

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, UNAN-LEÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**



Monografía para Optar al Título de Licenciado en Derecho.

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS  
DE LEASING FINANCIERO AUTORIZADOS POR LA SIBOIF PARA LAS  
ENTIDADES BANCARIAS EN NICARAGUA.”**

**AUTORES:**

BR. MARÍA MARTHA RÍOS PÉREZ

BR. RICARDO JOSÉ RIZO CASTILLO

BR. TANIA FABIOLA HERRERA AGÜERO

**TUTOR:**

MSC. FRANCISCO VALLADARES RIVAS

León, octubre del 2022

**“A LA LIBERTAD POR LA UNIVERSIDAD”**

## AGRADECIMIENTO

Primeramente, gracias a **Dios** y a la intercesión de **Santísima Virgen María** por guiar nuestros pasos a lo largo de nuestras vidas y ser los pilares fundamentales que nos han conferido la sabiduría, discernimiento y fortaleza para vencer las adversidades en el transcurso de nuestra carrera y culminación en este informe monográfico

Agradecemos a nuestras **familias** por todo el amor, la comprensión y apoyo que incondicionalmente que nos han brindado.

A nuestra Alma Máter **UNAN-León**, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por habernos instruido académicamente para nuestra formación como profesionales de bien, cuyo objeto es servir siempre a nuestra patria.

A todos nuestros maestros que en el transcurso de nuestra carrera nos han transmitido su conocimientos, especialmente a nuestro tutor **MSc. Francisco Valladares Rivas**, por todo el tiempo que dedicó a la realización y culminación de este informe monográfico.

De manera especial al **Dr. Salvador Pérez García**, quién con sus conocimientos facilitó la realización y consolidación de este informe monográfico.

## **DEDICATORIA**

A Dios y a la Virgen Santísima, quienes son dadores de vida, sabiduría y bendiciones. A mi madre, Martha Lucía Pérez por ser el vivo ejemplo de la perseverancia, abnegación, sacrificio y amor, sin su apoyo nada de esto sería posible; A mis abuelos, el Sr. Salvador Pérez y Sra. Marta Escobar, pilares de inspiración y fuerza, cuyos consejos me han enseñado el camino correcto por el que he de dirigirme en la vida; Y a mis tías, quienes han estado presentes en cada una de las diferentes etapas de mi vida y me animan constantemente a ser mejor. A mi primo, Rodrigo Urcuyo, quien ha ejercido como mi hermano mayor y mano derecha en todos mis proyectos. Finalmente, una mención especial al ángel que me cuida desde el cielo, mi bisabuela Esperanza Sánchez, quien me dio las primeras lecciones de fe y amor. Sé que estaría orgullosa de este logro.

**María Martha Ríos Pérez.**

Dedico este trabajo monográfico a Jesucristo, por haberme concedido la sabiduría, fuerza y salud para exitosa culminación de los estudios de Derecho. Este informe monográfico es una bendición la cual agradezco, porque ha sido nuestro Padre Eterno quien nos dio fortaleza para seguir adelante pese a las adversidades. A mi familia que siempre me animó a seguir y terminar esta preparación, siendo de gran apoyo en este arduo proceso, por ser mi pilar y apoyo, quienes siempre han creído en mí. A los profesores, que a través de sus conocimientos han hecho posible que ahora me desenvuelva como un profesional del Derecho.

**Ricardo José Rizo Castillo.**

Primeramente, quiero dedicarle la culminación de este informe monográfico a Dios, por haberme dado fuerza y salud durante este largo viaje de mi vida y lograr alcanzar mis objetivos académicos. A mis maestros por su gran apoyo y motivación para la culminación de nuestros estudios profesionales, por su apoyo ofrecido en este trabajo monográfico, así como los conocimientos transmitidos y haberme llevado paso a paso en el aprendizaje.

**Tania Fabiola Herrera Agüero.**

## ABREVIATURAS

a.C	Antes de cristo.
BAC	Banco de América Central.
BANPRO	Banco de la Producción.
BDF	Banco de Finanzas.
C.	Código Civil
CONAMI	Comisión Nacional de Microfinanzas.
DIPRODEC	Dirección General de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras o Usuarias.
FINARCA	Financiera Arrendadora Centroamericana.
IR	Impuesto sobre la Renta.
IVA	Impuesto al Valor Agregado.
LAFISE	Latin American Financial Services.
MEFCCA	Ministerio de la Economía Familiar, Comunitaria, Cooperativa y Asociativa.
MIFIC	Ministerio de Fomento, Industria y Comercio.
ROS	Reporte de Operaciones Sospechosas.
SIBOIF	Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.
UAF	Unidad de Análisis Financiero.

## RESUMEN

Los Contratos de Leasing, también conocidos por su traducción “Arrendamiento Financiero”, son considerados como contratos que establecen el derecho a la posesión provisional de la propiedad de un bien por parte del arrendatario, quedando asegurada la propiedad al arrendador. El Leasing forma parte de una de las operaciones bancarias que han incrementado exitosamente durante estos últimos años debido a las ventajas que genera a los comerciantes que carecen de capital para adquirir bienes, por lo tanto, forma parte de una de las herramientas de financiamiento, sin embargo, por su constante uso, este tipo de contrato se ha masificado y estandarizado, acrecentando el riesgo de cláusulas abusivas que coloquen al usuario, denominado arrendatario contractualmente, en una posición desventajosa ante su arrendador, los Bancos, desvirtuando su sentido bilateral, las cuales al principio de su novedosa implementación, se estipulaban condiciones contractuales de mutuo acuerdo entre las partes.

La presente investigación monográfica tiene por objetivo general analizar las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing Financiero autorizados por la SIBOIF para las Entidades Bancarias en Nicaragua, en adición, como objetivos específicos: Identificar las deficiencias de las normas legales que comprenden la figura de las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras; Demostrar el privilegio que ostenta una Entidad Bancaria a través del procedimiento de formalización de los Contratos de Leasing y Determinar los mecanismos que regulan la protección al consumidor ante las Cláusulas Abusivas pertenecientes al Contrato de Leasing Financiero de conformidad con la Ley N°842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. El tipo de estudio es de carácter jurídico documental y su técnica cualitativa basada en la recopilación, estudio y análisis de documentos en formato físico y electrónico. Se utilizaron fuentes de conocimiento: Primarias, las cuales se refieren a la Legislación Nacional; Secundarias, doctrinas, libros y revistas jurídicas; Terciarias, monografías y documentos electrónicos.

## ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. OBJETIVOS:.....	5
III. MARCO TEÓRICO SOBRE LEASING Y CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	6
3.1 Origen y Evolución del Contrato del Leasing.....	6
3.2 Definición de Arrendamiento conforme a nuestra Legislación.....	9
3.3 Definición de Contrato de Leasing.....	9
3.4 Naturaleza Jurídica del Leasing.....	10
3.5 Clases de Leasing.....	10
3.5.1 Leasing Operativo.....	10
3.5.2 Leasing Financiero.....	11
3.5.3 Lease-Back.....	11
3.5.4 Renting.....	11
3.5.5 Leasing Internacional.....	12
3.5.6 Leasing Sindicado.....	12
3.6 Las partes en el Contrato de Leasing.....	12
3.7 Características del Contrato de Leasing.....	13
3.8 Origen de la denominación Cláusulas Abusivas.....	15
3.9 Definición Doctrinal Cláusulas Abusivas.....	16
3.10 Cláusulas Abusivas en los Contratos de Adhesión.....	16
3.11 Características de las Cláusulas Abusivas.....	17
3.12 Prácticas Abusivas en los Contratos de Leasing.....	17
3.13 Principios Generales del Derecho aplicables a las Cláusulas Abusivas.....	18
IV. DISEÑO METODOLÓGICO.....	20
V. CAPITULO I: MARCO JURÍDICO DEL CONTRATO DE LEASING Y CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	24
5.1 Ordenamiento Jurídico Vigente.....	24
5.2 Resoluciones de la Superintendencia ante la figura del Leasing.....	28
5.3 Resoluciones emitidas por la Unidad de Análisis Financiero.....	30
5.4 Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero.....	32
5.5 Cláusulas Abusivas y su Marco Legal.....	33
VI. CAPITULO III: LAS ENTIDADES BANCARIAS EN EL OTORGAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO.....	42

6.1 Privilegios Bancarios aplicados por las Entidades Bancarias.....	42
6.2 Análisis de cláusulas abusivas en los Contratos de Leasing Financiero.....	44
6.2.1 Ejemplo N°1 de Cláusulas Abusivas en Contrato de Leasing.....	46
6.2.2 Ejemplo N°2 de Cláusulas Abusivas en Contrato de Leasing.....	59
6.3 Las Cláusulas Abusivas desde la perspectiva Bancaria.....	67
<b>VII. CAPITULO III: MECANISMOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR ANTE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO.....</b>	<b>72</b>
7.1 Identificación del Consumidor.....	72
7.2 Regulación Bancaria aplicable a los Consumidores.....	73
7.3 Mecanismo de Reclamación de Cláusulas Abusivas en Contratos Bancarios.....	75
7.3.1 Presentación de Reclamos ante las Entidades Bancarias.....	76
7.3.2 Presentación de Reclamos ante la Superintendencia de Bancos.....	77
7.4 Otros Mecanismos de Protección aplicables a Cláusulas Abusivas.....	79
7.4.1 Reglas de Interpretación.....	79
7.4.2 Nulidad del consentimiento.....	81
7.4.3 Requisitos formales del contrato.....	81
<b>VIII. CONCLUSIONES.....</b>	<b>83</b>
<b>IX. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>84</b>
<b>X. FUENTES DE CONOCIMIENTO.....</b>	<b>85</b>
<b>XI. ANEXOS.....</b>	<b>92</b>

## I. INTRODUCCIÓN

El arrendamiento es una figura que deviene como una herencia de la República Romana (520 a. C.), que estaba enfocado en las explotaciones agrícolas y, por tanto, en el impulso a la economía de sus ciudades, de este modo se materializaba a través de acuerdos denominados como “Locatio Conductio”, los cuales eran contratos consensuales que tenían por objeto el compromiso de un “locador” a proporcionar el uso o goce temporal de un bien que se concretaba por medio del cobro de una renta que recaía en el “locatario”, de esta forma se derivan dos figuras que actualmente se denominan como Arrendador y Arrendatario. Por consiguiente, el arrendamiento se trata de un contrato que se ha atendido mediante las disposiciones del Derecho Español y el Derecho Francés.

Asimismo, en países de lengua inglesa se le denomina como “Lease”, el cual en la mayoría de las situaciones se ostenta como un proceso que recae sobre los bienes raíces. No obstante, fue en el Siglo XIX cuando en Estados Unidos se otorga el primer Contrato de Arrendamiento (Leasing), para el uso temporal de equipo industrial<sup>1</sup>. Consecutivamente, en 1945 la United States Shoes Machinery Corporation inició alquilar sus máquinas a los comerciantes de zapatos, por consiguiente, se exteriorizaban a través de la suscripción de un contrato como propietaria dadora y el usuario tomador como el arrendatario que obtenían los equipos. No obstante, se ha determinado que el Leasing fue institucionalizado de los años cincuenta, en la que se manifestaba como un mecanismo contractual anglosajón, dado que, en 1952 el Señor D.P. Boothe Jr., un empresario de California enfocado en la comercialización de los productos alimenticios, procedió a la realización de un arrendamiento dirigido a bienes para la producción de alimentos, con el objeto de efectuar un pedido que la Marina Estadounidense había solicitado con anterioridad, todo esto acontecido por sus escasos recursos financieros que le obstaculizaban la adquisición de equipos mediante una compraventa, por lo tanto,

---

<sup>1</sup> PALLARES LÓPEZ, Marisela. Revista de Derecho: Análisis del Arrendamiento Financiero. Universidad Iberoamericana Puebla. Puebla, México. 2009. Pág. 4.



evadió el canal del crédito bancario. Estas acciones impulsaron a la primera Sociedad de Leasing en conjunto con el Bank of America que fue denominada “United States Leasing Corporation”, ante la respuesta positiva que manifestaba este tipo de operaciones que facilitaban la obtención de maquinarias modernas, fue el punto de partida que desencadenó a la creación de nuevas sociedades enfocadas en el Arrendamiento Financiero. El éxito del Leasing propició que dicho mecanismo iniciara a implementarse en Europa, específicamente en Gran Bretaña, y Francia.

En Nicaragua el Contrato del Leasing tuvo sus inicios en 1990 con la Compañía Multinacional International Business Machines (IBM) que ofertó equipos de computadoras. Consecutivamente tiene su aparición en 1997 la Financiera Arrendadora Centroamericana que fue denominada FINARCA y de forma posterior Scotia Bank que se constituyó como la primera empresa de Arrendamiento Financiero en nuestro país. Asimismo, se inició a ofertar este Contrato por parte del Banco LAFISE, antes denominado Banco de Crédito Centroamericano, el Banco de la Producción (BANPRO), el Banco de América Central (BAC) y el Banco de Finanzas (BDF). En adición, se ostentan empresas que, sin ser Sociedades Arrendadoras, se encargan de efectuar este tipo de operaciones, como Multicambios S.A., y Nicaragua Machinery Company (NIMAC). De forma ulterior, en el 2005 entraron en el mercado dos empresas “Leasing Solutions” e IMPROSA y para el 2006 se constituyó la empresa de “CrediLeasing”.

A como expresa el Profesor de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos de Perú, Daniel Mavila Hinojoza: “El leasing financiero es una fuente de financiamiento que preserva la capacidad de endeudamiento de la empresa, permitiendo una disponibilidad aumentada del crédito, ya que la arrendataria puede obtener más dinero durante plazos más largos, motivo por el cual se han efectuado investigaciones como: “Realidad Jurídica y Económica del Contrato de Leasing en Nicaragua” y “Análisis de los Servicios de Leasing que ofrecen las empresas comerciales y de servicios en Nicaragua en el período octubre 2008 – marzo 2009” ambas del alma máter UNAN-León, no obstante, nuestra investigación está

enfocada en el Análisis Jurídico de las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing autorizador por la SIBOIF para las Entidades Bancarias en Nicaragua<sup>2</sup>.

El Contrato del Leasing es una figura que pese a ser una operación permisible, bancaria o de microfinanzas, permanece atípica en nuestro país desde un punto de vista legal, aunque no innominada por cuanto la Ley General de Bancos<sup>3</sup>, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas<sup>4</sup> y Ley de Reformas y Adiciones a la Ley de Concertación Tributaria<sup>5</sup> contienen ciertas autorizaciones y disposiciones relativas al Leasing, no obstante, es menester un tratamiento integral y sistémico que atienda a su formalización, puesto que su contenido requiere de técnicas especiales además de elementos que logren coadyuvar para la estipulación de su canon, plazo y monto del precio que debe ser pagado al tomador del leasing, asimismo, al ser formalizados en masa por parte de las Entidades Bancarias existe una evidente posición desventajosa entre el Banco y el usuario, trayendo consigo estipulaciones con carácter abusivo dentro de sus cláusulas.

Una vez planteada la problemática que aborda nuestro tema de investigación jurídico, se atenderá a las siguientes preguntas relevantes:

- a)** ¿Cuáles han sido las consecuencias de la carente regulación de los Contratos de Leasing Financiero ante la aparición de las Cláusulas Abusivas en su formalización?
- b)** ¿Cuál es el objetivo por el que se estipulan las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras para las Entidades Bancarias?
- c)** ¿De qué manera se pueden regular el uso de Cláusulas de los Contratos de Adhesión referidos al Leasing Financiero?

---

<sup>2</sup> SAMPSON ESPINO, Meyling; SALINAS BACA, Rafael; PÉREZ CASTILLO, Geissel. Tesis: Realidad Jurídica y Económica del Contrato de Leasing. UNAN-León. Febrero 2009. Pág. 4-7.

<sup>3</sup> Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no bancarias y grupos financieros. La Gaceta, Diario Oficial N°. 232 del 30 de noviembre de 2005. Págs. 79.

<sup>4</sup> Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. La Gaceta, Diario Oficial N°. 128 del 11 de julio de 2011. Págs. 24.

<sup>5</sup> Ley 987, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley N°822, Ley de Concertación Tributaria. La Gaceta, Diario Oficial N°.41 del 28 de febrero de 2019. Págs. 60

**d)** ¿Existe un mecanismo dirigido a la protección del consumidor pese al insuficiente tratamiento integral y sistémico del Arrendamiento Financiero?

Esta investigación surge del interés relativo a la figura de los Contratos de Leasing, los cuales son de gran importancia para el comercio, razón por la cual las Autoridades Monetarias Internacionales consideran que el Arrendamiento Financiero es una herramienta indispensable que logra coadyuvar a la dotación de bienes de capital en países en vías de desarrollo como es Nicaragua, siendo un progreso que es evidente en la actualidad, no obstante, este tipo de países no posee la capacidad suficiente para efectuar grandes desembolsos de divisas para la adquisición de bienes de capital de contado.

El Leasing es un instrumento que facilita el financiamiento a los planes de inversión en activos productivos, en adición, se acopla a las necesidades particulares de los usuarios. De este modo, el Contrato de Leasing impulsa la promoción del mercado global, otorga beneficios de flujo de caja a los proyectos financieros, asimismo, al ser una herramienta flexible logra dirimir los problemas de estrechez de reservas internacionales, los cuales surgen de las balanzas de pago y las balanzas cambiarias.

Una vez finaliza el Contrato, el cliente o tomador, puede extender la duración de este o ejercer la opción de compra del bien, de esta manera, nuestro interés en la investigación está destinada al análisis y observación de la desigualdad en cuanto al otorgamiento de los Contratos de Leasing por parte de las Entidades Bancarias quienes precisan sus propias estipulaciones, en beneficio exclusivo, de las que se derivan cláusulas en las que se ostentan con la calidad de abusivas, a su vez, al no instaurarse una regulación que atienda su tratamiento jurídico se suscita un impacto en el tomado del Leasing quien se muestra en una posición desventajosa debido a que, no existe un control que evite los abusos, esto es debido a que los Contratos Bancarios tienen un sentido unilateral.

## **II. OBJETIVOS:**

### **OBJETIVO GENERAL:**

- Analizar las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing Financiero autorizados por la SIBOIF para las Entidades Bancarias en Nicaragua.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Identificar las deficiencias de las normas legales que comprenden la figura de las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Leasing autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.
- Demostrar el privilegio que ostenta una Entidad Bancaria a través del procedimiento de formalización de los Contratos de Leasing.
- Determinar los mecanismos que regulan la protección al consumidor ante las Cláusulas Abusivas pertenecientes al Contrato de Leasing Financiero de conformidad con la Ley N°842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias.

### III. MARCO TEÓRICO SOBRE LEASING Y CLÁUSULAS ABUSIVAS

#### 3.1 Origen y Evolución del Contrato del Leasing

Los orígenes del Contrato de Leasing se ostentan mediante los Sumerios, quienes se constituían como un pueblo ubicado al sur de la Antigua Mesopotamia, 5.000 a. de c. Ellos brindaron diversas aportaciones conceptuales y prácticas recaían en el uso de la tierra, por consiguiente, los propietarios de las mismas en ciertas situaciones cedían una parte de ellas, para que fuera ejercido el uso a través de otro individuo que pudiese cultivarlas debidamente<sup>6</sup>.

Asimismo, en Babilonia, dado en la época antigua, se mostraron referentes previos al Contrato de Leasing a través de su figura que recae en un simple Arrendamiento, cuando en el Código de Hammurabi atendió lo relativo al arrendamiento de las tierras, incluso, en Roma transcurre uno de los antecedentes que fungen en una calidad esencial es aquel que se instaura en el Derecho Romano mediante la “*Locatio rei*”, “*locatio operartum*” y “*Locatio fasciendi*”, no obstante, al principio recaía en un negocio jurídico que se llevaba a efecto a través de animales o esclavos, sin embargo, de forma posterior se sujetó a la renta de tierras, acaecida en el Siglo II a. c., empero, la figura del arrendamiento que se conoce en la actualidad logró asentarse en el Imperio Romano, cuando fue provisto el arrendamiento de edificaciones o viviendas con el objeto de un uso habitacional.

Pese a los antecedentes previos del Arrendamiento, el Contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero que se conoce y estudia en nuestra época está revestido de un sentido moderno dirigido al crecimiento y desarrollo industrial, por consiguiente, a finales del Siglo XIX, específicamente en los Estados Unidos de Norteamérica a través de la Compañía Bell Telephone System (1920), comienza a ejercer una práctica que ponderaba el alquiler ante la venta de equipos, maquinarias y dispositivos, exponiendo el sentido propio de la operación del Leasing, asimismo, la empresa United States Shoes Machinery (1945) se une a esta fórmula, que había logrado coadyuvar hasta el momento los recursos para la financiación de proyectos

---

<sup>6</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime. Contrato de Leasing. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5556739.pdf> Consultado el 30/03/2022.

de expansión de los inversionistas y financieros, no obstante, a través de dicho surgimiento se entiende que fue el Leasing Operativo o Industrial el punto de partida para el Leasing Financiero.

De forma ulterior, el Señor D. P. Boothe Jr., en quien se ostentaba el cargo de director de una fábrica de productos alimenticios, le fue solicitado un pedido por parte de la Marina Estadounidense, en el contexto posterior a la Guerra de Corea en 1952, no obstante, en ese instante no tenía la capacidad económica para adquirir una maquinaria adecuada, razón por la que decidió arrendarla lo cual al principio no resultó tan accesible, lo cual fue el antecedente de la creación de Boothe Leasing Corporation se introduce el Leasing Financiero, suscitado por los intermediarios financieros que se mostraban entre vendedores, incluso arrendatarios de maquinarias. Ulteriormente, se extendió por el continente Europeo, mientras que en América Latina se practicó inicialmente en Brasil y Ecuador, significando una impulso a la democratización económica.

Conforme a la evolución que se ha suscitado en virtud de la figura de los Contratos de Leasing en Nicaragua, es posible hacer observancia respecto diversas monografías que lo han situado como tema del cual versa su informe investigativo que han tenido e consideración como el Leasing se ha desarrollado a lo largo de los años, de este modo se encuentra primeramente por parte de nuestra Alma Máter UNAN-León las siguientes: *“Contrato de Leasing Financiero en Nicaragua”* del año 2008, expone la indubitable carencia de tipicidad de la Figura del Leasing, precisando la urgencia con la que debería regularse dicho tipo de contrato con la finalidad de hacer que la norma prevalezca en todo momento y no sea la costumbre aquella que determine su actuación.

*“Realidad Jurídica y Económica del Contrato de Leasing en Nicaragua”* del año 2009, atiende dicha figura desde la perspectiva de su creciente utilidad por parte de las empresas, siendo imperativa para las innovaciones e iniciativas del mercado bursátil y financiero dentro de las economías de mercado, asimismo, aspectos relativos al otorgamiento de crédito. En adición, en el presente año se elaboró el *“Análisis de los Servicios de Leasing que ofrecen las Empresas Comerciales y de*

*Servicios en Nicaragua en el período Octubre 2008 – Marzo 2009*”, cuyo enfoque se fijó en las ventajas y desventajas del otorgamiento de los Contratos de Leasing y las Empresas que lo ofertan en nuestro país como es el caso de FINARCA, NIMAC, BANCENTRO y BAC. Incluso, es imperativo hacer mención de una investigación monográfica oportuna en cuanto al tema en realización, *“El Control de las Cláusulas Abusivas en Contratos por Adhesión en el Derecho Nicaragüense”* del año 2010, siendo vinculante al Leasing debido a que está clasificado como un Contrato de Adhesión, es decir, aquellos que se formalizan en masa para coadyuvar a la celeridad de las transacciones mercantiles.

No obstante, los trabajos investigativos relativamente recientes se han llevado a cabo en la Universidad Centroamericana (UCA) con el *“Análisis Jurídico Tributario del Contrato de Arrendamiento Financiero en Nicaragua”* del año 2013, se reitera su problemática respecto a la seguridad jurídica de la inversión nacional y extranjera, se puntualiza un abordaje a la Ley de Concertación Tributaria y la necesidad para la aprobación de una Ley que comprenda al Leasing y establezca las responsabilidades, protección jurídica, tratamiento fiscal así como las exenciones aplicables.

Consecutivamente se encuentra *“El Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing Financiero con Opción a compra en Nicaragua: Derechos y Obligaciones de las partes, pertinencia y aplicabilidad”* del año 2016, se expone que los derechos y obligaciones que emanan del Contrato en cuestión respecto a la opción de compra deben precisarse de forma clara esta circunstancia previendo que en la práctica y realidad puede suscitarse circunstancias no previstas.

Así las cosas, se muestra otra de las Universidades que ha efectuado investigaciones relativas al Leasing, siendo UNAN-Managua a través de la Facultad de Ciencias Económicas uno de los medios documentales estudiados y observados por la presente investigación; *“Análisis del Proceso para el Otorgamiento de Leasing Financiero a la Empresa Innovación Tecnológica y Comercial con el Banco de América Central, Sociedad Anónima, en el período 2016”* del año 2017, presenta una evaluación vinculada con la aplicación del Leasing ante la posibilidad de

inversión de activos fijos, al ser una herramienta que trae consigo un financiamiento completo del capital de inversión provisto de amplios beneficios, además delimitando un caso Práctico en el que el Banco de América Central es partícipe, en consecuencia, se realiza una descripción del mismo, finalmente, se concreta las etapas que constituyen el proceso de otorgamiento del Leasing Financiero. Finalmente, *“Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero en relación al Financiamiento a largo plazo de la Empresa SALNICSA durante el período 2014 – 2015”* del año 2017, que se trata de otro caso práctico del Leasing Financiero ante la empresa mencionada, por ello, inicialmente se hace un desarrollo extensivo en cuanto a la doctrina que comprende dicha figura: definición, importancia, tipos, diferencias, beneficios, modalidades, ventajas, desventajas, particularidades, inclusive se establece una base favorable al proveer de viabilidad al Leasing ante las empresas en desarrollo y el respaldo de garantías que la Institución Financiera provee al momento del otorgamiento de un préstamo, aborda la relación de los usuarios con los servicios crediticios.

### **3.2 Definición de Arrendamiento conforme a nuestra Legislación**

Se llama arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de un bien, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da el bien en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que lo recibe<sup>7</sup>.

### **3.3 Definición de Contrato de Leasing**

El uso de la palabra “Leasing” proviene del verbo “to Lease”, que traducido del vocablo inglés al castellano se muestra su significado como “tomar o dar en arrendamiento”. Por tanto, su definición se expone como “aquel que por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y

---

<sup>7</sup> Artículo 2810. Código Civil de la República de Nicaragua, Cuarta Edición Oficial, en La Gaceta, Diario Oficial, de 11 de diciembre de 2019, No. 236, Pág. 11138.



con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder”<sup>8</sup>.

### **3.4 Naturaleza Jurídica del Leasing**

El Contrato de Leasing es propio de la práctica anglosajona moderna, por tanto, es considerado como atípico, asimismo, de financiamiento mediante el que se materializaba y otorgaba un préstamo, por medio del que usuario tomador del bien lo obtiene, teniendo la particularidad de que se hace entrega del derecho uso y goce del bien, en contraposición con el dinero, teniendo como novedad que una vez adquirido y vencido el plazo, puede ostentarse una opción de compra.

Se trata de un negocio jurídico que no posee una regulación específica, por ello, se destaca de su sentido novedoso; por esta razón se refiere a que el Contrato de Leasing es atípico y autónomo, además de ser una figura sui generis que es suscitado por un ámbito socioeconómico<sup>9</sup>.

### **3.5 Clases de Leasing**

#### **3.5.1 Leasing Operativo**

El Leasing Operativo se materializa a través de un Contrato en el que su arrendatario posee a su favor la facultad de pedir la terminación del contrato en cualquier instante cuando se muestre el bien arrendado en estado de obsolescencia, de tal manera que, la Sociedad Arrendadora, que puede ser aquella productora o proveedora de los bienes, quien reciba los anteriores y entregue equipos o máquinas modernas, en consecuencia, en este tipo de leasing su tasa o canon no recae directamente en el período de amortización de los bienes, si no que los incrementos derivan en relación a los costos evaluables que resulten de la eventualidad previamente mencionada, a su vez, la Sociedad arrendadora ofrece prestaciones de servicios como mantenimiento, reparación y asistencia técnica.

---

<sup>8</sup> RODRÍGUEZ AZUERO. Sergio. Contratos Bancarios, su significación en América Latina. Quinta Edición. LEGIS. Bogotá, Colombia. 2002. Pág. 699.

