

24  
-(3307)

4 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

## EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGULACION LEGAL EN GUATEMALA

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**NIDIA VIOLETA DOMINGUEZ TZUNUM**

Previo a Optar al Grado Académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

y a los Títulos de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, Octubre de 1997

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



**JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL I	Lic. Saulo De León Estrada
VOCAL II	Lic. José Roberto Mena Izeppi
VOCAL III	Lic. William René Méndez
VOCAL IV	Br. Homero Iván Quiñónez Mendoza
VOCAL V	Br. Joaquín Enrique Pineda Gudiel
SECRETARIO	Lic. Héctor Aníbal De León Velasco

**TRIBUNAL QUE PRACTICO  
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL**

***Primera Fase:***

Presidente:	Lic. César Landelino Franco López
Vocal	Lic. Luis Haroldo Ramírez Urbina
Secretario:	Lic. Jaime Noel Ruiz Pinto

***Segunda Fase:***

Presidente:	Lic. Víctor Manuel Hernández Salguero
Vocal:	Licda. Mirna Valenzuela de Mérida
Secretaria:	Licda. Crista Ruiz Castillo de Juárez

**NOTA:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Lia. Rudy Federico Escobar Villagrán  
Abogado y Notario  
12 Calle "A" 2-58 Zona 1, 2o. Nivel Tel. 515388  
Guatemala, C. A.

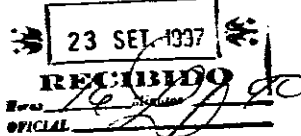


1/97  
P

Guatemala, 23 de septiembre de 1997.

LICENCIADO  
JOSE FRANCISCO DE MATTA VELA  
DECANO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA



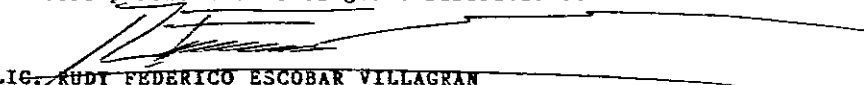
Señor Decano:

En atención al nombramiento emanado de su Despacho, he procedido a asesorar el trabajo de Tesis de la bachiller NIDIA VIOLETA DOMINGUEZ TZUNUM, titulado EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGULACION LEGAL EN GUATEMALA.

Dicho trabajo se ha elaborado siguiendo los procedimientos metodológicos que un trabajo de esta naturaleza amerita, razón por la cual satisface los requerimientos que esta Facultad exige. El presente estudio aborda una temática de suma importancia para el conocimiento jurídico contractual, la autora ofrece información doctrinal y análisis de la legislación guatemalteca, obtiene conclusiones congruentes con lo investigado, la recomendación es objetiva y razonable.

Por todo lo anteriormente expuesto, al emitir Dictamen, lo hago en sentido FAVORABLE, para que el presente trabajo pueda ser discutido en el examen Público, previo dictamen del revisor respectivo.

Sin otro particular me es grato suscribirme.

  
LIC. RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN  
ABOGADO Y NOTARIO

RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Calle Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y  
SOCIALES; Guatemala, veinticinco de septiembre de mil  
novecientos noventa y siete.-----

Atentamente, pase al LIC. JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ,  
para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la  
Bachiller NIDIA VIOLETA DOMINGUEZ TZUNEM y en su  
oportunidad emita el dictamen correspondiente.-----

alhj.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



2  
00  
26/09/97

LICENCIADO  
Juan Francisco Flores Juárez  
ABOGADO Y NOTARIO

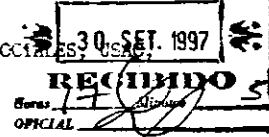


3915-97

Guatemala, 29 de septiembre de 1,997.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA

Licenciado: JOSE FRANCISCO DE MATA VELA,  
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES,  
SU DESPACHO;



SEÑOR DECANO:

Por designación decanal fui nombrado revisor de la tesis de la bachiller NIDIA VIOLETA DOMINGUEZ TZUNUM intitulada "EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGULACION LEGAL EN GUATEMALA." y en relación a dicha labor le informo:

A. Que comparto la opinión del señor asesor, Licenciado RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN, sobre las bondades que evidencia la investigación de la bachiller DOMINGUEZ TZUNUM concordando con el profesional mencionado en que el trabajo en referencia merece ser discutido en el examen de rigor;

B. Al saludarlo me permito reiterar el juicio precedente.

Atento:

*Corporación de Abogados*

Avenida La Reforma 8-60, Zona 9

Edificio Galerías Reforma - Oficina 803 - 8o. piso Torre 1 - Teléfonos: 3311521 - 3310622

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



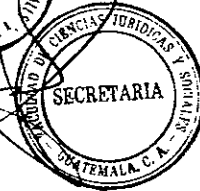
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Calle Universitaria, Zona 18  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, ocho de octubre de mil novecientos noventa y -  
siete.-----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
Impresión del trabajo de Tesis de la Bachiller NIDIA VIO-  
LETA DOMINGUEZ TEJUNUM intitulado "EL ARRENDAMIENTO FINAN-  
CIERO Y SU REGULACION LEGAL EN GUATEMALA". Artículo 22 -  
del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público  
de Tesis.-----

.dlal



ACTO QUE DEDICO:

A DIOS:

PADRE, HIJO Y ESPIRITU SANTO, que vive y permanece para siempre, de quien procede la inteligencia y la sabiduría y quien es el principio y el fin de todo. A EL sea la gloria, mi adoración, alabanza, amor y gratitud, por todo lo que ha hecho, por todo lo que hace y por todo lo que hará en mi vida. Por la Carrera Universitaria que hoy me permite culminar.

A MIS PADRES:

MAXIMINO ENCARNACION DOMINGUEZ ZAMORA (Q.E.P.D.) y HERMELINDA TZUNUM QUINTANA con todo mi amor y agradecimiento por el apoyo, sacrificio y amor que me han dado siempre.

A MI HERMANO:

CARLOS ENRIQUE DOMINGUEZ TZUNUM, con todo mi amor y agradecimiento por el apoyo y cariño que me ha brindado.

A MIS ABUELITOS:

FRANCISCA QUINTANA TOBAR, ANDRES TZUNUM (Q.E.P.D.), FRANCISCA ZAMORA (Q.E.P.D.), HIPOLITO DOMINGUEZ (Q.E.P.D.), con todo cariño.

A MIS TIOS: GUADALUPE, REFUGIO, ANGELINA, MARIA LUISA, todas de apellidos DOMINGUEZ ZAMORA; MERCEDES, GERARDO, CORONADA, MARIA ELENA, MIGUEL ANGEL, EMILIA, todos de apellidos TZUNUM QUINTANA, con todo cariño.

A MIS PRIMOS: CON CARIÑO.

A MIS AMIGOS: A todos en general y especialmente a: PATY, MAGALY, VITALINA, ALBA AZUCENA, ALBA ELIZABETH, CONY, VIOLETA, THELMA, SANDRA, ANGELICA, MERARY, ANABELLA, MARY, RUTH, HECTOR, JOSE LUIS, JULIO, ROLANDO, WALTER, JORGE, MARIO, HUGO, RENATO, LUIS, MARLENI y SHENY, con cariño.

A LOS LICENCIADOS: MARIA EUGENIA VILLASEÑOR VELARDE, AMADA VICTORIA GUZMAN GODINEZ, JOSE ABEL RECINOS SANDOVAL, JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ, JORGE ISAIAS FIGUEROA PEREZ, RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN, JORGE LUIS GODINEZ GONZALEZ, FELIX ELISEO GARCIA ARENAS con cariño.

A LA TRICENTENARIA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, EN ESPECIAL A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, en cuyas aulas tuve el privilegio de formarme como profesional, con todo mi agradecimiento y cariño.



INDICE:

	PAG.
INTRODUCCION.....	i
CAPITULO I	
Definición.....	1
Naturaleza Jurídica del Contrato.....	5
Características.....	9
Clases de Leasing.....	10
Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero...	12
Obligaciones y Derechos de las partes.....	15
La extinción del Contrato de Arrendamiento Financiero	19
CAPITULO II	
Atipicidad del Contrato de Arrendamiento Financiero..	23
El Contrato de Arrendamiento Financiero y su Relación con el Derecho Civil .....	28
El Contrato de Arrendamiento Financiero y su Relación con el Derecho Mercantil.....	32
El Contrato de Arrendamiento Financiero y su Relación con el Derecho Registral.....	34
El Contrato de Arrendamiento Financiero y su Relación con el Derecho Procesal.....	36
El Contrato de Arrendamiento Financiero y su Relación con el Derecho Penal.....	46
CAPITULO III	
Obligaciones Previas a Redactarse el Contrato de Arrendamiento Financiero.....	53
Modelos de Contrato de Arrendamiento Financiero.....	53
Obligaciones Posteriores por el Otorgamiento del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	80
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFIA.....	87



## INTRODUCCION

Desde hace aproximadamente veinte años se utilizan en Guatemala los contratos de Arrendamiento Financiero comunmente denominados de leasing, basandose para la creación de los relacionados contratos en normas del derecho común (Código Civil), puesto que no existe regulación específica en el Código de Comercio, así mismo no existe en Guatemala mayor información con respecto a este tipo de contrato Atípico. La acogida que ha tenido el contrato de Arrendamiento Financiero en las empresas mercantiles guatemaltecas ha ido en aumento en los últimos años, lo cual trae como consecuencia, que surjan interrogantes de como se deben de solucionar los distintos problemas que se puedan dar en la práctica y por no existir como se dijo con anterioridad una regulación específica de la materia se ha tenido que utilizar las normas que rigen a los contratos civiles que tienen similitud con éste tipo de contrato, lo cual hizo surgir en mí la inquietud de investigar que es el contrato de Arrendamiento Financiero y su desenvolvimiento en la vida jurídica de Guatemala.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGULACION LEGAL EN  
GUATEMALA

CAPITULO I

DEFINICION

El Arrendamiento Financiero también conocido como Leasing es un contrato atípico de colaboración entre empresas, por el cual una parte llamada la sociedad leasing o arrendadora o arrendante, concede a otra parte llamada el tomador o arrendatario el uso y goce de un bien, el cual fue adquirido por la primera a instancias de la segunda, recibiendo como contraprestación una cuota periódica (cantidad que incluye intereses por la financiación más la amortización de capital invertido por la compra del bien) y otorgando a la tomadora el derecho de adquirir el bien una vez terminado el plazo, por un precio residual previamente pactado, o de continuar en el uso y goce del mismo.

ANTECEDENTES HISTORICOS

Algunos autores consideran los orígenes del contrato del leasing en ciertas prácticas del pueblo sumerio cinco mil años antes de Cristo, cuando los propietarios de las tierras, cedían por éste sistema el uso de ellas, debido a la imposibilidad que tenían para cultivarlas. Así también en el Código de Hammurabi se observan otros antecedentes sobre la regulación que existía en el mismo sobre los

---

arrendamientos de tierras.(1)

Los antecedentes históricos del contrato de Arrendamiento financiero o Leasing como se le conoce en la actualidad surge a finales del siglo XIX en Estados Unidos de Norte América.

El Leasing fué una solución para que los hombres de finanzas obtuvieran medios económicos necesarios para financiar sus proyectos de expansión hacia el oeste.

En el año de 1920 la BELL TELEPHONE SYSTEM, decide alquilar sus equipos en lugar de venderlos, utilizando la operación leasing; En 1945 la UNITED STATES SHOES MACHINERY, la empresa INTERNATIONAL CIGAR MACHINERY y de la I.B.N.; En 1952 el señor D.P. Boothe Jr. era el director de una pequeña fábrica de productos alimenticios en California. La guerra de Corea recientemente había terminado y la compañía Boothe había recibido un pedido importante del ejército y necesitaba maquinaria adecuada para el embalaje y acondicionamiento de sus productos. La Cia. Boothe no tenía capacidad económica para comprar dicha maquinaria y decidió arrendarla. Se le presentó una verdadera dificultad para conseguir dichos equipos y Boothe pensó que otras empresas podían encontrarse en idéntica situación, lo que en realidad ocurría, así es como nace la UNITED STATES LEASING CORPORATION, fundada por Boothe y otros tres socios que invitó, para la cual aportó cada uno veinte mil dólares. Con posterioridad adquieren préstamos por

---

(1)  
Jaime Alberto Arrubla Paucar. Contratos Mercantiles. Pag. 115

valor de quinientos mil dólares y el negocio comienza a crecer para financiar al cabo de dos años, bienes por más de dos millones de dólares a diferentes empresas.

Por el temor de sus socios para expandir la empresa, Boothe decide vender su parte y crea una nueva empresa en San Francisco, la BOOTHE LEASING CORPORATION, que se capitaliza mediante la colocación de acciones entre el público. Para el año 1961 la empresa tenía dos mil setecientos clientes y sesenta y seis millones de dólares en contratos vigentes.

con las experiencias de Boothe surgió una nueva modalidad de Leasing donde aparecen los intermediarios financieros entre vendedores y arrendatarios de maquinaria, modalidad que hoy se conoce con el nombre de leasing financiero .

El Leasing en los Estados Unidos de Norte América fué todo un éxito por lo cual los bancos y entidades financieras se interesaron en la operación y en menos de diez años se establecieron ochocientas sociedades dedicadas a ésta actividad.

En poco tiempo el contrato de leasing se extiende a otros países, en Europa el primer país en practicar el leasing fué Inglaterra, luego Francia, en la actualidad se encuentran en todos los países industrializados compañías de Leasing.

