

**Decreto No. 884**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,**

**CONSIDERANDO:**

I. Que de conformidad con el Artículo 101 de la Constitución, corresponde al Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad y, además, fomentar los diversos sectores de la producción y defender el interés de los consumidores;

II. Que el desarrollo en la economía nacional, requiere un sistema de financiamiento de bienes que fomente la inversión y sea accesible a las empresas y personas naturales salvadoreñas que lo soliciten y en especial a las medianas y pequeñas empresas;

III. Que el sistema de arrendamiento financiero constituye, a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes;

IV. Que de conformidad al Artículo 103 de la Constitución, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de propiedad que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados, función que se cumple en virtud de la explotación económica que éstas otorgan a los usuarios del sistema.

**POR TANTO,**

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Economía y los Diputados: Francisco Roberto Lorenzana Durán, Mauricio López Parker, Noé Orlando González, Manuel Enrique Durán, Juan Duch Martínez, Medardo González Trejo, Jorge Alberto Villacorta Muñoz, Norman Noel Quijano González, Juan Miguel Bolaños, Carmen Elena Calderón de Escalón, Walter René Araujo Morales, Carlos Antonio Borja Letona, Renato Antonio Pérez, Roberto José D'Aubuisson Munguía, Julio Antonio Gamero Quintanilla, Gerardo Antonio Suvillaga García, Elmer Charlaix, Guillermo A. Gallegos Navarrete, Mario Alberto Tenorio, Vicente Menjívar, José

Mauricio Quinteros Cubías, Osmín López Escalante, Nelson Funes, Héctor Nazario Salaverría Mathies, Carlos Mauricio Arias, Jesús Grande, Douglas Alejandro Alas García, William Rizziery Pichinte, Mariela Peña Pinto, Ernesto Angulo, Donato Eugenio Vaquerano Rivas, Carlos Armando Reyes Ramos, Rafael Edgardo Arévalo Pérez, Salvador Sánchez Cerén, Ileana Argentina Rogel de Rivera, Blanca Flor América Bonilla, Vilma Celina García de Monterrosa, Walter Eduardo Durán Martínez, Zoila Quijada, Marta Lilian Coto Vda. De Cuéllar, Elvia Violeta Menjívar Escalante, Nelson Napoleón García Rodríguez, José Ebanán Quintanilla Gómez, José María Portillo, René Oswaldo Martínez, Irma Segunda Amaya Echeverría, Miguel Angel Navarrete Navarrete, Marta Calles de Penado, Carlos Alfredo Castaneda Magaña, Juan Angel Alvarado Alvarez, David Rodríguez Rivera, Manuel Oscar Aparicio Flores, José Manuel Melgar Henríquez, Humberto Centeno Najarro, Manuel Quintanilla y Silvia Cartagena.

**DECRETA**, la siguiente

## **LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **TITULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES FUNDAMENTALES**

##### **CAPITULO PRIMERO**

##### **OBJETO Y ALCANCE DE LA LEY**

#### **Aplicación**

Art. 1.- La presente Ley se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren.

En el texto de esta Ley, el arrendador financiero se denominará "el arrendador" y el arrendatario financiero se denominará "el arrendatario".

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

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS PARTES**

## **Características**

Art. 2.- se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores.

Para efectos de la presente Ley, el objeto del arrendamiento financiero se denominarán "bien" o "bienes".

En la operación de arrendamiento financiero, es el arrendatario quien elige al proveedor y quien selecciona el bien. Por lo tanto, el arrendador no es responsable por los efectos jurídicos favorables o desfavorables de la elección del bien y del proveedor, salvo en los casos en que el arrendador sea el proveedor.

## **De las partes**

Art. 3.- En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes:

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

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

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

## **Obligaciones del Proveedor**

Art. 4.- Son obligaciones del Proveedor

- a) Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice;
- b) Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos;
- c) Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento;
- d) Cumplir con las leyes de protección al consumidor; y
- e) Otras que se pacten entre las partes.

## **Obligaciones del Arrendador**

Art. 5.- El Arrendador que celebre contrato de arrendamiento financiero queda obligado a:

- a) Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien;
- b) Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario;
- c) El saneamiento por evicción; y
- d) D) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente Ley.