<sup>9</sup> CHAVES ALVARADO, Luis. El Contrato de Leasing Financiero en Costa Rica. Economía y Sociedad, No. 13. Universidad Nacional, Heredia. Heredia, Costa Rica. 2000. Pág. 109-110.

### **3.5.2 Leasing Financiero**

Este tipo de Contrato se muestra a través de un procedimiento en el que, el cliente comparece ante la Sociedad realizando la solicitud, y esta última procede a adquirir los bienes mediante un proveedor, los cuales serán dados en arrendamiento conforme al pago de una remuneración, en este Contrato se ostenta que la referencia inicial para la solvencia es el período de amortización de los bienes, a su vez, el cliente tendrá la opción de prorrogar el plazo o adquirir el bien que se le está arrendando una vez concluye el Leasing.

### **3.5.3 Lease-Back**

El “*Lease-Back*” se refiere a un contrato donde el “industrial moviliza sus activos fijos haciéndose a capital de trabajo, pero con la ventaja de seguir utilizándolos para la misma finalidad productiva a la cual los tenía asignados desde un comienzo”<sup>10</sup>, por tanto, exterioriza un cambio en cuanto a la figura del proveedor que ocasionalmente recae en la Sociedad o aquellos que producen los bienes (maquinarias y equipos), puesto que es el cliente quien ejerce como proveedor en el mismo contrato, siendo el propietario de los bienes, por lo que procede a venderlos a la Sociedad Leasing, quien de forma ulterior efectuará el arrendamiento del mismo, estipulando la posibilidad de compra por parte del arrendatario una vez finalizado el contrato.

### **3.5.4 Renting**

Se trata de un Contrato que posee similitudes con el Leasing, no obstante, su variante se manifiesta por medio de la eliminación de la posibilidad de adquirir el bien por parte del arrendatario ya que la estructura de mercado que posee el arrendador se fundamenta en el dominio indefinido de los bienes, de este modo, la Sociedad tiene a su poder los equipos y recursos que son ofrecidos al cliente, pero se materializa un simple arrendamiento con servicios relativos al mantenimiento, reparación del bien y asistencia técnica en favor del arrendador, en este punto es visible su semejanza en relación con el Leasing Operativo.

---

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio, op. cit. Pág 709.

### **3.5.5 Leasing Internacional**

En este tipo de Leasing se desglosan dos variaciones: “*Cross Border Leasing*” y “*Leasing de Importación*”, ambas sujetas a la Convención de Ottawa. El “*Cross Border Leasing*” se practica cuando la compañía arrendadora y el locatario se sitúan en diferentes países, por ello, se rigen a un ordenamiento jurídico distinto. En el “*Leasing de Importación*”, el locatario comisiona al locador todo lo referente a la negociación e importación de los bienes, esto sucede cuando las maquinarias o equipos se ubican en el exterior y deben ser movilizados para que el arrendatario los reciba y ejerza el uso de ellos.

### **3.5.6 Leasing Sindicado**

El Leasing Sindicado tiene como punto de partida la materialización de proyectos, como expansiones industriales, que requieran múltiples inversiones y capital suficiente para desarrollarse el objeto del Contrato para lo que se requiere a un conjunto de sociedades de Leasing, con la finalidad de que entre ellas logren complementarse en razón de sus equipos.

## **3.6 Las partes en el Contrato de Leasing**

Las partes que comprenden la formalización del Contrato de Leasing son: el Arrendatario o Usuario; Sociedad de Leasing y el Proveedor, los cuales poseen de forma distinta características propias que los diferencian:

### **a) El Arrendatario**

Es aquel cliente que comparece ante dicha Sociedad de Leasing solicitando de un determinado bien, el cual está determinado conforme a sus necesidades, por ello, se encarga de precisar la calidad y conformidad en cuanto al equipo, vehículo o maquinaria solicitada y su funcionamiento. Mientras, que sus obligaciones recaen en la selección del bien; cumplimiento de los términos pactados, uso temporal, explotación racional y realización del precio. En adición, se obliga al mantenimiento del bien y la solvencia de seguros e impuestos, por lo tanto, el Arrendatario está compelido a mantener una comunicación relativa al estado del bien. A su vez, a

efectuar la restitución una vez finalizado el plazo establecido, en el caso de que no practique la opción de compra.

#### **b) Sociedad de Leasing**

Se trata de la Sociedad o Entidad Arrendadora que ofrece el contrato al usuario solicitante, de este modo, otorga la adquisición del bien y el uso, goce, para una actividad comerciante determinada, por lo cual, puede ejercer la compra del bien para su otorgamiento; velar por su entrega, así como el respeto de la opción de compra que solicite el usuario, así como el precio y plazo establecido.

#### **c) Proveedor**

Es el individuo que ejerce intermediación entre las partes anteriores, en relación con la entrega del bien, si fuese el caso, mismo que transfiere la titularidad a la Sociedad o Entidad de Leasing, su entrega trae consigo la instalación del bien, que una vez realizado se determina una relación proveedor-usuario en cuanto a los derechos y acciones que resultan para este último<sup>11</sup>.

### **3.7 Características del Contrato de Leasing<sup>12</sup>**

Las características se ostentan como aquellas que fundamentan la esencia del Contrato, sus modalidades, así como los elementos principales que lo comprenden, de esta forma, se evidencian las siguientes:

#### **a) Principal**

Se muestra como un Contrato Principal ya que su finalidad contractual lo hace propio e independiente, es subsistente y muestra una autonomía en cuanto a otros contratos.

---

<sup>11</sup> CHAVES ALVARADO, Luis, op. cit., Pág. 110-111.

<sup>12</sup> SAMPSON ESPINO, Meyling; SALINAS BACA, Rafael; PÉREZ CASTILLO, Geissel, op. cit., Pág. 29-32.

#### **b) Bilateral**

Existe una reciprocidad en cuanto a las partes, quienes adquieren derechos y contraen obligaciones en cuanto a la formalización del contrato, de este modo, está constituido mediante la Sociedad del Leasing (dadora) y el Usuario (tomador).

#### **c) Mercantil**

Recae en una actividad comercial o financiera, por lo que, son los comerciantes quienes usualmente instauran dicha operación, por medio de la que obtienen recursos de capital que generan una utilidad.

#### **d) Conmutativo**

Se fundamenta a través de la obligación de dar una cosa en la que ambas partes se logran compeler, se constituyen mediante un acuerdo, no obstante, puede sujetarse de este modo cuando las tasas de interés varían en el vigencia del contrato.

#### **e) Oneroso**

Se precisa un precio cierto que se estipula en cuanto al uso y transferencia de un bien que la Entidad del Leasing que adquiere o concede de forma directa el uso a un cliente, que debe solventar un precio por la utilidad que ejercerá en el mismo.

#### **f) Consensual**

Conforme el Art. 2447 C., el consentimiento una de las solemnidades y supuestos que la Ley establece como ineludible cumplimiento, de lo contrario traería consigo una nulidad absoluta.

#### **g) Traslativo de uso y goce**

Formalizado el Contrato de Leasing, el tomador de este mismo adquiere el uso, asimismo, el goce de los bienes que pueden estar comprendidos en maquinarias, equipos, vehículos u otros mecanismos industriales que se constituyen como el capital.

#### **h) Tracto Sucesivo**

Las obligaciones contractuales estipuladas en virtud de las partes poseen un elemento recíproco que, si faltase, traería consigo la cesación de otros, se trata de una secuencia, que no puede estar determinada en un solo instante.

#### **i) Intuito Personae**

Se refiere al acto personalísimo que efectúa el usuario, quien ha realizado solicitud ante la Entidad de Leasing, para ello, se atiende su solvencia económica y su capacidad para obligarse.

#### **j) Atípico**

Al estar desprovisto de un tratamiento integral y sistémico en nuestra legislación, se manifiesta un sentido atípico al carecer de un marco regulador, pero no innominado puesto que está dotado de reconocimiento legislativo, por lo que, estos contratos se sujetan al principio de la autonomía de la voluntad.

#### **k) Adhesión**

Forma parte de los Contratos por Adhesión debido a su elaboración masiva, razón por la cual se establecen cláusulas predeterminadas que generan condiciones unilaterales en formatos estandarizados, dependiendo del usuario adherirse o no al servicio.

### **3.8 Origen de la denominación Cláusulas Abusivas**

La expresión “Cláusulas Abusivas” deriva de las Cláusulas Leoninas, puntualizadas por primera vez en la Fábula de Esopo en la obra (Siglo VI a.C.) *“El león, la vaca, la cabra y la oveja”*, la cual relata lo siguiente: “La vaca, la cabra y la oveja tenían compañía con el león, y al agarrar, mientras andaban por las sierras, un ciervo, lo partieron en cuatro partes. El león tomó la primera parte, diciendo: Yo tomo esta como león, y la segunda parte es mía, que soy más fuerte que vosotros; y la tercera,

porque corrí más que todos, y quien toque la carta parte me tendrá por su enemigo. De esta forma el león tomó todo el ciervo para sí”<sup>13</sup>.

### **3.9 Definición Doctrinal Cláusulas Abusivas**

“Las Cláusulas Abusivas son aquellas que constituyen una desigualdad o desequilibrio a quien se ostenta como titular de los derechos y obligaciones debido a que, existe un privilegio que goza el suministrador o empresario en virtud de la cantidad de facultades o derechos que el mismo se precisa a través de una contratación unilateralmente formalizada, quien puede restringir, exonerar parcial o totalmente sus responsabilidades y cargas, por lo cual deviene una posición desventajosa en relación al usuario consumidor, en quien recae una supresión de derechos y facultades”<sup>14</sup>.

### **3.10 Cláusulas Abusivas en los Contratos de Adhesión**

Generalmente en las estipulaciones generales de los Contratos de Adhesión, naturaleza a la que pertenecen los Contratos de Leasing o Arrendamiento Financiero, existe una notable restricción en la autonomía de la voluntad que se presenta en un sentido unilateral, ya que es soportada por la parte más vulnerable (cliente), mientras que el sujeto que ostenta superioridad (empresa), es quien efectúa la elaboración y formalización de los Contratos de Adhesión, los cuales aplican a un formato preestablecido en cuyas cláusulas incorporadas exponen una inclinación favorable en virtud de la Sociedad o Entidad Bancaria que los otorga, de este modo, el usuario es limitado únicamente a pronunciarse respecto a su aceptación o rechazo, sin tener la posibilidad de negociar el contenido inmerso en el Contrato<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Academia LATIN.com. El león, la vaca, la cabra y la oveja. Disponible en: <https://academialatin.com/fabula/leon-vaca-cabra-oveja/>.

<sup>14</sup> GONZÁLEZ HERRERA, Irwing. Tesis: Análisis Jurídico de las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Tarjeta de Crédito. Facultad de Derecho y Humanidades. Universidad Señor de Sipán. 2018, Pág. 80.

<sup>15</sup> Ídem.

### **3.11 Características de las Cláusulas Abusivas<sup>16</sup>**

Las Cláusulas Abusivas poseen particularidades que hacen posible evidenciarlas cuando se ostentan en un Contrato formalizado por una Entidad Bancaria o Financiera, de esta manera, se identifican cuando manifiestan explícita o implícitamente lo siguiente:

1. Implican limitación o renuncia al ejercicio de los derechos de los consumidores.
2. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.
3. Incluyan espacios en blanco sin precisas instrucciones.
4. Limiten derechos y deberes derivados del contrato, exonere o atenúe la responsabilidad por vicios en los servicios que puedan afectar al consumidor.
5. Su contenido vulnera el principio de buena fe y ostente inequidad en virtud del consumidor.
6. Es negociada unilateralmente.
7. Es contraria a lo previamente convenido.
8. Prevalece las condiciones particulares en contraposición a las generales.
9. Precisa intereses moratorios excesivos.
10. Las que estipulan vencimientos anticipados y pese a ello, continúa reclamando el pago de la cantidad adeudada en su totalidad, aunque el objeto muestre una depreciación en cuanto al precio de amortización.
11. Fije gastos adicionales no acordados en el instante de la negociación entre las partes, Arrendador y Arrendatario.

### **3.12 Prácticas Abusivas en los Contratos de Leasing<sup>17</sup>**

Las prácticas abusivas pueden acontecer de forma simultánea en relación a las desmedidas estipulaciones que se formalizan en los Contratos, de esta manera, en

---

<sup>16</sup> The Alta Group. IV Foro Legal Latinoamericano de Leasing. Miami, Florida. 18-19 Agosto de 2011. Págs. 29-30

<sup>17</sup> Íbidem. Págs. 33-35.



virtud del Leasing o Arrendamiento Financiero son aplicadas por parte de las Entidades Bancarias de esta forma:

1. La omisión de entrega de los contratos al momento de la firma.
2. Obligar a que el cliente declare que conoce y acepta contratos o reglamentos de los cuales no tiene conocimiento.
3. Obligar al cliente a tomar el seguro con póliza de aseguradoras afiliadas con la entidad.
4. Facultan o renuevan pólizas de seguros con la aseguradora de la entidad, sin previo consentimiento del consumidor.
5. Cláusulas que imponen mecanismos alternativos de resolución de conflictos.
6. Impiden al consumidor a solicitar el pago de daños o terminación del contrato en caso de incumplimiento de la entidad.
7. Obligan al consumidor a contratar un producto, servicios o notaría con una persona específica
8. Impiden o limitan el derecho a terminar el contrato.
9. Cláusulas que disponen el cobro anticipado de gastos de cobranza sin desplegar gestión.

### **3.13 Principios Generales del Derecho aplicables a las Cláusulas Abusivas**

Los Principios Generales de Derecho son aquellas directrices que fungen de manera subsidiaria al ordenamiento jurídico, asimismo, las costumbres, de tal modo que se ostentan como una interpretación a las Leyes, estipulando las actuaciones precisas para llevar a cabo, que en esta circunstancia se enfocan en virtud a la preservación del interés general del consumidor, de este modo se precisan como principios.

#### **a) Principio de Buena Fe**

“Doctrinalmente se denomina buena fe objetiva al postulado en el cual los contratos deben ejecutarse de modo que las partes cumplan no sólo aquello a lo que expresamente se han obligado, sino a todas las cosas que emanen precisamente

de la naturaleza del contrato o por Ley pertenecen a él”<sup>18</sup>. Es decir, orienta el quehacer y la voluntad de los sujetos.

La valoración interpretativa con respecto a la representación que realiza la buena fe, no es exclusiva de los contratos, sino en todo modelo de declaraciones de voluntad, tanto en los negocios jurídicos no contractuales como en los actos jurídicos unilaterales, ejemplo de ello la oferta y la aceptación.

#### **b) Principio del Justo Equilibrio de las Contraprestaciones**

Dicho principio se ostenta a través de una solución que trae consigo una intromisión eficiente y externa de las partes contratantes, a fin de erradicar una posición ventajosa en relación a otra, “constituye tanto en derechos como obligaciones de los acordantes por un equilibrio autentico que permita restaurar la equidad entre aquellas”<sup>19</sup>, salvaguardando sus derechos e intereses desde una perspectiva general.

---

<sup>18</sup> Ibidem. Pág. 55.

<sup>19</sup> GONZÁLEZ HERRERA, Irwing, op. cit. Pág. 89.

## IV. DISEÑO METODOLÓGICO

### 4.1 Tipo de estudio y técnica de investigación

El tipo de estudio de la presente investigación es de carácter jurídico documental, Su carácter jurídico se expone conforme a nuestra línea de investigación diversos fenómenos jurídicos que se han desatendido en nuestro marco normativo. Mientras que el carácter documental se denomina de este modo puesto que “su propósito es estudiar las teorías de otros autores, aportadas con anterioridad sobre el tema de estudio, para corroborarlas, complementarlas, refutarlas, o bien, para derivar a partir de ellas nuevos conocimientos sobre el tema de estudio”<sup>20</sup>, cuyo contenido está comprendido en información proveniente de fuentes documentales, en consecuencia, la técnica de investigación se desarrollará en virtud de las diversas herramientas como: Legislación, libros, fichas bibliográficas, tanto en formato físico como electrónico entre otros, con la finalidad de recopilar y seleccionar información.

### 4.2 Enfoque

El enfoque de la presente investigación monográfica es cualitativo<sup>21</sup>, se constituirse en estudios descriptivos, interpretativos e inductivos, constituido desde lo particular a lo general, mediante los cuales se precisa un análisis conforme a la realidad social y en virtud del amparo de un enfoque subjetivo, con el propósito de explorar, entender, interpretar y describir el comportamiento de la realidad en estudio.

En esta exploración se llevó a cabo con la recopilación de datos sin medición numérica, por ello se atienden diferentes puntos de vista, experiencias y otros aspectos no cuantificables materializados a través de entrevistas abiertas, para obtención de criterios relativos al tema de investigación, de esta manera, se pretende entender la realidad a través de esas aportaciones subjetivas, o bien, a través de las interpretaciones, también subjetivas, que de ellas hace el propio investigador.

---

<sup>20</sup> MUÑOZ RAZO, Carlos. Cómo elaborar y asesorar una investigación de tesis. Segunda Edición. Pearson Educación. México. Pág. 23.

<sup>21</sup> Ibidem. Pág. 22.

### **4.3 Método**

El método aplicado en razón del presente trabajo es el método de Análisis-Síntesis, en el cual se dividen los elementos de forma intelectual, es decir, su objeto de estudio para examinar y entender sus partes, asimismo, los elementos para analizar dentro de un todo, su naturaleza y comportamiento con el propósito de identificar las características del fenómeno observado, por lo tanto, se procederá analizar cada uno de sus elementos y cualidades, posteriormente serán integradas para evidenciar el sistema de relaciones que existen entre las partes y su vínculo con el todo.

Por consiguiente, el análisis está referido a un proceso que permite desintegrar el objeto de estudio conforme a sus elementos, ingredientes, fuerzas y causas que lo constituyen, lo cual propicia la comprensión de sus particularidades que por medio de la razón se atiende desde lo complejo a lo simple, del todo a la parte. Asimismo, la síntesis es el transcurso o puestos constituido por partes que se ostentan desde lo más sencillo a las integraciones más complejas, del principio a las consecuencias, identificando características del fenómeno observado, atendiendo a las interconexiones y contradicciones.

De este modo, conforme al método no existe una independencia de las mismas, por lo tanto, al instante de precisarse una síntesis siempre va acompañada por cierto análisis. En consecuencia, el análisis está dirigido a la separación de las partes hasta puntualizar sus elementos fundamentales y sus relaciones entre las mismas, en adición, la síntesis se enfoca en la composición de un todo por la reunión de sus partes o elementos.

El nivel de investigación es descriptivo, por ello, el objeto de estudio es dar a conocer los fundamentos doctrinarios y procesales del fenómeno en estudio, a su vez, es aplicado a la técnica documental como parte de la investigación científica, en consecuencia, definiéndose una estrategia donde se observa y reflexiona sistemáticamente sobre realidades teóricas a través del uso de documentos para la investigación e interpretación.

#### **4.4 Consideraciones para garantizar aspectos éticos**

El presente trabajo investigativo desarrollará una evaluación conforme a fuentes de conocimiento provistas de veracidad para aportar un mayor grado de seguridad y legitimidad a la información, por ello; al ser esta investigación de tipo cualitativo, no se abordará una población determinada, sin embargo, se hará uso de documentos auténticos, oficiales y personales como fuente de información respetando las reglas éticas de privacidad.

#### **4.5 Instrumentos**

Para la recolección de la información se hizo uso de instrumentos necesarios que radican en fichas de contenido y bibliográficas con la finalidad de sintetizar el contenido en las diferentes etapas de redacción del informe final y adecuado a satisfacer la problemática planteada. Asimismo, la realización de entrevistas al Dr. Salvador Pérez García, Abogado Litigante; y a Oficial de Factoring de una Entidad Bancaria, cuyo objeto estará enfocado en la ampliación relativa al estudio y perspectivas de todos aquellos funcionarios con extenso conocimiento del tema de investigación.

#### **4.6 Área de estudio**

El área de estudio que aborda la presente investigación es de Derecho Privado, en este caso, específicamente de la rama relativa al Derecho Bancario, atendiendo a la observación de los Contratos de Leasing autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras para las Entidades Bancarias, en virtud de lo puntualizado en el tema delimitado, así como ser la materia que regula dicha figura en estudio.

#### **4.7 Técnica para el análisis de datos**

La técnica para el análisis de datos se constituye mediante la identificación, estudio y explicación del elemento bibliográfico que comprende en su totalidad la estructura de la presente investigación, que se constituye a través de un análisis documental. Por lo tanto, es utilizada la técnica basada en la interpretación que recae en la Legislación que comprende la figura del Leasing Financiero, en consecuencia, se

atiende su elemento lingüístico, lógico y semántico, lo que materializa una interpretación extensiva en la que se usó de posiciones teóricas, legales propias de la normativa, trayendo consigo la interpretación de la información jurídica plasmada en el presente informe investigativo. De este modo, su elemento lingüístico está enfocado en la comprensión del contenido que integra la norma, es decir, su estructura y alcance; al referirse al elemento lógico se estipula como el análisis basado en la intención por la cual el Legislador ha concretado dicha norma y su vínculo con el objeto de regulación, mismo que es su punto de partida; finalmente, su elemento semántico que se comprende conforme a los principios generales de todo ordenamiento jurídico.

## V. CAPITULO I: MARCO JURÍDICO DEL CONTRATO DE LEASING Y CLÁUSULAS ABUSIVAS

### 5.1 Ordenamiento Jurídico Vigente

Nuestra Norma Suprema, la **Constitución Política de la República de Nicaragua** y sus reformas aprobadas por la Asamblea Nacional en el año 2014 en su Artículo 99 coloca a nivel de garantía constitucional el compromiso del Estado ante el desarrollo de los intereses y necesidades individuales, por lo tanto, la Administración Pública protege e impulsa la gestión económica y empresarial privada, además de la iniciativa de los mismos. La libertad de empresa y establecimiento de los Bancos demuestra la accesibilidad y libertad inherente de los particulares para la práctica de actividades económicas, por tanto, contractual, en la que tácitamente pertenece el Arrendamiento Financiero al ser de esta manera mediante la cual se formaliza y concreta ante las partes, empero, no se presenta como una regulación explícita de la realización o figura del Leasing.

Debido a que, el Leasing en su representación contractual requiere cierta formalidad, está sujeto los criterios establecidos en el **Código Civil de la República de Nicaragua**<sup>22</sup>, en su Cuarta Edición, Artículo 2447 en el Capítulo II Requisitos esenciales para la validez de los Contratos:

*“No hay contrato, sino cuando concurren los requisitos siguientes:*

*1°. Consentimiento de los contratantes.*

*2°. Objeto cierto que sea materia del contrato.*

*3°. Causa lícita de la contratación.*

*4°. Forma, cuando la ley la exige expresamente para que valga el contrato”.*

El Código Civil exterioriza dichos criterios de imperativo cumplimiento como fundamento de los Contratos de Leasing, así como todos aquellos que poseen una

---

<sup>22</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Cuarta Edición Oficial, en La Gaceta N° 236, Diario Oficial, de 11 de diciembre de 2019. Managua, Nicaragua. Artos. 2437 y 2447.

naturaleza contractual, por tanto, los requisitos deben aplicarse para la validez de las obligaciones.

Es menester citar otro articulado perteneciente al Código Civil, el cual en la actualidad es el que sirve como base de la fundamentación legal y aplicación del Leasing en Nicaragua, siendo el Artículo 2437 el cual manifiesta lo siguiente:

*“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”.*

Es de notable observancia que al contenido del Artículo que precede se refiere al **Principio de la Autonomía de la Voluntad**, la libertad contractual que el Estado otorga se aplica en virtud de dicho principio doctrinal y estipulado por nuestros Legisladores en el Código Civil, significando que las partes tienen la potestad para determinar el contenido de las obligaciones contraídas, así como sus efectos, atendiendo a las consideraciones relativas que suponen una limitante. Quiere decir que existe una igualdad al celebrar el contrato, puesto que es el producto de dos o más personas, por ello, las partes deben atender a las normas generales que se aplican en los Contratos Civiles y Mercantiles.

Consecutivamente, reiterando lo consagrado en la Constitución Política, se encuentra la **Ley N° 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros**<sup>23</sup>, con su entrada en vigor en el año 2005 establece su objeto proteccionista por parte del Estado al ser su función fundamental velar por los intereses de los depositantes, quienes confían sus fondos en las Instituciones Financieras autorizadas legalmente, por consiguiente, en su Artículo 2 define a los Bancos de la siguiente manera:

*“Para los efectos de esta Ley, son bancos las instituciones financieras autorizadas como tales, dedicadas habitualmente a realizar operaciones de intermediación con recursos obtenidos del*

---

<sup>23</sup> Ley N° 561, “Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros”. La Gaceta, Diario Oficial, N° 232, del 30 de Noviembre del 2005. Managua, Nicaragua. Artos. 2 y 53.



*público en forma de depósitos o a cualquier otro título, y a prestar otros servicios financieros”.*

A través de la publicación de la Ley N° 561 se logró concretar una definición que brindó de sentido y delimitó las operaciones, además de actividades que le conciernen a todas aquellas Entidades Bancarias y Financieras denominadas como Bancos, sin embargo, aunque esta Ley no desglose el alcance del Leasing, es aquella que le brinda legitimidad en su práctica bajo el nombre de Arrendamiento Financiero y Operativo, dos modalidades del propio Leasing.

De conformidad con su Artículo 53, los Bancos están facultados para la realización de operaciones de Arrendamiento Financiero y Operativo, las cuales se muestran como activas a pesar de que se consideraban como neutras, esto se debe a que posibilitan el otorgamiento por parte de los clientes respecto a sumas dinerarias o disponibilidad de obtenerlas, que generan un cargo al capital que es recibido por los clientes o a los recursos financieros. “Son operaciones por las cuales los Bancos conceden crédito, porque entregan las sumas convenidas o las ponen a disposición de sus clientes, obteniendo el derecho a su restitución no simultánea, sino en la forma, plazo y condiciones pactadas. En definitiva, el Banco se convierte en acreedor de las sumas o capitales facilitados a sus clientes...”<sup>24</sup>.

Sea el otorgamiento del Leasing Financiero u Operativo, siempre estará constituido por un arrendador/dador, arrendatario/tomador, el bien así como el pago periódico de la utilidad del mismo, no obstante, sin comprometer a los fondos depositados por los clientes desde un aspecto global, pero que puede generar intereses; La Ley N°561 establece el carácter especial de estas empresas, que serán supervisadas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), siendo su Consejo Directivo quienes dictarán las normas de aplicación general para la información, documentación y plazos para las Empresas Financieras de Régimen Especial.

---

<sup>24</sup> CASTILLO, Edmundo. Derecho Bancario Nicaragüense. HISPAMER. Managua, Nicaragua. 2017, Pág. 59.

La **Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas**<sup>25</sup>, Ley No. 769 aprobada el nueve de junio del año 2011, hace mención de manera lacónica respecto al Leasing en calidad de Arrendamiento Financiero, de esta manera, manifiesta que las Instituciones de Microfinanzas podrán realizar operaciones referidas al microcrédito, como es el caso del factoraje, asimismo, el mencionado Arrendamiento Financiero, todo esto de conformidad con el Artículo 56 inc. h) de la Ley.

Asimismo, la **Ley de Concertación Tributaria**, Ley No. 822 y la **Ley de Reformas y Adiciones a la Ley No. 822**<sup>26</sup>, de Ley de Concertación Tributaria, Ley No. 987 (2019), se refiere al Arrendamiento Financiero en su **Artículo 39** titulado “**Costos y Gastos Deducibles**” estableciendo una la explicación de la deducción misma de gastos suscitados, generales, necesarios, además de normales para la renta gravable, incluso conservar su existencia y mantenimiento, para lo que será imperativo que estos costos y gastos se encuentren debidamente registrados, así como respaldados con sus comprobantes. El **Artículo 45** remite al punto citado con anterior debido a que en los **Sistemas de Depreciación y Amortización** los bienes en Arrendamiento Financiero serán considerados como activos fijos del Arrendador, aplicándose el método de línea recta conforme al número de años de vida del bien. Cuando el Arrendatario selecciona la opción de compra será depreciado el costo de adquisición del bien.

Así las cosas, el **Artículo 132** sitúa al Arrendamiento Financiero en los Servicios y Otorgamiento de Uso o Goce de Bienes por lo que deriva prestaciones del mismo al ser una operación onerosa, por lo que el arrendamiento y el valor de la amortización del canon mensual del Arrendamiento Financiero pertenece a esta sección. Adicionalmente la Ley No. 987 (Reforma a la Ley 822) estipula en cuanto a la figura en estudio radica en el **Artículo 136** como parte de las **Exenciones Objetivas** del traslado de Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA).

---

<sup>25</sup> Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. Arto. 56.

