fabricantes o distribuidores del bien objeto del contrato.



2. El usuario o arrendatario financiero
3. La sociedad de arrendamiento financiero o de leasing, por lo general, sociedades anónimas que tiene por objeto exclusivo la realización de operaciones de arrendamiento financiero.

1.9 ELEMENTOS ESENCIALES DEL LEASING FINANCIERO

- 1 La entrega de un bien para su uso y goce.
- 2 El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.
- 3 La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.
- 4 Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir algún tipo de beneficio.

Características

- 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 o goce del mismo



- c. El contrato debe tener un plazo forzoso para ambas partes. El término determina los pagos.
- d. El precio debe calcularse en su totalidad como suma de los pagos periódicos.
- e. El precio debe pagarse en parcialidades y pactarse en dinero.
- f. El contrato de arrendamiento financiero comprende siempre una opción a favor del arrendatario para que este elija, antes del término del contrato, entre adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar de la enajenación a un tercero.
- g. El contrato debe constar por escrito, es un contrato formal

Formas de pago y plazo

Los pagos se acuerdan en períodos escalonados por un tiempo determinado que es generalmente el de la vida económica del bien.

El arrendatario estará obligado a seguir arrendando el bien hasta la finalización del periodo convenido, aunque el bien sea obsoleto o inservible para el usuario.

Diferencia entre los tipos de arrendamientos.

Un arrendamiento es operacional cuando se contrata con una persona natural o jurídica, en la cual se paga una cuota mensual que generalmente no incluye intereses y que se da como contraprestación



por el uso de un bien. Al final del contrato no se adquiere el bien. El arrendamiento operativo versa sobre bienes que tienen características estandarizadas. El arrendamiento operacional es en verdad un contrato que el arrendatario puede generalmente con anticipación respecto al vencimiento estipulado, después de haber dado adecuado aviso al arrendador.

En un contrato de arrendamiento-venta, el vendedor del material hace de arrendador y el usuario de arrendatario. Por medio del pago del último alquiler, este se convierte en una operación de compra-venta; sino se paga la totalidad de los alquileres, el arrendador sigue siendo propietario. En el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo solo se presenta opción excepcionalmente, y de existir, es por el valor comercial del bien (Opción de Compra).

Los cánones en el leasing financiero incluyen una parte del precio del derecho para ejercer la opción de adquisición; al paso que el canon en el leasing operativo, se pacta libremente entre el arrendador y el arrendatario, con base en el tipo de bien de que se trate, en el plazo del contrato, en las obligaciones que asuman las partes contratantes y en las condiciones del mercado.

El leasing financiero presupone o se basa en un previo contrato de compraventa concertado entre aquella y el proveedor del bien que se constituye en un antecedente necesario e inmediato, pues se concierta, exclusivamente, para conseguir la disposición del bien que precisa el



usuario; El lease back en cambio un empresario, precisado de liquidación y liquidez, vende un determinado activo a una entidad y a la par que cobra el precio, lo toma en alquiler o arrendamiento de manera que puede continuar explotándolo. En el caso del leasing operativo un empresario arrienda determinado bien que el a decidido previamente adquirir para así explotarlo sin seguir indicaciones de tercero alguno.

1.10 REGULACIÓN Y CONTENIDO DEL CONTRATO DE LEASING

Por lo que se refiere al contenido obligacional del negocio, conviene indicar que la primera obligación de la entidad del leasing es la de concluir el contrato de compraventa de acuerdo con las instrucciones del usuario. La entidad compra, en efecto, por cuenta e interés del cliente, por lo que, aunque conserve la titularidad del bien, no responde de los vicios que puedan aquejarlo, debiendo tan solo cederlo, en los términos convenidos, al cliente quien, por su parte, queda subrogado en los derechos y acciones que correspondan a Aquiles frente al vendedor.

Además, durante la vigencia del contrato, el cliente debe de satisfacer lógicamente las cuotas pactadas, destinar el bien cedido al uso previsto y cuidarlo y conservarlo diligentemente, corriendo en todo caso con el riesgo de su pérdida o deterioro.

Por otra parte, frente al incumplimiento por parte del cliente, la entidad del leasing, además de las acciones declarativas o ejecutivas (si cuenta con un titular de esta naturaleza para acreditar su derecho) que le correspondan, podrá declarar resuelto el contrato e instar al juez a la recuperación de los bienes cedidos, sin perjuicio del derecho del cliente



a plantear otras pretensiones relativas al contrato de arrendamiento financiero en el procedimiento judicial que corresponda.

Particular interés tiene precisar la posición de la entidad del leasing en los supuestos de embargo o quiebra del usuario. Frente al embargo del bien cedido por parte de un acreedor del cliente, la entidad del leasing puede, como propietaria, interponer la correspondiente tercería de dominio. En el caso de quiebra y concurso de acreedores, en virtud de la *separatio ex iure domini* los bienes cedidos en arrendamiento financiero no se incluirán en la masa de la quiebra, debiéndose poner a disposición del acreedor financiero, previo reconocimiento judicial de su derecho.

Como ejemplo de este caso en nuestra realidad el año pasado los trabajadores de la fábrica textil Mil Colores⁴, ubicada en la Zona Franca de Los Brasiles, intentaron embargar las maquinarias instaladas en dicho establecimiento. Estos llegaron a ocupar las instalaciones de la Mil Colores tras conocer que los dueños de la empresa, estaban retirando de las bodegas grandes cantidades de materia prima y producto terminado, y las estaban trasladando a otra empresa. El ministerio del trabajo (MITRAB) intervino haciendo la revisión de la situación de dicha empresa para garantizar que los trabajadores recibieran la indemnización establecida por la ley, pero estos no pudieron interponer ninguna acción ya que se había interpuesto una tercería de dominio puesto que toda la maquinaria estaba en concepto de leasing, por lo que, los trabajadores quedaron imposibilitados de realizar dicha acción supeditados únicamente a que la empresa todavía tuviera algún activo.

⁴ La Prensa. 20 Octubre 2007.



1.11 EFECTOS DEL CONTRATO.

Posición jurídica de la entidad de leasing.

Tiene la obligación de adquirir el bien objeto de contrato a nombre y por cuenta propia cuya propiedad conserva como garantía de posibles incumplimientos contractuales, y ceder el uso del mismo al arrendatario (usuario), quien deberá afectarlo únicamente a sus explotaciones. A la sesión de uso deben acompañarse los poderes o el documento en que consta la facultad del usuario de hacer valer las acciones judiciales y extrajudiciales frente al proveedor en relación con la entrega y reclamaciones sobre vicios de la cosa.

El usuario podrá (obligación para la entidad de leasing) ejercitar, al termino del contrato, la opción de compra que necesariamente debe constar en el contrato; mas si por cualquier causa el usuario no llega a adquirir tal bien, el arrendador esta facultado para cederlo a un nuevo usuario.

Posición jurídica del usuario

Además de los derechos mencionados, tiene las obligaciones siguientes:

- La de recibir la cosa en y para uso, que comprende a veces la obligación de retirarla (y en su caso, la de transportarla e instalarla) y la de comprobar la exactitud de la prestación de entrega, estimándose que la posición jurídica del usuario respecto a esta obligación (cuando la entrega la hace el proveedor) es la de un adiectus solutionis causae de la sociedad de leasing.
- Pagar las cuotas antes mencionadas



- Cuidar diligentemente los bienes cedidos, dedicándolo al uso pactado, y correr con los riesgos de pérdida y deterioro.
- Restituir al fin del contrato de la cosa, a menos que opte por su adquisición definitiva pagando el precio residual pactado, o por la renovación del contrato (que será ya otra, y por nuevo canon).

1.12 RAZONES DEL ARRENDATARIO PARA PREFERIR EL LEASING⁵.

A. Consideraciones contables.

El arrendamiento no se registra en los estados de cuentas, por tanto:

- No afecta el índice de solvencia
- Aumenta el rendimiento sobre los activos
- Aumenta las bonificaciones basadas en el rendimiento de activos

B. Consideraciones fiscales

El canon de arrendamiento se conceptualiza como un gasto, por tanto es totalmente deducible para fines del IR

C. Consideraciones financieras.

- Fuente adicional de capitalización que permite no afectar el capital operativo.

⁵ Navas Mendoza, Azucena. Curso Básico de Derecho Mercantil. Tomo II. Editorial Universitaria. UNAN – LEÓN. 2004. Pág. 325.



- Forma de financiación menos restrictiva que el arrendatario puede manejar a largo plazo para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente
- Diversificación de fuentes de financiación. El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, que complementa las líneas tradicionales de crédito bancario, sin exigir saldos o negocios compensatorios.
- Las tasas de interés implícitas en una operación de arrendamiento son competitivas con las del sistema financiero. Adicionalmente el arrendatario tiene la opción de escoger la periodicidad de pago de sus rentas.

D. Consideraciones legales

Ante cualquier eventualidad de conflictos legales, los activos arrendados no son objeto de embargo, puesto que pertenecen a la arrendadora,

E. El servicio.

- atención personalizada
- equipo humano capacitado para brindar asesoría al usuario en cuanto al diseño del mejor plan que le convenga.
- Tiempo mínimo para la aprobación del crédito.
- Opciones de estructura de pago flexibles.



Ventajas

- Se puede financiar el 100% de la inversión.
- No se mantiene libre la capacidad de endeudamiento del cliente, aunque estas operaciones no forman parte del riesgo comercial financiero, a efectos bancarios.
- Flexible en plazos, cantidades y acceso a servicios.
- Permite conservar las condiciones de venta al contado.
- La cuota de amortización es gasto tributario, por lo cual el valor total del equipo salvo la cantidad de la opción de compra se rebaja como gasto, en un plazo que puede ser menor al de la depreciación acelerada. La empresa así, puede obtener importantes ahorros tributarios.
- Mínima conservación del capital de trabajo.
- Oportunidad de renovación tecnológica.
- Rapidez en la operación.
- El leasing permite el mantenimiento de la propiedad de la empresa. En caso contrario (sin leasing), si en una actividad comercial se requiere una fuente de inversión para nuevos equipos, es frecuente que se haga 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 reduciéndose el grado de control sobre la compañía.

Desventajas

No se puede finalizar el contrato antes del tiempo estipulado



1.13 CONDICIONES GENERALES EN EL LEASING FINANCIERO⁶.

Uno de los aspectos mas característicos de los contratos de leasing es el de inserción en los mismos de una cláusula de condiciones generales que, además de ser excepcionales respecto a los esquemas contractuales típicos a los que mas se aproxima o parece dicho contrato, contribuyen por sus particularidades, y porque ponen de relieve la elasticidad de estos, a conferir naturaleza relativamente atípica al leasing. Sin embargo, su importancia y los problemas no se limitan a lo anterior: las cláusulas dictadas por una de las partes (la entidad financiera) e impuestas al usuario como contratos de adhesión, con frecuencia rozan los límites de lo lícito, lo que requiere su análisis y control. Por tal motivo, estos contratos han llamado la atención de la doctrina, y constituyen en muchos países donde su práctica se ha extendido, una gran preocupación de los tribunales. Algunas de las más frecuentes y peligrosas cláusulas establecidas en los contratos de leasing, en el derecho comparado son las siguientes:

- **Cláusulas de exoneración de responsabilidad de la sociedad de leasing cuando no se entrega al usuario los bienes en el lugar y tiempo pactado.** Un amplio sector de la doctrina considera que dicha cláusula generalmente, deberá de tenerse por no puesta, por aplicación de la regla prohibitiva del abuso del derecho. En nuestro caso, será aplicable el párrafo 3ro, del arto. 15 de la ley orgánica del poder judicial de Nicaragua.

⁶ Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Edición de la Universidad Americana UAM. Pág. 589



- **Cláusula de exoneración de responsabilidad en caso de evicción o vicios oculto de los bienes.** Se trata de bienes producidos por empresas distintas de las financiadoras, por lo que difícilmente podrá ser abusiva la exención de responsabilidad de esta última cuando, en el propio contrato, el intermediario financiero subroga al usuario en cuantos derechos y acciones pueda tener frente al proveedor de la cosa.
- **Cláusula por la que el usuario deberá soportar el riesgo del deterioro o pérdida fortuita de los bienes.** En el derecho comparado, el usuario se obliga a concertar un seguro que cubra tales riesgos, cuyos beneficiarios suele ser la sociedad de leasing. Si esta cláusula es o no abusiva depende de la proporción y el equilibrio de intereses que medie (o no) entre las prestaciones de ambas partes.
- **Cláusula por la que la falta de pago de algún canon dará lugar a la resolución del contrato y pago inmediato de los cánones no vencidos.** Hay que distinguir entre la mera resolución del contrato por falta de pago, que solo podría ser abusiva cuando su aplicación se prevenga en condiciones demasiado rigurosas, y la cláusula de pago a la sociedad de leasing, en caso de incumplimiento y a modo de pena convencional, del resto o parte importante de los cánones vencidos(a veces, todos). Al tratarse de una verdadera cláusula penal sustitutoria de la indemnización de daños y perjuicios y abono de intereses, a ella serán aplicables los arts. 1985 a 2003 del código civil y la jurisprudencia correspondiente.



- **Cláusula por la que el usuario no podrá vender o ceder de cualquier forma la cosa y sus derechos sobre ella, sin autorización de la sociedad de leasing.** Esta cláusula es considerada lícita y válida en el derecho comparado, debido a posición jurídica del usuario respecto de la cosa, y por la naturaleza de los actos de disposición de referencia

1.14 EXTINCIÓN

Por lo que se refiere a la extinción del contrato por terminación del plazo pactado, ha de recordarse que el usuario puede optar por la adquisición del bien pagando el precio previamente establecido si considera conveniente adquirir dicho bien.

Sino se ejercita esa opción, cabe que las partes concluyan un nuevo contrato de leasing renovando y modernizando de esta manera la flota de equipo, maquinaria, etc.;

O, simplemente, que el cesionario restituya el bien a la entidad financiera, quien podrá, a su vez, cederlo nuevamente a un tercero.

1.15 UTILIDAD DE USAR ESTE TIPO DE CONTRATOS⁷

La empresa que quiera recurrir al leasing deberá plantearse la cuestión de si le conviene comprar el bien con su propio dinero, pedir un crédito al banco por un plazo largo o si le conviene contratar el leasing.

⁷ Boza Guerrero, Eduardo. Monografía Contratos Atípicos. Universidad Centroamericana.



Si una empresa que tiene poco margen en sus ganancias, ya fuera por ser una industria básica o alimenticia, con precios fijados por el Estado, no va a poder trasladar el encarecimiento al consumidor y no le va a ser conveniente este tipo de contratos. En cambio a las empresas cuyo capital circulante les rinde una alta tasa de interés al reinvertirlos en sus negocios, les conviene, no inmovilizar su capital y contratar el leasing.

En cuanto a si es mas conveniente el crédito bancario o el leasing hay que tener en cuenta que el crédito bancario es difícil obtenerlo por un plazo mediano o largo, y que generalmente, no otorga la totalidad del dinero a invertirse sino hasta un 70% u 80%, debiendo aportar el cliente el resto.