Guatemala, no es la excepción, porque a partir del año

---

1978 surge la primera Sociedad que se dedica a las operaciones de Leasing, Arrendadora Centroamericana, Sociedad Anónima (ARCESA), hace dos años surge la gremial de Empresas de Leasing, la que actualmente está formada por las siguientes empresas: AINSA, ARCESA, CREDISA, FACTORRENT, FINARREN, RISDESA, SERMINSA, las que en conjunto tienen vigentes alrededor de dos mil contratos por un valor aproximado de cuarenta millones de dólares. El contrato de Arrendamiento Financiero se está utilizando para la compra de equipo y maquinaria industrial, entre los que tienen más demanda en el siguiente orden de requerimiento: a) Automóviles, b) Equipos Industriales, c) Equipos Movimiento de Tierras. El presidente de La Gremial de Leasing dice que los mayores obstáculos a la actividad de Leasing en nuestro país se debe a que no existe una normativa legal específica.(2)

#### DESCRIPCION DE LA OPERACION:

Es una nueva fórmula de financiación del equipamiento de las empresas, mediante la cual éstas acceden a la utilización de bienes de equipo que le es facilitada por la entidad financiadora o sociedad de leasing, a cuyo fin ésta adquiere la propiedad del bien, sin perjuicio de que el usuario, optativamente, pueda acceder al cabo de un tiempo, a dicha propiedad o continuar en el uso del bien.

La operación Leasing puede dividirse en varias etapas:

- a) Existe un empresario que necesita de bienes de equipo

---

(2) Prensa Libre 1 de marzo de 1997. Pag. 46

o de inmuebles para desarrollar la actividad a la que se dedica, el empresario sabe exactamente cuales son los bienes que necesita, él ya ha investigado y sabe todas las características que tiene la maquinaria, equipo o inmueble que requiere.

b) El empresario se presenta a la sociedad Leasing y plantea su necesidad de bienes de equipo. La dadora Leasing estudia la actividad del empresario y decide darle el apoyo financiero.

c) Con la promesa del empresario de que tomará los bienes en arrendamiento, la sociedad leasing los adquiere del proveedor para sí misma.

d) Siendo la titular del dominio de dichos bienes, la sociedad Leasing cede el uso al empresario a título de arrendamiento, con ciertas modalidades especiales y otorgándole una opción de compra al finalizar el plazo del contrato, (el cual siempre tiene como característica ser forzoso) o de continuar en el arriendo al vencimiento de un plazo establecido en el contrato el cual es irrevocable.

#### NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO

En la doctrina se discute si el Contrato leasing se encuadra entre algunos de los tipos contractuales tradicionales, o si es una figura autónoma con características propias.

---

A continuación se citan las figuras contractuales con las que se pretende tiene semejanza:

CONTRATO DE COMPRA VENTA:

Se dice que una compra venta a plazos con reserva de dominio podría satisfacer los propósitos de la operación del Leasing; Puesto que la compra venta con reserva de dominio facilitaría al empresario la adquisición del equipo pagando periódicamente el precio del relacionado equipo, con lo que se solucionaría el problema de falta de capital, la reserva de dominio aseguraría al vendedor el pago del precio que se difiere en el tiempo. El problema que se encuentra en este tipo de compra venta es que el productor-vendedor tendría a su cargo financiar sus equipos al comprador, y no es factible que todos los productores puedan dar este tipo de financiación, porque el Leasing supone un plazo adecuado a las necesidades del usuario, a la productividad de su empresa y a la naturaleza misma del bien objeto de la operación, mientras que el productor el tiempo de financiación lo daría de acuerdo a sus necesidades de vendedor.(3)

CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Algunos autores consideran que el contrato de arrendamiento es suficiente para regular la operación Leasing, por tratarse de un título de mera tenencia, por el cual solamente se concede el uso de la cosa al arrendatario que es también una de las finalidades perseguidas con el Leasing, pero para poder adecuar el arrendamiento clásico

---

(3) Jaime Alberto Arrubla Paucar.Ob. cit. pag.121



a la operación leasing se le añade el pacto accesorio de la opción de compra. Muchas circunstancias que caracterizan el Leasing, como es la modalidad del precio y del plazo y ante todo, la finalidad buscada por los contratantes con la figura, llevan a pensar que el arrendamiento con opción de compra no estaría cumpliendo con tales propósitos, el precio leasing es más que una simple contraprestación por el goce, y el plazo leasing también está vinculado a factores diferentes al simple capricho de establecer un término. El autor Carlos Carmona Gallo citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar sostiene que "desde luego podemos indicar que el contrato de arrendamiento es insuficiente para explicar la complejidad misma del leasing, pues de las relaciones entre las partes y de las obligaciones que surgen, puede apreciarse como su desarrollo excede, en muchos aspectos, lo que sería propio de un simple contrato de arrendamiento".(4)

#### EL LEASING COMO CONTRATO DE RENTING:

Los conceptos se suelen confundir en el comercio debido a su similitud de significado en inglés To Lease significa arrendar, To rent significa alquilar, pero jurídicamente tienen una significación distinta en el contenido de los contratos, El renting es alquiler puro a corto plazo y el Leasing es una operación a mediano o largo plazo, el renting es el alquiler de una serie de servicios diferentes a la cesión del uso a cargo de una empresa arrendadora, el renting no conlleva opción de compra para el usuario como en el leasing. Ejemplo del renting es el alquiler de automóviles.

---

(4) Ob.Cit. Pag. 126

**EL LEASING COMO CONTRATO MIXTO**

En opinión del autor Champaud son cinco relaciones jurídicas las que se presentan en la operación del Leasing:

a) Promesa de arriendo, b) mandato, c) arrendamiento de cosas, d) promesa unilateral de venta y e) eventualmente una venta.

Con lo anteriormente expuesto se pretende que el contrato de Leasing se regule de acuerdo a lo que la ley establece para cada una de las figuras descritas.(5)

**EL LEASING COMO CONTRATO ATIPICO:**

El Contrato de Leasing goza de semejanzas con muchas figuras típicas, especialmente con el arrendamiento pero carece de regulación concreta y especial en Guatemala no se encuentra regulada ni en el Código Civil ni en el Código de Comercio, por lo tanto debe de sujetarse a la autonomía de la voluntad y regirse exclusivamente por las cláusulas que contiene el contrato y en algunas cosas sujetarse a lo que el Código Civil estipula para el arrendamiento puro o simple.

**EL LEASING COMO CONTRATO DE FINANCIACION:**

Según esta teoría la naturaleza del contrato guarda íntima conexión con la causa objetiva del mismo ya que el leasing surge como una operación financiera que se presenta como una alternativa frente a la posibilidad de solicitar un préstamo, el contrato de leasing surge a la vida jurídica

---

(5) Ob. Cit. Pag. 129

por la carencia de recursos para adquirir el equipo indispensable para el funcionamiento de una empresa, el leasing es un instrumento de financiación para la disponibilidad de bienes. La empresa de leasing coloca capitales, su actividad consiste en transferir una cantidad de dinero al proveedor como pago de la compra del bien y aplazar su recuperación por el fraccionamiento de los pagos que le realiza el tomador o usuario del bien, los márgenes con que opera se funda en esa inversión de capital y tiempo que incrementa la contraprestación que se le debe por los intereses y el beneficio esperado.

EN CONCLUSIÓN la naturaleza jurídica del contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero en Guatemala es la siguiente: es un contrato atípico, autónomo, complejo cuya finalidad es el financiamiento para la adquisición de bienes con ciertos beneficios para el arrendatario que no goza momentáneamente de la disponibilidad económica o monetaria para su adquisición.

#### CARACTERISTICAS:

**ATÍPICO:** Porque no tiene un tipo o figura específica en el Código Civil ni en el Código de Comercio;

**CONSENSUAL:** Se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, en el momento de concluir la negociación de escogencia del bien que el arrendatario necesita y el arrendador lo adquiere para arrendarlo;

---

PRINCIPAL: Porque no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia;

BILATERAL: Porque existen obligaciones reciprocas y ocasionalmente trilateral porque también el proveedor tiene obligaciones que quedan plasmadas en el contrato;

ONEROSO: porque en él se establecieron provechos y gravámenes reciprocos para arrendador y arrendatario;

COMMUTATIVO: Las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento que se celebra el contrato y además de ciertas forzosas para el arrendatario;

DE TRACTO SUCESIVO: porque las partes permanecen vinculadas por un período largo de tiempo, en el cual se van desarrollando las obligaciones reciprocas que se han pactado.

#### CLASES DE LEASING:

LEASING FINANCIERO (ARRENDAMIENTO FINANCIERO): Una compañía leasing adquiere los bienes para sí, por pedido del usuario luego cede el uso del mismo al empresario o tomador a título de arrendamiento por un plazo (que generalmente es forzoso) y cuotas determinados, cumplido el plazo el tomador tiene

---

la opción de continuar en el arriendo o de adquirir los bienes por un valor residual.

**LEASING OPERATIVO:** Es practicada por los propios fabricantes para la colocación de sus productos, consiste en una alternativa de financiación que ofrecen los fabricantes a sus clientes al lado de la venta que realizan.

**LEASING DE INTERMEDIACION:** En esta modalidad la Sociedad Leasing sólo actúa como mediadora entre proveedores y usuarios, procura acercar la oferta y la demanda para facilitar la operación leasing, queda fuera de la contratación, percibiendo por sus servicios únicamente una retribución; la sociedad leasing en este caso sólo aporta su experiencia y conocimiento en el mercado pero no aporta capital.

**LEASING DE MANTENIMIENTO:** En esta modalidad la Sociedad Leasing aseguran al usuario además del goce y financiamiento del equipo el mantenimiento y la reparación del mismo.

**LEASING BACK:** En esta modalidad la sociedad Leasing compra al empresario sus equipos o parte de ellos y de inmediato celebra con el mismo un contrato de leasing y le cede el uso de ellos.

---

**LEASING INMOBILIARIO:** Es aquel contrato en que el tomador, o usuario necesita celebrar un contrato de Leasing porque lo que necesita su empresa en un inmueble.

**CROSS BORDER LEASING:** En esta modalidad una sociedad leasing en un país determinado arrienda su equipo a otra sociedad de leasing que realiza operaciones similares en otro país, obteniendo beneficios en el manejo de las importaciones, así como otros beneficios que se puedan pactar entre las dos sociedades de Leasing.

**LEASING EN SINDICACION:** En esta modalidad varias sociedades de leasing se unen para la adquisición conjunta en común y proindiviso de la propiedad de uno o más equipos, para arrendarlos con opción de compra a uno o más tomadores o usuarios para llevar a cabo un proyecto determinado; este tipo de leasing se da por la magnitud del proyecto porque el capital a invertir es tan alto que una sola sociedad de leasing no podría llevarlo a término.

#### **ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:**

1)Elementos Personales:

---

a) La Arrendadora: Es la Sociedad cuya actividad principal es la celebración permanente de operaciones de Leasing o Arrendamiento Financiero.

b) El Arrendatario, Tomador o Usuario: Es por norma general una empresa que adquiere el uso, goce y optativamente la compra del bien objeto del Arrendamiento Financiero.

2) Elementos Reales:

a) La Cosa Objeto del Contrato: Esta conformada por todos aquellos medios materiales de producción que integran el equipamiento de empresas, que puede ir desde una máquina pequeña hasta una máquina grande y muy sofisticada, incluyendo también vehículos que pueden complementar la actividad de una empresa.

b) El Precio o Renta:

Es un elemento esencial del contrato de Arrendamiento Financiero es la contraprestación (denominada Precio o Renta) propia del arrendatario por la utilización del bien, está constituida por la cantidad en dinero que se fijó en el contrato y la cual debe de ser cancelada en forma periódica por el arrendatario o tomador, y que generalmente es una renta o precio forzoso.

---

### 3) Elementos Formales:

El Plazo: Siendo el contrato de Arrendamiento Financiero un contrato de Tracto Sucesivo el plazo es muy importante porque la duración del contrato debe estar vinculado a la capacidad operativa de la empresa tomadora y al tiempo que se requiere para amortizar el precio del bien, de tal manera que si se ejercita la opción de compra se pueda efectuar dicha transacción por un valor residual. Es de tomar en cuenta también el tiempo de duración o funcionamiento del bien para que el contrato en su plazo no sea más largo que éste.

Como dice el autor Arrubla Paucar "Errar en el plazo leasing equivale a condenar al fracaso el mecanismo de financiación buscada. Si la empresa no obtiene los rendimientos suficientes para amortizar el valor del capital, se va a estrechar financieramente, colocándose en un verdadero peligro que la llevará a incumplir éste y otros compromisos."(6)

#### b) Forma del Contrato:

El contrato de Arrendamiento Financiero por ser un contrato atípico es recomendable que se extienda por escrito con

---

(6) Ob. Cit. Pag.147



la finalidad de que en el quede establecido todo lo acordado por las partes y para que en el futuro pueda tener valor probatorio judicial y extrajudicialmente.

En Guatemala se hace constar en documento privado con legalización de firmas ó en Escritura Pública cuando el arrendatario para garantizar el pago del precio periódico del contrato constituye prenda o hipoteca sobre bien propio a favor de la Arrendadora, por lo cual conforme a Código Civil debe de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### ASPECTOS PRECONTRACTUALES:

En la etapa precontractual del Arrendamiento Financiero el usuario señala los bienes que desea tomar, en la practica Las Sociedades de Arrendamiento Financiero piden al usuario traer una documentación proforma, emitida por el fabricante proveedor de los equipos, esa documentación contiene una oferta de venta donde se detallan el precio, forma de pago y las demás condiciones del negocio de compraventa a celebrarse sobre el determinado bien.

#### OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES:

a) Obligaciones de la dadora o Arrendadora:

---

1) Adquirir el bien del proveedor: Celebrado el contrato de Arrendamiento Financiero la Sociedad Arrendadora debe cumplir con adquirir la propiedad del bien objeto del arrendamiento del proveedor escogido por el arrendatario.