<sup>26</sup> Ley 987, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley N°822, Ley de Concertación Tributaria. Artos. 39, 45, 132 y 136.

## **5.2 Resoluciones de la Superintendencia ante la figura del Leasing**

Inicialmente, es imperativo destacar que la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras con la entrada en vigor de la Ley N° 316 se estableció como una Institución Autónoma del Estado, cuya finalidad se encauza a la protección de los intereses de los depositantes, quienes confían sus fondos a las Instituciones a su cargo, para preservar la seguridad y confianza en el público, por este motivo su labor basada en la supervisión y fiscalización recae en los Bancos, Sucursales, Agencias Bancarias, incluso Financieras no Bancarias y Grupos Financieros que operan en Nicaragua, independientemente de su naturaleza y objeto, todo esto de conformidad con su Artículo 2 la Superintendencia se encuentra contemplada en el Artículo 138 inc. 9 y 29, asimismo, Artículo 150 inc. 14 de la Constitución Política de la República Nicaragua.

- **Normativa para la Constitución y Supervisión de las Entidades de Leasing o Arrendamiento Financiero (Normativa CD-Superintendencia XLIII1-96)<sup>27</sup>;**

Es evidente el alcance de dicha Normativa, puesto que brindó a las Sociedades de Leasing elevadas a rango de Instituciones Financieras por dicha normativa que fue publicada el 22 de septiembre de 1996, en la Gaceta No. 199, brindando un elemento conceptual y estructural al Leasing, además de hacer mención de su naturaleza masiva que pertenece a los Contratos de Adhesión en los que forman parte. Sin embargo, supuso un tratamiento genérico ya que únicamente se dirigía en cuanto a los requisitos de las Sociedades, asimismo, a sus prácticas comerciales, pero no en la estructuración mediante la que se formaliza el Arrendamiento, no puntualizaba la parte medular de dicha operación, en adición, los deberes, derechos y obligaciones de cada una de las partes relacionadas en el

---

<sup>27</sup> Resolución CD-Superintendencia-XLII-1-96, “Normativa para la Constitución y Supervisión de las Entidades de Leasing o Arrendamiento Financiero”. La Gaceta N° 199 del 22 de Octubre de 1996. Managua, Nicaragua.

negocio, por lo que, continuaba subsistiendo el Leasing como una figura atípica. Esta Normativa fue derogada en el año 2009.

- **Resolución N° CD-SIBOIF-586-2MAY20-2009<sup>28</sup>;**

Esta Resolución derogó a la Normativa anterior. Por tanto, su objeto fue facilitar el desarrollo del Arrendamiento Financiero, el cual puede prestarse por Entidades Bancarias y Financieras, personas o empresas particulares que no necesiten autorización previa de la SIBOIF, pero que esto no exime su regulación o supervisión, siempre que no se traten de operaciones sujetas a la captación del público vía depósitos. La nueva resolución trajo consigo una libertad respecto a la práctica y el ejercicio del Arrendamiento Financiero, sin embargo, no menciona ninguna consideración al Leasing Operativo, que fue introducido hasta el año 2005.

- **Ley N° 314, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros;**

En el año 1999 en el Artículo 153 de la derogada **Ley N° 314, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros** se estipuló únicamente la competencia del Consejo Directivo de la SIBOIF sobre todas aquellas Entidades dedicadas al Arrendamiento Financiero, previamente autorizadas o fuera de regulación.

- **Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio (Resolución N° CD-SIBOIF-547-1AGOST20-2008, sus reformas y anexos<sup>29</sup>.**

Posteriormente se emitió la **Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008**, denominada "**Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio**", que fijó diversas agrupaciones para la clasificación de la Cartera de Créditos, el Arrendamiento Financiero fue situado en Crédito de Consumo y Créditos Comerciales en virtud del Artículo 5 inc. A), por lo que el **Crédito de Consumo** manifiesta la naturaleza del Leasing, fundamentada en la adquisición de bienes y servicios personales, los

---

<sup>28</sup> Resolución N° CD-SIBOIF-586-2-MAY20-2009, del 20 de Mayo de 2009. Managua, Nicaragua.

<sup>29</sup> Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008. "Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio". En la Gaceta, Diario Oficial, N° 176, del 9 de noviembre del 2008. Managua, Nicaragua.

cuales son solventados mediante remuneraciones y recursos propios de los empresarios, puesto que no compromete el fondo de depósitos radicados en los Bancos, asimismo, el **Crédito Comercial** se ostenta mediante la utilidad de bienes que en su mayoría está compuestos por maquinarias industriales para la agricultura, comercio, textilera, servicios, construcción, incluso hasta comunicaciones.

La **Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio** logró determinar lo relativo a las garantías en los Contratos de Arrendamiento Financiero en su Artículo 30 inc. b, como parte de las garantías reales estipula al mismo bien arrendado mediante el Contrato esto en consonancia con lo expuesto en el Art. 25 párrafo segundo inc. 4 de la **Norma sobre Evaluación y Clasificación de Activos para el Banco de Fomento a la Producción, Resolución N° CD-SIBOIF-790-1-JUL17-2013**, lo cual en la actualidad es denominado como un contrasentido, asimismo, contiene la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio en su Anexo 1, reformado mediante **Resolución CD-SIBOIF-1087-2-DIC4-2018**, del 4 de diciembre de 2018 y **Resolución SIB-OIF-XXV-130-2017**, del 16 de marzo de 2017, la delimitación referida a requerimientos del cliente que intervendrá como parte en la obligación contractual, de este modo se puntualiza: la identificación, costo y ubicación del bien arrendado, monto registrado en libros o bien, alquileres, tasas de depreciación y valor residual.

### **5.3 Resoluciones emitidas por la Unidad de Análisis Financiero**

La Unidad de Análisis Financiero se creó conforme a la Ley No. 793, que entró en vigencia el veintiuno de septiembre del año 2012, no obstante, con la Ley No. 976 “Ley de la Unidad de Análisis Financiero se logró establecer un marco regulatorio en cuanto a su organización, atribuciones, facultades y funcionamiento, todo esto con la finalidad de “lograr su objetivo, prevenir el lavado de dinero, bienes y activos provenientes de actividades ilícitas y financiamiento al terrorismo (LD/FT)”<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> República de Nicaragua. Unidad de Análisis Financiero. UAF. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/la-uaf/quienes-somos>.

Anteriormente la UAF emitió dos resoluciones que vinculaban al Arrendamiento Financiero al Registro de Sujetos Obligados, como es el caso de la **Resolución N° UAF-DIR 001/2013**<sup>31</sup> y la **Resolución N° UAF-N-0007-2016**<sup>32</sup>. Dicha consideración persiste a pesar de las derogaciones de ambas normativas, de este modo la **Resolución N° UAF-N-016-2019**<sup>33</sup>, “Normativa de Registro de Sujetos Obligados ante la Unidad de Análisis Financiero” nuevamente establece en su Artículo 2 de la Ley No. 977 y 15 de la Ley No. 976, un ámbito de aplicación que incluye la figura del Arrendamiento Financiero, relativo a la inscripción en el Registro de Sujetos Obligados de la UAF, que recae en Instituciones Financieras, Actividades y profesiones no financieras, como es el caso del Leasing, no se muestran cambios sustanciales entre las diversas Resoluciones.

De esta manera, la Unidad de Análisis Financiero ejerce su labor inspectora y fiscalizadora con el objeto de erradicar cualquier injerencia de actividades contrarias a nuestro ordenamiento jurídico, no obstante, es imperativo mencionar que en conjunto con el Sector Arrendamiento Financiero logró elaborar la **“Guía para la aplicación del procedimiento de detección y análisis e integración de operaciones sospechosas en el formato del ROS – Sector Arrendamiento Financiero”**<sup>34</sup>, trayendo consigo el primer ejercicio simulado para la elaboración y envío de Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS). Para la elaboración de la Guía participaron diversos Arrendadores Financieros que son Sujetos Obligados por la UAF en materia Anti Lavado de Activos y Contra Financiamiento del Terrorismo, así como prevenir cualquier probabilidad de delitos Lavado de Activos y el

---

<sup>31</sup> Normativa del Registro de los Sujetos Obligados en la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Disponible en: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/9e314815a08d4a6206257265005d21f9/4989d69952895f5a06257b320055c5e1?OpenDocument>.

<sup>32</sup> República de Nicaragua. Unidad de Análisis Financiero. UAF. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/difuson/noticias/264-resolucion-n-uaf-n-007-2016-normativa-de-inscripcion-en-el-registro-de-sujetos-obligados-de-la-uaf#:~:text=La%20Unidad%20de%20An%C3%A1lisis%20Financiero,7%20de%20marzo%20de%202016>.

<sup>33</sup> Resolución N° UAF-N-016-2019, “Normativa de Registro de Sujetos Obligados ante la Unidad de Análisis Financiero”. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/images/Pdf/Normativas/Resolucion-UAF-016-2019-Normativa-de-Registro-SO.PDF>.

<sup>34</sup> Guía para la aplicación del procedimiento de detección y análisis e integración de operaciones sospechosas en el formato del ROS – Sector Arrendamiento Financiero” UAF. Managua, Nicaragua. 2022. Págs.10.

Financiamiento al Terrorismo y el Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, para lo cual se desarrolló un proceso de detección, análisis, determinación y envío de todo lo relativo a los puntos inusuales de una operación sospechosa en específico, plasmada a través de un reporte efectuado.

#### **5.4 Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero**

El Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero<sup>35</sup> presentado ante la Comisión de Producción, Economía y Presupuesto de la Asamblea Nacional, por los diputados, Walmaro Antonio Gutiérrez Mercado, miembro de la Bancada FSLN; y Carlos Antonio Noguera Pastora, miembro de la Bancada PLC el 29 de mayo del 2009, tenía por objeto concretar un marco legal regulatorio enfocado especialmente en este figura, el Arrendamiento Financiero, con el objeto de atender la carencia jurídica de la determinación en nuestra legislación, así como los derechos y obligaciones que les conciernen a las partes. La Ley estaba comprometida con el impulso al desarrollo del Arrendamiento Financiero para coadyuvar con el crecimiento económico de Nicaragua, puesto que se trata de un instrumento financiero que se ajusta a las necesidades particulares de los empresarios.

No obstante, la finalidad del Anteproyecto no logró concretarse, por lo que su problemática referida a la carente regulación sigue siendo evidente en nuestro ordenamiento jurídico, asimismo, aunque el Anteproyecto pretendía regular ciertas especialidades del Leasing o Arrendamiento Financiero, ciertamente no estipulaba ningún control relativo a las cláusulas fijadas por los Bancos al instante de la formalización de la obligación contractual, pero que de haberse promulgado y actualmente con posibles reformas habría logrado establecerse como una Ley reguladora de los contratos de Leasing.

---

<sup>35</sup> Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero, del 29 de Mayo 2009. Código Iniciativa 20095904. Disponible en: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/SILEG/Iniciativas.nsf/xpIniciativa.xsp>.

## 5.5 Cláusulas Abusivas y su Marco Legal

Las Cláusulas Abusivas tienen una permanencia usual en los contratos elaborados en masa por parte de Entidades Bancarias, como son los contratos de Leasing y su figura no es contemplada explícitamente por las normas que regulan el Arrendamiento Financiero, así como las resoluciones propias de la SIBOIF; además de la Unidad de Análisis Financiero. Aunque el abordaje de las Cláusulas Abusivas será desarrollado enteramente en el **Capítulo III**, es necesario puntualizar de manera sucinta aquellas Leyes que mencionan esta figura de manera generalizada.

La **Ley de Defensa de los Consumidores**<sup>36</sup>, Ley No. 182 del año 1994, establece disposiciones en cuanto a los Contratos por Adhesión, así expone su Artículo 22 que todas las cláusulas estipuladas en este tipo de contratos deberán ser interpretadas mediante un modo favorable en cuanto al consumidor, por lo tanto, el **Artículo 24** hace mención de circunstancias que obstaculicen el efecto de las siguientes cláusulas:

- “a) Modificación unilateral del contrato o la rescisión del mismo por parte del proveedor, en perjuicio del consumidor;*
- b) Exoneración del proveedor de su responsabilidad civil; salvo que el consumidor caiga en incumplimiento del contrato;*
- c) Fijación de término de prescripción inferiores a los establecidos en el Código Civil;*
- d) Limitar u obstaculizar el derecho de acción del consumidor contra el proveedor, o invertir la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;*
- e) Imposición obligatoria del arbitraje;*
- f) Renuncia de los derechos del consumidor contenidos en la presente Ley.”*

---

<sup>36</sup> Ley N° 182, “Ley de Defensa de los Consumidores”. La Gaceta N° 213, del 14 de Noviembre de 1994. Managua, Nicaragua. Artos. 22 y 24.



La **Ley de Defensa de los Consumidores, Ley No. 182 del año 1994**, se refiere a las Cláusulas de forma generalizada en sus Artículos 21, 22, 23 y 24, cuyo sentido puede situarse en virtud de las Cláusulas estipuladas en los contratos de Leasing Financiero, dado que, hace mención de los contratos por adhesión. Razón por la cual expresa que estas Cláusulas radicadas en dichos contratos, por antonomasia, son fijadas desde un modo unilateral por parte del proveedor de los bienes, lo que trae como consecuencia una desventaja al consumidor y su impedimento para someter a discusión o modificación el contenido sustancial que les afecta al instante de contratar.

Por consiguiente, es imperativo que los contratos por adhesión estén redactados en términos sencillos, legibles y en lenguaje español, así como las lenguas autóctonas en las comunidades indígenas. **El Reglamento de la Ley No. 182, Ley de Defensa de los Consumidores**<sup>37</sup>, adiciona en su Artículo 99 la prohibición en cuanto a la utilización de las letras pequeñas o antes conocida como letra menuda, toda aquella que imposibilite su lectura a simple vista a una persona con visión normal, lo que exterioriza su sentido proteccionista.

El **Artículo 101** del Reglamento de la Ley No. 182, Ley de Defensa de los Consumidores reitera lo citado con anterioridad, en consecuencia, estas cláusulas serán consideradas carentes de validez y no puestas. En su **Artículo 102** logra concertar que las cláusulas únicamente podrán rescindirse cuando la culpa recaiga en el consumidor, así como el proveedor deberá haberlo requerido previamente en cuanto a su obligación.

La **Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias**<sup>38</sup>, Ley No. 842 del año 2013, es aquella que por antonomasia en nuestra legislación atiende a las Cláusulas Abusivas como uno de los detrimentos que genera menoscabos en los consumidores, por ello, al poseer el Arrendamiento

---

<sup>37</sup> Reglamento de la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. Decreto 36-2013. La Gaceta, Diario Oficial, N° 192, del 10 de Octubre de 2013. Managua, Nicaragua. Artos. 99, 101 y 102.

<sup>38</sup> Ley N° 842, "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias". En La Gaceta, Diario Oficial, N° 129, de 11 de julio de 2013. Artos. 34, 35, 36, 37, 64 y 118.

Financiero una naturaleza comercial, es contraproducente no atender dicha Ley, que determina:

*“Cláusulas abusivas: Son todas aquellas estipulaciones contractuales, que habiendo sido establecidas unilateralmente por la persona proveedora, se consideren en contra de las exigencias de la buena fe, causando un desequilibrio de los derechos y obligaciones en perjuicio de las personas consumidoras o usuarias”.*

La presente Ley establece una regulación en cuanto a los **contratos de adhesión** y las **Cláusulas Abusivas**, tipología a la cual pertenece el Leasing, por lo que, en relación a estos contratos es imperativo que se presente información previa, asimismo, la persona proveedora tiene la obligación de exponer al consumidor las condiciones incorporadas al contrato, para que este último realice una lectura de dichas estipulaciones. Por lo tanto, en los Artículos 33 al 38 se encuentran fundamentos concernientes a las formalidades de los Contratos por Masas:

De conformidad con su Artículo 34, existen requisitos de forma en cuanto a las condiciones de los Contratos por Adhesión, que son de imperativo cumplimiento, las que se puntualizan del siguiente modo:

*“1. Ser redactados en términos claros, comprensibles e impresos sin espacios en blanco, en letra arial tamaño 12 en idioma oficial del Estado. Asimismo, podrán redactarse en lenguas de las comunidades de la Costa Atlántica, según sea el caso. De no poderse dar esta última disposición, la persona proveedora tomará las providencias necesarias para facilitarles a las personas consumidoras y usuarias la traducción de los mismos, que permita una comprensión idónea para los fines correspondientes;*

*2. Contener información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del bien o servicio objeto del contrato por adhesión;*

*3. Contener al menos los siguientes datos generales: nombre y domicilio de la persona proveedora; lugar en el cual se contratan los bienes o servicios; exposición clara de los derechos y obligaciones de las personas consumidoras y usuarias; obligaciones de la persona proveedora, totalidad de los costos que tendrán los servicios; tiempo de vigencia del contrato, garantías, entre otras; y*

*4. No ser remitidos a textos o documentos que no sean del conocimiento público o que no se faciliten a la persona consumidora y usuaria, previo a la celebración del contrato”.*

Estos requisitos citados con anterioridad se materializan a través de un modelo o estructura de los contratos por adhesión, sin embargo, es preciso tener en cuenta que dicho modelo no se efectúa arbitrariamente, según lo establece la Ley, sino que existen Entes Reguladores que están encargados de realizar una revisión en ellos, que posteriormente será aprobado, en el caso de que cumpla con los supuestos fijados. Existen contratos por adhesión elaborados por instituciones no reguladas, por lo que Dirección General de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias (DIPRODEC), instancia del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC), está comprometida a llevar una labor supervisora en las contrataciones, con el objeto de ponderar los preceptos que concernientes a los consumidores y usuarios. No obstante, la investigación en desarrollo radica en aquellos contratos de Leasing formalizados por una Entidad Bancaria o Financiera, de esta forma, es obligación de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF); Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y el Ministerio de Economía Familiar Comunitaria Cooperativa y Asociativa (MEFCCA), por lo que, aquellos Arrendamientos Financieros radicados en una obligación contractual deben cumplir con lo señalado en el acápite anterior, por ello, las Instituciones Financieras están compelidas a remitir los modelos de sus contratos y recibir la pronunciación de su Ente Regulador.

Es menester precisar que en el **Artículo 35**, parte infine, menciona que los contratos realizados antes de la entrada en vigor continuarán en vigencia, exceptuando las

cláusulas que ostenten una naturaleza abusiva, esto debido que, las cláusulas contractuales deben ser interpretadas en favor a la persona usuaria o consumidora (**Artículo 36**).

En adición, la presente Ley expresa en su **Artículo 37**, a modo general, que existen cláusulas con comportamiento abusivo y que por ello se tendrán por no pactadas, es decir, son ineficaces de pleno derecho la aparición de las mismas en cualquier contrato por adhesión, las cuales se muestran así:

- “1. Impliquen la renuncia de los derechos de las personas consumidoras o usuarias que contiene la presente ley;*
- 2. Limiten, exoneren o atenúen la responsabilidad de la persona proveedora por vicios de cualquier naturaleza de los bienes o servicios contratados en perjuicio de la persona consumidora o usuaria;*
- 3. Impidan a la persona consumidora la opción de reembolso del monto ya pagado;*
- 4. Transfieran responsabilidades a terceras personas proveedoras;*
- 5. Establezcan la carga de prueba en perjuicio de la persona consumidora;*
- 6. Determinen la utilización obligatoria del arbitraje;*
- 7. Autoricen a la persona proveedora a cancelar el contrato unilateralmente, sin conferir igual derecho a la consumidora;*
- 8. Impliquen renuncia de la persona consumidora al derecho de ser resarcido por daños y perjuicios;*
- 9. Autoricen a la persona proveedora a modificar unilateralmente el contenido del contrato o la calidad del bien o servicio objeto del contrato, después de su celebración;*

*10. Establezcan la renuncia al derecho de indemnización por mejoras necesarias;*

*11. Fijar los términos de prescripción inferiores a los previstos por el Código de Comercio, Código Civil y leyes especiales;*

*12. Establezcan que el silencio de la persona consumidora se tendrá por aceptación de cualquier modificación, restricción o ampliación de lo pactado en el contrato;*

*13. Establezcan la renuncia al derecho de terminar anticipadamente el contrato o retractarse del mismo;*

*14. Exoneren o limiten la responsabilidad a la persona proveedora por daños, incumplimiento o mora;*

*15. Establezcan indemnizaciones, cláusulas penales o cargos desproporcionados, con relación a los daños por resarcir a cuenta de la persona consumidora o usuaria;*

*16. Hagan responsable a la persona consumidora o usuaria por efecto de las deficiencias, errores u omisiones del bien o servicio cuando no les sean imputables;*

*17. Obliguen a la persona consumidora a dar consentimiento para utilizar sus datos personales con fines mercadotécnicos”.*

En cuanto al **Artículo 64** de la Ley N° 842, se estipula ciertos comportamientos denominados abusivos en las cláusulas estipuladas en servicios brindados por **Instituciones Financieras**, que es pertinente citar dado que, estas Instituciones desarrollan actividades de prestación de servicios financieros a diferentes agentes económicos, vinculante con la función de las Entidades que se encargan de las operaciones de intermediación, asesoramiento, de bolsa de valores y crédito, en consecuencia, el artículo referido delimita estas prácticas, consideradas como nulas e inaplicables, carentes de validez, que pese a ser reguladas por la SIBOIF, CONAMI y MEFCCA se manifiestan en los contratos elaborados en masa:

*“1. Las que expresan que las instituciones financieras deslindan responsabilidad en el caso de virus, programas fraudulentos o exposición no autorizada o ilícita de sus servicios brindados; por medios electrónicos o medios que utilicen tecnología de la información; siempre y cuando obedezcan a actuaciones dolosas o negligentes de su personal e incumplimiento a las normativas emitidas por el Ente Regulador;*

*2. Las que imputan aceptación tácita de la persona usuaria de servicios financieros no solicitados;*

*3. Las que impongan servicios o productos no aceptados expresamente;*

*4. Las que establezcan renuncia por parte de la persona usuaria de servicios financieros a reclamar o recurrir ante la instancia administrativa supervisor o judicial según corresponda;*

*5. Las que vinculen el vencimiento o cancelación anticipada, del contrato directamente a la voluntad del acreedor o prestador del producto o servicio financiero, sin causa justificable o no establecidas en el marco legal vigente o le impongan al usuario la carga de la prueba;*

*6. Las que prohíban, limiten o penalicen pagos anticipados o parciales en los créditos a plazos; salvo lo señalado en el artículo 68, de la presente ley;*

*7. Las que prohíban, limiten o penalicen pagos parciales o cancelaciones anticipadas; salvo lo señalado en el artículo 68, de la presente ley. A efectos del presente numeral, las primas no se consideran pagos anticipados;*

*8. Las que impongan a las personas usuarias la aseguradora a contratar, en los casos de créditos que requieran la contratación de una póliza de seguro para garantizar los mismos, debiendo respetar*

*en todo momento el derecho de la persona usuaria de escoger sin limitaciones a la aseguradora. Para aquellos casos de personas usuarias que, a la entrada en vigencia de la presente ley, se encuentren aseguradas bajo pólizas colectivas, éstas mantendrán su vigencia hasta la cancelación de su crédito;*

*9. Las que impongan renunciaciones a las personas usuarias de servicios financieros en perjuicio de sus derechos o intereses económicos; exceptuando las existentes en las leyes de cada sector financiero;*

*10. Exigir montos mínimos en cuentas de pasivos, que se abran para el pago de un determinado crédito; y*

*11. Aquellas que en base al concepto de cláusulas abusivas establecido en la presente ley coincida con estas disposiciones”.*

Las Entidades que prestan este tipo de servicios y productos financieros están compelidas a cumplir con los ajustes necesarios en los modelos de contratos. Además, la delimitación de estas prácticas no imposibilita la vigencia de los contratos anteriores a la Ley N°842, no obstante, reitera la pérdida de validez de las estipulaciones, salvo la obligación crediticia.

Continuando con las consideraciones que la Ley N°842 establece de manera tácita al Leasing bajo la tipología de contrato por adhesión, se precisa que la concurrencia de cláusulas abusivas supone una infracción muy grave por la omisión a la normativa, es decir, transgresiones a la Ley, todo esto en virtud del **Artículo 118 numeral 7** de la Ley previamente mencionada.

Empero, la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, asimismo, la Ley de Defensa de los Consumidores y sus respectivos reglamentos establecen ciertas disposiciones relativas a las Cláusulas Abusivas, sea explícita o implícitamente, en nuestro ordenamiento jurídico no existe una especialización enfocada su control, por lo que, para determinar la eficacia y legitimidad del contenido de los Contratos es precisa una remisión a las disposiciones del Código Civil.

Conforme a la información recopilada que constituyó el presente Capítulo es posible advertir que Leasing o Arrendamiento Financiero como una activa operación bancaria requiere de disposiciones y técnicas especiales, por esa razón usualmente los juristas deben acudir al Código Civil haciendo uso de supuestos generalizados para los contratos para dotarlos de validez, eso demuestra que la Legislación Bancaria es insuficiente para su regulación integral. Mismo es el caso de las Cláusulas Abusivas, únicamente contempladas por dos Leyes enfocadas en el consumidor que no son lo suficientemente extensivas para los contratos por adhesión, por ello la resolución de estas concierne a la Superintendencia, que en la actualidad no ha efectuado mención de ellas.



## **VI. CAPITULO III: LAS ENTIDADES BANCARIAS EN EL OTORGAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO**

El privilegio bancario es un derecho que confiere la Ley a una Entidad Bancaria acreedora para ser pagado con preferencia a otra, es decir, impera la prelación la cual se fundamenta en un interés público, en esta se instaura la protección a los depósitos efectuados por los causahabientes, se atiende a los riesgos de créditos otorgados y los intereses. El privilegio bancario emana una superioridad jurídica ante el crédito, en que los acreedores no solamente gozarán de preferencia en cuanto a la solvencia del monto adeudado, sino ante los concursos o quiebras, siendo de este modo exclusivo; Por consiguiente, existe una variedad de privilegios bancarios que se encauzan al cumplimiento de las obligaciones pactadas, garantías permisibles, que en esta ocasión estarán enfocados en los relativos a los Contratos de Leasing, en el que se pretende establecer bases que brinden seguridad a las instituciones bancarias, garantizando el buen servicio bancario y confianza en los depositantes, para la efectividad del cumplimiento de las obligaciones de aquellos deudores de Entidades Bancarias.

### **6.1 Privilegios Bancarios aplicados por las Entidades Bancarias**

De conformidad con el Artículo 59 de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros<sup>39</sup>, existen una serie de privilegios bancarios, que, si bien no se muestran como derechos y garantías para aquellos individuos que solicitan un servicio bancario, se manifiestan como un método asegurativo de aquellos depositantes en estas Entidades o Instituciones, aunque es necesario tener en cuenta que pese a la diversidad que ellos abarcan, en el caso de los Contratos de Leasing no todos emanan efectos o son practicables, por lo que exteriorizan los siguientes:

*“1. La mora se producirá por el solo hecho del vencimiento del plazo estipulado, sin necesidad de requerimiento de ninguna especie”.*

---

<sup>39</sup> Ley N° 561, “Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros”. Arto. 59.

La mora logra suscitarse por el vencimiento de un plazo estipulado, en el cual no es necesario requerimiento judicial ni extrajudicial para que sea denominada la carente actuación de dar o hacer de este modo, a su vez, también puede ostentarse cuando el deudor no hubiese solventado el monto convenido a pagar, razón por la que se expone una mora de este individuo. Se trata de un elemento de celeridad en las acciones procesales, al ser automática, evidenciándose en todas las Instituciones de Crédito, lo cual impulsa la recuperación pronta del capital invertido.

*“2. El plazo de un préstamo no se entenderá prorrogado por el hecho de recibir abonos al principal o a los intereses insolutos o por continuar recibiendo los intereses pactados después del vencimiento, salvo cuando la institución bancaria no haya suministrado los fondos en el tiempo estipulado en el contrato, sin mediar justificación alguna, previa comprobación del Superintendente de Bancos”.*

La improrrogabilidad se ostenta en razón del recibimiento de abonos al principal o intereses insolutos o aquellos que reciben intereses pactados después del vencimiento, es decir, persiste un plazo de un determinado préstamo que no comprende estas situaciones previamente citadas, de tal manera que no puede ser prorrogado. Esto exterioriza que el cliente está compelido a honrar los préstamos recibidos, así como estar pendiente de su cumplimiento, al ser su deber.