Además, si se pide crédito, figura en el balance del deudor el crédito que debe rembolsar; en cambio, en el leasing no figura en el pasivo de la empresa dicho contrato ya que es un alquiler a pagarse en el futuro.

Esto es engañoso, porque se debe igualmente el dinero del “alquiler” ya que en la mayoría de los casos existe un período irrevocable.

El mayor beneficio que obtiene el arrendador es que se descuenta del impuesto a las ganancias, como gastos, la totalidad que paga como alquiler.

También depende del plazo por el cual se contrato el alquiler, sino se optase por la compra, ya que muchas veces el material esta gastado entonces las empresas les conviene bajar el precio de alquiler que



buscar a otro cliente que las alquiles beneficiando de esta manera al arrendatario.

Además hay que calcular el valor residual del bien con opción de compra. Es decir que para deducir si conviene la compra o el leasing, hay que tener en cuenta lo que cuesta la compra por un lado y los alquileres quitándoles los gastos, impuestos etc. Luego hay que saber cuanto es el porcentaje de interés del capital que hay que invertir, que se debe pagar por leasing y si este resulta mayor o menor a la tasa de rentabilidad de dinero interno de la empresa.

A quienes les conviene utilizar el leasing

- a. Empresa que no tengan dinero circulante suficiente como para adquirir los bienes que necesitan.
- b. Empresas cuyo equipo es muy sofisticado y necesita constantemente renovarse.
- c. Empresas cuyo presupuesto es muy estricto, por ejemplo: filiales cuya casa matriz no les gira el capital para adquirir bienes; entonces los adquieren con la figura del leasing dado que así no se extralimitarían del plan que les adjudica la empresa madre.
- d. Empresas que no desean aumentar el capital y que necesitan expandirse o que sean nuevas y desean un rápido desarrollo
- e. Empresas que no quieran tener un pasivo por crédito bancario por la compra de un bien.



CAPITULO II

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DEL LEASING FINANCIERO EN ALGUNOS PAÍSES DEL CONTINENTE EN BASE A SU DESARROLLO, CERCANÍA, EFECTIVIDAD Y SIMILITUD:

En Estados Unidos de norte América el Leasing se define como una operación efectuada por sociedades especializadas. En cambio en nuestro país pueden también ser entidades financieras y de ahí se deriva que el leasing este regulado actualmente por la superintendencia de bancos.

En Europa hay dos tipos de alquiler con opción a compra, de arriendos de funcionamiento y de arriendo de las finanzas

2.1 BASE EN LA LEY.

En la gran mayoría de los países no existe una legislación específica de arrendamiento de operaciones sujeto a los reglamentos generales de los funcionarios y/o normas comerciales.

La distinción entre arrendamientos operativos y financieros de todo el mundo no es reconocida como tal por el legislador, se aplican en lugar de otras clasificaciones. En Francia, por ejemplo, se hace distinción entre la ubicación de crédito simple y de la libertad bajo fianza.



El arrendatario tiene una opción de compra en todos los países, en esta opción de haber sido utilizado en Francia como el principal criterio para distinguir entre los distintos tipos de arrendamiento.

En la mayoría de los países no existe una forma jurídica específica para las empresas de arrendamiento, salvo que el registro como una entidad financiera suele ser necesario para el desempeño de las empresas de arrendamiento financiero (por ejemplo, Austria, Hungría, Italia).

En algunos países, y especialmente para las de arrendamiento financiero, la supervisión bancaria (en el caso de Alemania, Austria, Francia, Grecia, Portugal, España, Suecia) y / o de algunas aprobaciones y licencias especiales se puede imponer. (Como en Bélgica, donde un vaivén de aprobación El Ministerio de Economía o en Grecia, donde la aprobación del Banco Central y el Ministerio de Comercio, son obligatorios).

2.2 En Europa.

Básicamente, arrendamiento se define como un acuerdo por el que el arrendador transporta al arrendatario, para un pago o una serie de pagos, el derecho de utilizar un activo por un período del tiempo convenido. Un contrato de arrendamiento puede abarcar varios tipos de contratos. Hay dos tipos de alquiler con opción a compra, de arriendos de funcionamiento y de arriendo de las finanzas. La industria del alquiler con opción a compra define los principios fundamentales expresados claramente en los estándares, que regulan los diversos aspectos de su actividad. La compañía de alquiler con opción a compra es del dueño de



las mercancías arrendadas y esta propiedad es incuestionable por lo que el aspecto legal, y fiscal, deben estar insertados en los aspectos de la contabilidad. Las finanzas del arriendo proporcionan una fuente de los fondos significativa para las compañías, adquirir o utilizar activos.

La discusión propuesta a menudo por académicos, para explicar el uso y el papel del alquiler con opción a compra como fuente de fondos importante, es que la renta desempeña un papel dominante en la reducción de costos de la agencia, debido a las garantías que ofrece a las compañías que demuestran vueltas del punto bajo para oportunidades importantes del crecimiento. Uno debe también mencionar los resultados del estudio realizado por Lasfer y Levis (1998) que concluyeron que los resultados totales sugiere que el alquiler con opción a compra permita que las firmas pequeñas financien su crecimiento y/o supervivencia mientras que para las firmas grandes, arrendando aparezca ser un instrumento financiero usado por los encargados financieros sofisticados para reducir al mínimo el costo de los impuestos de su capital.

Las empresas de leasing están agrupadas en la Federación Europea de compañías de Equipamiento de Leasing (LEASEUROPE) Leaseurope⁸.

La federación europea de las asociaciones de la compañía de alquiler con opción a compra, fue fundada en 1972. Desde abril de 2006, Leaseurope, representa como un cuerpo del paraguas las industrias del alquiler con opción a compra y del alquiler en Europa, y se compone de

⁸ www.leaseurope.com



47 asociaciones del miembro en 34 países. Los países representados son: Austria, Bélgica, Bosnia-Herzegovina, Bulgaria, república checa, Dinamarca, Estonia, Finlandia, Francia, Alemania, Grecia, Hungría, Irlanda, Italia, Latvia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Marruecos, los Países Bajos, Noruega, Polonia, Portugal, Rumania, Rusia, Serbia y Montenegro, Eslovaquia, Eslovenia, España, Suecia, Suiza, Ucrania y el Reino Unido.

La misión de Leaseurope es:

Ser una primera organización de la clase que representa la industria europea del alquiler con opción a compra y del alquiler, al mundo exterior, principalmente a las instituciones del EU y a otras organizaciones europeas o internacionales. Sus objetivos son promover el arrendar como servicio financiero dominante; y para ser una organización de valor añadido así como una fuente primaria de la información y una plataforma de la acción en el alquiler con opción a compra europeo para sus miembros y sus clientes en relación a fabricantes de la política y de decisión.

Servicios

Leaseurope provee de sus miembros servicios comprensivos y de la investigación valiosa sobre hechos de la industria. Repasa materias y problemas importantes de la preocupación a las compañías del alquiler con opción a compra y del alquiler, cuando sea apropiado, en la cooperación con las autoridades europeas competentes. Es el socio natural de la discusión en las ediciones relacionadas con la industria



europaea del alquiler con opción a compra en campos tales como contabilidad, impuesto, ambientales, y las cuestiones legales. Leaseurope también monta datos estadísticos y conduce los estudios económicos, que están de interés a las compañías del alquiler con opción a compra y del alquiler, tan bien como datos referentes los métodos y a los términos para las transacciones y la información sobre la contribución económica hecha por la industria que representa. Leaseurope tiene expertos en contabilidad, los impuestos, los asuntos económicos y jurídicos, etc.

Además de representar y de promover los intereses de sus miembros y de sus clientes, Leaseurope también organiza conferencias anuales, foros del negocio y los seminarios especiales para los arrendadores en Europa central, del este y del sudeste.

Es estimado que el alquiler con opción a compra representó cerca de un octavo del requisito anual del financiamiento del equipo del mundo. La penetración de mercado, que mide la parte del gasto del equipo financió por los arriendos, diferencia perceptiblemente de país al país. En algunos países, puede exceder del 30%, como en Irlanda y el Reino Unido según el informe anual pasado de Leaseurope. Según la estadística del Leaseurope, más de 150 mil millones Euros fueron invertidos en nuevas propiedades inmobiliarias y contratos de arriendo del equipo en 23 países europeos de 1999.



2.3 En Asia⁹

Reconociendo el potencial para la extensión adicional, las compañías de alquiler con opción a compra previeron la necesidad de una organización llana regional de contribuir al ensanchamiento y el aumento de los servicios del alquiler con opción a compra y de producir la oportunidad para que los países y las corporaciones de miembro compartan sus experiencias que condujeron al nacimiento de la asociación asiática de alquiler con opción a compra, o Asialease en 1982.

La organización de Asialease se estructura como federación de las compañías y de las asociaciones de alquiler con opción a compra que funcionan en la región. Todo el miembro de Asialease hace para arriba a Asamblea General que llevan a cabo la energía sobre las políticas generales de la asociación, la elección de oficiales, y la aprobación de la enmienda a la constitución y a las ordenanzas municipales hechas el consejo que gobierna. La mayoría de las decisiones de la asamblea son llevadas por mayoría de votos de los países de miembro presentes.

La comisión administradora de Asialease está gobernando a consejo que agrupan dos representantes de cada país de miembro. Al miembro de Asialease de ese país elige a los dos representantes que son el vice presidente y al segundo representante de cada país de miembro. En el timón de la asociación está el presidente que se elige entre de los oficiales del consejo que gobiernan.

⁹ www.asialease.com



La operación diaria de la asociación es manejada por la secretaría dirigida por el secretario general. La secretaría que está situada actualmente en Indonesia, guarda los expedientes de la asociación así como colecciones y desembolsos de las manijas. Todas las reuniones del consejo que gobierna y de la Asamblea General son coordinadas por el secretario general del alquiler con opción a compra.

Los miembros del Asialease son: Australia, Bangla Desh, Egipto, Indonesia, India, Republica Islámica de Irán, Japón, Corea Kuwait, Kazajstán, Reino de Arabia Saudita, Malasia, Filipinas, Pakistán, Sri Lanka, Omán, Tailandia, Estados Unidos, Emiratos Árabes, y el Reino Unido.

2.4 En los Estados Unidos

Se podría definir el arrendamiento financiero como una operación efectuada por sociedades especializadas, que, a petición de sus clientes, compran bienes y equipos y los ponen a disposición de las firmas peticionarias, en forma de arrendamiento, ligado a condiciones especiales y a pagos convenidos.

El "leasing" tiene en la actualidad mundial diferentes formas, como el arrendamiento financiero ó leasing tradicional (Full Pay-Out Leasing) que es el contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar ciertas cantidades al arrendador. Este último se compromete a poner a la disposición del arrendatario un material conforme a las indicaciones y deseos de éste. Los pagos, cuyo importe ha sido objeto de un acuerdo, son escalonados en un período convenido, que es de la vida económica



del bien, además, la opción de compra del material debe ser dada al arrendatario, después de éste período convenido. Por otro lado, el leasing operacional es preferentemente practicado por los fabricantes, distribuidores ó importadores de bienes de capital. Cabe señalar, que el leasing operacional es anterior al financiero. En efecto, desde 1,945, la United State Shoe Machinery Co, adquirió sus máquinas a través de los canales de distribución de los zapateros. La compañía quedaba como propietaria de las máquinas alquiladas. Además, el arrendatario podía obtener un nuevo equipo, subscribiendo un contrato nuevo, si el material anterior quedaba anticuado ó si el primer contrato había finalizado.

La United State Shoe Machinery Co, abrió una vía que un gran número de sociedades, productoras de bienes de capital, no tardaron en seguir, entre ellas la más importante fue la International Business Machine (IBM).

El leasing operacional se diferencia del simple alquiler en el hecho de que el arrendatario escoge libremente, del fabricante ó vendedor, el material que exactamente precisa, y que en el futuro tiene posibilidad de comprar.

El desarrollo alcanzado por el leasing en los Estados Unidos tiene como cercanos aliados a: 1) Normas fiscales de amortización poco liberales; 2) créditos bancarios a mediano plazo poco desarrollados; 3) una etapa de economía próspera con márgenes de beneficios apreciables pero con empresas comprometidas con una renovación acelerada de bienes de



capital. En suma, una época de fuerte demanda de capitales frente a una rigidez de la oferta de los mismos.

2.5 En Latinoamérica

Siguiendo el ejemplo de Europa, Latinoamérica también tiene su Federación de Empresas de Leasing (FELALEASE), que agrupa a diversas empresas del área con el objeto de promover la actividad del leasing y dar a conocer la experiencia obtenida en diversos países. Debemos anotar que en esta parte de América, al igual que en Europa en sus primeros años, las transacciones de leasing fueron escasas. Sin embargo, la situación mejoró hacia la década del 80, siendo Brasil el país en el que alcanzó su mayor auge. En los años siguientes, a consecuencia de la crisis internacional, se registró una inesperada caída; empero, en estos últimos años se observa una notoria recuperación que nos lleva a pensar y abrigar esperanzas en acercarnos al desarrollo alcanzado en otras latitudes.

FELALEASE¹⁰

Federación Latinoamericana de Leasing (FELALEASE): Es una Asociación Civil, sin fines lucrativos, que congrega a las Asociaciones y compañías de Leasing de América Latina. Constituida el primero de Julio de 1985, en Sao Paulo Brasil, con la finalidad de tratar asuntos de interés común del sector de Leasing de Latinoamérica.

La Felalease tiene como visión que:

¹⁰ www.felalease.com



Las empresas y compañías de arrendamiento o leasing en América Latina, representan una extraordinaria herramienta de servicios y política económica para apoyar el desarrollo de los países latinoamericanos, al contribuir con recursos para el financiamiento y principalmente para el equipamiento de las empresas en general; pero fundamentalmente para las pequeñas y medianas empresas, constituyendo además un transporte especializado y eficiente de las diversas fuentes de financiación.

América Latina no se a echo a un lado a la par del resto del mundo, poco a poco en sus legislaciones se ha ido incorporando el termino “Leasing Financiero” hasta traer ganancias millonarias anualmente a países como Brasil el cual actualmente tiene la legislación mas completa.

2.6 En Brasil

El Contrato de Leasing tiene un ordenamiento jurídico en donde la ley define al leasing o arrendamiento mercantil, para ellos como la operación realizada entre personas jurídicas, que tengan por objeto el arrendamiento de bienes adquiridos a terceros por la arrendadora, para fines de uso propio de la arrendadora y que atiendan a las especificaciones de esta.

Las operaciones de alquiler con opción a compra son las compañías vendedoras del bien (costumam) para presentar el alquiler con opción a compra como más una forma del financiamiento, pero el contrato se debe leer con atención, por lo tanto esta versa sobre la operación con características apropiadas.