2) Entregar el o los bienes: Una vez adquiridos los bienes en propiedad por la Sociedad de Arrendamiento Financiero debe de proceder a su entrega en forma inmediata al tomador o arrendatario ya sea en forma directa o dando la orden al proveedor para que éste realice la entrega de los bienes relacionados.

3) Garantizar el goce del bien: Como todo arrendador, la Sociedad de Arrendamiento Financiero está obligada a garantizar el goce del bien al que tiene derecho el arrendatario, pero el contrato de Arrendamiento Financiero tiene una característica muy peculiar que consiste en que muchas de las obligaciones de la Sociedad Arrendadora se ven desplazadas al proveedor o al tomador, verbigracia: la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que fué arrendada, (esta obligación se desplaza hacia el arrendatario); La obligación al saneamiento de los bienes que son objeto del contrato (esta obligación se desplaza hacia el proveedor a quien se advierte que deberá cumplir con esta obligación como vendedor que es directamente en favor del arrendatario).

---

4) Obligación de Consejo y Asesoría: Toda la relación contractual se asienta sobre una obligación de consejo y asesoría que la Sociedad Arrendadora ofrece en la etapa precontractual a el tomador, esta etapa se realiza generalmente a través de sus asesores financieros y que generalmente son conocedores de los bienes objeto de los contratos, tanto en calidad como en cantidad.

B) Obligaciones del Tomador o Arrendatario:

1) Pagar el precio o Renta del Arrendamiento Financiero: Siendo éste un elemento esencial del contrato y que constituye la prestación propia a cargo del tomador, éste tendrá que cumplir con el pago del precio o renta en el plazo, forma y lugar convenido en el contrato, en la mayoría de casos deviene ésta renta o precio, obligatoria durante todo el plazo del contrato.

2) Dar a los bienes el uso adecuado: El usuario debe de dar a los bienes objetos del contrato el uso adecuado y velará por la conservación de los mismos, se concretara a darle el uso que esté establecido en el contrato y de no estar establecido deberá ajustarse a la presunta intención de los contratantes y al natural destino de la cosa.

---

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



El incumplimiento de la obligación que tiene de conservar el bien en buen estado, hace responsable al tomador de los perjuicios que con su conducta ocasione, así mismo da lugar a que la Arrendadora pueda poner fin al contrato.

3) Obligación de efectuar reparaciones necesarias: El tomador como poseedor de la cosa está obligado a efectuar las reparaciones necesarias con la finalidad de corregir los deterioros que sufra la cosa por el uso normal que se hace de ella.

4) Asumir las obligaciones y derechos desplazables : En el contrato de Arrendamiento Financiero el interés económico sobre la cosa corresponde al tomador por eso la sociedad Arrendadora tiende a transferir al tomador sus derechos y obligaciones sobre ella; Los derechos de la sociedad Arrendadora frente al proveedor que se desplazan al usuario son: el de exigir la entrega de la cosa comprada y de exigir el saneamiento por evicción o por vicios ocultos; Los riesgos por la pérdida o destrucción de la cosa también se trasladan de su dueña la Sociedad Arrendadora al usuario o tomador quien se obliga además a tener los bienes asegurados contra los riesgos más probables que le puedan ocurrir.

5) Obligación de restituir los bienes al finalizar el contrato sino opta el arrendatario por la compra: El tomador deberá restituir los bienes al final del contrato

---

en el estado en que le fueron entregados, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo, no es responsable por la depreciación que sufre por el paso del tiempo porque ha venido amortizando gradualmente durante el tiempo de duración del contrato. Si el tomador no entrega el bien al finalizar el contrato en el caso de que no ejercita la opción de compra la Sociedad Arrendadora tiene derecho a la restitución forzada.

#### LA EXTINCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

a) Extinción normal: La forma normal de extinción del contrato es por el vencimiento del plazo. Al terminar el contrato el Tomador tiene tres opciones:

- 1) Comprar el equipo;
- 2) Continuar con el Arrendamiento Financiero;
- 3) Restituir los bienes a la Sociedad Arrendadora.

1) Comprar el equipo: Lo más aconsejable es que el tomador compre el equipo porque ya se ha amortizado en forma total el bien y lo que se va a pagar al optar por la compra es sólo un valor residual que es meramente simbólico, ya el total de las rentas ha cubierto el valor del equipo en su totalidad.

---

2) Continuar con el Arrendamiento Financiero: En el contrato de Arrendamiento Financiero puede preverse la posibilidad para que el tomador al momento de la terminación del primer plazo que fué pactado en forma irrevocable opte por continuar en la tenencia de los equipos renovando el Arrendamiento Financiero en las condiciones que se estipulen en un nuevo período llamado residual en el cual deberán variar las condiciones del precio, pues el valor del bien ya ha sido amortizado por el tomador durante la vigencia del primer contrato y deberá pagar en adelante solo un precio residual.

3) Restituir los bienes a la Sociedad Arrendadora: Si el tomador no está interesado en ejercitar la opción de compra y no desea seguir con el Arrendamiento Financiero debe devolver los bienes a la Sociedad Arrendadora en buen estado de funcionamiento así mismo dejar en libertad a la Sociedad Arrendadora de vender el equipo a terceras personas, en éste caso deberá pactarse el compartir las utilidades que se lleguen a producir con la venta de los bienes.

b) Extinción Anormal:

1) Pérdida total del bien: La doctrina indica que la pérdida total de la cosa impide que el tomador continúe

---

en el goce del bien y que la Sociedad Arrendadora procure al primero dicho goce, en consecuencia se extingue el contrato liberando en principio al tomador de la obligación de restituir y de continuar pagando el precio convenido mientras se establece si existe culpabilidad del tomador en la pérdida o destrucción del bien, si existe culpabilidad por parte del tomador está obligado a indemnizar a la Sociedad Arrendadora y a pagarle la renta por el tiempo que falte hasta la expiración del plazo estipulado; En la práctica guatemalteca no es así porque en el contrato se establece una clausula que indica que en caso de daño o destrucción total, robo, hurto o desaparición misteriosa del bien el tomador debe seguir pagando a la Sociedad Arrendadora en la forma convenida las rentas mensuales pactadas que estuviesen pendientes, y si los bienes estan asegurados y la Sociedad Arrendadora recibe el pago por indemnización por el daño, destrucción total, robo, hurto o desaparición misteriosa y el arrendatario cumplió con pagar el valor total de las rentas pendientes antes establecidas, la Sociedad Arrendadora trasladará el valor neto de dicha indemnización a el Tomador o arrendatario, pero si el tomador no hubiera efectuado los pagos aludidos la Sociedad Arrendadora conservará para abonar a dichos pagos la indicada indemnización quedando en todo caso obligado el Tomador a completar el pago de las rentas que no hubieran sido cubiertas por la indemnización.

2) Declaración Judicial que termina el contrato: En caso de incumplimiento de alguna de las partes con sus

---

obligaciones, la parte perjudicada puede pedir el cumplimiento forzoso del contrato o de solicitar su terminación a los Organos Jurisdiccionales.

---



## CAPITULO II

### ATIPICIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

Entre las características del contrato de Arrendamiento Financiero mencionadas en el capítulo anterior se menciona el de atipicidad, siendo necesario dar una explicación previa de lo que es la tipicidad y la atipicidad.

Antes que la ley haya individualizado un contrato los hechos sociales ya lo han hecho, la norma jurídica se ocupa tan sólo de reconocer la figura contractual, es el hecho social el que señala el concepto y la función de cada uno de ellos, como indica el autor Jaime Alberto Arrubla Paucar "Son los miembros de la sociedad quienes en ejercicio de su autonomía privada y pretendiendo regular sus propios intereses, utilizan instrumentos clásicos o descubren otros, más acordes a las necesidades y a la complejidad del mundo moderno para colmar sus propósitos de autorregulación."(7)

En el caso de los contratos, se diría que es la realidad social la que señala sus tipos, su función y papel determinantes en el mundo económico. Las partes de acuerdo con la finalidad que persiguen, utilizarán un determinado tipo contractual y la ley elevará a la categoría jurídica a algunos de ellos, dotándolos de una sanción y unos efectos peculiares, parte de esos tipos sociales permanecerán sin consagración como tipos jurídicos.

#### TIPICIDAD

Es la adecuación de un hecho social concreto a un tipo o figura jurídica que está plasmada, regulada o contemplada como tal en la ley. Guillermo Cabanellas define el contrato típico como "el que está regulado con substantividad en la legislación positiva, y no incluye cláusulas que lo deformen o combienen con otros también susceptibles de independencia en concepto y régimen".(8)

(7) Ob.Cit. Pag. 11

(8) Guillermo Cabanellas.Diccionario Enciclopedico de Derecho Usual. Pag. 359

**ATIPICIDAD**

La atipicidad se da cuando un hecho social surge a la vida jurídica pero no logra su adecuación en la ley porque no existe un tipo específico que la regule. Guillermo Cabanellas define al contrato Atípico como: " El que no se ajusta a ninguno de los tipos establecidos en cuyo caso se está ante un contrato innominado; o aquel que combina las formas diversas de los existentes regulados situación que se conoce como contrato multiple...."(9)

El Derecho Mercantil permite en Guatemala que se utilice el principio de la libertad contractual, que los particulares realicen negocios jurídicos que puedan o no encuadrar en una categoría normada. Así el Artículo 671 del Código de Comercio indica " FORMALIDADES DE LOS CONTRATOS. Los contratos de comercio no están sujetos, para su validez, a formalidades especiales. Cualesquiera que sean la forma y el idioma en que se celebren, las partes quedarán obligadas de la manera y en los términos que aparezca que quisieron obligarse. Los contratos celebrados en territorio guatemalteco y que hayan de surtir efectos en el mismo, se extenderán en idioma español.

se exceptúan de esta disposición los contratos que, de acuerdo con la ley, requieran formas o solemnidades especiales."

Los particulares basados en la libertad contractual pueden ejercitar potestad normativa, que puede encuadrar o no en una categoría normada, dando lugar a clasificar los contratos en típicos y atípicos, con la diferencia esencial de que lo atípico también produce sus efectos jurídicos y tiene su propia disciplina de regulación.

La importancia de que la doctrina clasifique a los

---

(9) Guillermo Cabanellas. Ob. Cit. Pag.340

contratos en típicos o atípicos radica en la solución que en el futuro se le pueda dar a un conflicto que surja con ocasión de un contrato, de esa manera si el contrato es un contrato típico se buscará en la ley sus elementos, características etc., en cambio si se trata de un contrato atípico se buscará en el texto del mismo contrato.

La contratación atípica se fundamenta en la necesidad de adaptar los instrumentos jurídicos a las necesidades que impone la vida moderna, los cambios y el desarrollo de la economía.

#### REGIMEN JURIDICO QUE SE DEBE APLICAR A LOS CONTRATOS ATIPICOS

Uno de los problemas fundamentales que plantea la contratación atípica es el del régimen jurídico que se aplicará al contrato celebrado entre las partes, en los aspectos no previstos por los contratantes. La doctrina ha estudiado diversas soluciones que se le pueden dar a los conflictos que surjan con ocasión de esta clase de contratos:

a) Teoría de la absorción o de la observación: (sostenida por el autor Lotmar)

Esta teoría dice que en los contratos atípicos <sup>debe</sup> observarse y determinarse cuál es la prestación determinante y una vez identificada, debe aplicársele el régimen jurídico del contrato típico al que pertenezca tal prestación. El negocio atípico pasa a ser absorbido, en cuanto a su disciplina por el convenio típico al cual pertenece la prestación fundamental.(10)

b) Teoría de la combinación.(sostenida por Hoeniger, Cariota-Ferrara)

Los autores de esta teoría sostienen que un contrato atípico se compone de diferentes prestaciones que, miradas aisladamente, pertenecen a varios contratos o figuras típicas, se debe regular, aplicando las normas correspondientes a las figuras típicas, con que se identifica cada prestación. Ocurre por tanto una desmembración del contrato atípico para efectos de poder establecer la variedad de normas que lo regularán.(11)

c) Teoría de la analogía. (Messineo)

Las reglas que deben regular el contrato atípico según el autor son aquellas que regulan la figura contractual típica más parecida.(12)

---

(10) Jaime Alberto Arrubla Paucar.Ob. Cit. Pag.26

(11) Jaime Alberto Arrubla Paucar.Ob. Cit. Pag.26

(12) Jaime Alberto Arrubla Paucar.Ob. Cit. Pag.26

## d) Teoría del interés o fin dominante. (Enneccerus)

Según los partidarios de esta teoría, no se debe insistir en la aplicación de normas de un contrato típico, puesto que dicho contrato no colmaba el interés perseguido por las partes con su convención, se proponen por tanto, acudir a las normas de la teoría general de las obligaciones y de los contratos para regular la convención atípica.(13)

La legislación guatemalteca sólo regula en el Código Civil la forma en que se solucionará la ambigüedad de las cláusulas de los contratos, pero ni el Código de Comercio ni el Código Civil regulan lo que se debe hacer en caso de falta de regulación en un contrato, siendo esta situación uno de los factores que impulsa a que se regule el contrato de Arrendamiento Financiero en nuestro país para que se le de solución a los diversos conflictos que puedan surgir con motivo de ésta clase de contrato y crear con esto confianza en las personas que utilizan el Arrendamiento Financiero que como se menciona en el capítulo uno de esta tesis tiene como objetivo el financiamiento a las empresas para adquisición de maquinaria, equipo de oficina etc., lo que traera como consecuencia la inversión de capitales que mucha falta le hace a Guatemala.