*“3. La solidaridad de los deudores y fiadores subsistirá hasta el efectivo y total pago de la obligación, aunque medien prórrogas o esperas, salvo respecto de aquel en cuyo favor fuere expresamente remitida”.*

Aunque la práctica de la Fianza Solidaria no sea requerida en los Contratos de Arrendamiento Financiero, los Bancos se reservan la posibilidad de solicitarlas, de tal manera que, es solidaridad pasiva en la cual se asume la responsabilidad del pago total o parcial de la deuda entre dichos sujetos, que logra subsistir hasta que se efectúa el pago de la obligación. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que la remisión de la deuda es considerada bajo el elemento voluntario, por tanto, es una excepción, en el que se precisa a otro individuo mediante el documento original

donde consta la deuda que no ha sido pagada o a través de un procedimiento fehaciente

*“4. Los créditos otorgados por los bancos serán indivisibles y en caso de sucesiones los herederos o legatarios respectivos serán considerados como solidariamente responsables del crédito del causante, dentro de los alcances respectivos según el derecho común”.*

La indivisibilidad se ostenta en los Créditos otorgados por las Entidades Bancarias, esto debido a que la obligación debe ser cumplida por entero, no obstante, es necesario tener en cuenta que no se muestra vinculante con la solidaridad, ambas tienen un sentido distinto, que se manifiesta en cuanto a las sucesiones, herederos y legatarios, quienes deberán responder por el pago del crédito que fue otorgado al causante, al no ser parciales tienen el impedimento de ser divisibles.

## **6.2 Análisis de cláusulas abusivas en los Contratos de Leasing Financiero**

La Superintendencia de Bancos se encarga del funcionamiento de las instituciones financieras que operan en el país y de igual forma, velar por los recursos del público depositante. Por ello, es imperativo que toda operación, actividades de intermediación o prestación de servicios se encuentre bajo su supervisión y fiscalización, razón por la cual en modelos de los Contratos de Arrendamiento Financiero se presume una revisión previa por parte del Ente Regulador, así como en los demás contratos por adhesión que formalizan masivamente las entidades bancarias.

Ante tal facultad de la cual está provista la Superintendencia se exhibe la conjetura de que todos los Contratos Bancarios ostentan un equilibrio entre las partes que intervienen en el mismo, sin embargo, en la práctica se muestran muy distantes estas consideraciones, por lo tanto, se realizarán un abordaje a los siguientes Contratos de Arrendamiento Financiero, específicamente sus cláusulas, que se exponen a modo ilustrativo y explicativo, en los que se atiende el sigilo bancario, por ello la denominación pública de ambas Entidades Bancarias serán omitidas en

razón de aspectos éticos y profesionales de la investigación, citaremos las cláusulas que suponen un comportamiento abusivo ante el usuario/cliente que solicita este tipo de actividad.

- **Aclaración previa<sup>40</sup>**

Es imperativo hacer una aclaración en cuanto a la conceptualización doctrinal del Leasing Financiero y su funcionamiento en la práctica; El Leasing Financiero no asume el mantenimiento del bien en arriendo, sino que existe una relación compuesta por la Sociedad o Entidad Bancaria, el proveedor y la persona usuaria, no obstante, existen gastos que incurren en el cumplimiento del contrato los cuales deben ser considerados o constituidos como parte de la producción, de igual manera, si el Banco posee los derechos para ejercer acción de reclamo e hiciese caso omiso a su práctica, trae consigo un menoscabo para los derechos del usuario/consumidor.

No obstante, existe una cantidad de juristas que estiman conveniente atender al Leasing con base a los principios generales de los contratos y estipulaciones del Código Civil como es el caso de la responsabilidad objetiva que sobreviene en la Sociedad o Entidad de Leasing, alegando “las cosas perecen para su dueño”, en consecuencia, se demuestra una de las grandes dificultades para la comprensión de la figura del Leasing en cuanto a su fundamento y alcance, además de la aplicación de normas supletorias con el fin de lograr regular vagamente sus virtudes.

A pesar de que las controversias que puedan suscitarse en los Contratos de Arrendamiento Financiero se atienden ante los Juzgados Civiles de Nicaragua y que, debido a su carente marco regulador, así como la dispersión normativa obliga a que la Legislación Civil se anteponga, aunque estos contratos formen parte del Derecho Bancario o Mercantil, por ello persiste una dificultad ante la terminología y comprensión: Dador/ Arrendador; Tomador/Arrendatario; Canon/Cuota, asimismo, valor residual/precio.

---

<sup>40</sup> CASTILLO, Edmundo, op. cit., Págs. 484 - 485.

Los cánones del Arrendamiento Financiero se fijan conforme a la amortización de la inversión realizada en la adquisición del bien, en adición las comisiones e interés por financiamiento más el aseguramiento del bien, por esta razón del cumplimiento del plazo depende la amortización del costo.

No obstante, aunque se ha detallado las diferencias entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Civil o Locativo, desafortunadamente en la cotidianidad de la cual resultan estos Contratos sus términos propios pasan a segundo plano por tendencias simplistas, imperando el uso y la costumbre mercantil.

### **6.2.1 Ejemplo N°1 de Cláusulas Abusivas en Contrato de Leasing**

El **Primer Contrato** fue suscrito mediante Documento Privado entre la Entidad Bancaria y una persona natural, que obtuvo a través del Banco el arrendamiento de una Unidad Dental, Rayos “X” Portátil, Compresor, Auto Clave de dieciocho, Motor de Implantes, Escaler Pieza “S” y Lámpara de Fotocurado, es decir, instrumentos odontológicos adquiridos mediante Casa Comercial, El precio de venta de los bienes es de **DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$16,334.00)**, de los cuales financiará la suma de **TRECE MIL SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS (US\$13,067.20)**. Cuya apertura dio inicio el 22 de enero del año 2022 y su vencimiento acontece el 26 de enero del 2024, por lo que su duración está sujeta a un plazo de veinticuatro (24) meses. Por tanto, conforme al **Anexo N°1**, se determinarán las cláusulas que tienen un comportamiento considerado abusivo, de conformidad con las Leyes que regulan su estructura contractual:

#### **a) Mantenimiento de el Bien Arrendado**

**“CLÁUSULA SEXTA: (MANTENIMIENTO DE LOS BIENES ARRENDADOS): EL ARRENDATARIO se obliga a suscribir un Contrato de Mantenimiento de LOS BIENES ARRENDADOS con el**

*proveedor que le señale **EL ARRENDADOR**, para así garantizar el óptimo mantenimiento y funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** durante la vigencia del presente Contrato. A tales efectos, dentro de los diez (10) días siguientes a esta fecha, **EL ARRENDATARIO** deberá exhibir a **EL ARRENDADOR** dicho Contrato firmado, a satisfacción de **EL ARRENDADOR**. De igual forma, todos los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** y de su uso correrán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO**, durante el término de vigencia de este contrato, incluyendo los siguientes: **a)** Gastos de impuestos o recargos que existen o llegaran a existir para **LOS BIENES ARRENDADOS**, su instalación y funcionamiento; **b)** Gastos de transporte e instalación, así como del suministro de cuantos accesorios, repuestos, elementos y materiales complementarios fueren necesarios para el buen funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS**; **c)** Reparación y/o atención técnica y mecánica necesarios para el buen funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS**, su conservación, mantenimiento, combustible y limpieza”.*

La presente Cláusula Sexta expresa un abuso en cuanto a las responsabilidades propias del Arrendador según el Artículo 37 numeral 2 de la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias<sup>41</sup>, asimismo, es menester tener en cuenta las disposiciones del Código Civil<sup>42</sup> en cuanto al Arrendamiento, figura que comprende al Leasing de forma general, por lo que conforme a su Artículo 2826 inc. 2 C., que expresa la obligación en cuanto a la Entidad Bancaria de conservar en buen estado el bien sujeto arrendamiento, así lo reitera su Artículo 2836 C., está compelido el Arrendatario a mantener el bien en óptimo estado, incluso cuando exista deterioro por caso fortuito o de fuerza mayor, deberá

---

<sup>41</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 37 numeral 2.

<sup>42</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2826 y 2836.

efectuarse reparación en el mismo. De igual manera, el Banco debería considerar el combustible e instalación como parte de los gastos de producción, por lo tanto, se incurre en una práctica abusiva debido al sobre cargo por el cobro adicional, por lo tanto, se expone una ambigüedad que perjudica al usuario.

#### **b) Responsabilidad de el Bien Arrendado**

**“CLÁUSULA OCTAVA: (RESPONSABILIDAD DE LOS BIENES ARRENDADOS):** *No será motivo de suspensión de pago del canon de Arrendamiento, el hecho de que **LOS BIENES ARRENDADOS** no funcione o no pueda ser utilizado por desperfectos de cualquier naturaleza. **EL ARRENDADOR** no responde en ningún caso del estado de **LOS BIENES ARRENDADOS**, no garantiza en forma alguna su buen funcionamiento ni asegura su rendimiento. **EL ARRENDATARIO**, al recibir a su entera satisfacción **LOS BIENES ARRENDADOS** y constatar su buen estado, renuncia al derecho de garantía por evicción o vicios ocultos o redhibitorios y exonera a **EL ARRENDADOR** de esa obligación de garantía y saneamiento. Sin embargo, **EL ARRENDADOR** se obliga a que, en caso de ser necesario por algún defecto de fabricación, subrogará a **EL ARRENDATARIO** los derechos referentes a la garantía que haya otorgado el fabricante o proveedor, cediéndole al efecto los derechos que por ese concepto pudieran corresponderle, autorizándola en tal caso para dirigirse directamente contra dicho fabricante y presentar el reclamo pertinente”.*

La cláusula citada de manera precedente demuestra una carente responsabilidad por parte del Banco, quien posee la titularidad de los bienes arrendados y aunque los derechos a las reclamaciones son cedidos al Arrendatario, no puede revestirse de una posición inmune ante la aparición de vicios o incidencias en las obligaciones del proveedor, es imposible debido a su indisoluble conexión respecto a la compra inicial del bien y su posterior arriendo, no puede dejar de recaer la responsabilidad por la aparición de vicios ocultos al Banco ya que, para el proceso de otorgamiento

del Leasing fue necesario primeramente un contrato de compraventa o suministro entre el proveedor y la Entidad Bancaria, posteriormente se formalizó el contrato del Leasing entre el Banco y el Cliente, entendiéndose que a él le pertenece la acción del reclamo al proveedor, exceptuando si hubiese cedido los derechos al Arrendatario, lo cual se desconoce.

De tal manera que, este caso es extensivo hacia el Banco que es el arrendador u otorgante, ante cualquier vicio que se ostente en los bienes o servicios contratados como desperfectos que comprometan su funcionamiento o utilidad, lo cual en efecto trae consigo un perjuicio a la persona consumidora/ usuaria o bien, clienta de la Entidad Bancaria, puesto que esta última manifiesta explícitamente su renuencia por la garantía de rendimiento del bien y buen estado, eximiéndose a través de las renunciaciones por lo cual sitúa al usuario ante una comunicación directa obligatoria con el fabricante, con la finalidad de que este obtenga respuesta frente a dicha situación, por lo que transfiere la responsabilidad a los terceros proveedores, inclusive solo subrogará los derechos que le hubiera otorgado el proveedor lo cual demuestra una contravención a lo estipulado en el Artículo 12 inc. e) de la Ley de Defensa del Consumidor<sup>43</sup>, puesto que el consumidor/usuario tiene derecho a la reparación integral, oportuna y adecuada de los daños y perjuicios sufridos y que sean responsabilidad del proveedor, la exoneración de su responsabilidad deja sin efecto la presente cláusula. A su vez, el numeral 16 del correspondiente Artículo es coincidente con lo expuesto en la Cláusula Sexta, puesto que hace responsable al usuario por el efecto de las deficiencias, errores u omisiones del bien o servicio, pese a no ser imputables.

Asimismo, el Artículo 2826 inc. 5 del Código Civil<sup>44</sup> establece la obligación del Arrendador a responder por los perjuicios que sufra el Arrendatario, ya sea por los defectos o vicios ocultos en el bien, por lo que, su Artículo 2856 expone que la estipulación de esta Cláusula que restringe o que logra abolir la obligación del

---

<sup>43</sup> Ley N° 182, "Ley de Defensa de los Consumidores". Arto. 12 inc. e).

<sup>44</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2826 inc. 5 y 2856.



arrendador de responder por los vicios del bien, será nula cuando se hubiese disimulado dolosamente el vicio.

**c) Seguro y la Ubicación del Bien Arrendado**

**“CLÁUSULA DECIMA: (SEGUROS Y LA UBICACIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS):** *EL ARRENDATARIO se obliga a contratar por su exclusiva cuenta, cubriendo todos los gastos, inclusive el pago del deducible, que ello demande, en los términos y con una compañía de seguros aceptados para **EL ARRENDADOR**, una Póliza de Seguro contra todo riesgo de extensión territorial, hasta por una suma equivalente a **DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$16,334.00)**, que es el valor comercial de **LOS BIENES ARRENDADOS**, estableciendo como beneficiario del seguro a **EL ARRENDADOR**. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá asegurar **LOS BIENES ARRENDADOS** contra los daños que su funcionamiento pudiera ocasionar a terceros. **EL ARRENDATARIO** deberá comunicar a **EL ARRENDADOR** cualquier siniestro o hecho que afectare a **LOS BIENES ARRENDADOS**, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al suceso, así como a la compañía aseguradora dentro de los plazos establecidos en la póliza. Si **EL ARRENDATARIO** no procediera así, asumirá toda responsabilidad pecuniaria que pudiera derivarse de dicho incumplimiento. **LOS BIENES ARRENDADOS** estarán ubicados en (...). En caso que **EL ARRENDATARIO**, por motivo del giro de su negocio o por cualquier circunstancia, desplazare o autorizare desplazar **LOS BIENES ARRENDADOS** a otro sitio, deberá solicitar y obtener por escrito la autorización previa de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** será responsable de todos los gastos, riesgos de pérdida o avería que ocasione el traslado, inclusive si tales*

*perdidas o averías se produjeran por caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asume”.*

Reiterando las disposiciones pertenecientes a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias<sup>45</sup>, la Cláusula Décima perteneciente al Contrato de una Entidad Bancaria exterioriza su sentido abusivo, el cual se estipula en su Artículo 64 numeral 8. Esta Cláusula impone al usuario la necesidad de contratación de una póliza de seguro, dado que el Leasing es considerado como un crédito, por lo que, para garantizarlo, establecen este requerimiento, en calidad imperativa, lo cual genera limitaciones al cliente, ya sea que el usuario ostenta una Póliza de Seguro, el Banco le obligará a ceder sus derechos y posteriormente fijar la Aseguradora que ellos consideren conveniente, o bien, esta carezca de una póliza de seguro, será la Entidad la que indique a su favor, vulnerando el derecho a la persona usuaria. Asimismo, se muestra contraproducente el sentido de esta cláusula ya que, solicitan la contratación de un seguro de extensión territorial, cuya garantía recae en caso de movilización de las piezas aseguradas al sufrir daños directos o indirectos causado estos puedan ser indemnizados, cuando en esta misma se precisa claramente la ubicación donde estarán localizados y que su traslado debe estar autorizado, incluso cualquier daño, avería o pérdida debe ser asumida por el Arrendatario, es decir, limita a su misma vez a un sitio permanente en los cuales se encuentren para su garantía aun cuando el seguro se supone otorga la posibilidad de su traslado, poniendo en duda la seguridad de la capacidad productiva del Arrendatario.

#### **d) Pérdida Total o Parcial de el Bien Arrendado**

***“CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (DE LA PÉRDIDA TOTAL O PARCIAL DE LOS BIENES ARRENDADOS): EL ARRENDATARIO asume totalmente el riesgo de pérdida total o parcial de LOS BIENES ARRENDADOS, por cualquier causa que las motivare, incluyendo***

---

<sup>45</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 64 numeral 8.

*los hechos de caso fortuito o fuerza mayor, rebelión, motín o acción de terceros. En dichos casos, **EL ARRENDATARIO** cumplirá su compromiso y se obliga irrevocablemente a ello con sólo pagar el número de cuotas que faltaren para la terminación del plazo convenido en el contrato o el saldo, después de que la compañía aseguradora realice la liquidación correspondiente. En el caso que la suma pagada por la compañía aseguradora fuese superior al saldo de alquileres pendientes, el remanente será aplicado por **EL ARRENDADOR** a la cancelación de cualquier otra obligación existente entre las partes aquí contratantes. Si existiera algún sobrante después de esta liquidación, el mismo será reembolsado por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**".*

La Cláusula Décima Primera se redirige al Artículo 37 numeral 2 de la Ley N°842<sup>46</sup>, previamente analizado, al ser evidente la exoneración de responsabilidad ante cualquier caso fortuito, aquellos propiciados por el ser humano, verbigracia rebelión o motín; fuerza mayor relacionados con fenómenos de la naturaleza, en los cuales el consumidor es ajeno a su concurrencia que trajera consigo pérdidas totales o parciales del bien arrendado. Es menester tener en cuenta el Código Civil<sup>47</sup> en su Artículo 2869, puesto que, por caso fortuito o fuerza mayor la renta cesará mientras el impedimento para su uso persiste, esto significa que no tiene razón de ser el pago de los cánones cuando el bien arrendado ostenta una dificultad para su uso por parte del arrendatario.

La cláusula citada supone la renuncia del derecho del usuario o persona consumidora que pertenece a la obligación contractual materializada en el presente Contrato de Arrendamiento Financiero, por lo tanto, aunque se entregue el bien, el usuario se encuentra en la obligación de continuar pagando el saldo restante cuando lo más apropiado es realizar un procedimiento que atienda su valor de realización. Quiere decir, que se debe tener presente en el Leasing el uso, razón

---

<sup>46</sup> Ley N° 842, "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias". Arto. 37 numeral 2.

<sup>47</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2869 y 3559.

por la que se ha solicitado el financiamiento, no meramente el precio, ya que el valor de los cánones siempre debe estar sujeto al cálculo de la función de vida útil de los bienes y su costo, siendo inaplicable el precio del mercado.

De igual modo, se manifiesta el comportamiento abusivo del Arrendador, quien recibirá la suma pagada por la Aseguradora, en el caso de que sea superior al saldo pendiente, y utilizará el remanente para la cancelación de obligaciones ajenas entre las partes, cuando esta debería estar dirigida exclusivamente a la reparación o reposición del bien, es menester precisar que en el Artículo 3 de la Ley No. 733, Ley General de Seguros, Reaseguros y Finanzas<sup>48</sup> en los casos de siniestro el Banco no puede proceder utilizando el remanente para cancelaciones distintas puesto que existe una doble limitación en cuanto a la indemnización, por ello no puede ser superior a la suma asegurada en la póliza de riesgo por siniestro, ni puede exceder el valor real del objeto antes del accidente, así lo sustenta el Artículo 3559 C., donde instaura la obligación del Asegurador a pagar la indemnización fijada, misma que no puede ser mayor o menor al valor del bien perdido.

#### **e) Cesión Total o Parcial del Contrato**

**“CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (DE LA CESIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CONTRATO):** *Queda convenido que EL ARRENDATARIO no podrá ceder o traspasar total o parcialmente por cualquier título los derechos que este contrato le otorga, EL ARRENDATARIO no podrá sub-arrendar LOS BIENES ARRENDADOS sin el consentimiento previo y expreso de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO expresamente acepta que EL ARRENDADOR puede ceder total o parcialmente este contrato y sus garantías, renunciando desde ya al derecho de ser notificado de cualquier transferencia que de este contrato se hiciere, considerándose la transferencia desde el momento mismo del otorgamiento”.*

---

<sup>48</sup> Ley N° 733, “Ley General de Seguros, Reaseguros y Fianzas”. La Gaceta, Diario Oficial, N° 162, 163 y 164 del 25, 26 y 27 de Agosto de 2010. Managua, Nicaragua. Arto. 3.

El arrendador debería estar compelido a notificar previamente la cesión de los derechos que se han transferido o cedidos a terceros, en consecuencia, este comportamiento se muestra arbitrario ante el Arrendatario, lo cual es un detrimento precisado en el Artículo 37 de la Ley N°842<sup>49</sup>, puesto que, supone un menoscabo a los derechos de las personas consumidoras o usuarias, mismo que reitera el Reglamento de la Ley No. 182, Ley de Defensa de los Consumidores<sup>50</sup> en su Artículo 99 inc. f).

#### **f) Resolución del Contrato**

**“CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO):** *En caso de que **EL ARRENDADOR** optare por la opción **a)** citada en la cláusula anterior, **EL ARRENDATARIO** queda obligada a restituir en forma inmediata **LOS BIENES ARRENDADOS**, así como a pagar los daños y perjuicios que se ocasionen y los demás importes que correspondan hacerse conforme a este Contrato, salvo que en el acto de requerimiento que se haga a **EL ARRENDATARIO** para la entrega de **LOS BIENES ARRENDADOS**, ésta cancelara totalmente, en favor de **EL ARRENDADOR**, los cánones vencidos a esa fecha y los que aún queden por vencer, junto con los intereses correspondientes. En caso contrario, **EL ARRENDADOR** acepta en forma irrevocable desde ahora la resolución de pleno derecho del presente contrato con el pago de los daños y perjuicios pertinentes y sin que para este hecho se tenga que recurrir a declaratoria alguna por parte de los Tribunales de Justicia. En dicho evento, ante el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** procederá a recuperar o tomar posesión de **LOS BIENES ARRENDADOS**, acto que desde ahora acepta **EL ARRENDATARIO**”.*

---

<sup>49</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 37.

<sup>50</sup> Ley N° 182, “Ley de Defensa de los Consumidores”. Arto. 99 inc. f).

La Cláusula Décima Sexta posee dos sentidos de comportamiento abusivo que la Ley N°842<sup>51</sup> determina de la siguiente manera, autoriza a la Entidad Bancaria resolver el contrato sin posibilidad alguna a la comparecencia ante los Tribunales de Justicia, lo cual significa la renuncia a la legítima defensa por parte del Arrendador a comparecer ante la Autoridad Judicial por la resolución irrevocable, lo cual expone que procede sin conferir igual derecho a la persona consumidora o usuaria (Art. 37 numeral 7), sustentado por el Artículo 12 inc. h) como parte de uno de los derechos de las personas consumidoras es “acceder a los órganos administrativos o judiciales correspondientes para la protección de sus derechos y legítimos intereses”, a su vez, establece cánones desproporcionados en virtud de aquellos vencidos hasta la fecha, sin atender un avalúo previo que determine su cuantificación puesto que los bienes en el caso de los vehículos, están sujetos a depreciación, y por ello, al adicionarse al cliente dicho pago conforme amortización más los daños y perjuicios supone un abuso (numeral 15), de igual manera muestra una inflexibilidad de las Entidades Bancarias antes los usuarios/clientes que acuden a ella, por lo que deberían de precisar un plazo determinado que defina el tiempo de insolvencia, pero que a su vez, logre coadyuvar con el pago de los cánones por parte del arrendatario, siempre que se trate de alguna circunstancia que supuso un impedimento para su solvencia regular.

**g) La exigibilidad del Saldo Adeudado y del Cobro por la Vía de Ejecución Forzosa**

***“CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: (DE LA EXIGIBILIDAD DEL SALDO ADEUDADO Y DEL COBRO POR LA VIA DE EJECUCION FORZOSA). En caso que EL ARRENDADOR optare por la alternativa b) citada en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, tendrá derecho a exigir a EL ARRENDATARIO el pago total de los cánones de arrendamiento vencidos y por vencerse hasta la fecha pactada para la terminación del contrato. El monto que llegare a adeudar EL***

---

<sup>51</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Artos. 12, 37 numeral 7 y 15.

**ARRENDATARIO** por este concepto, que deberá estar acreditado por certificación librada por Contador Público Autorizado señalado por **EL ARRENDADOR**, podrá ser cobrado por la vía de ejecución forzosa, sin necesidad de ningún requerimiento previo para los efectos de la mora”.

A pesar de que las Entidades Bancarias están provistas de la práctica de privilegios bancarios, uno de ellos la mora automática, de conformidad con el Código Procesal Civil Vigente<sup>52</sup> para la interposición de la demanda de ejecución de título no judicial en virtud del Artículo 644 inc. 4) es requerido que en sus anexos se encuentre el documento que haga constar el aviso de cobro y vencimiento del plazo de la deuda, los cuales se hubieren efectuado al deudor, en este caso Arrendatario, por lo tanto, el Arrendador no puede proceder arbitrariamente sin atender a las disposiciones de la norma que regula los procesos ejecutivos, de igual manera, es necesaria la notificación al Arrendatario a fin de que él tenga conocimiento las cuotas vencidas, y es que este procedimiento demuestra una posición desventajosa en virtud del cliente, ya que es el Banco quien cobra sin comunicar el saldo adeudado, de tal modo que se hace una inobservancia si la suma es coincidente en virtud de la depreciación del bien con base a examen practicado, además que se constituya a través de avalúo, liquidación a la fecha, calendario de pago y posteriormente la demanda.

#### **h) Daños y Perjuicios**

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA: (DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS):** En caso de incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra obligación que le imponga este contrato, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a cobrar a título de daños y perjuicios, un interés penal del cincuenta por ciento **(50%)** anual sobre los cánones vencidos no pagados, sin perjuicio de la exigibilidad de la resolución del contrato o del cobro

---

<sup>52</sup> Ley N°. 902 Código Procesal Civil de la República de Nicaragua. En la Gaceta, Diario Oficial, N° 191, de 09 de octubre de 2015. Arto. 644 inc. 4).

*por la vía de ejecución forzosa tal como se establece en las cláusulas anteriores”.*

La Cláusula Décima Octava en relación con la Ley N°842<sup>53</sup> en su Artículo 37 numeral 8 manifiesta tácitamente que la persona consumidora renuncia al derecho de ser compensada por daños y perjuicios, por lo que es adjudicado dicha posibilidad al Arrendador (el Banco), en adición, la indemnización que le es asignada muestra una cuantificación excesiva en cuanto a su tasa que corresponde al 50%, lo cual debería ser por lo menos del 18% teniendo en cuenta la tasa de crédito de consumo.

No obstante, esta Cláusula debería precisar que la Arrendataria compensará los daños y perjuicios al bien, cuando estos fuesen llevados a cabo por su culpa o negligencia propia o por parte de sus subalternos, según el Artículo 2860 y 2881 parte infine, Código Civil<sup>54</sup>.

Por tanto, es necesario que para la estipulación de un pago de daños y perjuicios sujeto a una tasa de interés penal es imperativo que se muestre un hecho general del daño, que exista un autor directo, subordinado o que bajo su cuidado concurriera el dolo, culpa o negligencia, lo cual ostente una causalidad entre acción y omisión que genere una cuantía en relación a lo ocasionado.

#### **i) Renuncias**

*“CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (RENUNCIAS): En relación con todas las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** a favor de **EL ARRENDADOR** que se derivan del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** hace las siguientes renuncias a favor de **EL ARRENDADOR**: **a)** A cualquier aviso o requerimiento incluyendo el requerimiento para incurrir en mora, la que en todos los casos se producirá por el simple retardo en el cumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones; **b)** A las excepciones provenientes de caso*

---

<sup>53</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías”. Arto. 37 numeral 8.

<sup>54</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2860 y 2881.



*fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asume desde ahora por imprevistos o inesperados que sean; c) A la invocación de prórrogas tácitas o renunciadas por cualquier acto que las hiciera presumir; d) Que faculta a **EL ARRENDADOR** a embargar en beneficio de su crédito cualquier bien que tuviere”.*

Conforme a la Cláusula Vigésima Primera se ha evidenciado un comportamiento abusivo por lo que su estructura continúa dirigiéndose hacia la misma posición relativa a la excepción de responsabilidad por parte del Arrendador, por lo que, remite su obligación al Arrendatario, cuyo sentido es comprensible, no obstante, es preciso tener en cuenta y proceder con apego a lo establecido en el Código Civil<sup>55</sup> en su Artículo 2875, previamente citado, en el que precisa claramente que el Arrendatario será responsable por la comisión de actos que sean efectuados por dolo, culpa o negligencia, empero, no aplica en cuanto a la concurrencia de un caso fortuito que supone la culpabilidad de terceros y de fuerza mayor propios a la naturaleza, específicamente el Artículo nos menciona una circunstancia relativa a un siniestro es la que recae como obligación a reparar por parte de este individuo. A su vez, en virtud del Artículo 2838 C., el Arrendador está obligado a asumir el deterioro ocasionado por caso fortuito por parte de terceros.

En consecuencia, se expresa una conducta que exonera la responsabilidad del Arrendador al tenor del Artículo 37 numeral 2 de la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias<sup>56</sup>, siendo evidente esta que en esta Cláusula denominada Renuncias materializa una posición preferencial en cuanto a la Entidad Bancaria Arrendadora/Otorgante al omitir requerimiento o notificación al Arrendatario quien tiene derecho de conocer la suma adeudada conforme al valor del bien y liquidación que se le presenten.