El alquiler con opción a compra, es una operación donde el propietario (propietario, compañía del alquiler con opción a compra) de un bien mueble o el inmueble rinde al tercero (leaseholder, cliente, "comprador") el uso de este para el período indicado resuelto, recibiendo adentro el intercambio una consideración.

Esta operación es similar, en la dirección financiera, a un financiamiento que se utilice tan bien como la garantía y que puede ser amortizada en un determinado número de los "alquileres" (las instalaciones) periódicos, aumentado del valor residual garantizado y del valor debido para la opción de la compra.

El leaseholder tiene las opciones siguientes:

Comprar el bien para el valor que contrajo previamente;

Renovar el contrato por un nuevo período indicado, teniendo como cañería el valor residual;

Devolver el bien al propietario.

Existen limitaciones del período indicado en el contrato de alquiler con opción a compra; el período indicado mínimo del arriendo es de dos años para un bien con vida útil de hasta cinco años y de tres años para las restantes, los vehículos, tienen un período indicado mínimo de 24 meses y para otros equipos con otras características, el período indicado mínimo es de 36 meses (de bien con vida útil superior los cinco años). La modalidad de la operación, llamada existente, también, alquiler con opción a compra operacional, donde está el período indicado mínimo de 90 días.



El contrato de alquiler con opción a compra tiene un período indicado mínimo definido por las actividades bancarias centrales. En virtud de esto, el "reembolso" de la operación antes de este período indicado no es posible. El derecho a la opción para la compra del bien solo se adquiere al final del período indicado para el arriendo.

Por lo tanto, la universalidad de clientes no es aplicable al contrato de alquiler con opción a compra comercial para dar y adquirir un bien anticipado. Sin embargo, se admite, que se prevé desde entonces en el contrato, al transferirse los derechos y las obligaciones de tercero, por medio del acuerdo con la compañía del arrendador.

Las personas naturales y las compañías pueden contraer una operación del alquiler con opción a compra.

En Nicaragua la ley solo dice "al vencimiento del periodo del arrendamiento financiero, ósea que el tiempo es un acuerdo entre las partes, siempre y cuando este dentro del tiempo de vida útil del bien.

2.7 Ecuador

Es otro de los primeros países que se preocupó de darle una regulación especial al leasing. Regula el leasing como un arrendamiento financiero que incorpora una opción de compra. Tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles, adquiridos para esta finalidad según las especificaciones del futuro usuario a cambio de una contraprestación que consiste en el abono de unas cuotas.



En el caso de las soluciones tecnológicas, el uso de las mismas se delimita en el tiempo (2 a 4 años), durante el cual se pagan unas cuotas periódicas. Al final de ese período, hay dos opciones: Devolución del Equipo o Ejercer la opción de compra.

Los contratos tienen una duración mínima de 2 años y máxima de 4. Las cuotas de arrendamiento financiero diferencian la parte que corresponde a la recuperación del costo del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción a compra, y la carga financiera.

En Ecuador las ventajas del Leasing son que:

El cliente sólo paga por el uso de los equipos, no por el coste de la propiedad.

Desde el punto de vista contable y fiscal: los equipos no aparecen en el activo del cliente son de la compañía arrendataria ni aparece una deuda en su Pasivo. El importe total de las cuotas de cada ejercicio va directamente a Cuenta de Resultados y el gasto es directamente deducible en el impuesto de sociedades.

Permite beneficiarse de un importante ahorro fiscal, ya que permite amortización acelerada del bien arrendado, con el consiguiente diferimiento de impuestos que ello supone.

Al final del contrato, el cliente puede elegir: devolver el equipo o ejercer la opción a compra. Así, el cliente está en la mejor posición para elegir la



opción más conveniente, según la situación de la industria en ese momento y sus propias circunstancias.

En Ecuador la definición del leasing esta dentro del mismo contexto de la nuestra, pero el tiempo mínimo para arrendar es de dos años y el máximo de cuatro años específicamente.

Al final del contrato solo hay dos opciones, la devolución del bien o la compra del mismo, en cambio nosotros tenemos una tercera como la mayoría de los otros países que es la renovación del contrato.

2.8 En Chile

El leasing es el instrumento financiero que le permite disponer de los bienes necesarios para aumentar su competitividad y desarrollar su actividad empresarial o profesional, disfrutando de las máximas ventajas financieras y tributarias.

Las ventajas que tienen son:

Permite acceder al financiamiento de hasta un 100% del valor del bien.

Accede a ventajas tributarias. Por tratarse de un contrato de arriendo las cuotas pueden llevarse a gasto, disminuyendo de esta forma la base imponible.

Financiamiento de mediano y largo plazo, entre 12 y 48 meses para bienes muebles y entre 60 y 144 meses para bienes inmuebles.

Financiamiento en UF, dólares americanos o pesos chilenos.



Permite incorporar como parte del financiamiento los gastos asociados, tales como seguros por todo el período de arrendamiento, impuestos, gastos legales, otros.

Permite el pago de las inversiones en un plazo acorde a la rentabilidad que se obtiene del activo a adquirir, además de poder diferir el pago del IVA en el mismo plazo.

Al término del plazo del contrato el cliente cuenta con tres opciones: comprar el bien, devolverlo o renovar el contrato.

Al pagar cuotas mensuales le permite a su empresa no destinar grandes sumas de dinero a la adquisición de bienes de capital y por ende disminuir su capital trabajo.

En Chile se define de manera general como el **instrumento financiero para aumentar la competitividad**. Hay un plazo entre doce y cuarenta y ocho meses para muebles y de sesenta hasta ciento cuarenta y cuatro para inmuebles, e igual que nuestro proyecto de ley tienen las tres opciones, de comprar devolver o renovar el contrato.

2.9 En Colombia

Aparece el leasing a principios de la década de los 70s, como una actividad comercial no vigilada. El gobierno nacional llegó a la conclusión que el leasing era un producto comercial financiero y el 6 de agosto de 1981 expide el Decreto 2059, mediante el cual estableció que las sociedades comerciales que se dedicaran a la actividad de leasing



quedarían sometidas al control y vigilancia de la superintendencia de sociedades, como cualquier otra sociedad mercantil.

Con la crisis financiera de 1982 y la declaratoria de emergencia económica, al amparo del artículo 122 de la Constitución Política de la época fue expedido el Decreto Ley 2920 que en su artículo 26 señaló que las compañías de leasing no podían realizar en forma masiva y habitual captaciones de dinero del público. En ese mismo año, la Superintendencia Bancaria autorizó a las corporaciones financieras para prestar recursos a las compañías de leasing.

En 1989 la ley 74 ordenó el traslado de la vigilancia y control de las leasing a la Superintendencia Bancaria y ordenó que la organización de éstas compañías debía hacerse conforme lo previsto en la ley 45 de 1923; en consecuencia, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante el Decreto 3039 de 1989 reglamenta el artículo 11 de la mencionada ley 45, siendo éste decreto el primer estatuto reglamentario de la actividad.

Por su parte la Superintendencia Bancaria, mediante varios actos administrativos, entre ellos la Resolución 4460 de 1989, organiza la vigilancia de las leasing y reglamenta su actividad.

En 1990 es expedida la ley 45, de reforma financiera. Califica a las sociedades de leasing como sociedades de servicios financieros en la misma categoría de las fiduciarias, comisionistas de bolsa, almacenes



generales de depósito y sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías.

Ya bajo la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, se expiden varias normas de carácter tributario, reconociendo la realidad económica del contrato de leasing, donde se deja claro que es una operación especial diferente al crédito, a la venta a plazos y al arrendamiento puro, al establecer que en los casos de enajenación de los bienes objeto de un contrato de leasing y en ejercicio de la "opción de compra" el valor comercial de la enajenación sería el de dicha opción, sin importar para el caso de los inmuebles que dicho valor fuere inferior al costo ó al avalúo catastral vigente en la fecha de enajenación (Decreto 836 de 1991).

Igualmente, el Decreto 2913 de 1991 permite que a partir de 1992 se pudieran depreciar los bienes objeto de los contratos de leasing durante la vida de los contratos; y la ley 6a del mismo año 1992 –reglamentada por el decreto 1250/92- , elimina el IVA para los cánones de arrendamiento financiero ó leasing y autoriza descontar del impuesto sobre la renta el impuesto a las ventas pagado en la adquisición de los bienes de capital entregados en leasing.

En 1993 se produce un cambio muy importante en el sector de leasing. Con el objeto de permitir a las compañías de leasing captar ahorro del público, sin que ello conllevara un cambio en la operación activa de leasing, se ordena la conversión de las sociedades de leasing en Compañías de Financiamiento Comercial, dividiendo a éstos



intermediarios financieros en dos grupos: los especializados en leasing y las compañías tradicionales de financiamiento comercial. A partir de la ley 510 de 1999, de reforma financiera, la diferenciación se produce como efecto de la especialización en el principal negocio explotado, el leasing.

A partir del año 1993 las leasing se convirtieron en CFC y amplían el fondeo de sus operaciones: préstamos de las corporaciones financieras, redescuentos ante IFI y Bancoldex, emisión de bonos ordinarios y captación mediante CDT's. Además, se les permite realizar operaciones activas propias de las compañías de financiamiento comercial. En el año 2003 se permite a Findeter redescontar contratos de leasing en determinadas condiciones.

Durante el resto de la década de los 90, tanto el Gobierno Nacional como la propia Superintendencia Bancaria reglan con mayor profundidad la actividad de las compañías especializadas en leasing. Se destaca la expedición de los Decretos 913 y 914 de 1993, mediante los cuales se realizan un primer intento de reglamentación de algunos aspectos del contrato de leasing, se les reconocen sus propias características y se reglamenta de manera más puntual la operación.

Los Decretos referidos, así como todas las normas posteriores, hasta hoy, respetan la naturaleza jurídica y realidad económica de la operación; se reconoce que ella es una actividad comercial; se entiende que en ésta operación no hay intermediación de dinero, sino de bienes; su contabilización en el PUC corresponde a una cuenta especial en el



activo: "bienes dados en leasing", diferente a la cuenta de "cartera de créditos"; se reconoce como una operación de arrendamiento, a tal punto que en los procesos universales, antes procesos concursales, hoy ley 550 de intervención económica, no es catalogada como crédito sino como gasto de administración, al entender que la compañía de leasing es una proveedora de bienes, no de dinero.

En Colombia igual que en nuestro país crece el leasing bajo vigilancia de la super intendencia bancaria, el decreto 1250/92 elimina el IVA para los cánones de arrendamiento financiero y se les permite realizar operaciones activas propias de las compañías de financiamiento comercial.

2.10 En Uruguay

El contrato de crédito de uso financiero, también conocido como *leasing*, está regulado por la Ley 16.072 del 9 de octubre de 1989, modificada por las leyes 16.205, 16.320 y por la Ley de Inversiones 16.906.

De acuerdo a su artículo primero El crédito de uso es el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

También podrá pactarse, en favor del usuario, una opción irrevocable de compra del bien al vencimiento del plazo y mediante el pago de un precio final.



Sin perjuicio de esa opción de compra, podrá también pactarse en favor del usuario, la opción irrevocable de prorrogar el plazo del contrato por uno o más períodos determinados y por un nuevo precio que también se estipulará en contrato.

Asimismo podrá convenirse que finalizado el plazo del contrato o el de la opción de prórroga, en su caso, y si el usuario no tuviere la opción de compra, el bien será vendido por la institución acreditante en remate público y al mejor postor, correspondiendo al usuario el excedente que se obtuviera por sobre el precio final estipulado y obligándose el usuario a abonar a la institución acreditante la diferencia si el precio obtenido en el remate fuere menor.

El contrato podrá recaer:

- a) Sobre un bien elegido por el usuario que la institución acreditante se obliga a adquirir a un proveedor determinado;
- b) Sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad del usuario, pactándose simultáneamente su venta a la institución acreditante.
- c) Sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad de la institución acreditante, adquirido para la defensa o recuperación de sus créditos el leasing ingresa a inicios de la década del 60, siendo adoptado no solamente por empresas privadas sino también por empresas estatales.

La Ley Nacional 25248 en su artículo primero da como concepto que el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de



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

Según el artículo 2 pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing

En el artículo 3 El monto y la periodicidad de cada canon se determinan convencionalmente.

El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.

El bien objeto del contrato puede:

- a) comprarse por el dador a persona indicada por el tomador;
- b) comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;
- c) comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;
- d) ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador;
- e) adquiera por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad;
- f) estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él.



En Uruguay el Contrato de Leasing se define igual que en casi todo el continente, pero tiene variante en el caso de que el usuario no tenga la opción de compra, tendrá el remate del bien.

También pueden ser objeto del contrato, marcas, patentes, modelos industriales y software, a diferencia nuestra que se limita solo a bienes muebles e inmuebles, viéndose en este caso en Uruguay una sociedad mas avanzada con respecto a los bienes objetos del contrato.

El monto y la periodicidad de cada canon se determinan convencionalmente, en esto nos asemejamos con nuestro proyecto de ley en donde el contrato es basado en gran parte en el consentimiento de las partes.

2.11 En Perú

La primera mención oficial del leasing, se realizó a través del Decreto Ley 22738 del 23 de octubre de 1979, bajo la denominación de arrendamiento financiero, esta ley faculta a estas instituciones a adquirir inmuebles, maquinarias, equipos y vehículos destinados a este tipo de operaciones. El Leasing es una modalidad de financiamiento que provee bienes de capital a personas jurídicas y personas naturales (profesionales independientes con renta de tercera categoría). Consiste en un contrato crediticio a partir de la adquisición de un bien (tangibile e identificable) por parte del Banco (a solicitud y conformidad del cliente) con el fin de otorgárselo en arrendamiento financiero a un plazo previamente acordado. En este plazo, el cliente (arrendatario) tendrá el derecho de uso sobre el bien siempre que cumpla con el pago de las cuotas acordadas y otras consideraciones sobre el bien especificadas en



el contrato. Una vez cumplido el plazo del contrato y habiendo pagado todas las cuotas pactadas, el cliente podrá ejercer opción de compra previamente pactada. La reglamentación y trato contable de las operaciones de arrendamiento financiero, se sujetan a una serie de disposiciones legales, detalladas en el Decreto Legislativo No. 299, en el Decreto Supremo No. 559- 84-EFC, de fecha 26/07/84, en la Ley No. 27394 de fecha 30/12/2000 y en el Decreto Legislativo No. 915 de fecha 12/04/2001.

Las ventajas que tiene son:

Acceso a financiamiento estructural para empresas en expansión y con visión de futuro.

Depreciación acelerada de los bienes en Arrendamiento Financiero en el plazo de la operación y de acuerdo a la ley, que deviene en un mayor escudo fiscal.

Flexibilidad en las cuotas de acuerdo a la generación del cliente.

Tasas competitivas.

En el Perú misma definición, pero, solo propone la opción de compra del bien al finalizar en contrato previamente pactada. Tiene la ventaja que por la depreciación del bien un mayor escudo fiscal.

Flexibilidad en las cuotas de acuerdo al cliente, esto varia de acuerdo al bien objeto del contrato.