---

(13) Jaime Alberto Arrubla Paucar. Ob. Cit. Pag.27

## 2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON EL DERECHO CIVIL.

Del estudio de distintos documentos en los que se plasman contratos de Arrendamiento Financiero en nuestro país se puede observar que los notarios han dividido en dos partes al contrato de Arrendamiento Financiero tratando de encuadrar éste contrato atípico en dos contratos típicos regulados en el Código Civil, por una parte lo enmarcan en el arrendamiento puro y por otra en el contrato de opción de compra, esto se debe a que el notario al realizar contratos de Arrendamiento Financiero que tengan garantía hipotecaria o prendaria (la garantía se establece para asegurar por parte del arrendatario el cumplimiento de la obligación de pagar el precio periódico convenido por el plazo estipulado por las partes, no se da necesariamente en todos los contratos) tiene que inscribirlos en el Registro de la Propiedad y por la falta de conocimiento del personal de éste Registro se niegan a inscribir los contratos argumentando que se trata de una simulación de venta.

Bajo el nombre de Arrendamiento de Plazo Forzoso, y con una base de regulación netamente Civil nace a la vida jurídica un contrato que va más allá del simple arrendamiento y al que el ordenamiento civil no satisface puesto que las partes contratantes no persiguen solamente la finalidad que conlleva el arrendamiento puro que es

---

la simple tenencia de un bien, éste tan sólo es uno de los elementos que comprenden la complejidad de éste contrato.

En éste orden de ideas y con el objetivo de resaltar el error al que el notario es obligado al enmarcar un contrato complejo como lo es el Arrendamiento Financiero en dos contratos el de Arrendamiento y el de opción de compra se detalla a continuación las similitudes y diferencias entre los contratos Civiles de "Arrendamiento" y "opción de compra" con el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing:

a) El Arrendamiento Civil "Es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado";

Se parece al contrato de Arrendamiento Financiero en que una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado pero se diferencia en que el contrato de Arrendamiento Financiero va más allá del simple arrendamiento porque su finalidad es el financiamiento de una empresa que necesita comprar equipo para su funcionamiento, así mismo se diferencia en los siguientes aspectos:

---

1) En el Arrendamiento Civil los elementos personales son dos personas individuales, (Arrendador y arrendatario) mientras que en el Contrato de Arrendamiento Financiero son dos personas jurídicas por regla general y ocasionalmente se da entre una persona jurídica y una individual (Arrendadora: La Sociedad dedicada al Arrendamiento Financiero, Arrendatario: El tomador o usuario). En circunstancias especiales podría intervenir en los contratos el proveedor del bien o del equipo.

2) En el Arrendamiento Civil el elemento Real de "La Cosa objeto del contrato" puede recaer sobre todos los bienes cuyo uso y goce esté en el comercio de los hombres, mientras que en el contrato de Arrendamiento Financiero no es así el campo es más limitado porque "La Cosa objeto del contrato" solo puede recaer sobre los medios materiales de producción que integran el equipamiento de las empresas. Incipientemente y como una mera aventura empieza a darse ya en Guatemala la negociación de Arrendamiento Financiero o Leasing en Inmuebles.

3) En el elemento Real de "El Precio o Renta": en el Arrendamiento Civil esta conformada por una renta que puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada y aún la doctrina agrega que puede ser en especie o en dinero, mientras que El Precio en el Contrato de Arrendamiento Financiero es más que una simple contraprestación por el goce, puesto que en él también está incluido el capital que invirtió la Sociedad de Arrendamiento Financiero así como los

---



intereses por esa financiación y gastos ocasionados, además, es importante destacar que el precio únicamente puede ser pagado en dinero.

4) En el elemento formal de El Plazo: En el contrato Civil de Arrendamiento el plazo es fijado por las partes como lo establece el artículo 1886 del Código Civil, y existen dos clases de plazo el voluntario y el forzoso mientras que en el Arrendamiento Financiero el plazo es forzoso en todos los contratos y es fijado por la parte Arrendadora, la cual lo establece después de hacer un estudio económico del Arrendatario (capacidad de pago, amortización, vida útil y valor del bien, intereses, y gastos ocasionados).

5) Elementos Formales: El contrato Civil de Arrendamiento es informal excepto en los casos expresamente determinados en que ha de cumplirse con la formalidad legal de inscripción en el Registro de la Propiedad (Artículos: 1125 numeral 6, 1576, 1885 del Código Civil) siendo estos los siguientes:

- a. Cuando lo pida uno de los contratantes;
- b. Cuando sea por más de tres años;
- c. Cuando se haya anticipado la renta por más de un año.

En cambio el Contrato de Arrendamiento Financiero debe de hacerse por escrito por la atipicidad de éste contrato y para que tenga valor probatorio judicial y extrajudicialmente y como se dijo en el capítulo uno del presente trabajo en nuestro país se hace constar en

---

documento privado con legalización de firmas o en Escritura Pública.

El contrato Civil de Opción es según Federico Puig Peña "Aquel por virtud del cual el titular de un bien o un derecho (optativo o cedente) se obliga por tiempo fijo respecto de otra persona (optante) a otorgar a él (o con la persona que éste designe) un contrato determinado, en los términos, cláusulas y condiciones concertadas entre las partes", tiene similitud con el contrato de Arrendamiento Financiero porque en el Contrato de Arrendamiento Financiero se encuentra inmersa la opción que tiene el Arrendatario de comprar el bien objeto del Arrendamiento, con la diferencia de que solo a éste le asiste el derecho de optar por la compra del bien y no puede designar a ninguna otra persona para que ejercite este derecho.

### 3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON EL DERECHO MERCANTIL:

El Licenciado René Arturo Villegas Lara indica que las características de toda rama del Derecho devienen de la materia que trata, así el Derecho Mercantil trata todo lo relacionado al Comercio, y es precisamente en las

---

actividades comerciales de los hombres que surge el contrato de Arrendamiento Financiero. Las Sociedades de Arrendamiento Financiero se organizan para realizar actividades de Financiamiento a otras empresas y con la finalidad que tiene toda empresa Mercantil "El Lucro", es así como las Sociedades de Arrendamiento Financiero se rigen por lo preceptuado en el Código de Comercio guatemalteco, lo cual queda confirmado al indicar el artículo 12 del Cuerpo Legal citado lo siguiente: "Bancos Asegurados y análogas. Los bancos, aseguradoras, reaseguradoras, afianzadoras, reafianzadoras, financieras, almacenes generales de depósito, bolsa de valores, entidades mutualistas y demás análogas, se regiran en cuanto a su forma, organización y funcionamiento por lo que dispone este Código en lo que no contravenga sus leyes y disposiciones especiales. La autorización para constituirse y operar se regirá por las leyes especiales aplicables a cada caso."

En consecuencia si en el Contrato de Arrendamiento Financiero uno de los otorgantes es la Sociedad (Mercantil) de Arrendamiento Financiero, el contrato que se está celebrando es un contrato Mercantil y por lo mismo se le debe de dar el tratamiento que se le da a los Contratos Mercantiles en general así como aplicar los principios generales del Derecho Mercantil y no utilizar principios del Derecho Civil para resolver los problemas que puedan devenir por el uso de éste Contrato.

---

---

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON  
EL DERECHO REGISTRAL:

DERECHO REGISTRAL:

Es la serie ordenada de Normas Jurídicas, principios, sistemas, doctrinas e instituciones que regulan lo atañadero a la inscripción de hechos, actos, contratos, pactos y declaraciones unilaterales de voluntad, que tengan por objeto la constitución, modificación o extinción de derechos referidos a Bienes y Derechos sobre ellos o a Personas en cuanto a su condición civil y a la organización y funcionamiento de los Registros Públicos.(14)

Dado el tema que se está desarrollando interesa tocar lo que al Registro de la Propiedad corresponde; Al Registro de la Propiedad se le define como "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario se inscriben asimismo en el Registro los Derechos Reales que pesan sobre el inmueble". El artículo 1124 del Código Civil lo define de la siguiente forma "El Registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y

---

(14) Publicación oficial de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales USAC. Derecho Notarial III. 1992.

contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables..."



Las finalidades de la existencia del Registro de la Propiedad son:

a) Robustecer la seguridad Jurídica en el tráfico de muebles e inmuebles, la cual se alcanza mediante la atribución de efectos que la ley le da a los asientos del Registro referente a la constitución, transmisión, modificación, o extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles.

b) Garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.

El contrato de Arrendamiento Financiero se relaciona con el Derecho Registral en el caso de que en el contrato la parte Arrendataria para garantizar el pago de la renta fijada, constituye prenda o hipoteca a favor de la Arrendadora, por lo cual debe de celebrarse en Escritura Pública como requisito esencial y debe de Inscribirse en el Registro de la Propiedad. En el Registro de la Propiedad es donde se encontró la mayor dificultad de la existencia de este tipo de contrato, porque como se ha mencionado

---



con anterioridad por la falta de conocimiento se tiene la idea de que la finalidad de este contrato es encubrir un contrato de compra venta, por lo que los notarios dividen en dos contratos al Arrendamiento Financiero:

- a) Contrato de Arrendamiento de Plazo Forzoso;
- b) Contrato de Opción de Compra.

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON EL DERECHO PROCESAL.

Una de las formas de extinción del contrato de Arrendamiento Financiero es por declaración Judicial, es allí donde surge su relación con el Derecho Procesal; En caso de incumplimiento del contrato por alguna de las partes, la parte afectada tendrá que acudir a un Juzgado del orden civil a plantear una demanda para que el Juez competente declare lo que en Derecho corresponda, aquí surge la interrogante ¿En qué vía procesal se debe substanciar? En la práctica algunos Jueces del Orden Civil son del Criterio de que todo lo relacionado con los contratos de Arrendamiento Financiero debe de substanciar por el Juicio Sumario basandose para el efecto en lo que establece el Código Procesal Civil en el artículo 229 el cual en su parte conducente indica "Se tramitaran en juicio sumario: 1o. Los Asuntos de arrendamiento y de desocupación, 2o.

---

La entrega de bienes muebles, que no sean dinero; 3o. La rescisión de contratos...", los Abogados litigantes que asesoran a las Sociedades de Arrendamiento Financiero se inclinan porque se substancien las demandas relacionadas con los contratos de Arrendamiento Financiero por medio del Juicio Ejecutivo tomando como base lo que preceptúa el artículo 327 del Código Procesal Civil y Mercantil en los números 1o. y 3o., el citado artículo indica en lo conducente lo siguiente: "Procede el juicio ejecutivo cuando se promueve en virtud de alguno de los siguientes títulos 1o. Los testimonios de las escrituras Públicas;...3o....y los documentos privados con legalización notarial...".

Con la finalidad de establecer que tipo de juicio es el idóneo para la substanciación de los conflictos que surjan con motivo del Contrato de Arrendamiento Financiero es necesario entrar a estudiar a cada uno de los citados.

#### JUICIO SUMARIO

Manuel Ossorio dice que Juicio Sumario es "En contraposición al Juicio ordinario aquel en que por la simplicidad de las cuestiones a resolver o por la urgencia de resolverlas, se abrevian los trámites y los plazos."(15)

---

(15) Manuel Ossorio. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Pag. 406.

Piero Calamandrei citado por el Doctor Mario Aguirre Godoy dice: "El carácter de los juicios sumarios es el de presentar una abreviación y compendiosidad de formas (de donde procede su denominación), en oposición a las del procedimiento ordinario, amplio y detallado."(16)

Se distinguen por la celeridad y brevedad en sus trámites; En nuestro ordenamiento procesal Civil y Mercantil se incluyo al Juicio Sumario entre los procesos de Cognición.

El artículo 229 del Código Procesal Civil y Mercantil establece "Se tramitaran en Juicio Sumario 1o. Los Asuntos de Arrendamiento y desocupación; 2o. La entrega de bienes muebles que no sean dinero; 3o. La rescisión de Contratos; 4o. La deducción de responsabilidad civil contra funcionarios y empleados Públicos; 5o. Los interdictos y 6o. Los que por disposición de la ley o por convenio de las partes deban seguirse en esta vía.

Los Jueces que siguen este criterio toman el Contrato de Arrendamiento Financiero como un contrato de Arrendamiento puramente Civil, no siendo adecuado el trámite del Sumario común a éste contrato por deducirse del texto del artículo en analisis que se refiere el numeral primero exclusivamente al Arrendamiento de bienes inmuebles al decir "Los asuntos de arrendamiento y desocupación", puesto que al interpretar la ley de Conformidad con lo preceptuado en el artículo

---

(16) Mario Aguirre Godoy. Derecho Procesal Civil. Tomo II  
Volumen 1o. Pag. 82.



10 de la Ley del Organismo Judicial atendiendo al sentido propio de sus palabras se entiende que se refiere a los asuntos de Arrendamiento y al indicar desocupación el de dejar libre un inmueble. En Guatemala se está empezando a trabajar el contrato de Arrendamiento Financiero con inmuebles siendo la cantidad mínima, mientras que la actividad de Arrendamiento Financiero se centra en los bienes muebles, por lo que el Juicio Sumario Común no es el trámite adhoc para éste contrato.

#### EL JUICIO SUMARIO MERCANTIL

Algunos profesionales del derecho son de la idea que se deben de substanciar las controversias surgidas con ocasión del contrato de Arrendamiento Financiero por lo siguiente: La base legal adjetiva para el Juicio Sumario Mercantil es la misma que se utiliza para los juicios sumarios civiles porque nuestro Código Procesal regula las materias Civil y Mercantil, en igual forma, la diferencia radica en que si se utiliza el juicio sumario para dirimir controversias en un asunto Mercantil se utilizaran como base legal sustantiva el Código de Comercio, El artículo 1039 del Código de Comercio establece lo siguiente "Vía Procesal. A menos que se estipule lo contrario en este Código, todas las acciones a que dé lugar su aplicación se ventilarán en Juicio Sumario, salvo que las partes hayan convenido en someter sus diferencias a arbitraje...." el Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato de Naturaleza Mercantil por razones ya expuestas, por lo cual debe de

---

aplicarsele en lo procedente las disposiciones del Código de Comercio, así como los principios del Derecho Mercantil (verdad sabida, buena fé guardada etc.).