El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que en este sentido tenga contra el Proveedor.

En los casos en que el Arrendador sea también Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula el Artículo cuarto de la presente Ley.

## **Obligaciones del Arrendatario**

Art. 6.- El Arrendatario se obliga, durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, a:

- a) Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato;
- b) Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien;
- c) Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado.
- d) Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. Por lo tanto, en los eventos de quiebra, concurso de acreedores, o reestructuración forzosa de obligaciones, los bienes en arrendamiento financiero que explote el Arrendatario, no formarán parte de su masa de bienes y estarán excluidos de la misma para los efectos de Ley; y
- e) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley.

### **Formalización del contrato**

Art. 7.- El contrato de arrendamiento financiero deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. Para que dicho contrato sea oponible ante terceros, deberá inscribirse en el Registro de Comercio, siendo los costos y derechos que cause dicho registro, por cuenta del Arrendatario, salvo pacto expreso en contrario. La tasa o derecho de inscripción será de veintitrés centavos de dólar por millar hasta un límite máximo de dos mil trescientos dólares.

### **Prohibiciones**

Art. 8.- Los Arrendatarios no podrán transferir ni transmitir los bienes amparados al contrato de arrendamiento financiero, ni perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas, ni incluirlos dentro de la masa de bienes en eventos de insolvencia, quiebra, disolución, liquidación o proceso de reorganización de obligaciones. El Arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

### **Rentas y plazos contractuales**

Art. 9.- El plazo contractual es un derecho del Arrendador, el cual no podrá ser modificado

sin que medie su aceptación y la compensación plena de los perjuicios que le cause dicha modificación. Para todos los efectos legales, se presume que el Arrendador sufre, por causa de la modificación del plazo contractual, perjuicios por valor de las sumas de dinero que hubiere recibido de haberse mantenido en vigencia el contrato, los cuales podrán estimarse contractualmente.

La obligación del Arrendatario a pagar las rentas o cánones derivados de todo contrato de arrendamiento financiero, es incondicional y, por lo tanto, se hace exigible en todo evento, sea que el Arrendatario esté o no explotando el bien, en razón de que los riesgos de la explotación del bien corren íntegra y exclusivamente por cuenta de éste.

Lo anterior no se aplicará cuando las causas de la no utilización o explotación del bien arrendado sean imputables al Arrendador.

## **Seguros**

Art. 10.- Las partes podrán acordar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza de los bienes. Todos los riesgos asegurados y no asegurados corren por cuenta del Arrendatario.

El beneficiario de la póliza de seguro será el Arrendador, y el Arrendatario será responsable por cualquier deducible o monto que la liquidación no cubra. Cualquier excedente que resultare de una liquidación, después de cubrir todos los costos y gastos del Arrendador así como de las obligaciones del contrato, se reintegrará al Arrendatario.

## **Tributaciones**

Art. 11.- Todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento serán cubiertos por el Arrendatario.

## **TITULO SEGUNDO**

### **OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## **CAPITULO UNICO**

### **OPERACIONES**

#### **Operaciones adicionales**

Art. 12.- Los Arrendadores podrán realizar, adicionalmente, operaciones de venta y retroarriendo, las que no se considerarán como operaciones de arrendamiento financiero y se regirán por lo establecido en la legislación tributaria.

Principios y normas contables

Art. 13.- Para efectos contables las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

## **TITULO TERCERO**

### **DISPOSICIONES TRIBUTARIAS**

#### **Deducciones del Impuesto sobre la Renta**

Art. 14.- Para los Arrendatarios, a efecto del Impuesto sobre la Renta, será deducible de la renta obtenida, el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamiento vigentes, sobre bienes destinados directamente a la producción de ingresos gravados con el referido impuesto.

Si los ingresos que se obtienen con la utilización del bien arrendado, son en parte gravados y en parte exentos, sólo será deducible la porción que corresponda a los ingresos gravados.

#### **Depreciaciones**

Art. 15.- Para el Arrendador es deducible de la renta obtenida, la depreciación de los

bienes de su propiedad, aprovechados por éstas para la generación de las rentas gravadas.

Cuando se trate de edificaciones, la depreciación del bien deberá efectuarse, por parte del Arrendador, en el período de duración del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, el cual para tales efectos no podrá ser menor de siete años. Si la duración del contrato fuere menor a siete años, se aplicará lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Impuestos sobre la Renta.