2.12 En Costa Rica

El 17 de mayo del 2007 en el diario oficial La Gaceta #94, se publicó el decreto N° 30389-H, el cual reglamenta el tratamiento tributario de los arrendamientos operativos y financieros.

Se considerara como Arrendamiento Financiero aquellos convenios no cancelables, es decir, aquellos en que el cliente / el arrendatario no puede dar por terminado, resolver o rescindir unilateral y anticipadamente el contrato. Sin embargo, debemos apuntar que la existencia de una cláusula penal de indemnización a la arrendadora en virtud de una terminación anticipada, no implica que la transacción se considere no cancelable, siempre y cuando la onerosidad de esta no haga improbable su rescisión. Adicionalmente para ser considerado como arrendamiento financiero deberá satisfacer uno o más de los siguientes criterios:

Transfieren la propiedad del bien al arrendatario como consecuencia necesaria e inevitable del cumplimiento de los demás deberes contractuales.

Opción de compra a precio especial - menor que el valor justo esperado que tendrá dicho bien en la fecha que se puede ejercer a la opción. Sin embargo debemos aclarar que la existencia de una opción de compra por sí sola en un contrato de arrendamiento no es determinante para fines tributarios en la determinación de su razón financiera u operativa.



- a. Arrendamiento con una duración igual al 75% o más de la vida económica del bien arrendado.
- b. El valor actual de los pagos por arrendamiento mínimo para el arrendatario, excluyendo los costos ejecutorios, sea igual o mayor al 90% del valor justo del bien arrendado.

En Costa Rica el año pasado se reglamento el tratamiento tributario de los arrendamientos operativos y financieros. El arrendamiento de activos, también conocido como leasing, continúa su crecimiento en Costa Rica, incluso es el caballo de batalla de algunas entidades financieras que buscan consolidar su expansión al resto de Centroamérica. Los beneficios fiscales y de organización administrativa explican el auge, pese a que después de una década no existe una ley específica que regule la actividad y clarifique los beneficios fiscales derivados de la figura.

Ahora existe incertidumbre, tanto por parte de los clientes que utilizan este servicio como en las compañías arrendadoras, pues se derogó reglamento que regulaba la actividad desde el punto de vista tributario. Según criterio de participantes del mercado, el nuevo decreto ejecutivo no viene a aclarar las cosas y más bien las complica.

Con el fin de tener una fotografía del negocio de leasing en Costa Rica, Actualidad Económica elaboró los Rangos de empresas arrendadoras en Costa Rica. En este ranking, se ordenaron las empresas según la cantidad de activos que poseen (los datos fueron suministrados por la mismas entidades). En el primer lugar, se ubica Interfin con una cartera



de \$100 millones. En segundo lugar está Arrendadora Improsa con \$40 millones y en el tercer lugar figura BAC San José Leasing, aquí podemos observar capital de origen nicaragüense invirtiéndose en otro país por ofrecerle este mayor seguridad jurídica basado en un marco normativo que plantea las reglas tanto de los inversionistas como de los usuarios de este producto.

2.13 En Panamá

Este negocio puede ser ejercido tanto por los Bancos como por Compañías o Empresas especializadas. Cuando el bien objeto del contrato se utilice económicamente dentro del territorio de la República de Panamá, el contrato se tendrá como local, en caso contrario se considerará como internacional. Ambos contratos se encuentran gobernados por la Ley N° 7 de 10 de julio de 1990.

Las personas naturales o jurídicas que deseen ejercer el negocio de leasing en Panamá deberán obtener inicialmente una licencia comercial tipo “A” o “B” y solicitar su registro en la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias. Se deberá contar con un capital pagado de US \$100,000.00.

Los cambios o modificaciones en la empresa deberán ser comunicados a la Dirección de Empresas Financieras para su registro.

Este contrato presenta como características principales en Panamá que el cliente es quien elige el equipo, el proveedor y la cuantía del contrato, mientras que el arrendador es quien se obliga a adquirir el



equipo, siendo un contrato que se perfecciona por el sólo consentimiento, pero para efectos probatorios deberá constar por escrito y ser autenticado por notario, salvo en los contratos que sobrepasen la suma de US \$15,000.00 los cuales deberán ser elevados a Escritura Pública, los bienes sujetos al arrendamiento deberán ser específicos y fácilmente identificables, la ley permite la conversión de un contrato de leasing de local a internacional o viceversa.

El arrendatario se subroga en los derechos del arrendador para reclamar cualquier deficiencia o vicio que exista en el bien arrendado al fabricante o proveedor del bien. El arrendatario no podrá enajenar, vender o gravar o ceder el bien arrendado sin el consentimiento expreso del arrendador.

Los efectos fiscales que produce el contrato de leasing, son que para los arrendadores, los pagos recibidos en concepto de cánones de arrendamiento se tienen como renta gravable, cuando el arrendamiento es local y gastos deducibles en la medida en que los bienes sean utilizados por éstos para la conservación y producción de la renta de fuente panameña.

Los arrendamientos que recaigan sobre naves mercantes dedicadas al comercio marítimo internacional no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta en la República de Panamá.



Son deducibles para el arrendador o para el arrendatario los gastos en seguros y demás gastos de conservación del bien objeto del contrato.

El Contrato de Arrendamiento Financiero es una forma de financiamiento, por lo que no causarán el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles.

En los Contratos de Arrendamiento Financiero Internacional los cánones pagados se consideran de fuente extranjera, por lo cual no causan el Impuesto sobre la Renta, de Timbre y si su traspaso se realiza en el exterior, tampoco causarán el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles.

En Panamá el leasing se puede realizar por la banca o empresas especializadas que obtengan licencias tipo A o B, por ende valga la redundancia, Este contrato presenta como características principales en Panamá que el cliente es quien elige el equipo, el proveedor y la cuantía del contrato, mientras que el arrendador es quien se obliga a adquirir el equipo, siendo un contrato que se perfecciona por el sólo consentimiento, pero para efectos probatorios deberá constar por escrito y ser autenticado por notario.

2.14 Cuba

Realiza actualmente grandes transformaciones en el marco de la actividad económico financiera, para poder atenuar los resultados de la crisis por la que atraviesa y poder sentar las bases para su desarrollo productivo.



La normativa contable cubana actualmente se enfrenta a un proceso de perfeccionamiento, dirigido éste a lograr una mayor flexibilidad en su diseño, de forma tal que le permita a la contabilidad fortalecer su papel como instrumento para la toma de decisiones.

Como se plantea en el libro Cuba: Contabilidad auditoria y Fiscalidad, “La necesidad de evolución de la contabilidad cubana, está condicionada en gran medida por la conveniencia de homogeneizarla con la práctica contable más difundida en el mundo, acción imprescindible para la integración de la Isla al resto de la comunidad internacional”.

Se ve entonces aquí una disparidad económica, por que, siendo la revolución una fuerte critica de la globalización y el libre mercado entre los pueblos. A través de este estudio se dan cuenta que es inevitable el libre mercado y el enrumbamiento de una Cuba globalizada para sobrevivir al monstruo capitalista a como ellos mismos lo llamarían.



CAPITULO III

EL MANEJO DEL LEASING EN NICARAGUA

Ante la falta de regulación sustantiva en nuestro derecho, habrá de estarse, ante todo, a los pactos concluidos entre las partes, pudiendo, en su defecto, aplicarse analógicamente las disposiciones legales que regulan los contratos con los que presenta mayor afinidad.

Empero, aquí debe advertirse que la “Normativa para la constitución y supervisión de las entidades del leasing o arrendamiento financiero” si que ofrece una breve noción de la operación de arrendamiento financiero (según el dr. Jesús Jusseth Herrera Espinoza).

Adicionalmente, habrá que tomar en cuenta la regulación tributaria de la materia (acuerdo ministerial 39-99, gaceta No. 157 del 18 de agosto de 1999), ya que, aunque esta no afecta la validez jurídico-privada de los contratos que la ignoren, condiciona, por el contrario, el disfrute de las ventajas fiscales.

Se esta manejando a falta de clasificación y ley como un contrato innominado que se regula según la Gaceta diario oficial numero 199 del 22 de Octubre de 1996 por medio de la normativa para la constitución de las entidades de leasing o arrendamiento financiero calificándose como instituciones financieras, las sociedades que de manera sistemática y masiva ejecuten operaciones de arrendamiento financiero y consecuentemente estarán sujetos a la autorización, supervisión,



vigilancia y fiscalización de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras. Entendiéndose como operaciones de arrendamiento financiero (leasing), la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, por el arrendador a solicitud del arrendatario, financiando su uso y goce a cambio de pago de cánones que recibirá el primero, durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del arrendamiento una opción de compra, con base a un valor previamente convenido. (Arto 1)

No obstante tal definición, la norma no regula el contenido esencial, especialmente los derechos y obligaciones de las partes, que emanan del negocio.

3.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social mínimo con el que deberán de iniciar operaciones las sociedades de arrendamiento financiero será la suma de cuatro millones quinientos mil córdobas. (Arto 2)

3.2 CONSTITUCIÓN

Las empresas de arrendamiento financiero deberán constituirse como sociedades anónimas y satisfacer los requisitos establecidos para las sociedades financieras en relación con el número de accionistas y demás condiciones. (Arto 3)

3.3 OPERACIONES

Las sociedades de arrendamiento financiero estarán autorizadas para realizar las siguientes operaciones: (Arto 4)



Operaciones activas:

1. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a nivel nacional.
2. Participar en operaciones de arrendamiento o leasing internacional tanto de importaciones como de exportaciones.
3. Actuar como corredores de operaciones de leasing internacional.
4. Efectuar la revisión de documentos referentes a la celebración de contratos de leasing y atender gestiones de cobro de la cartera proveniente de esos contratos.
5. Participar en operaciones de leasing sindicado con compañías de leasing nacionales o extranjeras.
6. Recibir de sociedades de leasing extranjeras bienes en leasing para ser entregados en sub-lease a personas domiciliadas o residentes en Nicaragua.
7. Adquirir activos para darlos en arrendamiento previamente convenidos con el arrendatario.
8. Invertir sus recursos líquidos en Instituciones Financieras o en valores aceptables para la inversión del capital y reserva de compañías de seguros.



9. Efectuar otras operaciones necesarias para la consecución de sus fines, requiriendo la autorización de la Superintendencia cuando se trate de operaciones no indicadas expresamente.

Operaciones Pasivas (Recursos):

Además de los recursos provenientes de su capital y reserva de capital, las sociedades de arrendamiento financiero podrán obtener recursos mediante las siguientes operaciones pasivas:

1. Negociación de líneas de crédito y préstamos específicos con bancos y otras instituciones de créditos nacionales y extranjeras.
2. Negociaciones de líneas de crédito con agencias de crédito al exportador.
3. Crédito directo del suplidor de los bienes.
4. Oferta publica de valores de acuerdo con los procedimientos establecidos por las leyes, reglamentos y normativas aplicables para esta clase de operaciones.

3.4 DISPOSICIONES APLICABLES

Sin perjuicio de las normas que específicamente establezca la superintendencia para las operaciones de las sociedades de arrendamiento financiero, les serán aplicables las disposiciones establecidas para las sociedades financieras relativas a limites



individuales por operación, clasificación de cartera, relación de endeudamiento adecuación de capital y otras que atendiendo a la naturaleza de estas sociedades, les sean aplicables. (Arto 5)

3.5 PROCEDIMIENTOS

Para la autorización de la constitución e inicio de operaciones de las sociedades de arrendamiento financiero, se procederá de acuerdo con el procedimiento establecido por la ley general de bancos, la ley 125 y su reglamento, para las instituciones bancarias. (Arto 6)

Claramente se puede ver un vacío legal, sí, de tipificación hablamos, es sabido por nosotros que el derecho es una ciencia con un lenguaje muy específico, en esta normativa podemos ver nociones generales básicas de regulación de un tipo de contrato, el campo de aplicación que este abarca ò abarcaría si tuviera tipicidad y eficacia con respecto a su campo de aplicación, esta muy lejos de ser una guía completa de soporte para su desarrollo y aplicación.

Esto nos lleva a pensar en la famosa frase de Luís Recasens Sichez “ el derecho es forma de las formas sociales”, entonces vemos que ante una ley mediocre hay un igual desarrollo de este contrato que afecta directamente a la sociedad, reprimiéndola o atándola podríamos decir a la costumbre, dejando así de captar divisas el gobierno y sus gobernados.

Se puede ver entonces en esta normativa, a falta de definiciones de lo que es el arrendador y arrendatario, las obligaciones de cada uno, los



bienes que pueden entrar en esta figura contractual, formalidades, características, efectos, tratamiento legal etc....Basándose en una definición general, en el capital social mínimo para su conformación, operaciones activas y pasivas, remitiéndose finalmente para la autorización de la constitución al procedimiento establecido por la ley general de bancos, la ley no 125 y su reglamento, para las instituciones bancarias, quedándose nada mas como una guía básica que dicta como se puede constituir una sociedad o empresa para ofrecer arrendamiento financiero, pero, sin especificar como, de que manera, a través de que tipos de documentos (publico o privado) etc....

Por otro lado tenemos el proyecto de arrendamiento financiero que consta de todo lo que no tiene la normativa de la superintendencia de bancos que analizamos y comparamos anteriormente.

Podemos ver entonces en latino América un crecimiento de este contrato a la par de sus normas de aplicación naciendo, creciendo, perfeccionándose y acoplándose al vaivén de las transacciones afines a estas operaciones financieras. Cada país con sus respectivas normas que se acoplan a las características y necesidades de su sociedad, como es en el caso del Uruguay que son objetos del contrato marcas, patentes, modelos industriales y hasta software que lo hace ver un país bastante avanzado tecnológicamente.

El éxito del leasing en cada uno de los mercados dependerá de dos factores: hacer que el producto sea más barato y dar a conocer las



bondades de éste, que se expliquen los beneficios y las desventajas, de tal manera que el cliente pueda tomar la decisión.

3.5 DISPOSICIONES NORMATIVAS

Según el acuerdo ministerial numero 39-99 de la gaceta No. 157 del 18 de agosto de 1999, en el que considera el arriendo como una operación de servicio en el cual acuerda que los servicios de leasing que prestan las instituciones autorizadas por la superintendencia de bancos (arrendadoras) y que constan con la respectiva constancia emitida por dicha institución, se consideran como un servicio financiero (leasing) son considerados como servicios financieros y como tales el IVA del canon esta exento.

En Nicaragua los bancos y entidades financieras son exentas de IVA, trayéndole una desventaja a los clientes porque como empresa si se compra algún producto con IVA ese IVA luego lo descargas contra el IVA que se paga, por lo que al final el estado queda en cero, ahora como los bancos no son retenedores de IVA no pueden hacer esto, actualmente si una empresa en nicaragua arrienda un equipo el banco lo compra a su nombre y este va a cobrar el IVA al cliente porque el no lo puede descargar, perdiendo el cliente ya que de una manera u otra, ya sea en interés, comisión, etc. se les va a cobrar ese IVA como es el caso de BANCENTRO que actualmente en Nicaragua es el único banco que hace leasing.