Pero tampoco ésta vía es la correcta porque como se dijo con anterioridad en Guatemala el Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato atípico y a pesar de ser un contrato Mercantil surge a la vida jurídica con base netamente Civil por lo que no podría ventilarse en Juicio Sumario Mercantil.

#### EL JUICIO EJECUTIVO:

Es el juicio cuya finalidad es la ejecución forzada de una sentencia o un documento el cual por llenar ciertos requisitos determinados por la ley tiene carácter de ejecutable.

La ejecución forzada puede fundarse en un título ejecutivo Judicial o Extrajudicial.

El Título Ejecutivo Judicial resulta de la declaración

---

contenida en una Sentencia condenatoria .

El Título Ejecutivo Extrajudicial surge de:

- a) Convencional ó Contractual: Un documento por el cual una persona reconoce una obligación cierta y exigible a su cargo. Eduardo Couture citado por el Doctor Mario Aguirre Godoy dice " En algunos casos el derecho admite que los particulares convengan o estipulen algo que equivale virtualmente a una sentencia de condena."(17)
- b) Administrativo: el cual se aplica para el cobro de ciertos créditos, por ejemplo impuestos y multas.

Cuando la ejecución es de una sentencia se entiende logicamente que previo al juicio ejecutivo se dió un proceso de conocimiento, pero si el título ejecutivo no es una sentencia sino un Título Extrajudicial tiene que desarrollarse un proceso de conocimiento previo al propiamente dicho, proceso de ejecución. Nuestra legislación Procesal Civil y Mercantil hace una separación de los títulos extrajudiciales contractuales de los judiciales para darles un tratamiento especial. A continuación se desarrolla lo relacionado con los títulos Ejecutivos Judiciales y Extrajudiciales contractuales, no se entra a desarrollar lo referente a los Títulos Ejecutivos Administrativos porque éstos se substancian ante los Juzgados Económicos Coactivos y para el efecto se utilizan Leyes especiales como El Código Tributario y La Ley Organica del Tribunal y Contraloría de Cuentas no teniendo por lo tanto relación con el tema que se

---

(17) Mario Aguirre Godoy. Ob.Cit. Pag.156.

operación matemática.

e) La obligación debe de ser exigible, lo que significa que debe de existir un plazo ya vencido y que no se halle sujeto a condición. Las obligaciones que carecen de fecha de vencimiento no son en consecuencia exigibles.

f) Que el título ejecutivo se encuentre plasmado de alguna de las formas que la ley establece verbigracia los números del artículo 327 del Código Procesal Civil y Mercantil.(los testimonios de las Escrituras Públicas, etc.)

Al hacer un análisis de los Contratos de Arrendamiento Financiero de algunas de las Arrendadoras que operan en el País se puede observar que dejan plasmada en una de sus cláusulas lo que ellos nominan como Pactos Procesales en los cuales dicen "EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO CONSTITUYE TITULO EJECUTIVO PERFECTO E INDISCUTIBLE PARA EL COBRO DE LAS AMORTIZACIONES O RENTAS VENCIDAS, INTERESES MORATORIOS, INDEMNIZACION Y CUALQUIER OTRA SUMA QUE SE DEBA A LA ARRENDADORA POR VIRTUD DE ESTE CONTRATO...", ésta cláusula es estudiada en la doctrina en lo que Couture llama procesos monitorios, en los cuales según él, el derecho del Actor se halla dotado de cierta verosimilitud (que parece verdadero). "Sus orígenes el antiguo Mandatum de Solvendo con cláusula justificativa. Se trata entonces de acelerar los procedimientos en favor del actor,

---

reduciendo los trámites de defensa del demandado. El proceso no comienza por demanda formal sino por requerimiento del Juez a pedido del actor, si el demandado se opone el requerimiento queda en suspenso".(18)

Si bien es cierto que al incluir en el Contrato de Arrendamiento Financiero en la cláusula de Pactos Procesales, que el Contrato lo reconozca los otorgantes como título ejecutivo, en cierta forma se reducen los trámites de Defensa del demandado, pero no significa esto que se eliminen porque como se dijo con anterioridad el Juicio Ejecutivo en Guatemala está formado por dos fases, la primera de cognición en la cual el demandado puede utilizar los Mecanismos de defensa que estime convenientes y que le permita la ley, por si esto fuera poco el Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo 335 le da derecho al demandado a obtener la revisión de lo resuelto en el Juicio Ejecutivo a través de un Juicio Ordinario posterior porque el citado artículo establece que la Sentencia dictada en Juicio Ejecutivo no pasa en autoridad de cosa Juzgada.

Por todo lo expuesto se concluye que el juicio Ejecutivo es el que más se adecua como instrumento procesal para dirimir las controversias que se den con ocasión del contrato de Arrendamiento Financiero.

---

(18) Mario Aguirre Godoy. Ob. Cit. Pag. 162.



EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU RELACION CON  
EL DERECHO PENAL.

El contrato de Arrendamiento Financiero por ser un instrumento que facilita el acceso al uso de bienes de distinta naturaleza sin tener necesariamente que adquirirlos, pero facultandose al usuario ó arrendatario a adquirir la propiedad, transcurrido un período de tiempo mediante la opción de compra, da lugar por la complejidad de la operación a que personas de mala Fe con intenciones de lucrar, menoscaben el patrimonio de alguno de los otorgantes de éste contrato, patrimonio que se encuentra jurídicamente tutelado a través de la Ley Penal guatemalteca. La relación del contrato de Arrendamiento Financiero con el Derecho Penal se da cuando la conducta de alguno de los otorgantes se encuadra en alguna de las figuras jurídicas calificadas por la Ley Penal como Delito, en éste orden de ideas se analizan algunos delitos que se pueden llegar a perpetrar.

LA ESTAFA:

Antón Oneca citado por José Manuel Villar Uribarri la define como "la conducta engañosa con ánimo de lucro, propio o ajeno, que determinando un error en una o varias personas,

---

les induce a realizar un acto de disposición consecuencia del cual es un perjuicio en su patrimonio o en el de un tercero".(19)

Regulada en el Código Penal del artículo 263 al 271. El artículo 263 del Código citado define lo que es la Estafa Propia, (Estafa en sentido genérico) en la siguiente forma:"Comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defraudare en su patrimonio en perjuicio propio o ajeno...". Así también el artículo 264 enuncia varias especies de la Estafa "Casos especiales de estafa)...6o. Quien defraudare a otro haciendole suscribir con engaño, algún documento...9o. Quien fingiéndose dueño de una cosa inmueble, la enajenare, gravare o dispusiere de ella en cualquier otra forma. 10. Quien dispusiere de un bien como libre, sabiendo que estaba gravado o sujeto a otra clase de limitaciones y quien, con su enajenación o gravamen, impidiere, con ánimo de lucro, el ejercicio de tales derechos...".

---

(19) José Manuel Villar Uribarri. Régimen Jurídico del Leasing  
Pag. 233.

La relación de la Estafa con el contrato de Arrendamiento Financiero parte de la característica esencial de éste delito que consiste en lograr un acto o negocio jurídico viciado por el error y lo que pretende la ley es proteger la libertad de consentimiento o la recta formación de esa libertad.

Modalidades de comisión de la Estafa a través del Contrato de Arrendamiento Financiero:

a) Confabulación del Proveedor y el Usuario o Arrendatario. Un fabricante de bienes de equipo que, como medio para conseguir ventas se confabula con un tercero para que acuda a una Sociedad de Arrendamiento Financiero a la que expodrá su deseo de adquirir en régimen de Arrendamiento Financiero, un determinado bien. El futuro usuario o arrendatario puede elegir a la empresa proveedora(característica de éste contrato), designando como tal la de aquel fabricante.

La empresa de Arrendamiento Financiero, acudira al citado proveedor y adquirirá el bien elegido para su posterior cesión al usuario. Sin embargo, el arrendatario no llega a suscribir el contrato de Arrendamiento Financiero. La acción del sujeto o sujetos activos o sea la conducta engañosa se sustenta única y exclusivamente en la falsa declaración de la voluntad de contratar, conducta que es suficiente para ejercer una influencia sobre el sujeto pasivo que le mueva a realizar un acto de disposición patrimonial y de acuerdo a los principios mercantiles de lealtad, buena fe guardada, es lógico que la empresa de Arrendamiento Financiero crea en la afirmación del futuro arrendatario de que celebraran un contrato de Arrendamiento Financiero y desembolse una cantidad de dinero para adquirir el bien elegido por el supuesto arrendatario. La consecuencia de éste perjuicio ocasionado por el delito es la producción de un provecho para el autor del engaño o para un tercero en el presente caso el provecho es para el proveedor y el supuesto arrendatario. El delito de Estafa se consume en éste caso en el momento del desembolso del importe del bien por la compra del mismo, que coincide con la obtención del lucro que se habían propuesto el proveedor y el supuesto Arrendatario.

---



Comisión del Delito de Apropiación y Retención indebidas a través del Contrato de Arrendamiento Financiero.

El artículo 272 del Código Penal establece "Quien en perjuicio de otro, se apropiare o distrajere dinero, efectos o cualquier otro bien mueble que hubiere recibido en depósito, comisión o administración, o por cualquier otra causa que produzca obligación de entregarlos o devolverlos, será sancionado con prisión de seis meses a cuatro años y multa de cien a tres mil quetzales." El arrendatario o usuario puede incurrir en éste delito cuando terminado el plazo del contrato de Arrendamiento Financiero no ejercita la opción de compra del bien pagando para el efecto el valor residual pactado, y siendo requerido por la Sociedad de Arrendamiento Financiero no devuelve el bien objeto del contrato.

El Delito de Alzamiento de bienes a través del contrato de Arrendamiento Financiero.

El artículo 352 del Código Penal establece "Quien, de propósito y para sustraerse al pago de sus obligaciones se alzare con sus bienes, los enajenare, gravare u ocultare, simulare créditos o enajenaciones, sin dejar persona que lo represente, o bienes suficientes para responder al pago de sus deudas, será sancionado con prisión de dos a seis años y multa de doscientos a tres mil quetzales. Si el responsable fuere comerciante se le sancionará además, con inhabilitación especial por el doble tiempo de la condena.

a) El delito de Alzamiento de bienes cometido por la Sociedad de Arrendamiento Financiero:

Se daría en el caso de que una entidad de Arrendamiento Financiero se encuentre en mala situación económica, ello le puede llevar a ceder en Arrendamiento Financiero bienes que no ha adquirido con dicha finalidad con el objetivo de ocultarlos a sus acreedores. Para que la Sociedad de Arrendamiento Financiero pueda ser considerada sujeto activo es necesario, además que oculte sus bienes en perjuicio de su acreedor a través del contrato de Arrendamiento

---

Financiero; no es precisa la complicidad del cesionario aunque si puede producirse, es suficiente que la entidad de Arrendamiento Financiero sabedora de que su acreedor va a reclamarle una determinada deuda, ceda en Arrendamiento Financiero sus bienes para ocultar su patrimonio de la ejecución de aquél. Este delito cometido a través del contrato de Arrendamiento Financiero tendrá como singularidad que el bien se oculta disponiendo de él en beneficio del arrendatario a quien se le otorga una opción de compra que en caso de ser un bien inmueble se inscribirá en el Registro de la Propiedad y puede hacerse valer el derecho ante cualquier persona.

La Sociedad de Arrendamiento Financiero puede ser ejecutada por los acreedores a pesar de haber cedido en arrendamiento financiero sus bienes, porque sigue teniendo la propiedad sobre los mismos, ello no significa que la Sociedad de Arrendamiento Financiero quede eximida de Responsabilidad Penal, porque ocultó los bienes en particular los muebles que pasaron a estar en poder del arrendatario; Y si son bienes inmuebles será más difícil su ejecución porque ahora tienen un gravamen que supone el derecho del Arrendatario de ejercitar la opción de compra.

b) El Delito de Alzamiento de bienes cometido por el Arrendatario mediante un contrato de Arrendamiento Financiero:

Un deudor puede ocultar sus bienes, deshacerse de su carácter de propietario sobre éstos sin perder el derecho al uso de los mismos realizando una operación de Lease-Back, por la cual el deudor que es propietario de determinados bienes susceptibles de ser cedidos en arrendamiento financiero realiza dos contratos consecutivos, Uno: vende dichos bienes a una empresa de Arrendamiento Financiero, y Dos: pacta con ésta un contrato de Arrendamiento Financiero en cuya virtud recupera como usuario, el goce y aprovechamiento de los bienes que vendió. Mientras no ejercite la opción de compra, la propiedad de los bienes corresponde a la empresa de Arrendamiento Financiero por lo cual sus acreedores no pueden instar de forma inmediata a su realización para hacerse pago de sus créditos tendrán que esperar a que el deudor ejercite la opción de compra o embargar ese derecho. La Sociedad

---

de Arrendamiento Financiero puede ser partícipe o cómplice del delito aunque no es necesario para que éste se produzca. El alzamiento de los bienes en éste caso se da cuando se celebra el primer contrato que es el de venta.

### CAPITULO III

#### OBLIGACIONES PREVIAS A REDACTARSE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1) Identificación de los contratantes de conformidad con lo estipulado por el numeral cuatro del artículo 29 del Código de Notariado.
- 2) El arrendante debe acreditar ante el Notario la propiedad del bien objeto del arrendamiento, en cumplimiento del artículo 29 numeral ocho del Código de Notariado.

#### MODELOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

A continuación se redactan dos modelos del contrato de Arrendamiento Financiero como se hacen en la práctica guatemalteca.

#### EN DOCUMENTO PRIVADO CON LEGALIZACION DE FIRMAS:

(CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZO FORZOSO) Contrato número 97-100/ab (LEASING).