Una vez ejercida la opción de compra del bien inmueble, el adquirente tendrá derecho a la deducción establecida en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta por la última cuota o canon convenido al ejercer la opción de compra.

En el caso de bienes muebles, el Arrendatario, al adquirir la propiedad de tales bienes, tendrá derecho a la deducción del valor sujeto a depreciación en los términos establecidos en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

### **Arrendamiento Internacional**

Art. 16.- Los sujetos que efectúen operaciones de arrendamiento internacional se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Tributario y en las leyes tributarias respectivas. Los actos que tales entidades realicen estarán sujetos a las regulaciones que dichos cuerpos de ley establecen.

### **Arrendamiento Inmobiliario**

Art. 17.- En las operaciones de arrendamiento inmobiliario, el Impuesto sobre Transferencia de bienes Raíces se causará únicamente al momento de la adquisición del bien por parte de la Arrendadora, constituyendo en todo caso la base imponible, el valor real o comercial del inmueble al momento de dicha adquisición.

Cuando el Arrendatario ejerza la opción de compra del bien inmueble no se causará Impuesto sobre la Transferencia de bienes Raíces.

En las subsecuentes transferencias que ocurran, una vez adquirido el inmueble por parte del Arrendatario, se causará el Impuesto sobre la Transferencia de bienes Raíces por cada transferencia que se realice.

## **TITULO CUARTO DISPOSICIONES ESPECIALES**

### **Fuerza Ejecutiva**

Art. 18.- En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, los contratos de arrendamiento financiero tendrán fuerza ejecutiva y se tramitarán por el procedimiento ejecutivo establecido en la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Con la presentación de la demanda, el Arrendador deberá adjuntar a la misma, una certificación emitida por el Contador de la empresa en la que conste el saldo deudor del Arrendatario.

El Arrendador podrá solicitar la práctica del secuestro del equipo arrendado como medida cautelar, la cual deberá ser decretada dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de dicha solicitud.

En caso que el Arrendador opte por disponer del bien secuestrado, deberá rendir una fianza equivalente al valor del bien contratado, la que será devuelta oportunamente.

### **Inembargabilidad**

Art. 19.- Cualquier controversia sobre la pretensión de incorporar a la masa de la quiebra o de la liquidación de un Arrendatario, bienes en arrendamiento, deberá resolverse reconociendo el derecho exclusivo de propiedad del Arrendador y negando toda pretensión a incorporar tales bienes dentro de la masa de la quiebra o liquidación del Arrendatario. Por su parte, el Arrendador en caso de quiebra no podrá incorporar en su masa de bienes aquellos otorgados en arrendamiento.

## **TITULO QUINTO APLICACIÓN SUPLETORIA**

### **Aplicación Supletoria**

Art. 20.- En todo lo no previsto en la presente ley se aplicarán las normas mercantiles, civiles, tributarias, registrales, catastrales, de protección al consumidor, y del medio ambiente en lo que no se opongan a la presente Ley.

## **TITULO SEXTO DISPOSICIONES FINALES**

### **Aplicación Preferente**

Art. 21. La presente Ley, por su carácter especial, prevalecerá sobre cualquier otra que la contraríe.

### **Vigencia**

Art. 22. El presente Decreto entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial.

**DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO:** San Salvador, a los veinte días del mes de junio del año dos mil dos.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,  
PRESIDENTE

WALTER RENE ARAUJO MORALES,  
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JULIO ANTONIO GAMERO QUINTANILLA,

SEGUNDO VICEPRESIDENTE

RENE NAPOLEON AGUILUZ CARRANZA,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

CARMEN ELENA CALDERON DE ESCALON.  
PRIMERA SECRETARIA.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA.  
SEGUNDO SECRETARIO.

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA.  
TERCER SECRETARIO.

WILLIAM RIZZIERY PICHINTE.  
CUARTO SECRETARIO.

RUBEN ORELLANA MENDOZA.  
QUINTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil dos.

**PUBLIQUESE.**

CARLOS QUINTANILA SCHMIDT.  
Presidente de la República en Funciones.

MIGUEL LACAYO.  
Ministro de Economía.