En cuanto al impuesto sobre la renta:

- a. Las Instituciones Arrendadoras que presten este servicio de conformidad con el artículo No. 22 del impuesto sobre la renta tienen derecho a una depreciación acelerada de los bienes dados en arriendo.
- b. Las personas naturales y/o jurídicas que contraten los servicios del arrendamiento financiero (arrendatarios) de parte de las instituciones autorizadas, de conformidad con el artículo No. 15 del IR tienen derecho a deducirse como un gasto el canon que le pagan a las instituciones financieras arrendadoras.
- c. Se autoriza a las instituciones financieras arrendadoras para que tributen de manera especial el anticipo del IR conforme los ingresos recibidos de los contratos de arrendamiento financiero exclusivamente y no conforme el total del valor de los contratos del arrendamiento financiero, igual regla se aplicará sobre los costos y gastos deducibles.

El ahorro del IR se da, ya que las cuotas que se pagan por el arriendo financiero o leasing son gastos, por ende, estos quedan reflejados como gastos en los estados de cuenta de resultado y eso hace que las utilidades antes de impuestos, sean mas bajas y como el IR se cobra como porcentaje sobre las utilidades antes del IR este va a ser menor, al tener X o Y maquinaria o servicio por medio de leasing en teoría las ganancias o utilidades bajan ya que se tiene que pagar un canon



mensual por este arriendo y eso produce que las ganancias “bajen” por ende al aplicar el 30% de IR este se aplicará a un monto menor y esto produce un gran ahorro.

En Nicaragua, si una entidad financiera quisiera entrar en el negocio de leasing seria a través de una compañía afiliada indirectamente como hacen todos los bancos con los almacenes fiscales que lo hacen como otra sociedad aunque sea del mismo banco.

La ley de la Superintendencia de Bancos favorece a sus afiliados pero en este caso del leasing, la ley se supone va a ser modificada para que exista beneficio de este producto a los bancos.

Según un artículo escrito el 26 de febrero del 2007 en el Nuevo Diario¹¹ tanto los diputados como los empresarios creen que la cantidad de operaciones de “Leasing” en el país subiría considerablemente, ya que en Nicaragua el monto en este tipo de negocios es de 12 millones de dólares, mientras en Honduras es de 100 millones de dólares, y en Costa Rica de 120 millones de dólares.

La Comisión Económica de la Asamblea Nacional, dijo que en dicha comisión están interesados en impulsar el desarrollo del sector empresarial, sostenible y equitativo, y el “Leasing” podría ser un

¹¹ De este artículo hace más de un año que el proyecto de ley (fíjese en anexo) esta engavetado en la Asamblea Nacional, ya con las correcciones de las diferentes instituciones que tienen opinión en dicho tema a las que se refiere los diputados pero esta ley no ha sido discutida, mucho menos aprobada, por la importancia que le dan nuestros legisladores a los temas económicos que podrían ayudar al país a salir de la pobreza en que se encuentra.



mecanismo adecuado, aunque se deben hacer algunos ajustes al proyecto.

Entre esos ajustes dijeron se debe dejar claro quién es el que debe pagar los impuestos, si el arrendatario o el arrendador. En este tipo de operaciones no necesariamente participan bancos o financieras, sino que hay empresas dedicadas exclusivamente al arrendamiento financiero.

La falta de aprobación de esta ley a tenido un carácter político, ya que después de la quiebra bancarias los gobiernos en este caso la Superintendencia de Bancos ha tenido miedo de pasar muchas leyes que favorezcan a los bancos ya que se quieren evitar posibles escándalos bancarios, y los bancos por su lado como es un producto que no han explotado no tienen tanto interés.

Como ejemplo tenemos al BAC en tercer lugar de inversiones en esta materia en Costa Rica, en este país las leyes favorecen al leasing tanto para las entidades como para los contrayentes, existe mayor seguridad jurídica, mayor inversión y menos escándalos financieros y una fuga de capital nacional hacia el extranjero por la falta de reglas claras en esta materia.



CONCLUSIONES

Llegamos a la conclusión que la industria del leasing a tenido un gran auge desde mediados del siglo pasado, que aunque resurgió en América, a sido un fenómeno en todo el mundo que a creado federaciones para un mayor control y desarrollo en este servicio como por ejemplo LEASEUROPE en Europa (federación europea de compañías de equipamiento de leasing), el ASIALEASE en Asia (federación de las compañías y de las asociaciones de alquiler con opción a compra) y el FELALEASE en América Latina (federación de empresas de leasing) produciendo estas miles de millones en divisas anualmente.

Este a sido un éxito por todas las ventajas que produce, ya que, se puede financiar el 100% de una inversión, cosa que se podría con un banco, debido a que estos no financian el 100% de un préstamo, además de los requisitos que se tienen que cumplir y las altas tasas de interés que cobran.

El leasing permite un ahorro sustancial de impuestos tanto para el arrendatario como para el arrendador, las cuotas que se pagan mensualmente por el servicio prestado quedan reflejadas como gastos, por ende, son deducibles de impuestos de esta manera beneficiando la economía de la empresa que utiliza el servicio.

También permite tener de manera fácil y rápida maquinaria de primera calidad, con mas alta tecnología en cuotas mensuales, sin tener que,



desembolsar grandes cantidades de dinero, además de poderlas renovar en un periodo estipulado de tiempo por una mas nueva, ò, tener la opcion de comprarla al final del contrato por la diferencia deducida del valor total de las cuotas.

Las empresas que ofrecen el servicio de leasing tienen la obligación de brindar el mantenimiento debido al equipo dado en arriendo.

Habiendo hecho un análisis comparativo de las diferentes leyes sobre leasing financiero en algunos países de Latino América donde vimos que, aunque existían ciertas diferencias la mayoría se asemejan en concepto, reglas, características, etc. La casi todos estos países tienen economías pujantes al igual que pusimos el ejemplo de Cuba que siendo una economía desfasada esta haciendo esfuerzos científicos para ver de que manera entra en este fenómeno.

Nicaragua por ser una economía joven que a sufrido guerras y fenómenos naturales además de una clase política que no da respuesta en tiempo y forma ni de manera eficaz a las exigencias de la sociedad denota una falta de voluntad eolítica aunada esta a la inversión que por falta de un marco jurídico legal que proteja sus intereses a traído como consecuencia la falta de inversión extranjera y la fuga de capital nacional como ejemplo el BAC un banco nicaragüense en el país no da servicio de leasing pero en BAC Costa Rica es el tercero en volumen de inversión en esta área.



RECOMENDACIONES

Recomendamos a nuestros legisladores y personas involucradas en la elaboración de esta ley, el de crear una norma que se acople plenamente a nuestra sociedad, crear entonces un marco jurídico eficaz que de realmente la seguridad a las partes de este contrato.

Que se especifiquen las características y modalidades de este contrato, además de los derechos y obligaciones tanto del arrendatario como del arrendador.

El bien objeto del Arrendamiento Financiero sea exento del impuesto al valor agregado al momento de la adquisición o importación por parte del arrendador; al igual que el capital de los cánones de arrendamiento financiero este exento del pago de dicho impuesto.

Incluir el tema del tratamiento fiscal del impuesto mínimo definitivo, el bien adquirido es propiedad del arrendador por lo tanto, fiscalmente es un activo y como tal se computan para el cálculo del impuesto mínimo definitivo. Se debe incluir también que los gastos incurridos tales por seguro y/o de conservación sean deducibles del IR.

BIBLIOGRAFÍA

- Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Edición de la Universidad Americana UAM. Managua, Septiembre 2001.
- Borrador Proyecto de Ley de Arrendamiento Financiero que se discute en la Asamblea Nacional.
- Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial HELIASTA. 2006.
- Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.
- Escobar Fornos, Iván. Curso de Contrato. 3ra. Edición.
- Herrera Espinoza, Jesús Jusseth. Contratos Atípicos.
- La Gaceta Diario Oficial, Número 199, 22 de Octubre del 1997. Normativa para la Constitución y Supervisión de las Entidades de Leasing o Arriendo Financiero.
- La Gaceta, Diario Oficial, Número 157, 18 de Agosto de 1999. Acuerdo Ministerial 39-99.
- Ley Orgánica del Poder Judicial.

- Monografía: Contratos Atípicos, Boza Guerrero Eduardo. Universidad Centroamericana.
- Navas Mendoza, Azucena. Curso Básico de Derecho Mercantil II. Editorial Universitaria. UNAN – LEÓN. 2004.
- Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. 3ra. Edición. Editorial Jurídica CONUSUR Ltda.
- wroa.blogdiario.com
- www.elnuevodiario.com.ni
- www.felalease.com
- www.laprensa.com.ni
- www.leaseasia.com
- www.leaseurope.com
- www.monografias.com

ANEXOS

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

CERTIFICACION

Reg. No. 6665 - R/F 646190 - Valor C\$ 135.00

Uriel Cerna Barquero, Secretario del Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras,

Certifica:

Que del reverso del folio número ciento veintiocho al frente del folio número ciento treinta y dos del Libro de Actas del Consejo Directivo se encuentra la resolución: CD-Superintendencia-XLII-1-96 la que en sus partes conducentes íntegramente dice: Acta Número Cuarenta y dos.- En la Ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del día quince de agosto de mil novecientos noventa y seis nos encontramos reunidos en la Sala de Juntas de la Superintendencia de Bancos con el objeto de celebrar sesión ordinaria del Consejo Directivo de dicha Institución, integrado el quórum de la siguiente forma: Asistencia: Ingeniero Pablo Pereira Gallardo, Presidente, Ministro de Economía; Doctor Emilio Pereira Alegría, Director Ministro de Finanzas; Lic. William Hüper Argüello, Director, Representante del Partido de la Minoría; Lic. Angel Navarro Deshón, Director, Superintendente de Bancos; Dr. José Evenor Taboada Arana, Director, Presidente Banco Central, Dr. Uriel Cerna Barquero, Secretario Invitados: Lic. Danilo Chavarría Avilés, Vice Superintendente de Bancos; Dr. Alejandro Cortés Cordero, Director de Seguros SIB, Lic. Soledad Balladares, Directora Gral. Superv. Bancaria SIB; Lic. Julio Sánchez, Director Inspección Bancaria SIB; Lic. Carlos Bonilla López, Director Análisis Financiero SIB, Preside la sesión el Ingeniero Pablo Pereira Gallardo, Ministro de Economía. Después de constatar el quórum de Ley la declara abierta, procediéndose a la lectura de la Agenda del día: AGENDA I. PROYECTO DE NORMATIVA PARA REGULACIÓN DEL LEASING FINANCIERO. PUNTOS INCONDUCTENTES. I.- PROYECTO DE NORMATIVA PARA REGULACIÓN DEL LEASING FINANCIERO. Después de haber sido analizado y discutido el referido proyecto de normativa presentado por el Dr. Alejandro Cortés, y aclaradas las inquietudes al respecto, el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos, en uso de la atribución que le otorgan los Artículos 2, 9 inciso 2º, y Arto. 26 de la Ley 125 de Creación de la Superintendencia de Bancos, EMITE la siguiente Normativa para la constitución y regulación de las Sociedades de Leasing o Arrendamiento Financiero:

Considerando

I
Que la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, como Entidad Autónoma de Estado, además de estar facultado por su Ley Creadora para autorizar y supervisar a las entidades que intermedian recursos del público vía captación de ahorro, también lo está, respecto de aquellas entidades que sin ser mencionadas expresamente en el artículo 2º de la Ley 125 operen con bienes y dinero del público y desarrollen operaciones de naturaleza financiera.

II

Que dado el desarrollo del mercado financiero en el país, sectores empresariales han manifestado su interés en constituir y operar empresas de Arrendamiento Financiero, conocido internacionalmente como "Leasing Financiero".

III

Que no obstante que el Arrendamiento Financiero, es una figura atípica en la legislación nacional y en la mayoría de las legislaciones Latinoamericanas, dada su naturaleza financiera, y el rol que desarrollan en los sistemas como instancia crediticia, son objeto de autorización y regulación por parte del Estado.

IV

Que en concordancia con el criterio imperante en la mayoría de las legislaciones, la Superintendencia de Bancos, conforme a la facultad expresa que le otorga el Art. 2 de la Ley 125 de su Creación, considera que las operaciones de Arrendamiento Financiero, ejecutadas en forma masiva y consuetudinaria, deben ser objeto de autorización y regulación.

V

Que se opera con dinero del público, no solamente cuando se recibe en concepto de depósito, sino que también, cuando se recibe en base a determinada relación contractual.

Por Tanto:

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, conforme a lo considerado y en uso de las facultades que le otorgan los artículos 2, Arto. 9 inciso 2, y Arto. 26 de la Ley No. 125 de Creación de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras Publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 64 de 10 de Abril de 1991.

Resuelve

· DICTAR LA NORMATIVA PARA LA CONSTITUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES DE LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO, CONFORME LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

Artículo 1.- Califican como Instituciones Financieras, las Sociedades que de manera sistemática y masiva ejecuten operaciones de Arrendamiento Financiero y consecuentemente estarán sujetas a la autorización, supervisión, vigilancia y fiscalización de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Entiéndase como operación de Arrendamiento Financiero (Leasing), la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, por el arrendador a solicitud del Arrendatario, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá el primero, durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del arrendamiento una opción de compra, con base a un valor previamente convenido.

Artículo 2.- El Capital Social Mínimo con el que deberán iniciar operaciones las Sociedades de Arrendamiento Financiero será la suma de Cuatro Millones quinientos mil córdobas.

Artículo 3.- Las Empresas de Arrendamiento Financiero deberán Constituirse como Sociedades Anónimas y satisfacer los requisitos establecidos para las Sociedades Financieras en relación con el número de accionistas y demás condiciones.

Artículo 4.- Las Sociedades de Arrendamiento Financiero estarán autorizadas para realizar las siguientes operaciones:

a) Operaciones Activas:

- 1) Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero a nivel nacional;
- 2) Participar en operaciones de Arrendamiento o Leasing Internacional tanto de Importaciones como de Exportaciones.
- 3) ~~Actuar como Corredores en operaciones de Leasing Internacional;~~
- 4) Efectuar la revisión de documentos referentes a la celebración de contratos de Leasing y atender gestiones de cobro de la cartera proveniente de esos contratos;
- 5) Participar en operaciones de leasing sindicado

con compañías de Leasing nacionales o extranjeras;

- 6) Recibir de Sociedades de Leasing Extranjeras bienes en Leasing para ser entregados en sublease a personas domiciliadas o residentes en Nicaragua;
 - 7) Adquirir activos para darlos en Arrendamiento previamente convenido con el arrendatario;
 - 8) Invertir sus recursos líquidos en instituciones financieras o en valores aceptables para la inversión del Capital y Reservas de Compañías de Seguros;
 - 9) Efectuar otras operaciones necesarias para la consecución de sus fines, requiriendo la autorización de la Superintendencia cuando se trate de operaciones no indicadas expresamente en la Resolución Respectiva.
- b) Operaciones Pasivas (Recursos)

Además de los recursos provenientes de su Capital y Reservas de Capital, las Sociedades de Arrendamiento Financiero podrán obtener recursos mediante las siguientes operaciones pasivas:

- 1) Negociación de Líneas de Crédito y Préstamos específicos con Bancos y Otras Instituciones de Crédito Nacionales y Extranjeras;
- 2) Negociación de Líneas de Crédito con Agencias de Crédito al Exportador;
- 3) Crédito directo del Suplidor de los bienes;
- 4) Oferta Pública de Valores de Acuerdo con los procedimientos establecidos por la Leyes, Reglamento y Normativas aplicables para esta clase de operaciones.