En la ciudad de Guatemala, el veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, comparecemos por una parte LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ, de treinta años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Economía, de éste domicilio, con cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro cuatrocientos mil doscientos sesenta y cinco (Al 400265), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala, en calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad ARRENDADORA UNIVERSAL, SOCIEDAD ANONIMA, en este contrato se le denominará la ARRENDANTE o LA ARRENDADORA; la sociedad

---

se constituyó en escritura cincuenta (50) que autorizó la Notario Marleni Matías Santiago, en ésta ciudad el diez de mayo de mil novecientos noventa, inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número novecientos doce (912), folio ciento diez (110), del libro tres (3) de Sociedades Mercantiles: acredito mi personería con acta notarial de mi nombramiento contenida en dos hojas de papel bond, faccionada en ésta ciudad por el Notario Edín Salguero el quince de enero de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro Mercantil General de la República con el número catorce mil ochocientos (14800), folio ciento noventa (190), del libro veinte (20) de Auxiliares de Comercio, el veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y uno, y por la otra parte el señor Mario René Mancilla Barillas, de treinta y un años de edad, casado, guatemalteco, Político, de éste domicilio, me identifico con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro quinientos cincuenta y cinco mil doscientos treinta (A-1 555230), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala, en calidad de Presidente y Representante Legal de la entidad **CREACIONES PETEN, SOCIEDAD ANONIMA**, en adelante llamada "LA ARRENDATARIA O LA PARTE ARRENDATARIA"; dicha sociedad se constituyó en escritura número veintidos, autorizada en esta ciudad por el Notario Luis Renato Pineda, el once de noviembre de mil novecientos noventa y dos, la sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República con el número veinticinco mil novecientos (25900), folio noventa y cinco (95), del libro ochenta y ocho (88), de Sociedades Mercantiles, el veinticinco de enero de mil novecientos noventa y tres; acredito mi calidad o personería con acta notarial de mi nombramiento contenida en una hoja de papel bond, faccionada en ésta ciudad el treinta de enero de mil novecientos noventa y tres, por el notario Mario Del Cid Moran, nombramiento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República con el número once mil doscientos cincuenta (11250), folio trescientos seis (306), del libro setenta y siete (77), de Auxiliares de Comercio, con fecha quince de febrero de mil novecientos noventa y tres, además comparezco gestionando como FIADOR MANCOMUNADO Y SOLIDARIO de la entidad Creaciones Petén, Sociedad Anónima. HACEMOS CONSTAR: a) que las personerías que ejercitamos son suficientes conforme a la ley y a nuestro juicio para éste acto; b) que aseguramos ser de los datos de identificación

---

personal citados, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y con las calidades en que actuamos por este acto celebramos el contrato de **ARRENDAMIENTO DE PLAZO FORZOSO**, contenido en las cláusulas siguientes. **PRIMERA: DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO Y LA PROPIEDAD DE LOS MISMOS:** Arrendadora Universal, Sociedad Anónima, conforme la factura número treinta y cinco mil ochocientos (No.35800) extendida por la entidad Vehículos Rayo, Sociedad Anónima con fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y siete, es propietaria de los siguientes bienes: Un vehículo cuyos datos son los siguientes: automóvil (nuevo), marca Chevrolet, modelo mil novecientos noventa y siete (1997), color arena, serie diez X sesenta y nueve (10X69), motor número T cero setecientos diez AA seis (TO710AA6), chasis número tres G uno JX cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis TS ciento veintiocho mil ochocientos veinte (3G1JX5446TS128820), estilo Cavalier, dos mil ciento noventa y siete centímetros cúbicos (2197 c.c.) cinco asientos, dos ejes, cuatro puertas, cuatro cilindros, accionado por gasolina. Dicho bien ha sido adquirido por la Arrendadora a solicitud de la Arrendataria y conforme las indicaciones de ésta, quien lo escogió para su uso y al proveedor del mismo anteriormente mencionado, y para ser objeto de este contrato y podrá ser llamado simplemente el bien o los bienes. **SEGUNDA: del arrendamiento y entrega de los bienes:** Arrendadora Universal, Sociedad Anónima da en arrendamiento a Creaciones Petén, Sociedad Anónima, el bien descrito en la cláusula anterior, el cual queda a disposición de la arrendataria por este contrato, debiendo ésta realizar los actos necesarios para tomar posesión material del mismo, para darle el uso adelante establecido, estando facultada por la Arrendante para tales actos. En consecuencia el bien objeto de éste arrendamiento será entregado directamente por el proveedor a la arrendataria, quien no podrá exigir a la arrendante ninguna responsabilidad por demoras en su entrega material, mal funcionamiento, averías o cambio en las especificaciones o calidad del mismo, marca o clase, pero dicha arrendataria lo recibirá en nombre y cuenta del arrendante y queda subrogado en los derechos de la arrendante en las acciones que a ésta incumben como comprador. Serán por cuenta y riesgo de la arrendataria los gastos que origine la entrega y transporte del bien arrendado. **TERCERA: PLAZO:** El plazo de éste contrato es de treinta y seis meses forzosos contados a partir del dieciseis de mayo de mil novecientos

noventa y siete, y podrá prorrogarse mediante cruce de cartas con un mes de anticipación, por lo menos, al vencimiento del plazo original o prórroga que estuviere corriendo. El plazo así prorrogado, podrá continuar forzoso o no, según acuerdo de las partes. En todo caso, si vence el plazo original o cualquier prórroga, y no obstante continúa la relación de arrendamiento, se entenderá que el plazo ha quedado indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes darlo por terminado mediante aviso escrito a la otra con por lo menos sesenta días de anticipación a la fecha en que se desee que concluya el plazo. En las prórrogas quedan vigentes los demás términos y condiciones de éste contrato, salvo pacto en contrario. **CUARTA: RESCISION:** El plazo de éste contrato es de naturaleza esencial, en consecuencia, si por solicitud de la arrendataria o causa imputable a ella, se rescindiera el mismo, antes del vencimiento del plazo forzoso, es abandonado o devuelto anticipadamente el bien objeto del contrato, la arrendataria tendrá la obligación de pagar a Arrendadora Universal, Sociedad Anónima, la totalidad de las rentas pactadas conforme el plazo forzoso original. Si por el contrario la arrendataria desee pagar anticipadamente la totalidad de las rentas del contrato, deberá solicitar previamente a la Arrendadora su autorización y si ésta lo autoriza se podrán renegociar el valor de la totalidad de las rentas a pagarse anticipadamente, sin que este hecho implique variación del carácter de plazo forzoso del arrendamiento. **QUINTA: RENTA O PRECIO:** A) La renta mensual por este arrendamiento es de quince mil cuatrocientos noventa y seis quetzales con veinticinco centavos(Q.15,496.25) más su correspondiente impuesto al valor agregado para la primera renta y dos mil doscientos setenta y seis quetzales con setenta y cuatro centavos (Q.2,276.74) más su correspondiente impuesto al valor agregado para las restantes treinta y cinco rentas, y son debidas por la arrendataria en su totalidad y por todos los meses pactados en este contrato. El pago de las rentas mensuales consecutivas debe hacerse por la arrendataria directamente a la Arrendadora, en las oficinas de ésta, que declara la arrendataria conocer, o en cualquier otro lugar que la arrendante le indique por escrito. Dicho pago lo deberá hacer la arrendataria el dieciseis de cada mes sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. B) La Arrendataria ha entregado ya a la Arrendadora la primera renta más su respectivo impuesto al valor agregado, los

---

gastos de apertura de la operación por la cantidad de dos mil doscientos cuarenta y nueve quetzales con setenta centavos (Q.2,249.70); C) Las partes convenimos: a) que las rentas pendientes de pago y por vencerse serán modificadas cada vez que la tasa máxima de intereses para operaciones activas de los Bancos del Sistema sea modificada, aumentándose o reduciéndose, según sea la variación en las tasas de intereses para operaciones activas bancarias, y dichas rentas serán debidas con esa variación o variaciones que se produzcan por los meses del plazo forzoso como quedó indicado en el inciso A) de esta cláusula; b) La tasa se determinará incluyendo los intereses, las comisiones y recargos que cobren los bancos; c) Si la tasa se dejare libre, se tomará como base la tasa máxima que se cobre en el sistema bancario o en cualquiera de los bancos del sistema; d) a la tasa actual contenida en las rentas pactadas, se aumentará en los mismos puntos porcentuales en que varíe la tasa de interés bancario, que se autorice cobrar a los bancos en sus operaciones activas, tomándose como base que la tasa contenida en las rentas es del veinticuatro por ciento (24%) anual sobre saldos; D) la arrendataria pagará intereses moratorios del cuatro por ciento mensual por cada renta no pagada puntualmente. **SEXTA: DESTINO (LUGAR Y MODO DE USO DEL BIEN):** La arrendataria usará el bien para el curso normal de sus operaciones en la doce calle uno guión ochenta zona uno de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala y solo mediante autorización escrita de la Arrendadora podrá variar ese destino. Además la arrendataria deberá observar en el uso del bien arrendado la capacidad y especificaciones técnicas del mismo debiendo utilizar solo personal capacitado para su manejo u operación. La arrendataria no podrá sin el consentimiento escrito de la Arrendadora, modificar o variar la substancia o forma del bien ni introducir mejoras al mismo. En todo caso, cualquier mejora quedará a favor de la Arrendadora, sin abono a la arrendataria. Dentro de las prohibiciones indicadas están las de no remover rótulos o numeraciones de cualquier tipo, y la Arrendadora se reserva el derecho de fijar rótulos o insignias que identifiquen el bien como de su propiedad. **SEPTIMA: IDONEIDAD DEL BIEN ARRENDADO:** Los riesgos propios de la entrega del bien arrendado son por cuenta y a cargo de la arrendataria, y en consecuencia la arrendante no tendrá obligación alguna de devolver a la arrendataria los pagos que conforme éste contrato hubiera

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



recibido, en caso el bien arrendado se destruyera antes de que la arrendataria tomara posesión material del mismo o en cualquier otro momento de la relación de arrendamiento, y por el contrario, aún en esos casos la arrendante conservará el derecho de recibir el total del pago de las rentas convenidas y demás cargos que proceda. Declara la arrendataria que el bien objeto de este contrato ella lo seleccionó con todas sus características y especificaciones sin que la Arrendante haya tenido alguna intervención para el efecto, por lo cual, aunque el bien no resultare idóneo o útil por cualquier motivo para los fines a que se destinará por la arrendataria, ésta cumplirá fielmente con todas las estipulaciones de este contrato, y especialmente, con el plazo forzoso estipulado en el mismo y el pago de las rentas conforme a lo pactado, cualquier reclamo o cuestión sobre la capacidad, operación, programación o desperfectos del bien, la arrendataria deberá plantearlo directamente al proveedor del mismo o a la compañía con que ella contrate los servicios de mantenimiento y reparación del mismo para su uso adecuado, la arrendataria expresamente declara que el bien es idóneo y adecuado para los efectos del fin a que lo destinará y que en ese sentido no tiene reserva o reclamación alguna que formular, ya que la propia arrendataria lo escogió tal como quedó indicado anteriormente.

**OCTAVA: CONDICIONES ESPECIALES:** Condiciones especiales de este contrato son:

a) Que cualquier riesgo a que estuviere sujeto el bien o cualquier daño que sufra será asumido totalmente por la arrendataria, por cuya cuenta y cargo correrán absolutamente todo tipo de reparaciones. En ningún caso será responsabilidad de la Arrendante reponer el bien al estado de servir para su objeto ni realizar reparaciones de ninguna clase y en ningún caso en que la arrendataria se vea imposibilitada de usar el bien, tendrá derecho a dejar de pagar la totalidad de la renta ni rescindir el contrato. b) corresponderá a la arrendataria la obligación de reparar y mantener en buen estado el bien, lo cual será por su cuenta y a su cargo, debiendo en todo caso contratar los servicios de mantenimiento y reparaciones con empresas serias y de reconocido prestigio. c) Cualquier daño o perjuicio que se causare a terceras personas por el manejo, operación o de cualquier otra manera con el bien objeto de este contrato, será responsabilidad exclusiva de la arrendataria. Cualquier pago o indemnización que la Arrendadora tuviese que efectuar por cualquier concepto

en relación al bien, le será reembolsado dentro del tercer día por la arrendataria y sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. d) cualquier multa o sanción pecuniaria o de cualquier índole que se derive del uso y operación del bien por parte de la arrendataria, serán por cuenta y responsabilidad de ésta. e) será obligación de la arrendataria atender las necesidades de repuestos que el mantenimiento y buen funcionamiento del bien requieran, las que serán por su cuenta y cargo; los repuestos y piezas que por reparaciones o mejoras se incorporen al bien pasan a ser propiedad de la Arrendadora; f) cualquier reclamación que se derive de la insuficiencia, idoneidad o desperfectos del bien, podrá plantearse a la entidad distribuidora de aquel o la manufacturera del mismo directamente por la arrendataria o a través de la Arrendadora. En el segundo caso La Arrendadora tampoco asume ni asumirá responsabilidad alguna. g) La arrendataria deberá notificar de inmediato a la Arrendadora de cualquier situación, hecho o acción que afecte al bien o los derechos de Arrendadora Universal, Sociedad Anónima o de la arrendataria sobre el mismo. h) serán por cuenta y a cargo de la arrendataria el pago de cualquiera tasa, impuesto, derecho, contribución o arbitrio que se derive del bien o afecte al mismo. i) La Arrendadora podrá designar personal propio o ajeno que inspeccione el bien y la arrendataria prestará toda la colaboración necesaria; j) La Arrendadora podrá ceder total o parcialmente este contrato sin necesidad de aviso previo o posterior notificación a la arrendataria; k) la arrendataria solo podrá sub-arrendar si media autorización escrita de la Arrendadora. **NOVENA. DESTRUCCION, ROBO, HURTO O INUTILIZACION PARCIAL O TOTAL DEL BIEN ARRENDADO:** a) En caso de robo, hurto, destrucción o pérdida total del bien, en el caso de daños parciales al mismo, la arrendataria deberá informar a la Arrendadora dentro de las veinticuatro horas siguientes de ocurrido el robo, hurto o el daño, total o parcial. b) si el daño o destrucción fuese total, la arrendataria deberá seguir pagando a la Arrendadora en la forma convenida las rentas mensuales pactadas que estuviesen pendientes. En este caso si la Arrendadora recibe la indemnización por el daño o destrucción total indicados y la arrendataria cumplió con pagar el valor total de las rentas pendientes antes establecidas, La Arrendadora trasladará el valor neto de dicha indemnización a la arrendataria. Pero, si esta no hubiera efectuado los pagos correspondientes, La Arrendadora