---

<sup>55</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2875 y 2838.

<sup>56</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 37 numeral 2.

## j) Validez de las Cláusulas

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: (VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS): EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO convienen expresamente: Que si cualquier disposición del presente contrato fuese declarada nula por algún Tribunal de Justicia competente, la sentencia dictada a tal efecto no afectará ni invalidará las demás disposiciones, contenidas en el presente contrato las cuales de común acuerdo las partes reconocen como válidas y con todo vigor y fuerza legal”.**

En el Código Civil<sup>57</sup> su Artículo 2438 expresa claramente que la validez y cumplimiento de los contratos no pueden estar sujetos al arbitrio de los contratantes, por tanto, el mismo contrato a través de su cláusula impositiva no puede omitir la resolución de una Autoridad Judicial competente donde se decrete la nulidad o no incorporación de una determinada cláusula que suscite la afectación a la eficacia del contrato y sus elementos especiales, por consiguiente, en virtud del Artículo 2479 C. el contrato legamente celebrado puede ser invalidado por cláusulas legales, no corresponde en ningún momento al consumidor/usuario y a la Entidad Bancaria establecer criterios o sostener consideraciones que no atiendan a la intervención del Judicial, siendo él quien decide si será sustituida la cláusula; la reintegración de dicha cláusula subsanada como consecuencia de un vacío que puede propiciar para la eficacia del contrato en su totalidad o la nulidad del propio contrato, que es una causal suficiente para la terminación del Arrendamiento de conformidad con el numeral 3 del Artículo 2924 C.

### 6.2.2 Ejemplo N°2 de Cláusulas Abusivas en Contrato de Leasing

El **Segundo Contrato de Arrendamiento Financiero**<sup>58</sup> el cual fue otorgado por una Entidad Bancaria distinta a la anterior, de esta manera se ejercerá un análisis

---

<sup>57</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. 2438, 2479, 2924.

<sup>58</sup> CERRATO GUERRERO, Jazmina; RAMOS VELEZ, Hellen. Análisis del Proceso para el Otorgamiento de Leasing a la empresa Innovación Tecnológica y Comercial con el Banco de América

entre la estipulación de cláusulas impositivas y sus variaciones entre ambos Bancos. Dicho Contrato fue suscrito en Escritura Pública cuyos bienes sujetos a Leasing están comprendidos de una flota de quince vehículos adquiridos por el Arrendador, entre ellos: Mitsubishi (10), Chevrolet (3) y UAZ (2). El Arrendatario deberá pagar la cantidad, bajo monto principal, de **DOSCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 230,560.00)**, con una forma de pago comprendida en un plazo de **TRES (3) AÑOS**, es decir, mediante TREINTA Y SEIS (36) cánones mensuales de **SIETE MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US\$7,376.00)**. Cuya apertura dio inicio el 23 de septiembre del año 2014 y su vencimiento ocurre el 23 de septiembre del 2017. A continuación, conforme al **Anexo N°2**, se citarán aquellas Cláusulas provistas de un comportamiento abusivo:

**a) Plazo y Ubicación de los Bienes**

*“SEGUNDA (PLAZO Y UBICACION DE LOS BIENES)- El Arrendador y Arrendatario conviene en que el plazo de este contrato de arrendamiento será de. **TRES (3) AÑOS** contados a partir de la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO deberá de comunicar a EL ARRENDADOR el sitio donde estará ubicado los sitios donde estará ubicados los bienes arrendados EL ARRENDATARIO será responsable de todos los gastos, riesgo de pérdida o avería que ocurrieren en los BIENES, inclusive si tales pérdidas o averías será responsable de todos los gastos riesgo de pérdida o avería que ocurriera a **Los Bienes** , inclusive si tales pérdidas o averías se produjeron por caso fortuito o fuerza mayor ,cuyos riesgo asume”.*

A pesar de que en la Cláusula Segunda del presente Contrato se conviene que la obligación relativa a la reparación de bien ante cualquier circunstancia recae en el

---

Central, Sociedad Anónima en el período 2016. Facultad de Ciencias Económicas. UNAN-Managua. Managua, Nicaragua. 2017, Págs. 112 – 123.

Arrendatario es menester tener en cuenta las disposiciones del Código Civil<sup>59</sup> mediante el cual, en sus Artículos 2837 y 2838, la obligación de mantener el bien en un óptimo estado pertenece al Arrendador, ya sea por la concurrencia de hechos propios de un caso fortuito o de fuerza mayor, por vicio o defecto del bien, incluso cualquier efecto natural suscitado por su uso o goce que sean suscitados por dolo o culpa del mismo, sus agentes o dependientes, razón por la que no puede ser exonerado o limitado en cuanto a esta eventual e inclinar la totalidad de la responsabilidad al Arrendatario que no es asumible conforme a sus obligaciones. Asimismo, es necesario no desatender su Artículo 2826 numeral 2 y 5 que obliga expresamente al Arrendador, aun cuando no exista pacto relativo al mantenimiento del bien, dado que, es su responsabilidad mantenerlo en el mismo estado durante el arrendamiento y efectuando las reparaciones precisas, además de respondiendo por los perjuicios generados en calidad de defectos o vicios ocultos, todo lo que evidencia una clara contradicción entre la Cláusula Segunda y la Cláusula Quinta. Incluso si se atiende al Artículo 3114, en relación con la posibilidad de que este Arrendamiento Financiero podría haber sido efectuado para la realización de un subarrendamiento referido a un Rent-a-Car, por lo que en este caso el alquilador, “persona que alquila, y especialmente la que tiene por oficio dar en alquiler coches”<sup>60</sup> (anteriormente con calidad de Arrendatario) tiene el derecho y la obligación de declarar los defectos del medio de transporte, en caso contrario le corresponde la responsabilidad por los daños y perjuicios, siempre que no se trate de caso fortuito o caso de fuerza mayor. Conforme a la Cláusula Cuarta que manifiesta la realización de subarriendos de los bienes, el Artículo 2887 del Código Civil establece que, si el Arrendador aprueba la formalización de un Contrato Especial de subarriendo, será el subarrendatario quien se encuentre subrogado desde ese instante en relación a los derechos y obligaciones del Arrendatario, además el Artículo 2889 instituye que el Subarrendatario será responsable de los daños y perjuicios ocasionados por dolo, culpa o negligencia.

---

<sup>59</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Artos. 2837, 2826 numeral 2 y 5, 2838, 2887, 2889 y 3114.

<sup>60</sup> Real Academia Española. Diccionario de Lengua Española. Alquilador. Disponible en: <https://dle.rae.es/alquilador>.

En adición, la al tenor del Artículo 37 numeral 2 y 16 Ley N°842<sup>61</sup> se reitera lo expuesto con anterioridad, puesto que, se trata de una Cláusula Abusiva toda aquella que limite, exonere o atenúe la responsabilidad de la persona proveedora de los bienes y que, a su vez, haga responsable a la persona consumidora de las deficiencias, errores u omisiones de aquellos bienes otorgados en concepto de Arrendamiento, que no pueden ser imputables.

#### **b) Canon de Arrendamiento y Forma de Pago**

**“TERCERA (CANON DE ARRIENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO).- EL ARRENDATARIO deberá de pagar a EL ARRENDADOR la cantidad de *deciento treinta mil quinientos sesenta dólares de los estados unidos de américa. (US\$ 230,560.00)*, en los sucesivo " monto Principal", costo financiero en conceptos de arrendamiento más lo seguro sobre los bienes , cantidad ésta que se obliga a cancelar o liquidar durante un plazo de **TRES (3) AÑOS** , que se comenzara a contar a partir de la fecha del presente contrato , y su forma de pago será mediante **TREINTA SEIS (36) cánones mensuales ,iguales y sucesivos de SIETE MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US\$7,376.00)** cada uno de lo sucesivo. “Cánones de Arrendamiento se determinara por la tasa Prime publica por Wall Street Journal la cual será revisable y ajustable”.**

Es menester hacer una pausa en esta Cláusula y reconocer la evidente discordancia entre las disposiciones del Banco Central, dado que, hacen uso de la Tasa Prime publicada por Wall Street Journal, inaplicable teniendo en consideración que, la Política Cambiaria Nicaragüense le corresponde, en virtud de Ley Orgánica, al Consejo Directivo del BCN<sup>62</sup>, que define su marco normativo en cuanto al tipo de cambio y normas financieras vigentes relativas a la compra y venta de dólares de

---

<sup>61</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías”. Arto. 37 numeral 2 y 16.

<sup>62</sup> Ley N° 732, “Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua”. La Gaceta Diario Oficial, N° 148 y 149, 14 de julio 2010. Managua, Nicaragua. Artos. 3, 5, 38 y 52.

los Estados Unidos de América o cualquier otra moneda extranjera libremente convertible, por cualquier monto y concepto. En este caso, debió estipularse una Cláusula de Mantenimiento de Valor, siendo apropiado su uso en razón de que todas aquellas obligaciones expresadas en Córdoba sostengan una relación respecto a las monedas extranjeras, y que, según su Artículo 38, si se produce una modificación en el tipo oficial de cambio del Córdoba con relación a dicha moneda, el monto de la obligación expresada en Córdoba deberá ajustarse en la misma proporción a la modificación operada. Así las cosas, aunque las tasas de interés de las operaciones activas y pasivas propias de las Entidades Bancarias sean determinadas libremente por las partes, dicha Entidad está obligada a atender todas las que por vía general son estipuladas por el Banco Central referidas a sus operaciones de crédito, de igual manera las diferenciales (Artículo 52). Todo esto debido a que, conforme a los Artos. 3 al 5, el Banco Central tiene por objeto la estabilidad de la moneda nacional y su desenvolvimiento, así como la formulación, determinación y ejecución de la política monetaria/cambiaria del Estado de la Ley N°732, Ley Orgánica del Banco Central.

### **c) Seguro e Instalación De GPS**

**“NOVENA (SEGURO E INSTALACION DE GPS).- EL ARRENDADOR se obliga a contratar por su exclusiva cuenta cubriendo todos los gastos inclusive el pago del deducible, que ellos demanden pólizas de seguros sobre LOS BIENES con una empresa aseguradora de primer orden cuya aceptación será a opción de EL ARRENDADOR, hasta por un monto de él cien por ciento (100%) del valor de reposición de los bienes y muebles destructibles; y endosarla a favor de EL ARRENDADOR durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago. Dichas pólizas de seguros se contrataran contra todo riesgo. EL ARRENDATARIO deberá de entregar evidencia que dichas pólizas de seguros hayan sido renovadas y canceladas por adelantados a la correspondiente compañía de seguros. En caso de siniestro, EL ARRENDADOR**

*podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial del monto principal, o a reparar o a reponer en su caso, LOS BIENES, entregando a EL ARRENDATARIO cualquier excedente. Si EL ARRENDATARIO no tomare o no mantuviere en evidencia dicho seguro, EL ARRENDADOR, sin ninguna responsabilidad, podrá tomar o renovar los seguros de LOS BIENES por cuenta de EL ARRENDATARIO a través de débito de las cuentas que EL ARRENDATARIO maneja en el Banco América Central, Sociedad Anónima (BAC) o mediante el inmediato reembolso de los que hubiera pagado a sí mismo, EL ARRENDATARIO deberá asegurar LOS BIENES contra los daños que su funcionamiento pudiera ocasionar a terceros. En casos de daños a terceros causados directa o indirectamente por LOS BIENES, la responsabilidad civil en todo caso le corresponde al EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO deberá comunicar a EL ARRENDADOR cualquier siniestro o hecho que afectare a en buenas condiciones durante toda la vigencia del presente contrato. El costo de instalación y mantenimiento del GPS correrá por cuenta de EL DEUDOR y este autoriza a EL BANCO a cargar dicho costo al monto del préstamo. Así mismo, EL DEUDOR autoriza expresamente a EL BANCO a localizar los bienes dado en garantías mediante al GPS instalado y/o bien a habilitar su desplazamiento cuando a juicio de EL BANCO, EL DEUDOR no cumplierse con las obligaciones previstas con este contrato”.*

Inicialmente, es preciso mencionar como este comportamiento reincide en los Contratos de Arrendamiento Financiero analizados, dado que, se establece una tendencia preferencial en cuanto a la Aseguradora requerida en razón de los bienes sujetos a Leasing, por consiguiente, atendiendo al Artículo 64 numeral 8 de la Ley N°842<sup>63</sup>, serán considerada como Cláusula Abusiva toda aquella que impongan a la persona usuaria/consumidora la aseguradora a contratar, así el caso de la

---

<sup>63</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 37 numeral 15, Arto. 64 numeral 8.

contratación de póliza de seguro relativa al crédito, categoría a la cual pertenece el Arrendamiento Financiero, por lo que dicha Cláusula está provista de un sentido extensivo y arbitrario, al ostentar el evidente detrimento al derecho inherente de la persona usuaria a escoger sin limitaciones la Aseguradora, razón por la cual, es imperativo mencionar lo contenido en el Artículo 89 de la Ley N°733, Ley General de Seguros, Reaseguros y Fianzas<sup>64</sup>, que fundamenta la libertad de contratación del consumidor del seguro, cuyo sentido establece las bases de la libertad propia del usuario, sin restricción alguna, a seleccionar la Sociedad e intermediario de seguro que estime apropiada, por lo que está facultado para ejercer su cancelación o revocación, lo que, evidentemente permanece como una potestad única del Arrendador, quien se obliga a contratar de forma exclusiva la póliza de seguros con una empresa Aseguradora bajo su aceptación, seguro que cubrirá un monto del cien por ciento (100%), es decir, un Seguro Full-Cover. A su vez, el Artículo 37 numeral 15 de la Ley N°842 puntualiza que, serán abusivas todas indemnizaciones o cláusulas penales, con relación a los daños por resarcir a cuenta de la persona consumidora o usuaria, indemnización que en este Contrato se muestra como un saldo adicional al seguro.

#### **d) Efecto por Falta de Pago**

***“UNDECIMA (EFECTO POR FALTA DE PAGO).- (...) En caso contrario, EL ARRENDATARIO acepta en forma irrevocable desde ahora la resolución de pleno derecho del presente contrato con el pago de los daños y perjuicios pertinentes, sin que para este hecho se tenga que recurrir a declaratoria alguna por parte de los Tribunales de Justicia competentes. En dicho evento o circunstancia ante incumplimiento de EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR procederá a recuperar o tomar posesión de LOS BIENES arrendados, acto que desde ahora acepta expresamente EL ARRENDATARIO”.***

---

<sup>64</sup> Ley N° 733, “Ley General de Seguros, Reaseguros y Fianzas”. Arto. 89



La Cláusula anterior manifiesta la imposibilidad del Arrendatario para acudir a los Tribunales de Justicia para la obtención de una declaratoria, suscitando un desequilibrio entre las partes, donde se demuestra nuevamente su posición desventajosa ante el Banco, ya que se adhiere a un derecho que le corresponde, que es el acceso a los Órganos Jurisdiccionales, limitando sus acciones conforme el Artículo 12 inc. h) de la Ley de Defensa de los Consumidores<sup>65</sup> también al tratarse del pago de daños y perjuicios, es desprovisto de sus derechos e intereses económicos que al comparecer ante un Judicial, solicite sean atendidos.

#### **e) Renuncias**

*“DECIMA CUARTA (RENUNCIAS).- [...] f) Al beneficio de cualquier ley dictada o por dictarse tendientes o conceder prorrogas o esperas, a reducir los costos financieros o a permitir el pago en plazos, formas, monedas o condiciones que no sean las aquí estipuladas”.*

En cuanto a la presente Cláusula es evidente la renuncia a los derechos propios del consumidor o persona usuaria de servicios financieros al tenor del Artículo 64 numeral 4 de la Ley N° 842<sup>66</sup>, Artículo 12 inc. h) Ley de Defensa de los Consumidores y el Artículo 101 inc. f) de su Reglamento a la Ley N°182 Ley de Defensa de los Consumidores<sup>67</sup>, por consiguiente, impedida para interponer un reclamo o recurrir ante una instancia administrativa superior o judicial puesto que conforme al inc. f) de la Cláusula Décima Cuarta, el Arrendador renuncia al beneficio de cualquier Ley dictada respecto prorrogas, esperas, reducción de costos, establecimiento de nuevos plazos, condiciones, etc.

---

<sup>65</sup> Ley N° 182, “Ley de Defensa de los Consumidores”. Arto. 12 inc. h).

<sup>66</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías”. Arto. 37 numeral 15, Arto. 64 numeral 4.

<sup>67</sup> Reglamento de la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías. Decreto 36-2013. Artos. 101 inc. f).

### 6.3 Las Cláusulas Abusivas desde la perspectiva Bancaria

En fecha del 15 de Octubre de 2022 se realizó entrevista al Dr. Salvador Pérez García, Abogado Litigante especializado en Derecho Bancario (**Anexo N° 3**), quien respondió las siguientes interrogantes:

En relación a la primera pregunta “*¿Por qué la SIBOIF, pese hacer revisión de los Contratos de Leasing, permite la estipulación de dichas cláusulas?*”, el Doctor Pérez consideró que la **SIBOIF** como órgano rector de la Actividad Bancaria en Nicaragua, nunca ha calificado las Cláusulas del Contrato de Leasing, como Cláusulas Abusivas. Además, que la determinación de “abusiva” a quien corresponde precisar es al Poder Judicial, una vez que el tema haya sido abordado en tres Sentencias resueltas en igual sentido y dictadas por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para que constituyan Jurisprudencia.

En cuanto a la segunda pregunta, el Leasing Financiero se formaliza a través de los contratos por adhesión, por lo tanto, su elaboración es estandarizada por las Entidades Bancarias, lo cual ocasiona la estipulación de cláusulas impositivas, “*¿Cuál considera que es la finalidad de estas cláusulas?*” Él expresó lo siguiente: Las Cláusulas de los Contratos de Leasing pertenecen a un tipo de Contratación denominada de adhesión ya que el usuario no tiene mayor espacio para regatear e imponer sus propios condiciones, habida cuenta que el dinero que los Bancos invierten en este tipo de Operaciones no es propiedad de los Banqueros (o dueño de los Bancos, no de los que en ellos trabajan que serían en todo caso Trabajadores Bancarios) sino del Público en General, de allí que esa Inversión debe ser de fácil recuperación (al igual que otros Préstamos o Créditos) para mantener la estabilidad y sanidad financiera de estas Instituciones, ya que si por un mal manejo o incumplimiento masivo de sus clientes de Crédito la Institución entra en Crisis y puede llevar fácilmente a la Bancarrota con la consiguiente pérdida del dinero depositado por sus clientes. Finalmente, y de acuerdo con el viejo principio de que “las cosas perecen para su dueño”, el descuido en su mantenimiento o abuso de los arrendatarios, fácilmente vuelven obsoletos los bienes dados en Leasing, como los

Vehículos, Maquinaria pesada para construcción etc. y esto a largo significa pérdida para la Institución Bancaria.

En la tercera pregunta “¿Por qué el Banco establece este tipo de cláusulas que en lo sucesivo representan una limitación al usuario para el ejercicio de sus derechos?”

Su resolución fue: Las Instituciones Bancarias estipulan este tipo de Cláusulas en una forma estándar a las existentes en otros países, y no constituyen nada extraordinario ya que las consideran como Cláusulas Normales en un Arriendo Civil o Normal en cuanto a los Derechos y a las Obligaciones propias del Dueño Arrendador y el Cliente o Arrendatario, con la diferencia de que como son de carácter masivo (al igual que todas las restantes Operaciones Bancarias) su redacción o modelo de contrato pasa primero por el filtro supervisor de la Superintendencia de Bancos quien las analiza y determina si no se han incluido renunciaciones de derechos anticonstitucionales o que vayan en contra de las disposiciones de la Ley de los Consumidores como el tipo y número de letra a usar en su impresión, etc.

En adición, respecto a la cuarta pregunta “¿Por qué los Bancos tienen la facultad de estipular estas cláusulas?” El Doctor Pérez determinó que los Bancos se aluden la facultad de estipular Cláusulas impositivas de conformidad con el Arto. 53 Inciso 5 de la Ley 561 o Ley General de Bancos y de Otras Instituciones<sup>68</sup> (que es de Interés Público) puesto que están autorizados a efectuar Operaciones de Leasing, en consecuencia, facultados para documentar la formalización de sus Operaciones para las cuales está habilitado.

Finalmente, la quinta pregunta plantea: Actualmente, “¿Cuál es la demanda de los Contratos de Leasing Financiero?” Conforme a su conocimiento, la Demanda de Operaciones de Leasing siempre es constante por los Beneficios que brinda al consumidor. Dentro de los cuales están:

- a) No afecta sus Activos ya que el bien es del Banco y no del Arrendatario;

---

<sup>68</sup> Ley N° 561, “Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros”. Arto. 53 inc. 3.

- b) El Beneficio Fiscal en el caso del Lease Back es evidente, ya que, en este caso, el Cliente adquiere al Bien, luego se lo vende al Banco (Recuperando el 15% del IVA) y luego el Banco se lo da en Arriendo.
- c) Los riesgos por siniestro son del Banco ya que el Banco es el dueño legal.
- d) El mantenimiento del Bien le corresponde al Banco
- e) El Banco contrata el Seguro del Bien.

En cuanto a las preguntas anteriormente mencionadas se realizó entrevista en fecha del 15 de octubre de 2022 a una Oficial de Factoring del Área de Negocios, designada para las operaciones y colocación del Leasing en una Entidad Bancaria, por lo tanto, sus consideraciones fueron expuestas con apego a los procedimientos internos mediante el cual se formaliza. El modelo de la presente entrevista se encuentra en el **Anexo N°4**.

Por consiguiente, en razón de la primera pregunta que cita así: Según sus conocimientos *“¿La SIBOIF practica revisión previa de los Contratos de Leasing Financiero emitidos por el Banco?”* A la primera interrogante manifestó su desconocimiento en cuanto a las prácticas realizadas, no obstante, advierte que la Superintendencia ejerce revisión aleatoria de los expedientes de los Clientes, con el objeto de hacer observancia de los documentos financieros que contienen, sobre todo en la actualidad en que se requiere Certificado de Beneficiario Final.

Respecto a la segunda pregunta *“¿Posee una gran demanda la operación del Leasing Financiero en Nicaragua?”* La oficial respondió afirmativamente, sobre todo en los casos de Leasing Financiero o Lease-Back de vehículos, instrumentos médicos u odontológicos, aunque es el Leasing Financiero el que se ofrece de manera inicial. Mientras que el Operativo se reserva únicamente a clientes considerados especiales por el Banco, cuyas virtudes son más ventajosas que los dos anteriormente mencionados.

La tercera pregunta *“¿Existe posibilidad de que el cliente solicite modificaciones en los contratos o este derecho es exclusivo del Banco?”* La Oficial de Factoring expresó que los clientes tienen la facultad para solicitar mejoramiento de las

condiciones del Leasing, ya sea en cuanto al plazo, cánones e inclusive en el seguro. El Banco atiende a la necesidad del cliente y una vez formalizado el contrato dependerá del usuario si está conforme con lo que se ha concretado en su contenido.

Según la cuarta pregunta, “*¿Por qué en la contratación del Leasing Financiero se demuestra una limitación al cliente para seleccionar la Aseguradora que considere conveniente?*” Ante tal interrogante, sus consideraciones estuvieron dirigidas al mismo mecanismo proteccionista del Banco, estableciendo una garantía de que el seguro responderá ante cualquier caso fortuito o caso de fuerza mayor donde sufra pérdidas o riesgos el bien, cuya titularidad es de la Entidad Bancaria. Razón por la cual, si el bien ya está asegurado el Banco establece una cotización igual o mejor a la adquirida en cuanto a la oferta. Sin embargo, solo en ocasiones se aceptan pólizas de otras aseguradoras cuando se trata de clientes especiales.

En la quinta pregunta que corresponde, “*En el plazo de duración del Leasing ¿Pueden hallarse dificultades suscitadas por el cliente?*”, según su criterio persiste una problemática relacionada con la mora de los clientes, con quienes el Banco trata de establecer una flexibilidad efectuando reestructuraciones que significa una ampliación del plazo, cuotas nuevas, en su totalidad un contrato nuevo, todo con el objeto de ayudar al cliente y no afectar su calificación. Así como alteraciones en el kilometraje de vehículos. Empero, pese a todas las dificultades, aunque el Banco recurra a cobro judicial su objetivo no es quedar con el bien, sino recuperar la inversión efectuada a través del financiamiento.

El análisis efectuado hace posible evidenciar que la limitación al usuario persiste, demostrando más atribuciones a favor del Arrendador y restricciones con múltiples renunciaciones al Arrendatario. En adición, las entrevistas manifiestan que la estipulación de las cláusulas es con fines asegurativos de los Bancos, debido a la concurrencia de mora en los clientes que pone en riesgo su funcionamiento y que sin duda alguna solo ofrecen una figura semejante al Leasing que no constituye su esencia en totalidad. Demostrando la necesidad de un papel más activo de la SIBOIF y una Ley que atienda los vacíos que ocasionan prácticas extensivas que a largo plazo se

convierten en abusivas, también logre coadyuvar a la regulación en cuanto a la insolvencia de los clientes.

Es menester hacer énfasis en la inadecuación del Modelo N°2, al que a consideración conjunta se alude al desconocimiento de su estructura, recayendo en formatos que hacen mención equívoca de su terminología, que al final de su elaboración parece no tener sentido de lo que se está refiriendo.

## **VII. CAPITULO III: MECANISMOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR ANTE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO**

### **7.1 Identificación del Consumidor**

El Derecho del Consumidor proviene de un carácter estamentario, específicamente de Italia en la Edad Media, denominado anteriormente como un derecho de los comerciantes, que estaba provisto exclusivamente de sentido económico, asimismo, dirigido a los individuos que adquirirían bienes o servicios para su uso personal o familiar, por lo que, no se enfocaban en procesos de producción industrial o comercial, motivo por el que mostraba inclinación a las personas naturales. Sin embargo, su evolución doctrinal y legal se ha expandido hasta alcanzar a las personas jurídicas con fines de lucro como las Sociedades Comerciales y Civiles. Así lo manifiesta Ricardo Luis Lorenzetti, quien reitera la Resolución del 14 de abril de 1975 del Consejo de la Comunidad Europea: “ya no se considerará al consumidor únicamente como un comprador y usuario de bienes y servicios para uso personal, familiar o colectivo, sino como una persona interesada en los diferentes aspectos de la vida social que puedan afectarle, directa o indirectamente, en calidad del consumidor”<sup>69</sup>. Siendo esta la razón por la cual, Sociedades que contraen obligaciones contractuales con Entidades Bancarias respecto a un Leasing Financiero son consideradas como consumidoras.

Asimismo, en la actualidad al consumidor que participa en las actividades bancarias o bien, en una relación bilateral dirigida a satisfacer intereses económicos, se le denomina “usuario financiero”, aunque es más común “cliente”, que comprende a personas naturales o jurídicas que adquieren bienes o servicios de una Entidad Bancaria.

De tal manera que, conforme al Artículo 5 de la Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”<sup>70</sup>, una de las afectaciones

---

<sup>69</sup> LORENZETTI, Ricardo Luis. Consumidores. Segunda Edición. Rubinzal-Culzoni Editores. Santa Fe, Argentina. 2009, Pág. 17.

<sup>70</sup> Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. Arto. 37 numeral 15, Arto. 5.

propias que puede perjudicar a este individuo es la aparición de Cláusulas Abusivas en las estipulaciones contractuales de las obligaciones que ha contraído con un Banco, por lo que se muestre un desequilibrio. Para ello, existen ciertos parámetros necesarios para identificar la vulneración de los derechos del Consumidor:

- a) Una relación de consumo de la que se adquieren bienes o servicios de interés.
- b) Un proveedor que efectúa las actividades de comercialización de los bienes o servicios a través de una contratación en masa, es decir, el uso de Contratos de Adhesión, que están provistos de cláusulas predispuestas o preestablecidas, las que manifiesten una evidente inclinación a este sujeto.
- c) La inminente posición ventajosa del proveedor, un desequilibrio entre el acuerdo bilateral, que traiga consigo la vulnerabilidad del consumidor, esto debido al poder de mercado, escaso conocimiento de la materia por parte del consumidor o estado de necesidad.
- d) Presencia constante de las cláusulas abusivas que generan desequilibrio y perjuicio económico o jurídico al consumidor.