Artículo 5.- Sin perjuicio de las normas que específicamente establezca la Superintendencia para las operaciones de las Sociedades de Arrendamiento Financiero, les serán aplicables las disposiciones establecidas para las Sociedades Financieras relativas a límites individuales por operación, Clasificación de Cartera, relación de endeudamiento, adecuación de Capital y otras que atendiendo la naturaleza de estas sociedades les sean aplicables;

Artículo 6.- Para la autorización de la Constitución e inicio de operaciones de las Sociedades de Arrendamiento Financiero, se procederá de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley General de Bancos, la Ley No. 125 y su Reglamento, para las Instituciones Bancarias.

No habiendo más que tratar se suspende la sesión a las ocho de la noche del día quince de agosto de mil novecientos noventa y seis. Y leída que fue la presente Acta, se encuentra conforme y firman. (F) Pablo Pereira; William Hüper Argüello; Angel Navarro Deshón; José Evenor Taboada; Emilio Pereira Alegría, Uriel Cerna Barquero. Sello.- Es conforme y para todos los efectos legales, extendiendo la presente Certificación de acuerdo a lo estipulado en el Art. 15 del Reglamento de la Ley Constitutiva de la Superintendencia de Bancos, en dos Folios útiles que firmo, rubrico y sello, la Ciudad de Managua a las nueve de la mañana del veintisiete de Septiembre de mil novecientos noventa y seis.- Uriel Cerna Barquero Secretario Consejo Directivo.

Reg. No. 6666 - R/F 646191 - Valor C\$ 135.00

Uriel Cerna Barquero, Secretario del Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras,
Certifica.

Que del reverso del folio número ciento treinta y dos al frente del folio número ciento treinta y cuatro del Libro de Actas del Consejo Directivo se encuentra la Resolución: CD-SUPERINTENDENCIA-XLIII 1-96 la que en sus partes conducentes íntegramente dice: Acta Número cuarenta y tres.- En la Ciudad de Managua, a las doce meridiana del día diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y seis nos encontramos reunidos en la Sala de Junta de la Superintendencia de Bancos con el objeto de celebrar sesión ordinaria del Consejo Directivo de dicha Institución, integrado el quórum de la siguiente forma: Asistencia: Ingeniero Pablo Pereira Gallardo, Presidente, Ministro de Economía, Lic. René Vallecillo, Director Suplente, Vice-Ministro de Finanzas; Lic. William Hüper Argüello Director, Representante del Partido de la Minoría, Lic. Angel Navarro Deshón, Director Superintendente de Bancos; Dr. José Evenor Taboada Arana, Director, Presidente Banco Cental; Dr. Uriel Cerna Barquero, Secretario. Invitados: Lic. Danilo Chavarría Avilés, Vice-Superintendente de Bancos; Lic. Soledad Balladares, Directora Gral. Superv. Bancaria SIB, Lic. Julio Sánchez, Director Inspección Bancaria SIB; Lic. Carlos Bonilla López, Director Análisis Financiero SIB, ing. Leonidas Jiménez, Dirección Análisis Financiero SIB. Preside la sesión el Ingeniero Pablo Pereira Gallardo, Ministro de Economía. Después de constatar el quórum de Ley la declara abierta, procediéndose a la lectura de la Agenda del Día: Agenda Unico: Intervención en el BECA. El Presidente del Consejo, Ingeniero Pablo Pereira, concede la palabra al Señor Superintendente de Bancos Licenciado Angel Navarro, quien comenzó expresando al Consejo Directivo los antecedentes históricos, constitución y operación del Banco Europeo de Centroamérica, S.A. (BECA), así como su desarrollo, como entidad bancaria a lo largo de su existencia jurídica y financiera.

hasta el trece de julio, fecha en la cual se decretó intervención de dicha entidad bancaria por las causas contempladas en la Ley Bancaria, relativas a la pérdida por más del 35% del Capital Social, y a una situación de iliquidez que hacía a la entidad bancaria, incapaz de honrar sus compromisos con el público y los otros acreedores. Licenciado Navarro procedió a presentar a través de personal técnico destacado en las instalaciones de BECA, los cuadros relativos a su situación financiera haciendo resaltar que a los Estados Financieros se habían incorporados dos modificaciones básicas. Primera relacionada con la liquidación o finiquito con Bancentro: Se canceló a la Cartera de Préstamo el monto de Cartera cedida a Bancentro, cuyos valores se desglosan de la siguiente manera: Préstamos Brutos por C\$ 35,345 Miles, su correspondientes intereses C\$ 1,413.8 miles provisión C\$ 9,045.6 Miles. En el Pasivo se cancela correspondiente obligación con BANCENTRO que había contabilizado transitoriamente. El Licenciado Navarro dijo, que era meritorio aclarar que el monto global de provisión de C\$ 9,045. Miles es producto de, C\$ 6,200 Miles de Provisión resultante del estudio de recuperabilidad que se efectuó a la Cartera con fondos propios, cedida BANCENTRO, más C\$ 2,485.6 Miles de Provisión para cubrir Pérdidas eventuales por el diferencial de plazos y tasas, entre la Cartera de largo plazo (FNI, BCN) cédida y los depósitos asumidos. El Licenciado Navarro expresó que la segunda modificación a los Estados Financieros realizado al 5 de septiembre del corriente año, se refiere a los ajustes que debieron ejecutarse por partidas, que las autoridades anteriores del Banco, no habían considerado, la mayor parte de ellas expuestas en el apartado anterior. El resumen de estas partidas ajustables es de C\$ 6,780.8 Miles que afecta:

- 1) A la Cartera de Créditos C\$ 2,059. 2 Miles por sobregiros irrecuperables.
- 2) A otras Cuentas por Cobrar C\$ 2,048.6 Miles, corresponden, C\$ 1,321.9 Miles por gastos varios a nombre de Inmobiliaria Nicaragüense, S.A. 429.9 Miles gastos varios a nombre de Alvaro Robelo González, y C\$ 269.8 Miles por el 70% irrecuperable del depósito en el First Trade International.
- 3) A otros activos C\$ 2,637.0 Miles correspondientes C\$ 2,160.4 Miles a gastos de organización e instalación, y C\$ 476.6 miles remodelación oficina Matagalpa. Finalmente, Licenciado Navarro expresó que de acuerdo a los Estados Financieros obtenidos después de los ajustes practicados, la situación financiera del Banco representa en activo total solamente 97.2 Millones, contra pasivos de C\$ 101.9 Millones lo que resulta un Capital Negativo de menos C\$ 4 Millones; con lo cual queda demostrado

Banco Central, Dr. Uriel Cerna Barquero, Secretario
Invitados: Lic. Danilo Chavarría Avilés, Vice-
Superintendente de Bancos, Lic. María Elena F. de
Zeledón, Directora Administrativa SIB, Dr. Alejandro
Cortés Cordero, Director de Seguros SIB, Preside la
sesión el Ingeniero Pablo Pereira Gallardo, Ministro de
Economía. Después de constatar el quórum de Ley la
declara abierta, procediéndose a la lectura de la Agenda
del día: Agenda Primero. Inconducente.- Segundo.-
Inconducente. Tercero.- Solicitud de autorización de una
Compañía de Seguros a denominarse, "Compañía de
Seguros, America Sociedad Anónima", que hacen los
señores, Licenciado Carlos Pellas Chamorro, Doctor
Adolfo McGregor Benard, Licenciado Sergio Ulvert, en
su propio nombre y en representación de un grupo de
promotores. El Licenciado Angel Navarro,
Superintendente de Bancos, presentó al Consejo la
solicitud de autorización para constituir la empresa de
seguros de la referencia, para ejercer en el territorio
nacional la actividad de asegurar y reasegurar en todos los
ramos, incluyendo el otorgamiento de garantías dentro de
los establecido por la Ley General de Instituciones de
Seguros; en tal sentido pidió al Presidente del Consejo
concederle la palabra al Doctor Alejandro Cortés Cordero,
quien en el uso de la misma, explicó exhaustivamente los
proyectos presentados al respecto, tanto desde el punto de
vista técnico como legal. Asimismo, leyó los dictámenes
presentados al respecto, por el Banco Central de Nicara-
gua, Ministerio de Economía y el de la propia
Superintendencia de Bancos, los cuales versaron sobre los
aspectos legales de la entidad propuesta, la conveniencia
para el país de la constitución y funcionamiento de tal
entidad, así como su viabilidad. En dichos dictámenes, se
recomienda otorgar la autorización solicitada, previo
cumplimiento a las observaciones formuladas en los
dictámenes relativos a la escritura de constitución social y
estatutos, en su caso. El Consejo Directivo después de
deliberar al respecto, y en uso de la facultad que le otorga
la Ley General de Instituciones de Seguros, Resuelve
CD-Superintendencia-XLIV-2-96.-

I.- Autorizar la constitución de la Entidad,
"Compañía de Seguros, América Sociedad Anónima",
para ejercer en Nicaragua la actividad de Asegurar y
Reasegurar en todos los Ramos, incluyendo el otorgamiento
de Garantías de conformidad con lo establecido en la Ley
General de Instituciones de Seguros, una vez que cumpla
los requisitos legales para el inicio de Operaciones.

II.- Los interesados deberán proceder a la
constitución de la Empresa aseguradora, a más tardar, tres
meses después de la fecha en que se les notifique por
secretaría la presente resolución, con el cumplimiento de
las observaciones formuladas descrita en documentos
adjunto, en su caso. Transcurrido dicho término, sin que se
haya cumplido lo ordenado, la autorización otorgada
caducará, conforme a lo establecido en el Artículo 12 de

la Ley General de Instituciones de Seguros.

III.- Se autoriza a Secretaría a librar Certificación
del presente punto de acta, a efecto de que los interesados,
procedan a su costa a su publicación en La Gaceta Diario
Oficial, y a su Inscripción en el competente Registro
Público.

Cuarto.- Inconducente.

Quinto.- Inconducente. No habiendo más que
tratar se suspende la sesión a la doce y treinta meridiana del
día once de octubre de mil novecientos noventa y seis. Y
leída que fue la presente Acta se encuentra conforme y
firman. Pablo Pereira Gallardo: William Hüper Argüello;
Angel Navarro Deshón; José Evenor Taboada, Emilio
Pereira Alegría; Uriel Cerna Barquero. sello.- Es conforme
y para todos los efectos legales, extendiendo la presente
Certificación de acuerdo a lo estipulado en el Art. 15 del
Reglamento de la Ley Constitutiva de la Superintendencia
de Bancos, en un folio útil que firmo, rubrico y sello, en la
ciudad de Managua a las nueve y treinta minutos de la
mañana del día dieciseis de octubre de mil novecientos
noventa y seis.- Uriel Cerna Barquero, Secretario Consejo
Directivo.

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE NICARAGUA

TITULOS PROFESIONALES

Reg. No. 7050 - R/F 646646 - Valor C\$ 45.00

CERTIFICACION

El Suscrito Director de la Oficina de Registro de la
UNAN,

Certifica:

Que a la página 213 tomo III del Libro de Registro
de Títulos de la Facultad de Odontología que esta Oficina
lleva a su cargo, se inscribió el Título que dice:

" La Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua "

Por Cuanto:

Berta María López Estrada ha cumplido con
todos los requisitos establecidos por la Facultad de
Odontología

Por Tanto:

Le extiende el Título de Cirujano Dentista para
que goce de los derechos y prerrogativas que legalmente
se le conceden.

Dado en la ciudad de León, República de Nicara-

LA GACETA

DIARIO OFICIAL

Teléfono: 2283791



Tiraje: 900 Ejemplares
24 Páginas

Valor C\$ 35.00
Córdobas

AÑO CIII	Managua, Miércoles 18 de Agosto de 1999	No. 157
----------	---	---------

SUMARIO

	Pág.
MINISTERIO DE GOBERNACION	
Estatuto « Asociación Cristiana «La Piedra Viva Interdenominacional (ASOMIPIVI)».....	3672
Nacionalizados.....	3676
MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	
Resolución No. 14-99.....	3678
Resolución No. 15-99.....	3679
Acuerdo Ministerial No. 39-99.....	3680
Acuerdo Ministerial No. 40-99.....	3680
MINISTERIO DE FOMENTO INDUSTRIA Y COMERCIO	
Marcas de Fábrica, Comercio y Servicio.....	3681
Acuerdo Ministerial No. 016-99.....	3687
Acuerdo Interministerial.....	3687
Acuerdo Ministerial No. 017-99.....	3688
UNIVERSIDADES	
Títulos Profesionales.....	3689
SECCION JUDICIAL	
Citatorias.....	3692
Citación de Procesados.....	3693
Fe de Errata.....	3695

MINISTERIO DE GOBERNACION

ESTATUTO « ASOCIACION CRISTIANA « LA PIEDRA VIVA INTERDENOMINACIONAL (ASOMIPIVI)»

Reg. No. 4901 -502180 - C\$ 1.350.00

CERTIFICACION

El suscrito Director del Departamento de Registro y Control de Asociaciones del Ministerio de Gobernación, de la República de Nicaragua.

CERTIFICA

Que bajo el numero NOVECIENTOS SESENTA Y DOS (962) De la página ochocientos cuatro, a la página ochocientos trece. del Tomo IV, Libro Cuarto de Registro de Asociaciones que este Departamento lleva a su cargo, se inscribió la entidad denominada:

ASOCIACION MISION CRISTIANA « LA PIEDRA VIVA» INTERDENOMINACIONAL, ASOMIPIVI.

Conforme autorización de Resolución del día dieciséis de Marzo de mil novecientos noventa y ocho. Lic. Mario Sandoval López. Director del Departamento de Registro y Control de Asociaciones.

TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS DIECISEIS (216) CO' STITUCION DE ASOCIACION CIVIL SIN FINES DE LUCRO. En la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día diez de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Siete. ANTE MÍ: FRANCISCO PEREZ URBINA, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante el quinquenio que finaliza el primero de Marzo de Mil Novecientos Noventa y Nueve, comparecen accionando en sus propios nombres y representación, los señores: Vicente Noel Lara Obando, mayor de edad, Casado, Pastor Evangélico y de este domicilio; Victor Manuel Sobalvarro Sequeira, mayor de edad, Casado, Contador Público, y de este domicilio, Julio César Gutiérrez Vallecillo, mayor de edad, Casado, Contador Público, y de este domicilio; Cristóbal Orlando Lizano Rostrán, mayor de edad, Casado, Comerciante, y de este

PORTANTO:

De conformidad con el Artículo 129 del Código Aduanero Uniforme Centroamericano y la Sección 10.08 del Reglamento a dicho Código.