conservará para abonar a dichos pagos la indicada indemnización, quedando en todo caso obligada la arrendataria a completar el pago de las rentas, que no hubieran sido cubiertas por la indemnización pagada por el tercero a la Arrendadora; en ningún caso procederá devolución de mensualidad o renta recibidos por la Arrendadora; c) si el daño al bien fuese parcial, y pudiese repararse sin menoscabar su capacidad funcional y operativa, y la Arrendadora no hubiese sido indemnizada por tales daños parciales al bien, por una entidad aseguradora o por tercera persona, y la arrendataria hubiese por cuenta y costo reparado a entera satisfacción de la Arrendadora el bien, ésta última se compromete a entregar a la arrendataria la suma de la indemnización, haciendo deducción de los gastos incurridos, honorarios e impuestos aplicables; e) En caso de robo o hurto del bien, si la Arrendadora fuere indemnizada por alguna aseguradora, y el seguro no cubriere el cien por ciento del valor del bien, el arrendatario deberá indemnizar a la Arrendadora por cualquier diferencia, así como también serán por cuenta del arrendatario el pago de deducibles, impuestos, tributos y cualquier pago o descuento adicional que se genere con motivo de la indemnización a la arrendadora, independientemente de que el seguro lo haya contratado la arrendadora o la arrendataria. DECIMA: La arrendadora queda fuera de cualquier relación laboral que se derive de la operación o funcionamiento del bien. DECIMA PRIMERA: SEGURO: La arrendadora contratará un seguro con cobertura total para el bien objeto del arrendamiento, a solicitud expresa de la parte arrendataria y cuyas coberturas generales, son de su conocimiento, así como las exclusiones del mismo, si la parte arrendataria no contrata el mencionado seguro por su cuenta, dentro de los ocho días siguientes a la firma del presente contrato y si lo contratase, dicha arrendataria se obliga a entregar inmediatamente la respectiva póliza debidamente endosada a la arrendadora. DECIMA SEGUNDA: PACTOS PROCESALES: A) la arrendataria acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que la Arrendadora le formule en relación a este negocio y además las reconoce como líquidas y exigible, incluyendo todos aquellos gastos extrajudiciales, administrativos, judiciales, o de cualquier otra índole que se susciten con ocasión del presente contrato; b) el presente documento con firmas autenticadas constituye título ejecutivo perfecto e indiscutible para el cobro de las

rentas vencidas, intereses moratorios, indemnizaciones y cualquier otra suma que se deba a la arrendadora por virtud de este contrato; c) la arrendataria señala como lugar para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, salvo que indicare por escrito otro lugar a la arrendadora en la doce calle uno guión ochenta zona uno de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala, d) cualquier controversia que surja del presente contrato, deberá someterse a los tribunales de este departamento, e) la arrendataria renuncia al fuero de su domicilio y a la orden legal de embargo y exonera a la arrendadora de prestar garantía para el ejercicio de sus derechos, exoneración extensiva a los depositarios y/o interventores que se nombre. **DECIMA TERCERA: INCUMPLIMIENTO Y SUS EFECTOS:** Arrendadora Universal, Sociedad Anónima, podrá dar por vencido el plazo de este contrato y ejercitar las acciones legales correspondientes: a) por falta de pago de una o más de las rentas pactadas, sin que la postergación del ejercicio de las acciones correspondientes implique condonación del pago; b) la falta de pago de una o más primas de seguro y la falta de entrega de las copias de los recibos de las primas de seguro cuando por autorización de la arrendadora la arrendataria contrate el seguro; y c) por el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones y términos del presente contrato. De producirse cualquiera de los supuestos anteriores la arrendadora podrá: A) exigir la devolución del bien, mediante el procedimiento ejecutivo de la obligación de dar; b) exigir el pago del total de las rentas forzosas conforme lo convenido en este contrato y demás casos que conforme el mismo haya lugar. **DECIMA CUARTA:** Yo Mario René Mancilla Barillas, en forma expresa manifiesto que me constituyo en fiador mancomunadamente solidario de la parte arrendataria entidad Creaciones Petén, Sociedad Anónima, por todas y cada una de las obligaciones que a ésta le correspondan frente a la parte arrendante según los términos de este contrato y hasta la total y efectiva cancelación de los adeudos que tenga frente a la parte arrendante y en su caso también hasta la total devolución del bien arrendado. En su caso, la presente garantía la otorgo por todo el plazo de este contrato y las prórrogas que se produzcan sin necesidad de que se me notifique tales prórrogas; y acepto expresamente en que ninguna variante o fluctuación en la renta que se produzca conforme lo establecido en este contrato dejará sin efecto mi garantía y señalo para recibir notificaciones,

citaciones y cualquier emplazamiento judicial o extra-judicial en la doce calle uno guión ochenta zona uno de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala. DECIMA QUINTA: ACEPTACION: Los comparecientes manifestamos que en los términos anteriormente expuestos y en nuestras respectivas calidades aceptamos éste contrato y el Representante Legal de Arrendadora Universal, Sociedad Anónima lo acepta en nombre de su representada, así mismo la garantía constituida a favor de su representada Arrendadora Universal, Sociedad Anónima. HACEMOS CONSTAR LA VERACIDAD: a) de todo lo expuesto; b) que tenemos a la vista la documentación relacionada, especialmente el título de propiedad del bien arrendado; c) que leemos íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, valor y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos.

(f)

\_\_\_\_\_  
LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ

(f)

\_\_\_\_\_  
MARIO RENE MANCILLA BARILLAS

En la ciudad de Guatemala, el veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, como Notario DOY FE: Que las firmas que anteceden son auténticas por haber sido puestas el día de hoy a mi presencia por los señores Luis Armando Ortuño Juárez, persona de mi anterior conocimiento y Mario René Mancilla Barillas, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro quinientos cincuenta y cinco mil doscientos treinta (A-1 555,230), extendida por la municipalidad de Guatemala del departamento de Guatemala. Dichas firmas se encuentran contenidas en un contrato de arrendamiento de plazo forzoso identificado con el número 97-100/ab de fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, celebrado entre Arrendadora Universal, Sociedad Anónima y la entidad Creaciones Petén, Sociedad Anónima, contrato que está contenido en siete hojas, las que numero, sello y firmo, siendo la última de ellas la presente; los signatarios firman nuevamente al pie de ésta acta.

(f)

\_\_\_\_\_

LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ

(f)  
MARIO RENE MANCILLA BARILLAS

ANTE MI:

(f)  
LICDA. ANA CONSUELO CABRERA GUZMAN  
ABOGADO Y NOTARIO

(CONTRATO DE OPCION DE COMPRA) Número 97-100/ab

En la ciudad de Guatemala, el veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, comparecemos por una parte **LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ**, de treinta años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Economía, de éste domicilio, con cédula de vecindad número de orden A guiñón uno y de registro cuatrocientos mil doscientos sesenta y cinco (A-1 400,265), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala; en calidad de Gerente General y Representante Legal de Arrendadora Universal, Sociedad Anónima, en éste contrato se le denominará **LA CONCEDENTE**; la sociedad se constituyó en escritura cincuenta (50) que autorizó la Notario Marleni Matías Santiago, en ésta ciudad el diez de mayo de mil novecientos noventa, inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número novecientos doce (912), folio ciento diez (110), del libro tres (3), de Sociedades Mercantiles; acredito mi personería con acta notarial de mi nombramiento contenida en dos hojas de papel bond, faccionada en ésta ciudad por el Notario Edín Salguero, el quince de enero de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número catorce mil ochocientos (14,800), folio ciento noventa (190), libro veinte (20), de Auxiliares de Comercio, el veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y uno, y por la otra parte el señor **MARIO RENE MANCILLA BARILLAS** de treinta y un años de edad, casado, guatemalteco, Político, de éste domicilio, con cédula de vecindad número de orden A guiñón Uno y de Registro quinientos

cincuenta y cinco mil doscientos treinta (A-1 555,230), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala, en calidad de Presidente y Representante Legal de la entidad **CREACIONES PETEN, SOCIEDAD ANONIMA** en adelante llamada "**LA OPTANTE COMPRADORA**"; dicha sociedad se constituyó en escritura número veintidos, autorizada en ésta ciudad por el Notario Luis Renato Pineda, el once de noviembre de mil novecientos noventa y dos, la sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República a número veinticinco mil novecientos (25,900), folio noventa y cinco (95), del libro ochenta y ocho (88), de Sociedades Mercantiles, el veinticinco de enero de mil novecientos noventa y tres, acredito mi calidad o personería con acta notarial de mi nombramiento contenida en una hoja de papel bond, faccionada en ésta ciudad el treinta de enero de mil novecientos noventa y tres, por el notario Mario Del Cid Morán, nombramiento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República a número once mil doscientos cincuenta (11,250), folio trescientos seis (306), del libro setenta y siete (77) de Auxiliares de Comercio, con fecha quince de febrero de mil novecientos noventa y tres. **HACEMOS CONSTAR:** a) que las personerías que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a nuestro juicio para éste acto; b) que aseguramos ser de los datos de identificación personal citados, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y con las calidades en que actúamos, por el presente acto celebramos el contrato de **OPCION DE COMPRA** siguiente: **PRIMERA DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO Y LA PROPIEDAD DEL MISMO:** LA CONCEDENTE conforme la factura número treinta y cinco mil ochocientos (No.35,800) extendida por la entidad Vehículos Rayo, Sociedad Anónima, con fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y siete, es propietaria del siguiente bien: Un vehículo cuyos datos son los siguientes: Automóvil (nuevo) marca CHEVROLET, modelo mil novecientos noventa y siete (1997), color arena, serie diez X sesenta y nueve (10X69) motor número T cero setecientos diez AA seis (T0710AA6), chasis número tres G uno JX cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis TS ciento veintiocho mil ochocientos veinte (3G1JX5446TS128820), estilo Cavalier, dos mil ciento noventa y siete centímetros cubicos (2,197 c.c.), cinco asientos, dos ejes, cuatro puertas, cuatro cilindros, accionado por gasolina. Dicho bien ha sido adquirido por LA CONCEDENTE a solicitud expresa de la

---

OPTANTE COMPRADORA y conforme las indicaciones de ésta, quién lo escogió para su uso así como al proveedor del mismo y le ha sido dado en arrendamiento bajo contrato contenido en el documento privado con legalización notarial de firmas identificado en el número 97-100/ab, suscrito con fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete. Tal bien se ha adquirido sobre la base que será objeto de ese contrato y podrá ser llamado el bien o los bienes.

**SEGUNDA: OPCION DE COMPRA:** En vista de lo pactado entre las partes y en atención a la renta convenida, por este contrato LA CONCEDENTE otorga opción de compra sobre el bien a favor de CREACIONES PETEN, SOCIEDAD ANONIMA, por un plazo de treinta días contados a partir de la terminación del plazo original del arrendamiento referido, contenido en el documento privado con legalización notarial de firmas, suscrito con fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete. El precio de la venta, en caso de ejercicio de la opción será de dos mil doscientos cuarenta y nueve quetzales con setenta centavos (Q.2,249.70), que deberá pagarse al contado en las oficinas de ARRENDADORA UNIVERSAL, SOCIEDAD ANONIMA, y sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. Para ejercer la opción conferida, la optante compradora deberá encontrarse al día en el pago de las rentas y demás cargos pactados en el contrato de arrendamiento de dichos bienes y hacer efectivo en ese momento el pago del precio de la compra. Si no se ejercitare la opción dentro del plazo establecido, y en las condiciones pactadas, el derecho de ejercer la opción caducará. En caso de ejercitarse la opción cualquier trámite o procedimiento, y todos los impuestos, honorarios y gastos en general, serán por cuenta de la optante compradora.

**TERCERA: PACTOS PROCESALES:** a) la optante compradora acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que LA CONCEDENTE le formule en relación a éste negocio y además las reconoce como líquidas y exigibles, incluyendo todos aquellos gastos extrajudiciales, administrativos, judiciales, o de cualquier otra índole que se susciten con ocasión de éste contrato; b) el presente documento con firmas autenticadas constituye título ejecutivo perfecto e indiscutible para el cobro de cualquier suma que se deba a la CONCEDENTE, por virtud de éste contrato; c) la optante compradora señala como lugar para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, salvo que indicare por escrito otro lugar a la CONCEDENTE, la doce calle uno guión ochenta zona uno de la ciudad de Guatemala del departamento de



Guatemala, d) cualquier controversia que surja del presente contrato, deberá someterse a los tribunales de este departamento, e) la optante compradora renuncia al fuero de su domicilio y al orden legal de embargo y exonera a LA CONCEDENTE de prestar cualquier garantía para el ejercicio de sus derechos, exoneración que se hace extensiva a los depositarios y/o interventores que se nombre; CUARTA: ACEPTACION: Los comparecientes manifestamos que en los términos y calidades anteriormente expuestos aceptamos este contrato y el representante legal de ARRENDADORA UNIVERSAL, SOCIEDAD ANONIMA, lo acepta en nombre de su Representada; HACEMOS CONSTAR LA VERACIDAD: a) de todo lo expuesto; b) que tenemos a la vista la documentación relacionada, especialmente el título de propiedad del bien arrendado; c) que leemos íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, valor y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos.