## **7.2 Regulación Bancaria aplicable a los Consumidores**

Ciertamente, la Ley N°561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros desde un primer instante hace mención tácita de un beneficio o privilegio propio del sistema financiero/bancario que traiga consigo solidez, protección y seguridad a la economía nacional, al fondo de los depositantes, además de los consumidores de servicios, sin embargo, no se muestra una disposición que haga expresión o énfasis con la defensa de los usuarios, clientes o consumidores de servicios financieros, por lo que, en estos últimos años sus derechos han sido escasamente atendidos por las Normas Prudenciales de la Superintendencia de Bancos, que posee un rango legal pero únicamente se enfocan en determinadas áreas o materias, empero, debido a la cantidad de resoluciones emitidas existe una gran cantidad de dispersión legislativa y confusión en cuanto a la vigencia de alguna de sus normas. No obstante, dentro de la evidente dispersión



podría atenderse a la Resolución N°CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013<sup>71</sup> denominada “Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras”, cuyo sentido establece los fundamentos relativos a los Servicios Financieros, uno de ellos encauzado a la relación Banco-cliente y la información que debe proveerse entre ellos cuando existe una prestación en las actividades bancarias, de tal modo que pueda concretarse de modo exacto, preciso y entendible, es decir, que el cliente tendrá pleno conocimiento de los procesos de contratación referidos a obligaciones de las que resultan productos o servicios, compromisos y deberes. Dicha Norma representa un complemento al sistema bancario en cuanto a la protección del consumidor a través de la transparencia de las tasas de interés nominales o efectivas y el cálculo de cada una de ellas, en adición, el costo de la operación, comisiones y cargos que afecten al cliente en las operaciones bancarias activas y pasivas.

De esta Norma Prudencial se desprenden otra denominación de Cláusulas Abusivas que podrían complementarse con las disposiciones de la Ley N°842:

- a) Todas aquellas que faculden a la Entidad Bancaria, para que sin previo aviso efectúe la variación de tasas de interés, comisiones o gastos, las cuales propicien un mayor costo o perjuicio al cliente.
- b) Omitan el mecanismo de información al cliente respecto a la realización de modificación de tasas, comisiones, gastos y estipulaciones contractuales otorguen la potestad a la Entidad Bancaria, teniendo en cuenta dicha omisión ejerzan variaciones de las mismas.
- c) Las que faculden a cobrar intereses, comisiones o gastos legales por parte del Banco, pese a que estas no cumplen con los requerimientos legales de nuestro ordenamiento para la poseer dicha calidad.

---

<sup>71</sup> Resolución N° CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013, “Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras” del 30 de agosto de 2013. Managua, Nicaragua.

- d) Cuando ostenten la facultad de la Entidad para el cobro de gastos o comisiones futuras sin que se establezca la obligación de informar previamente los conceptos y la oportunidad en que resulten exigibles<sup>72</sup>.

Sin embargo, aunque la Norma Sobre Transparencia en las Operaciones Bancarias no supone un todo en cuanto a la protección del consumidor, lo que hace notable observancia de que el Sistema Financiero no ha establecido bases que amparen al consumidor financiero al ser evidente que la Ley General de Bancos únicamente determina el estatus jurídico del usuario al contraer una obligación contractual, pero no precisa con exactitud quienes serán los sujetos mediante los cuales el proteccionismo y defensa al consumidor será extensivo incluso, aunque la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias otorgue un tratamiento a la problemática, ciertamente se muestra como una Ley que lo atiende genéricamente.

### **7.3 Mecanismo de Reclamación de Cláusulas Abusivas en Contratos Bancarios<sup>73</sup>**

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras está facultado para la emisión de normativas que precisen los procedimientos de reclamos y denuncias interpuestas por los usuarios, razón por la cual estará en constante publicación de los requerimientos y requisitos procedimentales que sean necesarios para activar este mecanismo. Por ello, todos aquellos usuarios que tengan una relación contractual con Entidades Bancarias prestadoras de servicios o productos financieros tienen la facultad para comparecer ante ésta para la interposición de reclamos, para lo cual conforme el Artículo 56 de la Ley N° 842, deberán atender a un proceso administrativo y plazos determinados por las Entidades Reguladoras, del cual no es imperativo resolución de los Bancos para dar inicio a la tramitación, sin embargo, es menester hacer mención que el pronunciamiento dictado por los Entes que regulan su procedimiento tiene un

---

<sup>72</sup> CASTILLO, Edmundo, op. cit. Págs 216 – 217.

<sup>73</sup> Ídem.

carácter de obligatorio cumplimiento, que de hacer caso omiso suscitaría una sanción, empero, son susceptibles a ser recurridas en instancias judiciales. De esta manera procederemos a señalar los distintos mecanismos procedimentales en el ámbito administrativo:

### **7.3.1 Presentación de Reclamos ante las Entidades Bancarias<sup>74</sup>**

La presentación de reclamos ante la Entidades Bancarias es la primera instancia del trámite administrativo que se aborda. Por lo tanto, al tenor del Artículo 47 contenido en **Resolución N° CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013, “Norma sobre la Transparencia en las Operaciones Financieras”**, los Bancos o Instituciones están compelidas a proceder y establecer requisitos en la presentación de reclamos que será remitido al Sistema de Atención al Cliente, los cuales deberán mostrarse de la siguiente forma:

- 1) Atender a cualquier cliente que considere violentados sus derechos o la concurrencia de perjuicios como consecuencia de un contrato suscrito con la Entidad que lo otorgó. Por ello, todo cliente que comparezca exponiendo dicha situación deberá recibir un número de identificación del reclamo por parte del Banco.
- 2) La Entidad deberá entregar formularios a todos los clientes que acudan ante ella para la interposición de reclamos, de tal modo que mediante esta formalidad se encuentre contenida la información necesaria, incluso podrán anexarse documentos que fundamenten y logren coadyuvar a la exposición de la problemática. Los clientes remitirán estos formularios en físico o por medios electrónicos.
- 3) El hecho generador de la reclamación suscitará un plazo no mayor de treinta días calendarios, por ello los clientes tendrán que hacer observancia de los días a partir del suceso para realizar la presentación de su reclamo, en caso contrario se mostraría como un reclamo extemporáneo.

---

<sup>74</sup> Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Disponible en: <https://www.superintendencia.gob.ni/temas-interes/presentaci%C3%B3n-de-reclamos-ante-la-entidad-financiera>.

- 4) Presentado el reclamo en el período estipulado, las Entidades Bancarias están compelidas a responder en un plazo máximo de treinta días a partir de la fecha en que fue interpuesto, sin embargo, con la posibilidad de extenderse durante quince días más en el caso de Instituciones Financieras extranjeras. No obstante, si la Entidad no hace pronunciamiento alguno en el plazo establecido, o bien no resolvió la problemática según consideración del cliente, este mismo estará sujeto a un plazo de treinta días a partir de la fecha de recepción de la respuesta o conclusión del plazo en espera del Banco, para proceder a la elaboración escrita de la queja ante la Superintendencia. La omisión de estos plazos trae consigo la inadmisibilidad de las tramitaciones.

Este procedimiento es inaplicable para los reclamos de tarjetas de crédito, a su vez, los reclamos de seguro, puesto que ambos poseen una normativa que aborda el tratamiento especial de cada uno de ellos.

### **7.3.2 Presentación de Reclamos ante la Superintendencia de Bancos**

Una vez presentado el reclamo a la Entidad Bancaria o Financiera, se procederá a interponer formalmente a través de un escrito la queja ante la Superintendencia, durante un plazo de treinta días que son contados a partir del término del período de respuesta por parte de la Entidad o en fecha en que fue recibida su respuesta, no obstante, es necesario que el reclamo cumpla con los siguientes documentos o requisitos:

- 1) Número de identificación del reclamo otorgado por la Institución.
- 2) Nombre de la Institución Financiera contra la que se realizó el reclamo.
- 3) Generales, números de teléfonos y correo electrónico del cliente que está efectuando el reclamo.
- 4) Motivo del reclamo.
- 5) Fecha de presentación del reclamo ante la institución o copia de la respuesta de la misma.
- 6) Documentación que haga constatar la contratación del servicio que origina el reclamo.

- 7) Poder otorgado por el titular, en el caso de que se trate de un apoderado;
- 8) Documentos anexos al reclamo, si los hubiere o todos aquellos que el Superintendente considere necesarios.

Por lo tanto, conforme al Artículo 49 de la **Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras**, una vez recibida la queja en la Dirección de Atención a las Personas Usuarias de Servicios Financieros, el Superintendente requerirá a la Institución estipulando un plazo, que puede ser ampliado en un plazo de treinta días bajo solicitud razonada, para que el Banco remita por escrito sus consideraciones o alegatos relativos a la queja presentada por el cliente, una vez sucedido dicho período, y el Superintendente hubiese obtenido la información requerida, procederá a dictar una resolución razonada en un plazo de treinta días hábiles, cuyo sentido puede dirigirse a la ordenanza referida a la correcciones necesarias para restituir y salvaguardar los derechos al usuario, si fuese el caso. Mientras el Superintendente atiende el reclamo, la prescripción de las acciones legales será interrumpida hasta que pronunciamiento mediante resolución.

No obstante, es preciso hacer mención que la presente norma puntualiza los reclamos que serán denominados como inadmisibles por parte del Superintendente, por lo tanto, su Artículo 50 señala diferentes situaciones relativas a los reclamos:

- 1) Todos aquellos reclamos que no hayan sido presentados previamente a la Institución Financiera o Bancaria, incluso que no haya recibido respuesta de la institución financiera sin que todavía haya expirado el plazo máximo establecido para ello.
- 2) Reclamos que han sido interpuestos previamente ante una Autoridad Judicial mediante un proceso.
- 3) Los reclamos que no sean realizados por el cliente titular del servicio o su representante legal, debidamente acreditado.
- 4) Reclamos presentados extemporáneamente.

Si la resolución de la SIBOIF contuviera un sentido negativo, el cliente podrá replantear su caso ante la **Autoridad Judicial** competente, la cual podrá efectuarse por Vía del Recurso de Amparo o a través de la Demanda Contencioso-

Administrativa. El Judicial podrá no incorporar las cláusulas al contrato al atender las reglas generales de la nulidad contractual. Por lo que, su Sentencia dictará la nulidad o no incorporación de las cláusulas generales afectadas y aclarará la eficacia del contrato, o podrá declarar la nulidad del propio contrato cuando perjudique elementos esenciales.

La Autoridad Administrativa o Judicial que resuelva el reclamo interpuesto deberá instruir la forma mediante la cual se realizará al sustitución de la Cláusula, en el caso de que pueda ser subsanada. Además, que a dichas Autoridades se les reserva la facultad para la determinación de la naturaleza de las Cláusulas en cuestión

#### **7.4 Otros Mecanismos de Protección aplicables a Cláusulas Abusivas<sup>75</sup>**

Existen otros mecanismos de protección al consumidor, los cuales al ser aplicables supongan un medio que salvaguarde sus derechos ante las posiciones desventajosas y desequilibrios suscitados en las Cláusulas Abusivas de los Contratos de Leasing, por tanto, en este apartado será imperativo efectuar un abordaje en relación a las disposiciones establecidas en el Código Civil<sup>76</sup>, por consiguiente, se muestran tres mecanismos que determinan la formalidad y asistencia al usuario/consumidor:

##### **7.4.1 Reglas de Interpretación**

De conformidad con el Artículo 2503 del Capítulo IV denominado “Interpretación de los Contratos” del Título VIII “De los Contratos”, toda interpretación de las cláusulas oscuras contenidas en un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiere ocasionado a oscuridad. De este modo se desglosan tres sistemas basados en la interpretación: Subjetivo, Objetivo e Integrador

El **Sistema de Interpretación Subjetiva** tiene por objeto la voluntad interna o bien, la intención común de las partes en el instante de celebrar el contrato.

---

<sup>75</sup> RAMÍREZ GARCÍA, Álvaro. Tesis: El Control de las Cláusulas Abusivas en Contratos por Adhesión en el Derecho Nicaragüense. UNAN-León- Julio 2010. Págs. 58 – 62.

<sup>76</sup> Código Civil de la República de Nicaragua. Arto. 2503.

El **Sistema de Interpretación Objetiva** está dirigido a la erradicación de dudas o ambigüedades, lo cual usualmente sucede en los términos, palabras o cláusulas de los contratos.

El **Sistema de Interpretación Integrado**, mismo que se enfoca en la complementariedad en relación a otras normas, de nuestro ordenamiento jurídico, provistas de carácter supletorio, con el fin de esclarecer las omisiones, lagunas o cualquier error plasmado por las partes en la redacción del contrato.

A pesar de que los Sistemas basados en la interpretación tienen distintos mecanismos de acción, todos persiguen el mismo objetivo que es coadyuvar al esclarecimiento o resolución de ambigüedades, errores o identificación de la voluntad de las partes, para establecer la eficacia del Contrato. Sin embargo, existen reglas que deben cumplirse en razón de la interpretación de los Contratos, de este modo se exponen las siguientes:

- a) **Aplicación restrictiva de los términos del contrato (Art. 2498 C.):** “Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar”.
- b) **Principio de Conservación del Contrato (Art. 2499 C.):** “Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”.
- c) **Interpretación sistemática o armónica (Art. 2500 C.):** “Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.
- d) **Las palabras con relación a la naturaleza y objeto del contrato (Art. 2501 C.):** “Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.”
- e) **Interpretación sobre la base de la costumbre (Art. 2502 C.):** “El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinaria suelen establecerse”.

- f) Interpretación de las cláusulas oscuras (Art. 2503 C.):** “La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiere ocasionado la oscuridad”.
- g) Interpretación de los ejemplos (Art. 2504 C.):** “Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación no se entenderá por solo eso haberse querido restringir la convención a ese caso, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda.”
- h) Imposibilidad de resolver las dudas (Art. 2405 C.):** “Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y este fuere gratuito se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá a favor de la mayor reciprocidad de intereses”. “Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayeren sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención de los contratantes, el contrato será nulo”.

#### **7.4.2 Nulidad del consentimiento**

La presunta declaración del consentimiento puede ser objetada por los vicios: error, dolo, violencia o intimidación, los cuales traen consigo la nulidad del contrato. Sin embargo, en materia bancaria en la cual concurren circunstancias como la publicidad engañosa, métodos de comerciales basados en coacción o distracción del comprador a través de elementos poco relevantes, supone un comportamiento más sutil y por ello, aunque es considerado por la doctrina como uno de los mecanismos de protección del consumidor mediante el cual hace constar la vulneración a sus derechos, este criterio es insuficiente en su aplicación respecto a los Contratos de Leasing, más específicamente en su naturaleza masiva

#### **7.4.3 Requisitos formales del contrato**

A su vez, el Artículo 22 de la Ley de Defensa de los Consumidores, exige ciertos parámetros para la eficacia del contenido de los contratos, los cuales radican en la



redacción y elaboración de las mismas, es decir, pertenece a su formalismo. La omisión a estos supuestos trae consigo nulidades, de esta forma se muestran los siguientes requerimientos: Estar escritos en idioma español y en las comunidades indígenas que se expresan en lenguas autóctonas, el contrato deberá también estar escrito en sus propias lenguas; Redacción en términos claros y sencillos; El Contrato sea legible a simple vista para una persona de visión normal y no ser remitidos a textos o documentos que no se faciliten al consumidor, previa o simultáneamente a la celebración del contrato, cuando tales textos o documentos no sean del conocimiento público.

El cliente o consumidor de servicios bancarios está desprovisto de más opciones que amparen su reclamación, siendo la vía administrativa ante las Entidades Bancarias o la Superintendencia las primeras instancias capaces de resolver de un modo más viable la disidencia ocasionada, pero que, incide en un proceso engorroso y sumamente burocrático. Que ya al trascender al ámbito judicial en la búsqueda de una resolución favorable ha significado una pérdida significativa en gastos legales para el cliente. La determinación de la Ley N°561, Ley N°842, la Resolución N°CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013 y los principios generales de los Contratos en el Código Civil no logran establecer una base sólida que permita al cliente salvaguardar sus derechos ante las pérdidas o riesgos en los bienes; imposiciones de seguros; fijación de tasas elevadas, resoluciones y renunciaciones.

## VIII. CONCLUSIONES

Culminado el informe investigativo “Análisis jurídico de las Cláusulas Abusivas en los contratos de Leasing Financiero autorizados por la SIBOIF para las entidades Bancarias en Nicaragua”, se han determinado las siguientes conclusiones:

- 1) Los contratos de Leasing al pertenecer a la clasificación por adhesión, trae consigo un desequilibrio en su balance con el usuario/consumidor.
- 2) La inexistencia de una Ley reguladora ha producido que el Leasing se adecue a otra figura que los Bancos consideran semejante, dando lugar a incongruencias derivadas por su nominación dispersa, además que las resoluciones de la Superintendencia están provistas de singularidad y exclusividad, lo cual ocasiona una dificultad en su alcance y finalidad del Leasing.
- 3) Las entidades Bancarias ostentan privilegios bancarios que desde su perspectiva actúan como medios asegurativos para la recuperación del capital invertido, siendo estos la mora automática, exoneración de responsabilidad, imposición de seguros, altas tasas de interés, resoluciones y renunciaciones.
- 4) La Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías carece de un mecanismo aplicable a los casos de usuarios bancarios, por tanto, se limita a mencionar un listado de cláusulas abusivas y de procesos relacionados con usuarios del ámbito comercial. Por ello, la Superintendencia es el único ente regulador que dicta las medidas en las instancias administrativas.

## **IX. RECOMENDACIONES**

- 1) Impulsar a la iniciativa del Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero que implemente la regulación del Leasing y que adicione disposiciones legales en cuanto a las entidades Bancarias y el consumidor.
- 2) Implementar una revisión continua a los modelos de contratos Leasing para evitar alteraciones que no cumplan con los requisitos establecidos por la SIBOIF siendo contrarios a la buena fe y el justo equilibrio de las partes.
- 3) Clasificar las normativas emitidas por la Superintendencia haciendo posible el fácil acceso a la información y a las resoluciones de otros casos que contemplen las Cláusulas Abusivas y su erradicación en los contratos Leasing.
- 4) Capacitar a los funcionarios de las oficinas administrativas de atención al público de la SIBOIF para que proporcionen información sobre la protección de los derechos de los usuarios ante la aparición de cláusulas abusivas en los Leasing Financieros y de las instancias administrativas que comprenden los procesos de reclamos de los mismos.

## X. FUENTES DE CONOCIMIENTO

### 12.1 Fuentes Primarias:

#### Legislación:

- Anteproyecto de Ley de Arrendamiento Financiero, del 29 de Mayo 2009. Código Iniciativa 20095904. Presentado por el diputado Carlos Antonio Noguera Pastora.
- Código Civil de la República de Nicaragua, Cuarta Edición Oficial, en La Gaceta N° 236, Diario Oficial, de 11 de diciembre de 2019. Managua, Nicaragua Págs. 357.
- Ley N° 182, “Ley de Defensa de los Consumidores”. La Gaceta N° 213, del 14 de Noviembre de 1994. Managua, Nicaragua. Págs. 5.
- Ley N° 316, “Ley de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras”. La Gaceta, Diario Oficial, N° 196, del 14 de Octubre de 1999. Managua, Nicaragua. Págs. 19.
- Ley N° 561, “Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros”. La Gaceta, Diario Oficial, N° 232, del 30 de Noviembre del 2005. Managua, Nicaragua. Págs. 79.
- Ley N° 732, “Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua”. La Gaceta Diario Oficial, N° 148 y 149, 14 de julio 2010. Managua, Nicaragua. Págs. 31.
- Ley N° 733, “Ley General de Seguros, Reaseguros y Fianzas”. La Gaceta, Diario Oficial, N° 162, 163 y 164 del 25, 26 y 27 de Agosto de 2010. Managua, Nicaragua. Págs. 87.
- Ley N° 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. La Gaceta, Diario Oficial N°. 128 del 11 de julio de 2011. Págs. 24.
- Ley N° 842, “Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias”. En La Gaceta, Diario Oficial, N° 129, de 11 de julio de 2013. Págs. 27.
- Ley N°. 902 Código Procesal Civil de la República de Nicaragua. En la Gaceta, Diario Oficial, N° 191, de 09 de octubre de 2015. Págs. 202.

- Ley 987, Ley de Reformas y Adiciones a la Ley N°822, Ley de Concertación Tributaria. La Gaceta, Diario Oficial N°.41 del 28 de febrero de 2019. Págs. 60.
- Ley N° 974, “Ley del Digesto Jurídico Nicaragüense de la Materia de Banca y Finanzas”. En la Gaceta, Diario Oficial, N° 164, de 27 de Agosto de 2018. Managua, Nicaragua. Págs. 328.
- Nicaragua. Constitución Política de la República de Nicaragua. SENICSA. Managua, Nicaragua. 2014, Págs. 95.
- Reglamento de la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. Decreto 36-2013. La Gaceta, Diario Oficial, N° 192, del 10 de Octubre de 2013. Managua, Nicaragua. Págs. 18.
- Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008. “Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio”. En la Gaceta, Diario Oficial, N° 176, del 9 de noviembre del 2008. Managua, Nicaragua. Págs. 57.
- Resolución CD-Superintendencia-XLII-1-96, “Normativa para la Constitución y Supervisión de las Entidades de Leasing o Arrendamiento Financiero”. La Gaceta N° 199 del 22 de Octubre de 1996. Managua, Nicaragua. Págs. S. Pág.
- Resolución N° CD-SIBOIF-586-2-MAY20-2009, “del 20 de Mayo de 2009. Managua, Nicaragua. Págs. 1.
- Resolución N° CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013, “Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras” del 30 de agosto de 2013. Managua, Nicaragua. Págs. 52.

## **12.2 Fuentes Secundarias:**

### **Doctrina, Libros y Revistas Jurídicas:**

- BUONOCORE, Vincenzo. El Leasing. Abeledo Perrot; Buenos Aires, 1990. Págs. 295.
- CASTILLO, Edmundo. Derecho Bancario Nicaragüense. HISPAMER. Managua, Nicaragua. 2017, Págs. 649.

- GRANIFO HERNS, Víctor. Leasing Financiero. Centro de Estudios para el Desarrollo de la Empresa, Folleto. Santiago, Chile. 1978. En: SANDOVAL López, Ricardo. Derecho Comercial: Quinta Edición Actualizada, Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, 2001. 110 p. Tomo III. Vol. 2
- Guía para la aplicación del procedimiento de detección y análisis e integración de operaciones sospechosas en el formato del ROS – Sector Arrendamiento Financiero” UAF. Managua, Nicaragua. 2022. Págs. 10.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. Consumidores. Segunda Edición. Rubinzal-Culzoni Editores. Santa Fe, Argentina. 2009, Págs. 688.
- PALLARES LÓPEZ, Marisela. Revista de Derecho: Análisis del Arrendamiento Financiero. Universidad Iberoamericana Puebla. Puebla, México. 2009, Págs. 36.
- RODRÍGUEZ, Sergio. Contratos Bancarios, su significación en América Latina. Quinta Edición. LEGIS. Bogotá, Colombia. 2008, Págs. 959.
- The Alta Group. IV Foro Legal Latinoamericano de Leasing. Folleto. Miami, Florida. 18-19 Agosto de 2011. Págs. 432.
- Todo lo que necesitas saber sobre Leasing. 3era Edición. ABCL, Asociación Brasileña de Empresas de Leasing. Págs. 29.

### **12.3 Fuentes Terciarias:**

#### **Monografías y Documentos Electrónicos**

- Academia LATIN.com. El león, la vaca, la cabra y la oveja. Disponible en: <https://academialatin.com/fabula/leon-vaca-cabra-oveja/>.
- Arrend. Leasing Financiero. Disponible en: <https://vlex.com.co/vid/clausulas-abusivas-contratos-leasing-850692167>.
- ARRUBLA PAUCAR, Jaime. Contrato de Leasing. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5556739.pdf> Consultado el [30/03/2022](https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5556739.pdf).
- Biberley. Principales Cláusulas Bancarias declaradas abusivas por los Tribunales. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/principales-clausulas-bancarias-declaradas-abusivas-tribunales-62615>.

- CARRILLO MUÑOZ, Luis; RUBIO CARBALLO, José; ZAPATA, Yanier. Tesis: Análisis de los Servicios de Leasing que ofrecen las Empresas Comerciales y de Servicios en Nicaragua en el período octubre 2008 – marzo 2009. Facultad de Ciencia y Tecnología. UNAN-León. León, Nicaragua. 2009, Págs. 61.
- CERRATO GUERRERO, Jazmina; RAMOS VELEZ, Hellen. Tesis: Análisis del Proceso para el Otorgamiento de Leasing a la empresa Innovación Tecnológica y Comercial con el Banco de América Central, Sociedad Anónima en el período 2016. Facultad de Ciencias Económicas. UNAN-Managua. Managua, Nicaragua. 2017, Págs. 124.
- CHAVES ALVARADO, Luis. Tesis: El Contrato de Leasing Financiero en Costa Rica. Economía y Sociedad, No. 13. Universidad Nacional, Heredia. Heredia, Costa Rica. 2000. Págs. 8.
- Cláusulas en Contratos de Leasing habitacional en Colombia ¿Un mal necesario? Disponible en: <https://vlex.com.co/vid/clausulas-abusivas-contratos-leasing-850692167>.
- Garanley, Abogados. Cláusulas Abusivas en Contratos Bancarios. Disponible en: <https://garanley.com/civil/clausulas-abusivas-contratos-bancarios/>.
- García & Bodán. Attorneys & Counselors at Law. ¿Tiene el Contrato del Leasing fundamentación legal en Nicaragua? Disponible en: <https://garciabodan.com/tiene-el-contrato-de-leasing-fundamentacion-legal-en-nicaragua/>.
- GARRONE, José. Diccionario Jurídico VII. Segunda Edición. Abeledo Perrot; Buenos Aires, 1997. Págs. 782.
- GONZÁLEZ HERRERA, Irwing. Tesis: Análisis Jurídico de las Cláusulas Abusivas en los Contratos de Tarjeta de Crédito. Facultad de Derecho y Humanidades. Universidad Señor de Sipán. 2018, Págs. 132.
- GUEVARA SEGARRA, Karina. Tesis: Análisis Jurídico del Contrato de Leasing y sus diversas modalidades. Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad del Azuay. Cuenca, Ecuador. 2007, Págs. 86.

- HURTADO, Denys. Tesis: Análisis Jurídico Tributario del Contrato de Arrendamiento Financiero en Nicaragua. Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad Centroamericana. Managua, Nicaragua. 2013, Págs. 84.
- LACASA NAVARRO, Ramón; DÍAZ DE BUSTAMANTE, Isidro. Diccionario de Derecho, Economía y Política. De Derecho reunidas; Madrid, 1980. Págs. 764.
- Mario Palomar-Abogado. Condiciones Generales Abusivas y Leasing. Disponible en: <https://mariopalomarabogado.blog/2014/06/01/condiciones-generales-abusivas-y-leasing/>.
- MARTÍNEZ CAMARGO, Ginna; DE LEÓN NOVOA, Martha. Contrato de Leasing y Cláusulas Abusivas, estudio de su interrelación en el Derecho Colombiano. Centro de Investigaciones, Facultad de Derecho. Universidad Militar Nueva Granada. Bogotá, Colombia. 2013, Págs. 73.
- Normativa del Registro de los Sujetos Obligados en la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Disponible en: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/9e314815a08d4a6206257265005d21f9/4989d69952895f5a06257b320055c5e1?OpenDocument>.
- OCAMPO RODRÍGUEZ, Martha. El Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing Financiero con Opción a Compra en Nicaragua: Derechos y Obligaciones de las partes, pertinencia y aplicabilidad. Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad Centroamericana. Managua, Nicaragua. 2016, Págs. 62.
- RAMÍREZ GARCÍA, Álvaro. El control de las Cláusulas Abusivas en Contratos por Adhesión en el Derecho Nicaragüense. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNAN-León. León, Nicaragua. 2010, Págs. 75.
- Real Academia Española. Diccionario de Lengua Española. Alquilador. Disponible en: <https://dle.rae.es/alquilador>.
- República de Nicaragua. Unidad de Análisis Financiero. UAF. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/la-uaf/quienes-somos>.
- República de Nicaragua. Unidad de Análisis Financiero. UAF. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/difuson/noticias/264-resolucion-n-uaf-n-007-2016->



[normativa-de-inscripcion-en-el-registro-de-sujetos-obligados-de-la-uaf#:~:text=La%20Unidad%20de%20An%C3%A1lisis%20Financiero,7%20de%20marzo%20de%202016.](#)

- Resolución N° UAF-N-016-2019, “Normativa de Registro de Sujetos Obligados ante la Unidad de Análisis Financiero”. Disponible en: <https://www.uaf.gob.ni/images/Pdf/Normativas/Resolucion-UAF-016-2019-Normativa-de-Registro-SO.PDF>.
- SAIJ. El consumidor frente a las Cláusulas Abusivas. Disponible en: <http://www.saij.gob.ar/andrea-fabiana-mac-donald-consumidor-frente-clausulas-abusivas-dacf190141-2019-09-04/123456789-0abc-defg1410-91fcanirtcod?&o=207&f=Total%7CFecha%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema/Derecho%20civil%5B3%2C1%5D%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%5B5%2C1%5D%7CJuridicci%F3n%5B5%2C1%5D%7CTribunal%5B5%2C1%5D%7CPublicaci%F3n%5B5%2C1%5D%7CColecci%F3n%20tem%E1tica%5B5%2C1%5D%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina&t=3819>.
- SAMPSON ESPINO, Meyling; SALINAS BACA, Rafael; PÉREZ CASTILLO, Geissel. Tesis: Realidad Jurídica y Económica del Contrato de Leasing. UNAN-León. Febrero 2009. Págs. 133.
- Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Disponible en: <https://www.superintendencia.gob.ni/temasinteres/presentaci%C3%B3n-de-reclamos-ante-la-entidad-financiera>.
- Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Disponible en: <https://www.superintendencia.gob.ni/temasinteres/presentaci%C3%B3n-de-reclamos-ante-la-superintendencia-de-bancos>.
- Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Resolución N°CD-SIBOIF-1240-1-ABR06-2021. Disponible en: [https://www.superintendencia.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/norma\\_de\\_multas\\_sobre\\_transparencia.pdf](https://www.superintendencia.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/norma_de_multas_sobre_transparencia.pdf).