RESUELVE:

PRIMERO: Autorizar a la sociedad «SERVICIOS EXCLUSIVOS ADUANEROS RIVERA ARGUELLO & CIA. LTDA.», para que actúe como Agente Aduanero, persona jurídica, de acuerdo con lo prescrito en el Código Aduanero Uniforme Centroamericano, su Reglamento, y demás disposiciones legales que al efecto emitan la Dirección General de Aduanas y este Ministerio.

SEGUNDO: La Agencia Aduanera autorizada podrá actuar como tal, en tantas Administraciones de Aduana como Agentes Aduaneros naturales acredite.

En el caso de la Administración de Aduana Central Terrestre en Managua, la Agencia Aduanera deberá acreditar un Agente Aduanero natural para atender al menos tres Delegaciones de Aduana.

TERCERO: Los concesionarios de Agencia Aduanera, deberán contar con el equipo informático que la Dirección General de Aduanas le indique, para efectuar y mantener la conexión necesaria con el sistema informático de la Dirección General de Aduanas, conforme los requerimientos de la Ley de Autodespacho para la importación, exportación y otros regímenes y su Reglamento.

CUARTO: Esta Resolución anula la No. 5-92.

QUINTO: Comuníquese a la Dirección General de Aduanas y Publíquese en «La Gaceta», Diario Oficial, por cuenta del interesado.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Managua República de Nicaragua, a los cinco días del mes de Julio de mil novecientos noventa y nueve. Lic. Byron Jerez S., Secretario General.

Reg. No. 6976 - M - 157542 - Valor CS 120.00

ACUERDO MINISTERIAL No. 39-99

El Ministro de Hacienda y Crédito Público de la República de Nicaragua,

CONSIDERANDO**I**

Que el Arriendo Financiero es una operación de servicios que de acuerdo al Artículo N° 56 de la Ley Bancaria, reformado por Ley N° 244 publicada en La Gaceta N° 102 del 02 de Junio de 1997, están facultados a efectuar las entidades bancarias autorizada por la Superintendencia de Bancos.

II

Que el Artículo N° 14 de la Ley del Impuesto General al Valor I.G.V. Exención del pago del Impuesto a los Servicios Financieros

prestados por las Instituciones Financieras sujetas a la vigilancia de la Superintendencia de Bancos.

En uso de sus facultades

ACUERDA**PRIMERO: EFECTOS EN CUANTO AL IMPUESTO GENERAL AL VALOR:**

Los Servicios de Arriendo (Leasing) que prestan las Instituciones autorizadas por la Superintendencia de Bancos (Arrendadoras) y que consten con la respectiva constancia emitida por dicha Institución, se consideran como un servicio financiero. En consecuencia los contratos de arrendamiento financiero (Leasing) son considerados como servicios financieros y como tales el I.G.V. del canon está exento.

SEGUNDO: EFECTOS EN CUANTO AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA:

a. Las Instituciones Arrendadoras que presten este servicio de conformidad con el Artículo N° 22 del Impuesto sobre la Renta tienen derecho a una depreciación acelerada de los bienes dados en arriendo.

b. Las Personas Naturales y/o Jurídicas que contraten los servicios del arrendamiento financiero (arrendatarios) de parte de Instituciones autorizadas, de conformidad con el Artículo N° 15 del I.R. tienen derecho a deducirse como un gasto el canon que le pagan a las Instituciones Financieras arrendadoras.

c. Se autoriza a las Instituciones Financieras Arrendadoras para que tributen de manera especial el Anticipo del I.R. conforme los ingresos recibidos de los contratos de arrendamiento financiero exclusivamente y no conforme el total del valor de los contratos del arrendamiento financiero, igual regla se aplicará sobre los Costos y Gastos Deducibles.

TERCERO: El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación colectiva sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Ciudad de Managua, a los trece días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y nueve. **ESTEBAN DUQUE ESTRADA**, Ministro de Hacienda y Crédito Público.

Reg. 6977 - M - 157541 - Valor CS 180.00

ACUERDO MINISTERIAL No. 40-99

**EL MINISTRO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA**

VISTOS

La sentencia pronunciada por el Juzgado Primero Civil de Distrito

BORRADOR
PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y Ámbito de Aplicación

La presente ley tiene por objeto regular el Arrendamiento Financiero de bienes en la República de Nicaragua.

No se sujetarán a la presente ley las operaciones de arrendamiento civil.

Artículo 2. Definiciones

Para fines de esta ley, se aplicarán las definiciones siguientes:

Arrendamiento Financiero significa el acuerdo de voluntades mediante el cual una persona (el "Arrendador"), le otorga el derecho de uso y goce de un bien a otra u otras personas denominadas el "Arrendatario" por un período determinado a cambio de un Canon de Arrendamiento Financiero, con opción a compra.

Arrendador significa aquella persona que a través de la suscripción de un Contrato de Arrendamiento Financiero, otorga el derecho de uso y goce de un bien a un Arrendatario.

Arrendatario significa aquella persona que, a través de la suscripción de un Contrato de Arrendamiento Financiero, adquiere el derecho de uso y goce de un bien.

Bien o Bienes significa todo tipo de bienes muebles o inmuebles, utilizados para uso personal, en el comercio, o en los negocios, que podrán ser objeto del Arrendamiento Financiero. Para efectos de esta ley, no son considerados bienes objeto de un Arrendamiento Financiero, los documentos de contenido crediticio, de participación accionaria, o los que tengan carácter de título valor.

Canon de Arrendamiento Financiero significa la suma de dinero pagadera en forma periódica por parte del Arrendatario al Arrendador, convenida en el contrato de Arrendamiento Financiero por un período de tiempo establecido. Esta suma de dinero está compuesta por un componente de capital y un componente de intereses.

Opción de Compra: Opción otorgada por el Arrendador al Arrendatario, en forma irrevocable y que le permite al Arrendatario adquirir el bien, por un precio acordado o determinable entre las partes, siempre y cuando el arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones frente al arrendador y que decida ejercer la opción otorgada.

Proveedor significa aquella persona de la cual el arrendador adquiere la propiedad de un bien para entregarlo en Arrendamiento Financiero al arrendatario.

CAPITULO II EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Artículo 3. Formalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

El Contrato de Arrendamiento Financiero deberá constar por escrito, en escritura pública o en documento privado, y deberá establecer claramente las condiciones acordadas por las partes. Cuando los Bienes objeto del contrato sean bienes inmuebles, el contrato respectivo deberá otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad.

Cuando el Contrato de Arrendamiento Financiero se constituya mediante documento privado, podrá autenticarse la firma de las partes contratantes y la fecha en que se suscriba el documento ante Notario Público, quien hará constar la autenticación al pie del documento y pondrá en su protocolo la razón que prescribe la Ley del 17 de abril de 1913. Cumpliendo este requisito, el Contrato de Arrendamiento Financiero otorgado en documento privado tendrá fuerza de instrumento público sin necesidad de reconocimiento judicial.

Artículo 4. Características y modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

El Contrato de Arrendamiento Financiero tiene las siguientes características y modalidades:

- (a) el Arrendatario elige y especifica los bienes. También selecciona al Proveedor, salvo en los casos en que los Bienes son propiedad del Arrendatario o del Arrendador.
- (b) el Arrendador adquiere el derecho al dominio y a la posesión del bien que será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero. Este hecho deberá ser puesto en conocimiento del Proveedor, en su caso.
- (c) se establece un Canon de Arrendamiento Financiero pagadero al Arrendador por parte del Arrendatario,
- (d) Al vencimiento del periodo del Arrendamiento Financiero, el Arrendatario tiene la opción de:
 - i. Adquirir el Bien por un precio acordado.
 - ii. Restituir el Bien al Arrendador, por cuenta y riesgo del Arrendatario.
 - iii. Acordar con el Arrendador la renovación del plazo del Arrendamiento Financiero.
 - iv. Cualquier otra opción que acuerden las partes en el contrato o al momento de su vencimiento.

Artículo 5. Obligaciones del Arrendador

Son obligaciones del Arrendador:

- a) Mantener el Bien arrendado libre de gravámenes durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero, salvo pacto en contrario;
- b) Mientras el Arrendatario esté cumpliendo con sus obligaciones, garantizar durante la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero que el goce pacífico del Bien arrendado no sea perturbado por el Arrendador o una persona que tenga mejor derecho;
- c) Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el Contrato de Arrendamiento

Financiero.

Artículo 6. Obligaciones del Arrendatario

Son obligaciones del Arrendatario:

- a) Pagar el Canon de Arrendamiento dentro de los plazos establecidos para ello, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento Financiero;
- b) Conservar en buen estado los Bienes arrendados, debiendo efectuar el mantenimiento y las reparaciones pertinentes por su propia cuenta;
- c) Mantener asegurados los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero. En su defecto, el Arrendador está facultado para asegurar los bienes, por cuenta del Arrendatario;
- d) Responder civil y penalmente por el daño que se ocasione a terceros con el Bien arrendado o por el uso del mismo;
- e) Asumir el pago de los impuestos, contribuciones y tasas actualmente vigentes o que llegaren a crearse, relacionados con la propiedad del Bien arrendado o su explotación, salvo pacto en contrario;
- f) Respetar el derecho de propiedad del Arrendador sobre los Bienes y hacerlo valer frente a terceros;
- g) Notificar por escrito al Arrendador el día siguiente hábil luego de ocurrido, cualquier hecho que pueda menoscabar o afectar los derechos, acciones y privilegios del Arrendador sobre el bien;
- h) Permitir al Arrendador la inspección de los bienes arrendados;
- i) Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Artículo 7. Opciones al término del Contrato de Arrendamiento Financiero

El Contrato de Arrendamiento Financiero debe establecer que al vencimiento del período acordado, siempre y cuando el Arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones frente el Arrendador, el Arrendatario podrá adquirir el bien mediante el ejercicio de la opción de compra existente a su favor, restituir el bien arrendado al arrendador, renovar el Contrato de Arrendamiento Financiero o cualquier otra opción que acuerden las partes en el contrato o al momento de su vencimiento.

CAPÍTULO III

EFFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Artículo 8. Tratamiento de los Bienes

Los Bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero no podrán ser transferidos o enajenados, ni dados en garantía por los Arrendatarios. En ningún momento los bienes arrendados entrarán a formar parte de la masa de bienes del Arrendatario, especialmente en los eventos de insolvencia, concurso de acreedores, quiebra o liquidación.

El Arrendatario no podrá subarrendar el Bien objeto del contrato a terceros, sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador. Igual autorización requerirá para movilizar o trasladar el Bien objeto del contrato fuera del lugar convenido para el uso y explotación del mismo; dicha autorización podrá pactarse en el respectivo contrato.

Artículo 9. Derecho de Accesión

El hecho de que el Arrendador o el Arrendatario incorpore, adhiera o coloque el bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero en un bien mueble o inmueble perteneciente al mismo Arrendatario o a terceras personas, no provocará que el bien objeto del mismo pierda su identidad e individualidad como Bien, ó pase a formar parte de otro bien mueble o inmueble o que sea considerado como un bien mueble o inmueble por accesión.

Artículo 10. Inembargabilidad

No procederán los embargos, secuestros, ni cualquiera otra medida cautelar solicitada por un tercero en contra del Arrendatario, respecto a los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. La autoridad judicial ejecutora de tal medida, se abstendrá de practicarla con la sola presentación del Contrato de Arrendamiento Financiero en que se describa el bien objeto del mismo. En el acta respectiva deberá hacerse constar tal circunstancia.

La medida cautelar practicada en contra del arrendatario sobre bienes objeto de un Contrato de Arrendamiento Financiero previamente suscrito, será nula y así deberá declararse sin más trámite, en cualquier momento, por la autoridad judicial competente, habiéndosele presentado el Contrato de Arrendamiento

Financiero.

Cualquiera autoridad judicial que contraviniera lo dispuesto en esta Ley, y en especial lo dispuesto en el presente artículo, incurrirá en responsabilidad de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial, sin perjuicio del pago de las costas y los daños y perjuicios causados por su actuación.

Artículo 11. Exigibilidad

El Canon de Arrendamiento y las demás obligaciones del Arrendatario consignadas en un Contrato de Arrendamiento Financiero, son exigibles en todo momento por el Arrendador y constituyen obligaciones incondicionales e independientes del cumplimiento o no de cualquier otra parte involucrada en la operación de Arrendamiento Financiero, aun en el evento en el que el Arrendatario no esté explotando el bien, salvo el caso cuando no se haya efectuado la entrega del Bien al Arrendatario por causa imputable al Arrendador ~~o al Proveedor, o el Bien no hubiese sido puesto a la disposición del Arrendatario.~~

Los riesgos de la explotación del bien corren exclusivamente por cuenta del Arrendatario.

Los embargos, secuestros o cualquier medida cautelar dictada en contra del Arrendador, así como la sentencia definitiva de adjudicación de los derechos del arrendador o sobre los bienes otorgados en Arrendamiento Financiero, no alterarán los términos del Contrato de Arrendamiento Financiero ni los derechos de uso y goce del arrendatario sobre el bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, quedando el adquirente obligado a respetar dicho contrato.

Comentarios:

El banco solo responde por causas imputables a él. Si la falta de entrega del bien es culpa del Banco entonces hay un incumplimiento contractual y da derecho a suspender el pago del canon sin perjuicio de otras medidas legales.

Los bancos adquieren bienes de proveedores en el exterior y no pueden ser responsables de la no entrega del bien, tomando en cuenta que ya la Institución bancaria cumplió con desembolsar el dinero para la compra. En la práctica bancaria estos desembolsos iniciales pueden representar, casi el 80%

del valor del bien.

Cabe señalar, que en los contratos se establecen plazos de entrega del bien que son posteriores al inicio del contrato y durante este período el cliente va pagando el canon, en virtud del desembolso significativo que el Banco hizo para adquirir el bien.

Por lo antes expuesto, solicitamos la eliminación de esta última oración por ser perjudicial financieramente.

Artículo 12. Responsabilidad ante Terceras Personas

El arrendador estará exento de cualquier responsabilidad, civil; **laboral, administrativa** o penal, ante el arrendatario o terceras personas, por daños a la propiedad, lesiones, o muertes ocasionadas por el bien o el uso del mismo, a menos que tales daños a la propiedad, lesiones, o muertes fueren causados por actos u omisiones del arrendador.

Comentario:

Se reitera la solicitud, efectuada anteriormente por **ASOBANP** de incluir otras responsabilidades y no limitar el artículo a la responsabilidad civil y penal.

CAPÍTULO IV DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Artículo 13. Aceptación

La aceptación de un bien por el arrendatario estará regulada por el Contrato de Arrendamiento Financiero suscrito entre las partes. En caso de no haber sido regulado en el contrato, la aceptación del bien por el arrendatario se presume que ocurrirá si se presenta cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (i) cuando el arrendatario indica su aceptación al arrendador de tal bien,
o
- (ii) cuando el arrendatario se abstiene de rechazar el bien dentro de un plazo de quince días desde que el bien es entregado, o
- (iii) cuando el arrendatario comienza a usar el bien.

Para efectos de esta ley, una vez aceptado el bien, el arrendatario será el depositario legal de los bienes.

Artículo 14. Mantenimiento, reclamos y Devolución del Bien

El arrendatario deberá cuidar el bien como un buen padre de familia, dándole el mantenimiento adecuado, y utilizándolo de manera razonable, sujeto a la manera en que tales bienes son ordinariamente utilizados y de acuerdo con las recomendaciones del proveedor, y deberá mantenerlo en la condición que le fue entregado, salvo el deterioro normal por el uso y transcurso del tiempo.

Una vez aceptado el bien por el arrendatario, los derechos del arrendador en contra del proveedor para realizar cualquier reclamo o recurrir en contra de este, lo serán también a favor del arrendatario. Sin embargo, el proveedor será responsable por el reclamo, independientemente que sea efectuado por el arrendador o por el arrendatario.

Cuando un Contrato de Arrendamiento Financiero establezca la obligación de mantenimiento del bien, o el fabricante o proveedor del bien provee instrucciones técnicas para el uso del mismo, el cumplimiento por parte del arrendatario a tales obligaciones o instrucciones satisfará los requisitos del párrafo anterior.

Al vencimiento del plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero, o al momento de su terminación anticipada, por cualquier causa, el arrendatario deberá restituir el Bien al Arrendador en la condición especificada en el primer párrafo de este artículo, salvo que el Arrendatario haya ejercitado su derecho a compra, se haya convenido renovar el Contrato de Arrendamiento Financiero sobre el Bien, o cualquier otra opción acordada entre las partes.

CAPÍTULO V CESIONES

~~Artículo 15. Cesiones.~~

~~Los derechos del Arrendador consignados en el Contrato de Arrendamiento Financiero pueden ser cedidos sin el consentimiento del Arrendatario. Las obligaciones del Arrendador pueden ser cedidas sin el consentimiento del Arrendatario, salvo cuando tal cesión afecte los derechos del Arrendatario sobre los Bienes.~~

~~Los derechos y obligaciones del Arrendatario consignados en el Contrato de Arrendamiento Financiero pueden cederse únicamente con el consentimiento previo y escrito del Arrendador y sujeto a los derechos de terceras personas.~~

Comentarios :

De acuerdo con la eliminación de este capítulo V.

CAPITULO VI INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Artículo 16. Causales de incumplimiento

Constituirán causales de incumplimiento tanto las señaladas en el Contrato como las que se establecen en las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 17. Notificaciones

A menos que se establezca un acuerdo distinto en el Contrato de Arrendamiento Financiero, una parte deberá notificar por escrito a la parte que ha incumplido, sobre su incumplimiento estableciendo el término para remediar tal incumplimiento. La decisión de una de las partes de terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento Financiero, por causa de incumplimiento de la otra parte, deberá notificarse por escrito.

Artículo 18. Daños y Perjuicios

En el evento de un incumplimiento de una parte, la parte agraviada podrá reclamar daños y perjuicios, separadamente o en combinación con el ejercicio de otras acciones previstas por la ley o el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Comentario:

Se ha eliminado el párrafo referente a la facultad de las partes de pactar en el contrato su indemnización por daños y perjuicios. Se sugiere incluir nuevamente dicho párrafo.

Artículo 19. Terminación

La terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero se produce por resolución judicial; por acuerdo entre las partes; por el vencimiento del plazo; por el incumplimiento de una de las partes, y por las causales establecidas en la presente ley.

Artículo 20. Restitución del Bien

Terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero por: (i) el vencimiento del plazo establecido en el mismo cuando el arrendatario no ejerza su opción de adquirir el Bien; (ii) la no renovación del Contrato de Arrendamiento Financiero o; (iii) terminación anticipada, por cualquier causa; el Arrendatario tiene la obligación de restituir el bien al Arrendador a su propia cuenta poniéndolo a su disposición en el domicilio de éste último, o en el lugar donde se encuentre ubicada la oficina del Arrendador más próxima al domicilio del arrendatario, y dentro del plazo que el Arrendador disponga.

Si el Arrendatario se negare a restituir el Bien, el Arrendador, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones pertinentes, podrá solicitar la restitución del Bien en la misma vía ejecutiva de pago debiendo el juez sin más trámite ordenar al Arrendatario la entrega del Bien.

Para efectos de esta ley, el Arrendatario es el depositario legal de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. Por lo tanto, si el Arrendatario, al ser requerido por autoridad competente para la entrega del bien, no lo efectuare, quedará sujeto a los procedimientos establecidos en el Código Civil sobre apremio corporal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales a que hubiere lugar.

CAPITULO VII TRATAMIENTO FISCAL

Artículo 21. Impuesto al Valor Agregado

El Arrendador pagará el impuesto al valor agregado al momento de la compra del activo.

El componente de capital de los Cánones de Arrendamiento Financiero

pagados de acuerdo al Contrato de Arrendamiento Financiero está gravado con el Impuesto al Valor Agregado. El componente de intereses de los Cánones de Arrendamiento Financiero no está gravado con el Impuesto al Valor Agregado.

En el caso que el Bien objeto del Arrendamiento Financiero esté exento del Impuesto al Valor Agregado al momento de la adquisición o importación por parte del Arrendador; el componente de capital de los Cánones de Arrendamiento Financiero estará igualmente exento del pago de dicho impuesto.

Si el Arrendatario goza de un régimen fiscal especial, que le permita adquirir Bienes exonerados del impuesto al valor agregado, dicho régimen será aplicable a los Bienes que importe o adquiera el Arrendador destinados al uso del Arrendatario mediante un contrato de Arrendamiento Financiero. El Arrendador, al enajenar los Bienes adquiridos o importados bajo este régimen especial, pagará los derechos e impuestos que los afecten como si fuera la primera venta del bien tomando en cuenta su depreciación conforme a la legislación fiscal vigente, salvo que el Bien sea adquirido por el Arrendatario o por personas que gocen del mismo régimen fiscal especial.

Artículo 22. Impuesto Sobre la Renta

El componente de interés de los cánones de Arrendamiento Financiero constituye renta gravable para el Arrendador y al mismo tiempo representa un gasto deducible del impuesto sobre la renta para el Arrendatario.

~~El componente de capital de los cánones de Arrendamiento Financiero pagado al Arrendador por el Arrendatario no será considerado como gasto para efectos fiscales.~~

Asimismo, los bienes destinados a Arrendamiento Financiero no serán considerados como parte de los activos totales del arrendador para efectos de pago del impuesto mínimo definitivo del impuesto a la renta.

Toda suma cobrada por interés moratorio sobre el Canon de Arrendamiento Financiero será tratada por el Arrendador y el Arrendatario como interés y serán aplicables los tratamientos de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado como se señalan en el presente Capítulo.

Al hacer el computo de su renta gravable y con base a los términos del

Contrato de Arrendamiento Financiero, los gastos incurridos en la conservación y operación de los bienes, primas de seguros y demás erogaciones incurridas en su utilización, serán deducibles del impuesto sobre la renta del arrendador o arrendador según sea el caso .

Comentario:

En éste artículo hace falta incluir el tema del tratamiento fiscal del impuesto mínimo definitivo, que si tenía la versión anterior del Proyecto de Ley. El bien adquirido es de propiedad del arrendador por lo tanto, fiscalmente es una activo y como tal se computan para el cálculo del impuesto mínimo definitivo. Se propone incluir la redacción anterior.

Se debe incluir en el artículo que los gastos incurridos tales por seguro y/o de conservación sean deducibles del IR .

Artículo 23. Depreciación

Los Bienes sujetos de Arrendamiento Financiero son de propiedad legal del Arrendador hasta que el Arrendatario ejerza la Opción de Compra.

~~Para efectos fiscales, los Bienes objeto de Arrendamiento Financiero serán contabilizados por el Arrendatario. El Arrendatario podrá depreciar los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero en los plazos y formas establecidas por la legislación fiscal vigente al momento de la firma del Contrato de Arrendamiento Financiero. El plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero no afectará el período de depreciación fiscal del activo para el Arrendatario.~~

~~En el evento de un incumplimiento que otorgue derecho a la terminación anticipada del contrato de Arrendamiento Financiero y restitución del Bien por parte del Arrendador; o en el evento de que el Arrendatario no ejerza su opción de compra al terminar el plazo del contrato de Arrendamiento Financiero; el Bien restituido será tratado por el Arrendador como parte de su inventario y no podrá depreciar el Bien durante el tiempo que permanezca en su inventario.~~

Comentario:

Jurídicamente el bien es del dominio del arrendador y según las normas contables internacionalmente aceptadas es el dueño del bien quien tiene la

facultad de depreciarlo. La ficción legal de la propuesta de artículo desvirtúa este concepto jurídico y contable.

El bien conforme las reglas NIFF's y la legislación comparada se deprecia por el dueño y en el plazo del contrato.

No es posible dejar en el limbo contable un bien que siendo de propiedad del Arrendador éste no pueda incluirlo en su inventario, solo por el simple hecho que el arrendatario no ejerció la opción de compra o en el caso de incumplimiento contractual.

El bien debe ser registrado como un activo del dueño (arrendador) y permitírseles su depreciación conforme establecen actualmente las leyes fiscales.

La SIB debe corregir el actual MUC que le da un tratamiento de Cartera, que no es correcto conforme las NIFF's

Se solicita se mantenga la redacción anterior que decía:

“Para efectos tributarios, los bienes se considerarán activos fijos del arrendador y se registrarán contablemente de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

El arrendador podrá depreciar los Bienes en el plazo de duración del Contrato de Arrendamiento Financiero.

La base para el cálculo de la depreciación será el valor de adquisición del bien, y todo gasto en que haya incurrido el arrendador para adquirir el bien, ya sea mediante importación o enajenación.

Si el bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero es un bien inmueble, solamente podrán depreciarse en los términos de los párrafos anteriores las mejoras y edificaciones construidas, no así el terreno.”

CAPITULO VIII DE LAS ENTIDADES REGULADAS

Artículo 24. Regulación Bancaria

En lo que respecta a las instituciones sujetas a la supervisión y control de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras, queda esta entidad especialmente habilitada para dictar todas las normas generales y demás disposiciones ejecutivas que resulten necesarias para dar adecuado cumplimiento a los preceptos de esta Ley, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de la Superintendencia de Bancos y de

Otras Instituciones Financieras, de las normativas dictadas por su Consejo Directivo, y de la aplicación de las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, en lo que le fuere aplicable.

Los Arrendadores pertenecientes a un grupo financiero, conforme a la definición establecida en la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, quedarán sujetas a la supervisión consolidada de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, de acuerdo a lo establecido en dicho cuerpo legal.

Los Arrendadores sujetos a la supervisión de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras se registrarán en todo lo no previsto por la presente Ley, por la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros. Sin embargo, en caso de contradicción, prevalecerá ésta última.

CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

Artículo 25. De la interposición de las demandas judiciales.

~~Las demandas judiciales derivadas del contrato de arrendamiento financiero deberán interponerse ante la autoridad judicial competente del domicilio del Arrendador. Esta disposición, así como la contenida en el artículo 20 de la presente ley, no podrá ser modificada por pacto en contrario.~~

Comentarios:

Esta nueva propuesta de artículo es perjudicial, pues en el caso de los bancos éstos tienen sucursales en todo el país y no es posible concentrar a todos los clientes demandados en Managua.

Se sugiere que este aspecto se regule en el Contrato de Leasing por la partes, tal y como establece el Pr , referente a la facultad que tienen los contratantes de someterse voluntariamente a una jurisdicción específica .

Por lo antes expuesto solicitamos su eliminación.

Artículo 26. Leyes Supletorias, Derogaciones y Vigencia

En todo lo no previsto por la presente ley, se aplicarán leyes pertinentes vigentes en la República de Nicaragua. En caso de conflicto con otras leyes, decretos, acuerdos o normativas, rige la presente ley, salvo lo establecido en el artículo 24 de la presente ley.

La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

XEROX

CONTRATO POR RENTA TEMPORAL

Entre **XEROX DE NICARAGUA, S. A.**, representada por la Lic. Verona Gurdián de Somarriba y **Monte Rosa S.A.**, representada por Ing. Augusto Madriz en calidad de Gerente de Recursos Humanos de Monte Rosa S.A., por arrendamiento temporal de un equipo Xerox modelo **WCP-420**, serie **ZYH972091**, Stand **WCP320**, serie **YV5008439**, segunda bandeja **WCP420**, serie **CIM032338** y estabilizador **LC1800**, serie **492900624A**.

DURACIÓN DEL SERVICIO

Este contrato tiene una duración de treinta días, a partir del veinte de abril del año dos mil seis, al veinte de mayo del año dos mil seis.

FACTURACIÓN

El presente contrato de arrendamiento temporal para el equipo WCP-420 tendrá un mínimo de copiado de **DOS MIL COPIAS (2,000)**, con un valor de doscientos dólares netos (US\$200.00) por los treinta días de arrendamiento. Si hubiesen copias excedentes se cobrarán a cuatro centésimas de dólar (US\$0.04) cada una, el transporte por instalación y retiro del equipo tendrá un valor de cuarenta dólares netos (US\$40.00).

La cancelación del copiado mínimo deberá ser al firmar el presente contrato y la cancelación de las copias excedentes deberá ser contra presentación de factura. Ambos pagos podrán ser en moneda Córdoba al tipo de cambio vigente al momento de cancelar o en moneda dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Estos precios no incluyen el impuesto de valor agregado IVA. Estos precios incluyen suministro de tóner, cuatro resmas de papel tamaño carta para copiado mínimo y servicio de mantenimiento de lunes a viernes en un horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

LUGAR DE INSTALACIÓN

El equipo WCP-420 será instalado en el edificio de Monte Rosa S.A, en la ciudad de El Viejo, Chinandega, cualquier cambio de dirección debe ser autorizado por XEROX DE NICARAGUA, S.A., en caso contrario el cliente asumirá los daños parciales o totales que el equipos sufran en el trayecto.

REQUERIMIENTOS A CUMPLIR POR EL CLIENTE.

El equipo WCP-420 deberá tener instalación eléctrica de 110 voltios con polo a tierra y ambiente con temperatura de 25°C y debe ser regresado a XEROX en iguales condiciones a las recibidas por el cliente.

León, Nicaragua, veinte de abril del año dos mil seis.

Verona G. de Somarriba
XEROX DE NICARAGUA, S.A.


Ing. Augusto Madriz.
MONTE ROSA S.A