- TIGERINO SANTELÍZ, Alvaro; REYES SÁNCHEZ, María. Contrato de Leasing Financiero en Nicaragua. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNAN-León. Nicaragua. Mayo, 2008. Págs. 121.

# **XI. ANEXOS**

PRESTAMO NO.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Monto	Apertura	Vencimiento	No. de Cliente	No. de Préstamo	Ejecutivo
US\$13,067.20	26-Enero-2022	26-Enero-2024			

Notario:

El área sombreada es para uso del Banco únicamente y no modifica o altera los términos de este Contrato.

**EL ARRENDATARIO:**

Matagalpa, Nicaragua

**EL ARRENDADOR:**

Managua, Nicaragua

**EL BANCO**, S. A. (**Banco**), Institución Bancaria de este domicilio, representada por su Gerente General y Apoderado General de Administración, Licenciado, mayor de edad, casado, Banquero, de este domicilio, portador de Cédula de Identidad nicaragüense número:

( ), a la cual Institución Bancaria se denominará en lo sucesivo y para mayor brevedad de este Contrato como **“EL ARRENDADOR”**; por una parte y por la otra, el Señor, mayor de edad, soltero, Odontólogo, del domicilio de la ciudad de Matagalpa, Departamento de Matagalpa e intencionalmente de tránsito por esta ciudad, portador de Cédula de Identidad nicaragüense número:

( ), actuando en su propio nombre y representación, a quien en lo sucesivo de este contrato se le denominará como **“EL ARRENDATARIO”**; hemos convenido en celebrar el presente **Contrato de Arrendamiento Financiero**, contenido en las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA: (DESCRIPCION DE LOS BIENES A ADQUIRIRSE):** Que **Banco** por indicación y a solicitud del Señor, adquirirá los bienes que a continuación se describen:

**Uno)** UNA (01) UNIDAD DENTAL CARE22, MARCA: RUNYES, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Dos)** UN (01) RAYOS “X” PORTÁTIL DX3000, MARCA: NO PRESENTA, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Tres)** UN (01) COMPRESOR, MARCA RUNYES, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO

PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Cuatro)** UN (01) AUTO CLAVE DE DIECIOCHO (18) LITROS, CLASE "B", MARCA: RUNYES, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Cinco)** UN (01) MOTOR DE IMPLANTES "AB" DENTAL, INCLUYE: KIT QUIRÚRGICO Y CONTRA ÁNGULO, MARCA: NO PRESENTA, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Seis)** UN (01) ESCALER PIEZO "S", MARCA: MERCTRON, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA.

**Siete)** UNA (01) LÁMPARA DE FOTOCURADO, MARCA: MECTRON STARLING, MODELO: NO PRESENTA, TIPO: NO PRESENTA, SERIE: NO PRESENTA, COLOR: NO PRESENTA, AÑO: NO PRESENTA. Dichos bienes serán adquiridos por **EL BANCO** a la Casa Comercial "

( )", y la naturaleza y características de dichos bienes han sido determinados y seleccionados por "**EL ARRENDATARIO**", y en base a las instrucciones de "**EL ARRENDATARIO**" es que serán adquiridos por **EL BANCO**. El precio de venta de los bienes antes relacionados ascienden a la cantidad de **DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$16,334.00)**, de los cuales **EL BANCO** financiará la suma de **TRECE MIL SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS (US\$13,067.20)**, en virtud del presente contrato.

**CLAUSULA SEGUNDA: (ARRENDAMIENTO):** **EL ARRENDADOR** otorga en concepto de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** los bienes descritos en la **Cláusula Primera**, efectivo por el término señalado en la Cláusula que sigue. Estos bienes se denominarán en adelante "**LOS BIENES ARRENDADOS**".

**CLÁUSULA TERCERA: (DURACIÓN DEL CONTRATO):** El presente Contrato tendrá una duración de **veinticuatro (24) meses**, contados a partir de la fecha de la suscripción del presente contrato.

**CLÁUSULA CUARTA: (DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y LA FORMA DE PAGO):** El canon de arrendamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** será pagado por **EL ARRENDATARIO** a **Banco** de la manera siguiente: **VEINTICUATRO (24) CÁNONES MENSUALES DE SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$615.94) MÁS SEGURO DE LOS BIENES**, debiendo enterar el primer canon, el día **veintiséis de Febrero del año dos mil veintidós, a más tardar, y el último canon el día veintiséis de Enero del año dos mil veinticuatro**. Los pagos los hará **EL ARRENDATARIO** por adelantado, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes respectivo, en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en el lugar que ésta designe.

**CLÁUSULA QUINTA: (COMISIONES, GASTOS Y HONORARIOS LEGALES):** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR: el uno por ciento (1.00%) en concepto de **Comisión Bancaria**; la cantidad de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00) en concepto de **Comisión por Inspección Anual**; el cero punto cincuenta por ciento (0.50%) en concepto de **Honorarios Legales**, los cuales se cobrarán de una sola vez al momento de formalizar el presente Contrato; y la cantidad de Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US\$50.00) en concepto de **Gastos Documentales**.

**CLÁUSULA SEXTA: (MANTENIMIENTO DE LOS BIENES ARRENDADOS):** EL ARRENDATARIO se obliga a suscribir un Contrato de Mantenimiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** con el proveedor que le señale **EL ARRENDADOR**, para así garantizar el óptimo mantenimiento y funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** durante la vigencia del presente Contrato. A tales efectos, dentro de los diez (10) días siguientes a esta fecha, **EL ARRENDATARIO** deberá exhibir a **EL ARRENDADOR** dicho Contrato firmado, a satisfacción de **EL ARRENDADOR**. De igual forma, todos los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de **LOS BIENES ARRENDADOS** y de su uso correrán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO**, durante el término de vigencia de este contrato, incluyendo los siguientes: **a)** Gastos de impuestos o recargos que existen o llegarán a existir para **LOS BIENES ARRENDADOS**, su instalación y funcionamiento; **b)** Gastos de transporte e instalación, así como del suministro de cuantos accesorios, repuestos, elementos y materiales complementarios fueren necesarios para el buen funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS**; **c)** Reparación y/o atención técnica y mecánica necesarios para el buen funcionamiento de **LOS BIENES ARRENDADOS**, su conservación, mantenimiento, combustible y limpieza.

**CLÁUSULA SEPTIMA: (DE LA MODIFICACIÓN, MEJORA O AMPLIACIÓN DEL EQUIPO):** En caso de que las necesidades de **EL ARRENDATARIO** o cualquier otra circunstancia hagan necesario modificar, y mejorar **LOS BIENES ARRENDADOS** mediante cambios tecnológicos o instalando piezas adicionales que se integran a los bienes originales, **EL ARRENDATARIO** está en la obligación de comunicar en forma escrita a **EL ARRENDADOR** sobre el detalle de dichos cambios. Por su parte **EL ARRENDADOR** podrá negarse a cualquier solicitud que **EL ARRENDATARIO** le haga. Si **EL ARRENDATARIO** hiciera caso omiso de esta cláusula, cualquier cambio o mejora del equipo se considerará como parte original de **LOS BIENES ARRENDADOS**, sin derecho por parte de **EL ARRENDATARIO** de ejercer ninguna acción legal en contra de **EL ARRENDADOR**, para la recuperación de tales mejoras.

**CLÁUSULA OCTAVA: (RESPONSABILIDAD DE LOS BIENES ARRENDADOS):** No será motivo de suspensión de pago del canon de Arrendamiento, el hecho de que **LOS BIENES ARRENDADOS** no funcione o no pueda ser utilizado por desperfectos de cualquier naturaleza. **EL**

**ARRENDADOR** no responde en ningún caso del estado de **LOS BIENES ARRENDADOS**, no garantiza en forma alguna su buen funcionamiento ni asegura su rendimiento. **EL ARRENDATARIO**, al recibir a su entera satisfacción **LOS BIENES ARRENDADOS** y constatar su buen estado, renuncia al derecho de garantía por evicción o vicios ocultos o redhibitorios y exonera a **EL ARRENDADOR** de esa obligación de garantía y saneamiento. Sin embargo, **EL ARRENDADOR** se obliga a que, en caso de ser necesario por algún defecto de fabricación, subrogará a **EL ARRENDATARIO** los derechos referentes a la garantía que haya otorgado el fabricante o proveedor, cediéndole al efecto los derechos que por ese concepto pudieran corresponderle, autorizándola en tal caso para dirigirse directamente contra dicho fabricante y presentar el reclamo pertinente.

**CLÁUSULA NOVENA: (DEL DERECHO DE INSPECCION):** **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de inspeccionar por sí o por persona designada por ésta, **LOS BIENES ARRENDADOS**, cuando lo estime conveniente, para constatar su correcta utilización, las condiciones de conservación, el funcionamiento y mantenimiento del mismo.

**CLÁUSULA DECIMA: (SEGUROS Y LA UBICACIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS):** **EL ARRENDATARIO** se obliga a contratar por su exclusiva cuenta, cubriendo todos los gastos, inclusive el pago del deducible, que ello demande, en los términos y con una compañía de seguros aceptados para **EL ARRENDADOR**, una Póliza de Seguro contra todo riesgo de extensión territorial, hasta por una suma equivalente a **DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$16,334.00)**, que es el valor comercial de **LOS BIENES ARRENDADOS**, estableciendo como beneficiario del seguro a **EL ARRENDADOR**. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** deberá asegurar **LOS BIENES ARRENDADOS** contra los daños que su funcionamiento pudiera ocasionar a terceros. **EL ARRENDATARIO** deberá comunicar a **EL ARRENDADOR** cualquier siniestro o hecho que afectare a **LOS BIENES ARRENDADOS**, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al suceso, así como a la compañía aseguradora dentro de los plazos establecidos en la póliza. Si **EL ARRENDATARIO** no procediera así, asumirá toda responsabilidad pecuniaria que pudiera derivarse de dicho incumplimiento. **LOS BIENES ARRENDADOS** estarán ubicados en:

, en esta ciudad de Managua. En caso que **EL ARRENDATARIO**, por motivo del giro de su negocio o por cualquier circunstancia, desplazare o autorizare desplazar **LOS BIENES ARRENDADOS** a otro sitio, deberá solicitar y obtener por escrito la autorización previa de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** será responsable de todos los gastos, riesgos de pérdida o avería que ocasione el traslado, inclusive si tales pérdidas o averías se produjeran por caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asume.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (DE LA PÉRDIDA TOTAL O PARCIAL DE LOS BIENES ARRENDADOS):** EL ARRENDATARIO asume totalmente el riesgo de pérdida total o parcial de **LOS BIENES ARRENDADOS**, por cualquier causa que las motivare, incluyendo los hechos de caso fortuito o fuerza mayor, rebelión, motín o acción de terceros. En dichos casos, **EL ARRENDATARIO** cumplirá su compromiso y se obliga irrevocablemente a ello con sólo pagar el número de cuotas que faltaren para la terminación del plazo convenido en el contrato o el saldo, después de que la compañía aseguradora realice la liquidación correspondiente. En el caso que la suma pagada por la compañía aseguradora fuese superior al saldo de alquileres pendientes, el remanente será aplicado por **EL ARRENDADOR** a la cancelación de cualquier otra obligación existente entre las partes aquí contratantes. Si existiera algún sobrante después de esta liquidación, el mismo será reembolsado por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (RESPONSABILIDAD CIVIL):** En caso de daños a terceros causados directa o indirectamente por **LOS BIENES ARRENDADOS**, la responsabilidad civil en todo caso le corresponde a **EL ARRENDATARIO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (OPCIÓN DE COMPRA):** **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** expresamente convienen que dentro del plazo de cinco días hábiles después de expirar el plazo del presente Contrato, **EL ARRENDATARIO** podrá ejercer la opción de compra de **LOS BIENES ARRENDADOS**, la que se hará efectiva pagando a **EL ARRENDADOR** la suma de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1.00)**. Asimismo, queda expresamente convenido que en caso que **EL ARRENDATARIO** no desee optar por la opción a compra, devolverá **LOS BIENES ARRENDADOS** a **EL ARRENDADOR** recibéndolo a su entera satisfacción, quedando la suma pagada a cuenta del arriendo sin derecho a ninguna devolución; de la misma manera, podrá **EL ARRENDATARIO** si así lo acepta **EL ARRENDADOR**, celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en los términos, plazos y condiciones que fije **EL ARRENDADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (DE LA CESIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CONTRATO):** Queda convenido que **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder o traspasar total o parcialmente por cualquier título los derechos que este contrato le otorga, **EL ARRENDATARIO** no podrá sub-arrendar **LOS BIENES ARRENDADOS** sin el consentimiento previo y expreso de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** expresamente acepta que **EL ARRENDADOR** puede ceder total o parcialmente este contrato y sus garantías, renunciando desde ya al derecho de ser notificado de cualquier transferencia que de este contrato se hiciere, considerándose perfeccionada la transferencia desde el momento mismo del otorgamiento.



**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO):**

Queda especialmente estipulado que la falta de pago oportuno de cualquiera de los cánones de arrendamiento, hará incurrir automáticamente en mora a **EL ARRENDATARIO** y a partir del día siguiente de producirse la falta de pago, queda facultado **EL ARRENDADOR** para hacer exigible, a su elección: **a)** La resolución del Contrato, con la devolución de **LOS BIENES ARRENDADOS** a entera satisfacción de **EL ARRENDADOR** y el pago de los daños y perjuicios que ocasionen, o, **b)** La Ejecución del contrato, mediante el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento vencidos o que están por vencerse, hasta la fecha pactada para la terminación del contrato. Igual derecho de exigir la resolución o la ejecución del Contrato tendrá **EL ARRENDADOR**, en caso de falta de pago de los Seguros de **LOS BIENES ARRENDADOS**, de la falta de mantenimiento del mismo, o del incumplimiento de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO):** En caso de que **EL ARRENDADOR** optare por la opción **a)** citada en la cláusula anterior, **EL ARRENDATARIO** queda obligada a restituir en forma inmediata **LOS BIENES ARRENDADOS**, así como a pagar los daños y perjuicios que se ocasionen y los demás importes que correspondan hacerse conforme a este Contrato, salvo que en el acto de requerimiento que se haga a **EL ARRENDATARIO** para la entrega de **LOS BIENES ARRENDADOS**, ésta cancelara totalmente, en favor de **EL ARRENDADOR**, los cánones vencidos a esa fecha y los que aún queden por vencer, junto con los intereses correspondientes. En caso contrario, **EL ARRENDADOR** acepta en forma irrevocable desde ahora la resolución de pleno derecho del presente contrato con el pago de los daños y perjuicios pertinentes y sin que para este hecho se tenga que recurrir a declaratoria alguna por parte de los Tribunales de Justicia. En dicho evento, ante el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** procederá a recuperar o tomar posesión de **LOS BIENES ARRENDADOS**, acto que desde ahora acepta **EL ARRENDATARIO**.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: (DE LA EXIGIBILIDAD DEL SALDO ADEUDADO Y DEL COBRO POR LA VIA DE EJECUCION FORZOSA).** En caso que **EL ARRENDADOR** optare por la alternativa **b)** citada en la **Cláusula DÉCIMA QUINTA**, tendrá derecho a exigir a **EL ARRENDATARIO** el pago total de los cánones de arrendamiento vencidos y por vencerse hasta la fecha pactada para la terminación del contrato. El monto que llegare a adeudar **EL ARRENDATARIO** por este concepto, que deberá estar acreditado por certificación librada por Contador Público Autorizado señalado por **EL ARRENDADOR**, podrá ser cobrado por la vía de ejecución forzosa, sin necesidad de ningún requerimiento previo para los efectos de la mora.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOCIO-AMBIENTAL):** **EL ARRENDATARIO** declara que en relación con las leyes y normativas de la República de Nicaragua, cumple y se obliga a cumplir las obligaciones derivadas de las mismas y de las licencias, permisos,

autorizaciones, registros y demás trámites establecidos por las autoridades ambientales, sociales y laborales competentes, de acuerdo con la actividad de **EL ARRENDATARIO**. Que de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua en relación con la protección y conservación del medio ambiente, el cumplimiento de aspectos sociales y laborales, **EL ARRENDATARIO** declara que no existe a la fecha del presente contrato, ni ha sido notificado actualmente de la existencia de procesos, demandas, litigios, sanciones, multas o similares, por el incumplimiento de dicha normatividad. En caso de existir o de haber sido notificado de la existencia de alguna de las acciones o sanciones antes mencionadas, **EL ARRENDATARIO** ya lo ha notificado por escrito y formalmente a **EL BANCO**. **EL ARRENDATARIO** declara que conoce y está en cumplimiento a la **Política Ambiental** de **EL BANCO** y se obliga a mantener siempre cumplimiento a la misma.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA: (OTRAS OBLIGACIONES SOCIO-AMBIENTALES):** **EL BANCO** podrá solicitar a **EL ARRENDATARIO**, informes **anuales** de cumplimiento, seguimiento o avances de las obligaciones derivadas en materia ambiental, social y laboral, requeridas por las Autoridades Nacionales a fin de evidenciar las actividades de control, compensación o mitigación de impactos negativos. **EL ARRENDATARIO**, se obliga a proveer a **EL BANCO** dichos informes, con la información requerida y en el tiempo solicitado, en caso que **EL BANCO** lo solicite. Asimismo, se obliga a permitir y colaborar en las visitas y controles de seguimiento que sean requeridas por **EL BANCO**, y realizadas por los ejecutivos, colaboradores o funcionarios de **EL BANCO** o terceros que éste designe. **EL ARRENDATARIO** se obliga a informar por escrito a **EL BANCO** sobre la ocurrencia de daños y/o perjuicios ambientales o sociales o cualquier impacto negativo al ambiente o a la comunidad y/o empleados como consecuencia de la materialización o potencial materialización de los impactos socio-ambientales generados por la actividad de la empresa al entorno. Asimismo, se obliga a informar por escrito en caso que ocurran eventos tales como reclamaciones, procesos, demandas, litigios, pasivos, contingencias, sanciones, multas o similares, por el incumplimiento de las leyes y normativas relacionadas con la protección y conservación del medio ambiente, aspectos sociales y laborales, o de cualquier hecho relevante ocasionado o que afecta a **EL ARRENDATARIO**, o que pueda afectar o afecte los términos y las condiciones del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** tendrá un plazo de **cinco (5) días calendarios** a partir del suceso para informar a **EL BANCO**. Cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla con los requerimientos de la normatividad laboral, social o ambiental vigente, o con la **Política Ambiental** de **EL BANCO**, se obliga a implementar las medidas correctivas necesarias y las que **EL BANCO** considere, dentro de un plazo que no debe exceder de **sesenta (60) días calendarios**, a partir de que **EL ARRENDATARIO** conozca del incumplimiento. De ser necesario, el plazo podrá ser prorrogado por **EL BANCO**, teniendo en consideración la naturaleza del evento. La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas socio-ambientales, dará derecho a **EL BANCO**, a su sola discreción, a dar por vencido el presente contrato de forma anticipada.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: (DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS):** En caso de incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra obligación que le imponga este contrato, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a cobrar a título de daños y perjuicios, un interés penal del cincuenta por ciento (**50%**) anual sobre los cánones vencidos no pagados, sin perjuicio de la exigibilidad de la resolución del contrato o del cobro por la vía de ejecución forzosa tal como se establece en las cláusulas anteriores.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (RENUNCIAS):** En relación con todas las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** a favor de **EL ARRENDADOR** que se derivan del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** hace las siguientes renunciaciones a favor de **EL ARRENDADOR**: **a)** A cualquier aviso o requerimiento incluyendo el requerimiento para incurrir en mora, la que en todos los casos se producirá por el simple retardo en el cumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones; **b)** A las excepciones provenientes de caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asume desde ahora por imprevistos o inesperados que sean; **c)** A la invocación de prórrogas tácitas o renunciaciones por cualquier acto que las hiciera presumir; **d)** Que faculta a **EL ARRENDADOR** a embargar en beneficio de su crédito cualquier bien que tuviere.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: (SUMINISTRO DE INFORMACIÓN A CENTRALES DE RIESGO):** **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente a **EL BANCO** a informar, reportar o divulgar a Centrales de Riesgo, públicas o privadas, debidamente constituidas y autorizadas de acuerdo a las Normas y Leyes aplicables, toda la información relevante para conocer el desempeño que tiene o que ha tenido como Deudor con **Banco**, incluyendo: capacidad de pago, cumplimiento oportuno o incumplimientos e información sobre los saldos que resulten de todas las operaciones de crédito que bajo cualquier modalidad se le hubiese otorgado o se le otorgue en el futuro. Asimismo, autoriza a dichas Centrales de Riesgo, públicas o privadas, a proveer a **Banco** su historial crediticio. **EL ARRENDATARIO** exime a **Banco** de cualquier responsabilidad por acciones que terceros puedan ejercer en relación a la información suministrada por **Banco** a las Centrales de Riesgo, públicas o privadas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: (VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS):** **EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO** convienen expresamente: Que si cualquier disposición del presente contrato fuese declarada nula por algún Tribunal de Justicia competente, la sentencia dictada a tal efecto no afectará ni invalidará las demás disposiciones, contenidas en el presente contrato las cuales de común acuerdo las partes reconocen como válidas y con todo vigor y fuerza legal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: (DECLARACIONES):** **EL ARRENDATARIO** declara que como anexo y parte integrante del presente Contrato, ha recibido de **EL BANCO**: **a) Resumen**

**Informativo** para Operaciones Activas; y **b) Tabla de Amortización** (Cronograma de Pagos). Así mismo declara que los documentos relacionados en la presente cláusula y el presente Contrato, les fueron entregados para su lectura, que le fueron aclaradas sus dudas y que firma y acepta con conocimiento pleno las condiciones establecidas en este contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (ACEPTACIÓN):** EL ARRENDADOR acepta todas las declaraciones hechas a su favor por EL ARRENDATARIO en el carácter en que procede. EL ARRENDATARIO acepta y ratifica todos los términos, condiciones convenios, declaraciones, obligaciones, estipulaciones especiales y demás estipulaciones y condiciones consignadas en el presente Contrato.

**REPRESENTACION:** La Representación del Licenciado \_\_\_\_\_, consta en los siguientes documentos: **a)** Escritura Pública de Constitución Social número \_\_\_\_\_, autorizada en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde del día veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y uno, ante los oficios notariales del Doctor \_\_\_\_\_, cuyo Testimonio se encuentra inscrito bajo el número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), páginas \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ), Libro \_\_\_\_\_ de Sociedades; y número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), páginas \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ), tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua, mediante la cual se constituyó bajo la denominación **BANCO \_\_\_\_\_, SOCIEDAD ANONIMA**; **b)** Certificación extendida por el Notario Público Doctor \_\_\_\_\_, el día doce de Noviembre de mil novecientos noventa y uno del Acta número \_\_\_\_\_ de Junta General de Accionistas, celebrada, en la ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del día ocho de noviembre de mil novecientos noventa y uno, mediante la cual se aprobaron los Estatutos de la sociedad \_\_\_\_\_ e inscrita bajo el número d \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Páginas \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ), Tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro \_\_\_\_\_ de Sociedades del Registro Público Mercantil de Managua; **c)** Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de Protocolización de Reformas de Escritura Social y Estatutos, autorizada en la ciudad de Managua, a las seis de la tarde del día dieciséis de agosto del año dos mil uno, ante los oficios notariales del doctor \_\_\_\_\_; e inscrita con el número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), páginas \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ), Tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro \_\_\_\_\_ de Sociedades; y con el número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Páginas \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ), Tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua, en la que se reformó de manera total el Pacto Social y Estatutos eliminando cláusulas y artículos que se referían básicamente al momento de la constitución de la sociedad; se reforman cláusulas varias, se incorporan otras reformas derivadas de la nueva Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros y se juntan en una misma escritura el Pacto Social y los Estatutos.- **d)** Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de Protocolización de Reformas al Pacto Social y Estatutos, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día siete de mayo del año dos mil diez,

ante los oficios notariales del Doctor \_\_\_\_\_ ; e inscrita con el número \_\_\_\_\_  
( / ), tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), páginas \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_ de Sociedades; e  
inscrita con el número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), páginas \_\_\_\_\_  
( / ), tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro de  
Personas, ambos del Registro Público de Managua; mediante la cual cambió su denominación social de  
**BANCO** \_\_\_\_\_, **SOCIEDAD ANONIMA** ( \_\_\_\_\_ ) a su nueva  
denominación **Banco** \_\_\_\_\_, **Sociedad Anónima (Banco** \_\_\_\_\_ ). e) Escritura  
Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de Protocolización de Reformas al Pacto Social y Estatutos, autorizada  
en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del cuatro de mayo del año dos mil dieciocho, ante  
los oficios del Notario J \_\_\_\_\_ e inscrita con el número \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) Páginas:  
( / ) Tomo: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del Libro \_\_\_\_\_ de Sociedades  
del Registro Público de Managua, mediante la cual se aumentó el capital social de **BANCO**  
\_\_\_\_\_, **SOCIEDAD ANONIMA**. Acredita su representación el Licenciado \_\_\_\_\_  
con el Testimonio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de  
Poder General de Administración, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del  
día tres de julio del año dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario \_\_\_\_\_,  
escritura debidamente inscrita bajo el número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
páginas \_\_\_\_\_ ( / ), tomo \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Libro \_\_\_\_\_ de  
Poderes del Registro Público del Departamento de Managua.

**En fe de lo cual firmamos el presente Contrato en dos tantos de un mismo tenor, en la Ciudad de Managua, a los veintiséis días de Enero del año dos mil veintidós.**

POR EL BANCO:

POR EL ARRENDATARIO:

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Nosotros ,MYRIAM MARGARITA CALDERA GURDIÁN, mayor de edad, casada ,Licenciada en mercadeo y finanzas , del domicilio de Managua y titular de la cedula de identidad número ( ), en el carácter de apoderada General de administración con facultades suficientes del sociedad denominada **BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA** (BAC), la cual es una sociedad debidamente constituida y organizada de conformidad con las leyes de la república de Nicaragua , con domicilio legal en esta ciudad según consta en Escritura Pública Numero , autorizado en esta ciudad de Managua ,a las tres y treinta minuto de la tarde del treinta de septiembre de mil novecientos noventa y uno ,ante los oficios notariales del doctor e inscrita con número ( ) paginas ( a ), Tomo ( ), Libro (Sociedades) y con números ( ), Paginas ciento ( / ),Tomo ( ), Libro de persona ;ambos del Registro público mercantil del Departamento de Managua y emitidos sus Estatus en Acta Numero De Junta General de Accionista totalitaria , llevada a efecto en esta ciudad a las cinco y treinta minutos de la tarde del treinta de septiembre de mil novecientos noventa y uno ,según certificación extendida por el Doctor Notario Público Secretario Ad-Hoc de la asamblea General de accionista de dicha sociedad e inscrito bajo número ( ), paginas ( a ), Tomo ( ) , Libro de Sociedades del registro público mercantil de este Departamento ; representación acreditada en virtud de testimonio de escritura pública número ( ), Poder General de administración, autorizada en la ciudad de mangua, capital de la República de Nicaragua , a los dos y quince minutos de la tarde del día treinta de agosto del año dos mil trece , antes los oficios de la Notaria Publica ; inscrita. Bajo el número ( ), paginas ( / ),Sociedad denominada **INNOVACION TECNOLOGICA Y COMERCIAL ,SOCIEDAD ANÓNIMA** la cual es una sociedad debidamente constituida y organizada de conformidad con la leyes de la República de Nicaragua , con domicilio

legal en la sociedad Anónima y Estatus , autorizada en la ciudad San José Costa Rica a las tres de la tarde del 02 de agosto del año 1999, por el notario Público e , inscrita bajo el Número , paginas / ,Tomo libro segundo de sociedad y bajo el Número , Paginas / ,Tomo Libro de Personas; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Managua; acreditada su representación y facultades con: a)certificación librada en la ciudad de Managua a las ocho y treinta minutos de la mañana del día once de septiembre del dos mil catorce , por el Notario Público

, de Acta número ( ), Junta General Extraordinaria de Accionista ,la cual corre asentada de la Páginas del libro de actas de la sociedad celebrada en la ciudad de San José ,Costa Rica, a las diez de la mañana del ocho de septiembre del dos mil catorce mediante la cual se autoriza al señor para la celebración del presente acto ; y b )certificación librado en la ciudad de Managua a las nueve y cincuenta minutos de la mañana del veintidós de septiembre del dos mil catorce, por la Notario público

de acta número ( ), Junta General Extraordinaria de Accionista , de la Sociedad , sociedad ,junta celebrada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del diecisiete de septiembre del dos mil catorce , mediante , la cual ratifican las decisiones tomadas en el Acta número ( ) de junta General Extraordinaria de accionista relacionada en el acápite a) que antecede ; por otra parte a quien en lo adelante se llamara " EL ARRENDATARIO " , conjuntamente exponen: **PRIMERA (RELACIÓN DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO)**. El Arrendador declara que de conformidad Con: **A)** Factura No 00003399. Emitida por JULIO MARTINES REPUESTO S.A. el día 03 de enero 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación :Vehículo nuevo marca : Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED027132; número de motor :4M40UAD8598; color azul , año 2014 , combustible Disel; **B)** factura No. 00003466emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero 2016es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca: Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED026919; número de motor: 4M40UAD8577; color blanco , año 2014 , combustible Disel; **C)** factura No.00003469 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca :Mitsubishi; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED026938; número de motor : 4M40UAD8584; color blanco , año 2014 , combustible Disel; **D)** factura No. 00003472 emitida por

Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca :Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED025994; número de motor :4M40UAD8517; color gris oscuro, año 2014 , combustible Diesel; **E)** factura No.00003473 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca :Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED026060; número de motor :4M40UAD8545; color gris oscuro , año 2014 , combustible Diesel; **F)** factura No. 00003474 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo marca :Mitsubishi modelo; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED026077; número de motor :4M40UAD8544; color gris oscuro , año 2014 , combustible Diesel; **G)** factura No. 00003475 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca :Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED026108; número de motor :4M40UAD8540; color gris oscuro , año 2014 , combustible Diesel; **H)** factura No. 00003517 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación : vehículo nuevo marca :Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Número de chasis: MMBJNKB70ED027088; número de motor :4M40UAD8612; color plateado metálico, año 2014 , combustible Diesel **I)** Factura No.00003309 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que describe a continuación vehículo nuevo: Mitsubishi ;L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up Numero de chasis MMBJNKB70ED009539; número de motor; 4M40UAD7276; Color negro, año: 2014 , combustible Diesel; **J)** Factura No. 00003422 emitida por Julio Martínez repuesto S.A el día 03 de enero del 2016 es dueño y propietario del bien que describe a continuación nuevo marca :Mitsubishi ; L200 2.8 CC\_2014; Clase pick up ; Numero de chasis MMBJNKB70ED019025; Numero de motor; 4M40UAD8066 color negro, año: 2014 combustible Diesel; **K)** Factura No.2291017 emitida por grupo Q el día 03 enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo Marca: Chevrolet; Modelo: 1BK85L-1SB; número de Chasis: KL16B0A59DC064743; número de motor F8CB133310123; Color: Blanco Ártico, Año 2013. Combustible: Diesel **L)** factura No.1234568 emitida por grupo Grupo Q el día 03 enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo Marca: Chevrolet; Modelo: 1BK85L-1SD; Numero de Chasis KL16B0A52DC064972 numero de motor F8CB133450195;



Color: Blanco Ártico, Año 2013. Combustible: Diesel **M**) factura No.1234567 emitida por grupo Grupo Q el día 03 enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo Marca: Chevrolet; Modelo: 1BK85L-1SD; Numero de Chasis KL16B0A55DC065288 numero de motor F8CB133610196; Color: Blanco Ártico, Año 2013. Combustible: Diesel **N**) factura No. **5896321** emitida por grupo SAMTOK S, A el día 03 enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo Marca: UAZ; Modelo: 23638-143 VIN: XTT236380D0008208; Numero de Chasis 236300D0554174; número de motor 51432\*D4000561; Color: Azul oscuro, Año 2013 Combustible: Diesel; **Ñ**) factura No. **5896342** emitida por grupo SAMTOK S, A el día 03 enero del 2016 es dueño y propietario del bien que se describe a continuación: vehículo nuevo Marca: UAZ; Modelo: 23638-143 VIN: XTT236380D0010911; Numero de Chasis 236300D0557759; número de motor 51432A\*D4001070; Color: Blanco, Año 2013 Combustible: Diesel; Queda entendido que "LOS BIENES" fueron adquiridos por EL ARRENDADOR a solicitud. De EL ARRENDATARIO para la celebración del presente contrato. EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO , LOS BIENES descritos y pormenorizado en esta cláusula .El arriendo además , se regirá por los siguientes términos y estipulaciones.- **SEGUNDA (PLAZO Y UBICACION DE LOS BIENES)**- El Arrendador y Arrendatario conviene en que el plazo de este contrato de arrendamiento será de. **TRES (3) AÑOS** contados a partir de la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO deberá de comunicar a EL ARRENDADOR el sitio donde estará ubicado los sitios donde estará ubicados los bienes arrendados EL ARRENDATARIO será responsable de todos los gastos, riesgo de pérdida o avería que ocurrieren en los BIENES, inclusive si tales pérdidas o averías será responsable de todos los gastos riesgo de pérdida o avería que ocurriera a **Los Bienes** , inclusiva si tales pérdidas o averías se produjeron por caso fortuito o fuerza mayor ,cuyos riesgo asume.- **TERCERA (CANON DE ARRIENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO)**.- EL ARRENDATARIO deberá de pagar a EL ARRENDADOR la cantidad de **dieciocho mil quinientos sesenta dólares de los estados unidos de américa. (US\$ 230,560.00)**, en los sucesivo " monto Principal", costo financiero en conceptos de arrendamiento más lo seguro sobre los bienes , cantidad ésta que se obliga a cancelar o liquidar durante un plazo de **TRES (3) AÑOS** , que se comenzara a contar a partir de la fecha del presente contrato , y su forma de pago será mediante **TREINTA SEIS (36)** cánones mensuales ,iguales y sucesivos de **SIETE MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US\$7,376.00)** cada uno de lo sucesivo. "Cánones de Arrendamiento se determinara por la tasa Prime publica por Wall Street

Journal la cual será revisable y ajustable. Semestralmente, más un diferencial de seis por ciento (6.00%).El costo financiero nunca será menor del nueve punto veinticinco (9.25%) anual. Todo el pago derivado del presente contrato, tales como los Cánones de arrendamiento costo financiero, intereses moratorios y comisiones. Los realizara EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR en su oficina en la Sucesivamente hasta el pago del último canon de arrendamiento el que incluirá los respectivos costos financieros, más lo seguro de los bienes el día 11 de octubre del año dos mil diecisiete. El ARRENDADOR deberá de pagar simultáneamente con cada canon de arrendamiento , los que incluirán el respectivo costo financiero devengado , más los seguros de los bienes cualquier tipo impuesto que por ley recaiga sobre esta transacción o cualquier otra medida o cualquier otra medida impositiva que grave la misma. Esto último aplicara aun cuando por la ley el impuesto o carga fiscal corresponda a El ARRENDADOR. En caso de mora en el pago de cualquier canon de arrendamiento o de cualquiera de las suma a cargo de EL ARRENDADOR , EL ARRENDATARIO pagará un interés morativo que será el que resulte de incrementar un cincuenta por ciento (50.00%) a los costó financiero que deba pagar mensualmente EL ARRENDATARIO sobre las normas anteriormente estipuladas y se aplicara sobre el o los cánones de arrendamiento adeudados. Adicionalmente EL ARRENDATARIO deberá de pagar en efectivo y por adelantado en conceptos de administración una comisión del uno por ciento (1.00%) sobre el monto principal o la mencionada cantidad global a pagar en concepto del presente contrato. El pago de los cánones de arrendamiento , costo financiero , intereses moratorios, interese moratorio ,comisiones daños y perjuicios y demás accesorio derivados del presente contrato no estará supeditado a las casuales que ponen fin al presente contrato , ni a la perdida , daño o desperfectos de cualquier naturaleza que sufran. LOS BIENES arrendados, ni al hecho de que estos no funcionen o no puedan ser utilizados por EL ARRENDATARIO por desperfectos cualquiera que sea su causa.- **CUARTA ( PROPIEDAD DE LOS BIENES ARRENDADOS)**.- EL ARRENDATARIO reconoce que El ARRENDADOR es dueño en pleno dominio de LOS BIENES objeto de este contrato. , y en este sentido EL ARRENDATARIO se obliga a manifestar expresamente en los contratos y en este sentido EL ARRENDATARIO se obliga a manifestar expresamente en los contratos subarriendo que otorgue a favor de tercero que dichos bienes son propiedad de EL ARRENDADOR así como manifestar a todos cuanto pretenda hacer traba o embargo sobre LOS BIENES arrendados que estos no son de su propiedad si no que pertenece en pleno dominio a EL ARRENDADOR , exhibiendo a quien proceda copia. De este contrato y dando cuenta inmediata a EL ARRENDADOR del embargo o de la traba que cualquier

tercero pudiera pretender sobre LOS BIENES arrendador.- **QUINTA (PROPIEDAD DE LOS BIENES)** Bienes arrendados, quien a su vez cede a EL ARRENDADOR las acciones que puedan estar asistida frente a la casa matriz para cualquier reclamación que tenga en relación como su origen en el contrato celebrado entre EL ARRENDADOR y dicha casa matriz en especial respecto a los derechos derivados de garantía, de la asistencia técnica o de cualquier otro servicio . EL ARRENDADOR asume a su exclusivo cargo todos los gastos inherente al montaje , transporte , a la instalación , al consumo de materiales y energía a la puesta en marcha al acoplamiento de accesorio y sistema complementario o necesarios, así como permiso matriculas , licencia , seguro , impuesto de rodamiento etc., para el empleo de los bienes objeto de este contrato , sin que EL ARRENDADOR deba soportar gasto alguno del índole. Asimismo, queda expresamente estipulado que EL ARRENDATARIO cuidara diligentemente de los bienes. Arrendado no abusando del mismo y manteniéndoles en perfecto estado de mantenimiento y ,conservación sometiéndolos a las revisiones periódicas al efecto , siendo su cargo los gasto que se generen de reparaciones y situaciones de piezas y accesorio que se origine en dicho casos . En el caso que las reparaciones no sean las que ordinariamente deban realizarse para la conservación normal de los bienes arrendados, EL ARRENDATARIO se obliga a notificar a EL ARRENDADOR cualquier incidencia y procura que sea el vendedor del material el que suministre las piezas que hayan de sustituir a las que hubiera experimentado el deterioro.- **SEXTA ( DE LA MODIFICACION,MEJORA O AMPLIACION),EL ARRENDATARIO.** Podrá realizar las modificaciones ,mejoras ,ampliaciones tecnológicas o instalaciones de piezas adicionales que considere necesario previa autorización por escrito EL ARRENDADOR ,de lo contrario éste último podrá obligar a EL ARRENDATARIO a deshacerla con indemnización de daños y perjuicios a su favor o en su defecto quedara en beneficio de EL ARRENDADOR a su opción y sin indemnización alguna por parte de EL ARRENDADOR. Venció el plazo o resuelto por cualquier causa este contrato, El ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras ampliaciones tecnológicas o piezas instaladas ,siempre y cuando con ello , a juicio de ARRENDADOR, no perjudique el estados de los objetos arrendados y su buen funcionamiento de no ser el caso mejoras , ampliaciones tecnológicas o piezas instalada quedarán entendido que ninguna de dichas causas será motivo de suspensión de pago de canon de arrendamiento. En los casos de hurto o pérdida total, EL ARRENDATARIO se obliga a asumir el valor total de los bienes. Son también de exclusivas cuentas de EL ARRENDATARIO los daños y perjuicios originados a terceros como consecuencia de la utilización de los bienes objeto de este contrato. – **OCTAVA**

**(DERECHO DE INSPECCION).**- EL ARRENDADOR se reserva el derecho de inspeccionar por sí o por persona designada por este, los bienes arrendados, cuando lo estime conveniente con el objeto de constatar su correcta autorización, las condiciones de conservación el funcionamiento y mantenimiento de los mismo.- **NOVENA (SEGURO E INSTALACION DE GPS).**- EL ARRENDADOR se obliga a contratar por su exclusiva cuenta cubriendo todos los gastos inclusive el pago del deducible, que ellos demanden pólizas de seguros sobre LOS BIENES con una empresa aseguradora de primer orden cuya aceptación será a opción de EL ARRENDADOR, hasta por un monto de él cien por ciento (100%) del valor de reposición de los bienes y muebles destructibles; y endosarla a favor de EL ARRENDADOR durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago. Dichas pólizas de seguros se contrataran contra todo riesgo. EL ARRENDATARIO deberá de entregar evidencia que dichas pólizas de seguros hayan sido renovadas y canceladas por adelantados a la correspondiente compañía de seguros. En caso de siniestro, EL ARRENDADOR podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial del monto principal, o a reparar o a reponer en su caso, LOS BIENES, entregando a EL ARRENDATARIO cualquier excedente. Si EL ARRENDATARIO no tomare o no mantuviere en evidencia dicho seguro, EL ARRENDADOR, sin ninguna responsabilidad, podrá tomar o renovar los seguros de LOS BIENES por cuenta de EL ARRENDATARIO a través de débito de las cuentas que EL ARRENDATARIO maneja en el Banco América Central, Sociedad Anónima (BAC) o mediante el inmediato reembolso de los que hubiera pagado a sí mismo, EL ARRENDATARIO deberá asegurar LOS BIENES contra los daños que su funcionamiento pudiera ocasionar a terceros. En casos de daños a terceros causados directa o indirectamente por LOS BIENES, la responsabilidad civil en todo caso le corresponde al EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO deberá comunicar a EL ARRENDADOR cualquier siniestro o hecho que afectare a en buenas condiciones durante toda la vigencia del presente contrato. El costo de instalación y mantenimiento del GPS correrá por cuenta de EL DEUDOR y este autoriza a EL BANCO a cargar dicho costo al monto del préstamo. Así mismo, EL DEUDOR autoriza expresamente a EL BANCO a localizar los bienes dado en garantías mediante al GPS instalado y/o bien a habilitar su desplazamiento cuando a juicio de EL BANCO, EL DEUDOR no cumplierse con las obligaciones previstas con este contrato. – **DECIMA (TERMINACION DEL CONTRATO).**- EL ARRENDADOR Y EL ARREMDATARIO declaran que el presente contrato puede terminarse por cualquiera de las siguientes causas: i) por la devolución de los bienes arrendador previos al vencimiento de le plazo contractual, para lo cual EL ARRENDATARIO deberá de pagar a

EL ARRENDADOR el total de los cánones de arriendo acordados en el presente contrato junto con los costos financieros y demás accesorios correspondiente, así como el pago de los daños y perjuicios pertinentes sin que para este hecho se tenga que recurrir a declaratoria por parte de los tribunales de justicia competente, en cuyo caso EL ARRENDADOR se compromete a trasladar la titularidad de LOS BIENES arrendados a EL ARRENDATARIO en el plazo de cinco (5) días después de cancelado todos los cánones de arriendo junto con los costos financieros y demás accesorios correspondiente, así como el pago de los daños y perjuicios pertinentes si hubieren; ii) por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato; iii) por incumpliendo de parte de EL ARRENDATARIO de las obligaciones contenidas en este contrato o en las leyes de las materias sin perjuicio del derecho de EL ARRENDADOR establecido en la cláusula siguiente; y iv) por cualquiera de las causales de resolución anticipada señalada en la cláusula decima segunda del presente contrato.- **UNDECIMA (EFECTO POR FALTA DE PAGO).**- si EL ARRENDATARIO se atrasare en el pago de dos (2) cánones de arriendo continuos o incurriese en incumplimiento de cualquier otra evaluación contraída en virtud del presente contrato, quedara en opción de EL ARRENDADOR entre resolver el contrato o recibir el pago de los cánones adeudados y los pendientes de vencer que se consideren vencidos sin que ellos lleve consigo la extinción del arrendamiento. En este último caso el monto adeudado por EL ARRENDATARIO, el cual estará acreditado por certificación emitida por el ejecutivo de crédito del BANCO DE AMERICA CENTRAL contrato, salvo que el acto de requerimiento que se haga EL ARRENDATARIO para la entrega de LOS BIENES arrendados, este cancelara a favor del EL ARRENDADOR el Monto principal de los cánones de Arrendamiento acordados en este contrato, lo que incluirán los costos financieros, más los seguros de los bienes, impuestos y demás accesorios correspondientes. En caso contrario, EL ARRENDATARIO acepta en forma irrevocable desde ahora la resolución de pleno derecho del presente contrato con el pago de los daños y perjuicios pertinentes, sin que para este hecho se tenga que recurrir a declaratoria alguna por parte de los Tribunales de Justicia competentes. En dicho evento o circunstancia ante incumplimiento de EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR procederá a recuperar o tomar posesión de LOS BIENES arrendados, acto que desde ahora acepta expresamente EL ARRENDATARIO.- **DECIMA SEGUNDA (RESOLUCION ANTICIPADA).**- No obstante el plazo prefijado y la forma de pago convenida, EL ARRENDADOR dará por resuelto anticipadamente el presente contrato, resolviéndose de mero derecho y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios, sin necesidad de requerimiento previo o intimación alguna judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia EL

ARRENDATARIO en cualquiera de los siguientes casos: a) Si EL ARRENDATARIO sub-arrendare, cediese o gravare a cualquier título a otra persona sin autorización de EL ARRENDADOR, LOS BIENES objeto de este contrato; b) Si a juicio de EL ARRENDADOR sobreviene un deterioro en la situación financiera de EL ARRENDATARIO o si este efectuare desviaciones de los activos o de su capital circulante; c) Si EL ARRENDATARIO u otra persona con sus instrucciones impidiere a EL ARRENDADOR efectuare inspecciones periódicas sobre los bienes objeto de este contrato, incluyendo sus accesorios, d) Si EL ARRENDATARIO subarrendare sin consentimiento de EL ARRENDADOR, LOS BIENES dados en arrendamiento; e) Si EL ARRENDATARIO se negara a informar a EL ARRENDADOR de sus estados Financieros, del desarrollo de su empresa, de sus programas de expansión de activos fijos u operaciones, de las fuentes de recursos correspondientes, de actualización de datos o de cualquier otra información que EL ARRENDADOR la requiriese a fin de cumplir con los requisitos exigidos por la superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras en su cuerpos de Leyes y Normativas correspondientes; f) Si se encontraren conflictos internos en los Órganos de Administración y Dirección de EL BANCO o sus representantes, e i) Si el Ministro Publico, o la procuraduría General de la Republica u otra persona natural o jurídica ejerciere en contra de los directivos y/o accionistas de EL DEUDOR acción(es) penal(es) por la comisión de delito(s) que se hayan realizado en el ámbito de EL DEUDOR o en beneficio de este y que implique(n) la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos.- **DECIMA TERCERA (OPCION DE COMPRA).**- Si el término de la vigencia de este contrato no se hubiere producido ningún impago de las obligaciones asumidas por EL ARRENDATARIO, este podrá ejercitar el derecho de opción de compra de LOS BIENES objeto de este contrato. Para el posible ejercicio de esta opción las partes establecen de mutuo acuerdo como valor residual el de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1.00) que se hará efectivo desde el momento en que EL ARRENDATARIO manifieste un deseo de ejercitar el citado derecho de opción de compra. Queda expresamente convenido que en caso que EL ARRENTARIO no desee ejercer la opción a compra, devolverá LOS BIENES arrendados a EL ARRENDADOR, quedando las sumas pagadas a cuenta del arriendo sin derecho a ninguna devolución. Para ejercer esta opción EL ARRENDATARIO deberá notificar de ellos por escrito a EL ARRENDADOR, con una anticipación no mayor de noventa (90) días, ni menor de treinta (30) días a la fecha de vencimiento del plazo contractual. El valor residual deberá ser abonado más todos los gastos e impuestos que origine la transferencia.- **DECIMA CUARTA (RENUNCIAS).**- Que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae EL ARRENDATARIO a favor de EL

ARRENDADOR, se somete expresamente a las disposiciones de excepción contenidas con el capítulo Sexto del Título Segundo "Privilegios Legales y Procedimientos de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros" y además hace las siguientes renunciaciones en relación con las obligaciones contraídas: a) A toda excepción proveniente del caso Fortuito o Fuerza Mayor, por imprevistos o imprevisibles que fueren, cuyo riesgos asumen; b) Al derecho de ser notificados de la cesiones que del Contrato de Arriendo haga EL ARRENDADOR, considerándose perfeccionada su transferencia desde el momento de su otorgamiento, c) Al derecho de ser intimado o requerido individual o de naturaleza que fuese y que podrían corresponder a EL ARRENDADOR pues EL ARRENDATARIO asume expresamente a su cuenta y costa cualquier impuesto o carga existente o por existir que pudiese corresponder a EL ARRENDADOR como consecuencia de contrato de Arrendamiento aquí reculado, aun cuando por ley de señale lo contrario a lo aquí pactado; al derecho de prórroga por recibírsele intereses y/o pagos con posterioridad a su vencimiento; y f) Al beneficio de cualquier ley dictada o por dictarse tendientes o conceder prórrogas o esperas, a reducir los costos financieros o a permitir el pago en plazos, formas, monedas o condiciones que no sean las aquí estipuladas.- **DECIMA QUINTA (ESTIPULACIONES).**- Además de lo comprendido en las cláusulas del presente contrato se conviene en: a) Que EL ARRENDATARIO se compromete a manejar en cuenta corriente con el BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA (BAC), saldos razonables a juicios de EL ARRENDADOR; b) Que en caso de ejecución EL ARRENDADOR podrá reclamar los daños y perjuicios y los gastos y honorarios judiciales y/o extrajudiciales, deferidos a la promesa estimatoria del mismo; c) Cuando existan obligaciones monetarias vencidas y no pagadas a cargo de EL ARRENDATARIO, cualquiera que sea su monto en el BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA (BAC) EL ARRENDADOR podrá dar por vencido el contrato de Arrendamiento sin necesidad de requerimiento previo y podrá así mismo debitar cualquier depósito de dinero que EL ARRENDATARIO tenga con el BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA (BAC) hasta por el monto o montos específicamente a adeudados y también hasta por el total de los saldos deudores a opción de EL ARRENDADOR; y lo así debitado lo aplicara al pago de las obligaciones todas a cargos de EL ARRENDATARIO y a favor de EL ARRENDADOR; d) EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR a realizar avalúos, cuando este lo considere conveniente sobre LOS BIENES arrendados, incluyendo sus accesorios, cuyos gastos correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO; e) EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR a debitar de sus cuentas las cantidades en

conceptos de gastos por avalúos, SEGUROS y cualquier otro conexo sobre LOS BIENES arrendados; f) También corren por cuentas de EL ARRENDATARIO cada uno de los gastos de cobranza administrativa y extrajudicial en los que incurra EL ARRENDADOR, lo que desde ya se estiman, por cada gestión, en un máximo del diez objeto del presente arrendamiento; h) EL ARRENDATARIO se obliga a informar por escrito a EL ARRENDADOR cualquier demerito, desmejora, perjuicio, daño que pudiere ocurrirle los bienes arrendados, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de seis (6) días de ocurrido; i) EL ARRENDATARIO se obliga a presentar anualmente a EL ARRENDADOR sus estados de cuentas y las fuentes de los recursos correspondientes y a informar a EL ARRENDADOR trimestralmente de desarrollo de su negocio o de su empresa y de sus programas de expansión de activos fijos u operaciones y las fuentes de recursos correspondientes; j) EL ARRENDATARIO se obliga a asumir todos los impuestos y cargas cualquiera que sea su naturaleza, que llegasen a gravar los bienes objeto de este contrato y que podrían corresponder a EL ARRENDADOR, pues EL ARRENDATARIO asume expresamente a su cuenta y costa cualquier impuesto o carga existente o por existir que pudiesen gravar dichos bienes y la presente transacción y EL ARRENDADOR podrá exigirle en cualquier momento los comprobantes de dicho pago; k) ambas partes se someten expresa e incondicionalmente a la jurisdicción de las autoridades judiciales de la cabecera departamental del domicilio de EL ARRENDATARIO o a las de las autoridades judiciales en donde estuvieran ubicados LOS BIENES dados en arriendo según convengan; l) EL ARRENDATARIO autoriza , expresa e irrevocablemente a EL ARRENDADOR para que este pueda autorizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, así como para que EL ARRENDADOR pueda así mismo compartir dicha información con terceros; y m) EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO acuerdan que cualquier información o notificación que EL ARRENDADOR deberá cursar a EL ARRENDATARIO, se reputara válidamente hecho por cualquiera de los siguientes canales de información: i. comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL ARRENDATARIO; ii. Sucursal Electrónica de EL ARRENDADOR o de cualquiera de sus afiliados; iii. Publicaciones en las oficinas y/o en la página web del EL ARRENDADOR; iv. Cualquier otro medio que EL ARRENDADOR ponga a disposición de EL ARRENDATARIO, que facilite la adecuada comunicación.- **DECIMA SEXTA (GASTOS DE CELEBRACION DE CONTRATO).**- todos los gastos, impuestos y honorarios legales que se produzcan por la celebración de EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO.



En fe de los cual firmamos, en la ciudad, de Managua, veinte tres de septiembre del año dos mil catorce.

**MIRIA CALDERA GURDIAN**  
**BANCO DE AMERICA CENTRAL,**  
**SOCIEDAD ANONIMA (BAC)**  
**EL ARRENDADOR**

**MARLON MORALES NARVAEZ**  
**INNOV TECNOLOGICA Y COMERCIAL**  
**SOCIEDAD ANONIMA**  
**EL ARRENDATARIO**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Nombres y Apellidos:\_\_\_\_\_.

Cargo u Ocupación:\_\_\_\_\_.

Fecha:\_\_\_\_\_.

**Preguntas:**

1. ¿Por qué la SIBOIF, pese hacer revisión de los Contratos de Leasing, permite la estipulación de dichas cláusulas?
2. El Leasing Financiero se formaliza a través de los contratos por adhesión, por lo tanto, su elaboración es estandarizada por las Entidades Bancarias, lo cual ocasiona la estipulación de cláusulas impositivas, ¿Cuál considera que es la finalidad de estas cláusulas?
3. ¿Por qué el Banco establece este tipo de cláusulas que en lo sucesivo representan una limitación al usuario para el ejercicio de sus derechos?
4. ¿Por qué los Bancos tienen la facultad de estipular estas cláusulas?
5. Actualmente, ¿Cuál es la demanda de los Contratos de Leasing Financiero? Según tiene usted conocimiento.

Agradeciendo su valioso aporte, tiempo y colaboración.

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Nombres y Apellidos:\_\_\_\_\_.

Cargo u Ocupación:\_\_\_\_\_.

Fecha:\_\_\_\_\_.

**Preguntas:**

1. ¿La SIBOIF practica revisión previa de los Contratos de Leasing Financiero emitidos por el Banco?
2. ¿Posee una gran demanda la operación del Leasing Financiero en Nicaragua?
3. ¿Existe posibilidad de que el cliente solicite modificaciones en los contratos o este derecho es exclusivo del Banco?
4. ¿Por qué en la contratación del Leasing Financiero se demuestra una limitación al cliente para seleccionar la Aseguradora que considere conveniente?
5. En el plazo de duración del Leasing ¿Pueden hallarse dificultades suscitadas por el cliente?

Agradeciendo su valioso aporte, tiempo y colaboración.