(f) \_\_\_\_\_  
LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ

(f) \_\_\_\_\_  
MARIO RENE MANCILLA BARILLAS

En la ciudad de Guatemala, el veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, como Notario DOY FE: Que las firmas que anteceden son auténticas por haber sido puestas el día de hoy a mi presencia por los señores Luis Armando Ortuño Juárez, persona de mi anterior conocimiento y Mario René Mancilla Barillas, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión Uno y de registro quinientos cincuenta y cinco mil doscientos treinta (A-1 555,230), extendida por la municipalidad de Guatemala del departamento de Guatemala. Dichas firmas se encuentran contenidas en un contrato de opción de compra identificado con el número 97-100/ab de fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, celebrado entre Arrendadora Universal, Sociedad Anónima y la entidad Creaciones Petén, Sociedad Anónima, contrato que está contenido en seis hojas,

las que numero, sello y firmo, siendo la última de ellas la presente; los signatarios firman nuevamente al pie de ésta acta.

(f) \_\_\_\_\_  
LUIS ARMANDO ORTUÑO JUAREZ

(f) \_\_\_\_\_  
MARIO RENE MANCILLA BARILLAS

ANTE MI:

(f) \_\_\_\_\_  
LICDA. ANA CONSUELO CABRERA GUZMAN  
ABOGADO Y NOTARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN ESCRITURA PUBLICA:

NUMERO CINCUENTA (50). (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZO FORZOSO). En la ciudad de Guatemala, el día quince de junio de mil novecientos noventa y siete, Ante Mí: RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN, Notario, comparecen por una parte WALTER FABRICIO ROSALES HERNANDEZ, de treinta años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Industrial, de éste domicilio, actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad ARRENDADORA AMERICA,

---

**SOCIEDAD ANONIMA**, en ésta escritura se le denominará **LA ARRENDANTE o LA ARRENDADORA**; la Sociedad se constituyó en escritura número dieciseis que autorizó la Notario Ana Patricia Ordoñez Hernandez, en ésta ciudad el uno de marzo de mil novecientos ochenta; inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número cuatrocientos (400), folio ciento treinta y seis (136), del libro ocho (8) de Sociedades Mercantiles; el Ingeniero Rosales Hernandez acredita su personería con acta notarial de su nombramiento contenida en dos hojas de papel bond, faccionada en ésta ciudad por la Notario Mayra Magali Velasquez Maldonado el treinta de abril de mil novecientos ochenta, inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número veinte mil(20,000) folio trescientos (300), del libro dieciocho (18) de Auxiliares de Comercio, el quince de mayo de mil novecientos ochenta; y por la otra parte la señorita **VITALINA ORELLANA Y ORELLANA**, de treinta años de edad, soltera, guatemalteca, Ingeniero Civil, de éste domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro setecientos ochenta mil doscientos (A-1 780200), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala; actúa en forma personal y en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la entidad **TRANSPORTES ZACAPANECOS, SOCIEDAD ANONIMA**, y en adelante llamada **LA ARRENDATARIA O LA PARTE ARRENDATARIA**; dicha sociedad se constituyó en escritura número cuarenta y uno(41), autorizada en ésta ciudad por el Notario Jorge Alberto Villatoro Castillo, el trece de marzo de mil novecientos noventa y cinco; la sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República a número treinta mil cien (30,100), folio doscientos veinte (220), del libro ciento catorce (114) de Sociedades Mercantiles, el quince de noviembre de mil novecientos noventa y cinco; la señorita Vitalina Orellana y Orellana me acredita su calidad o personería con acta notarial de su nombramiento contenida en una hoja de papel bond, faccionada en ésta ciudad el veintitres de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por el Notario Hugo Kerwin Rodriguez Diaz, nombramiento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República a número ciento catorce mil ochenta (11080), folio quinientos (500), del libro setenta de Auxiliares de Comercio, con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cinco; la señorita Vitalina Orellana y Orellana

---

comparece gestionando como FIADOR MANCOMUNADAMENTE SOLIDARIO de la entidad Transportes Zacapanecos, Sociedad Anónima. DOY FE: a) de conocer al Ingeniero Walter Fabricio Rosales Hernandez; b) que las personerías que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a mi juicio para éste acto; c) que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal citados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y con las calidades en que actúan por éste acto celebran el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZO FORZOSO**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO Y LA PROPIEDAD DE LOS MISMOS:** Arrendadora América, Sociedad Anónima, conforme factura número ochenta mil novecientos noventa y ocho (80998) extendida por la entidad Comunicaciones Rápidas, Sociedad Anónima, con fecha diez de junio de mil novecientos noventa y siete, es propietaria de los siguientes bienes: Una Central Telefónica cuarenta y un mil ochocientos (41800), capacidad cuatro líneas troncales, doce extensiones (ocho multilíneas y cuatro sencillas); **PUESTO DE OPERADORA:** Un teléfono multilínea manos libres modelo cuatro mil ciento veinticinco, con pantalla; Cuatro teléfonos multilínea modelo cuatro mil ciento veintidos (4122) sin pantalla; Un teléfono sencillo dos mil seiscientos diez (2610). Dichos bienes han sido adquiridos por Arrendadora América, Sociedad Anónima a solicitud de la arrendataria y conforme las indicaciones de ésta, quien los escogió para su uso y al proveedor de los mismos anteriormente mencionado, y para ser objeto de éste contrato y podrán ser llamados simplemente el bien o los bienes; **SEGUNDA: DEL ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE LOS BIENES:** Arrendadora América, Sociedad Anónima da en arrendamiento a Transportes Zacapanecos, Sociedad Anónima, el bien descrito en la cláusula anterior, el cual queda a disposición de la arrendataria por éste contrato, debiendo ésta realizar los actos necesarios para tomar posesión material del mismo, para darle el uso adelante establecido, estando facultada por La Arrendadora para tales actos. En consecuencia el bien objeto de éste arrendamiento será entregado directamente por el proveedor a la arrendataria, quien no podrá exigir a la arrendante ninguna responsabilidad por demora en su entrega material, mal funcionamiento, averías o cambio en las especificaciones o calidad del mismo, marca o clase, pero dicha arrendataria lo recibirá en nombre y cuenta del arrendante y queda subrogado en los derechos de la arrendante en las acciones

que a éste incumben como comprador. Serán por cuenta y riesgo de la arrendataria los gastos que origine la entrega y transporte del bien arrendado. **TERCERA: PLAZO:** El plazo de éste contrato es de doce meses forzoso contados a partir del quince de junio de mil novecientos noventa y siete, y podrá prorrogarse mediante cruce de cartas con un mes de anticipación, por lo menos, al vencimiento del plazo original o prórroga que estuviere corriendo. El plazo así prorrogado, podrá continuar forzoso o no, según acuerdo de las partes. En todo caso, si vence el plazo original o cualquier prórroga, y no obstante continúa la relación de arrendamiento, se entenderá que el plazo ha quedado indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes darlo por terminado mediante aviso escrito a la otra con por lo menos sesenta días de anticipación a la fecha en que se desee que concluya el plazo. En las prórrogas quedan vigentes los demás términos y condiciones de éste contrato, salvo pacto en contrario. **CUARTA: RESCISION:** el plazo de éste contrato es de naturaleza esencial, en consecuencia, si por solicitud de la arrendataria o causa imputable a ella, se rescindiera el mismo, antes del vencimiento del plazo forzoso, es abandonado o devuelto anticipadamente el bien objeto del contrato, la arrendataria tendrá la obligación de pagar a la Arrendadora la totalidad de las rentas pactadas conforme el plazo forzoso original. Si por el contrario la arrendataria desee pagar anticipadamente la totalidad de las rentas del contrato, deberá solicitar previamente a la Arrendadora su autorización y si ésta lo autoriza se podrá renegociar el valor de la totalidad de las rentas a pagarse anticipadamente, sin que éste hecho implique variación del carácter de plazo forzoso del arrendamiento. **QUINTA: RENTA O PRECIO:** A) La renta mensual por éste arrendamiento es de un mil seiscientos noventa quetzales con noventa y nueve centavos (Q.1,690.99) más su correspondiente impuesto al valor agregado, y es debida por la arrendataria en su totalidad y por todos los meses pactados en éste contrato.

El pago de las rentas mensuales consecutivas debe hacerse por la arrendataria directamente a la Arrendadora, en las oficinas de ésta que declara la arrendataria conocer, o en cualquier otro lugar que la arrendante le indique por escrito. Dicho pago lo deberá hacer la arrendataria el quince de cada mes sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. B) La arrendataria ha entregado ya a la Arrendadora

---

la primera renta más su respectivo impuesto al valor agregado, los gastos de apertura de la operación por la cantidad de quinientos cuarenta y un quetzales con doce centavos (Q.541.12) y la primera cuota del seguro; C) las partes convienen: a) que las rentas pendientes de pago y por vencerse serán modificadas cada vez que la tasa máxima de intereses para operaciones activas de los Bancos del sistema sea modificada, aumentándose o reduciéndose, según sea la variación en las tasas de intereses para operaciones activas bancarias y dichas rentas serán debidas con esa variación o variaciones que se produzcan por los meses del plazo forzoso como quedó indicado en el inciso A) de ésta cláusula; b) la tasa se determinará incluyendo los intereses, las comisiones y recargos que cobren los bancos; c) Si la tasa se dejare libre, se tomará como base la tasa máxima que se cobre en el sistema bancario o en cualquiera de los bancos del sistema; d) a la tasa actual contenida en las rentas pactadas, se aumentará en los mismos puntos porcentuales en que varíe la tasa de interés bancario, que se autorice cobrar a los bancos en sus operaciones activas, tomándose como base que la tasa contenida en las rentas es del veintidos punto treinta y dos por ciento anual (22.32%) sobre saldos; D) La arrendataria pagará intereses moratorios del cuatro por ciento mensual por cada renta no pagada puntualmente. **SEXTA: DESTINO (LUGAR Y MODO DE USO DEL BIEN):** La arrendataria usará el bien para el curso normal de sus operaciones en la octava avenida diecisiete guión treinta zona uno de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala y sólo mediante autorización escrita de La Arrendadora podrá variar ese destino. Además la arrendataria deberá observar en el uso del bien arrendado la capacidad y especificaciones técnicas del mismo debiendo utilizar sólo personal capacitado para su manejo u operación. La arrendataria no podrá sin el consentimiento escrito de la arrendadora, modificar o variar la substancia o forma del bien ni introducir mejoras al mismo. En todo caso, cualquier mejora quedará a favor de la arrendadora, sin abono a la arrendataria. Dentro de las prohibiciones indicadas están las de no remover rótulos o numeraciones de cualquier tipo y la arrendadora se reserva el derecho de fijar rótulos o insignias que identifiquen el bien como de su propiedad. **SEPTIMA: IDONEIDAD DEL BIEN ARRENDADO: Los riesgos propios de la entrega del bien arrendado es por cuenta y a cargo de la arrendataria, y en consecuencia la arrendante no tendrá obligación alguna de devolver a**

---

la arrendataria los pagos que conforme este contrato hubiera recibido, en caso el bien arrendado se destruyera antes de que la arrendataria tomara posesión material del mismo o en cualquier otro momento de la relación de arrendamiento, y por el contrario aún en esos casos la arrendante conservará el derecho de recibir el total del pago de las rentas convenidas y demás cargos que proceda. Declara la arrendataria que el bien objeto de éste contrato ella lo seleccionó con todas sus características y especificaciones sin que la arrendadora haya tenido alguna intervención para el efecto, por lo cual aunque el bien no resultare idóneo o útil por cualquier motivo para los fines a que se destinará por la arrendataria, ésta cumplirá fielmente con todas las estipulaciones de éste contrato, y especialmente, con el plazo forzoso estipulado en el mismo y el pago de las rentas conforme a lo pactado, cualquier reclamo o cuestión sobre la capacidad, operación programación o desperfectos del bien, la arrendataria deberá plantearlo directamente al proveedor del mismo o a la compañía con que ella contrate los servicios de mantenimiento y reparación del mismo para su uso adecuado. La arrendataria expresamente declara que el bien es idóneo y adecuado para los efectos del fin a que lo destinará y que en ese sentido no tiene reserva o reclamación alguna que formular ya que la propia arrendataria lo escogió tal como quedó indicado anteriormente; OCTAVA: CONDICIONES ESPECIALES: Condiciones especiales de éste contrato son: a) Que cualquier riesgo a que estuviere sujeto el bien o cualquier daño que sufra será asumido totalmente por la arrendataria, por cuya cuenta y cargo correrán absolutamente todo tipo de reparaciones. En ningún caso será responsabilidad de la arrendadora reponer el bien al estado de servir para su objeto ni realizar reparaciones de ninguna clase y en ningún caso en que la arrendataria se vea imposibilitada de usar el bien, tendrá derecho a dejar de pagar la totalidad de las rentas ni rescindir el contrato. b) corresponderá a la arrendataria la obligación de reparar y mantener en buen estado el bien, lo cual será por su cuenta y a su cargo, debiendo en todo caso contratar los servicios de mantenimiento y reparaciones con empresas serias y de reconocido prestigio. c) cualquier daño o perjuicio que se causare a terceras personas por el manejo, operación o de cualquier otra manera con el bien objeto de éste contrato, será responsabilidad exclusiva de la arrendataria. Cualquier pago o indemnización que

---

la arrendadora tuviese que efectuar por cualquier concepto en relación al bien, le será reembolsado dentro del tercer día por la arrendataria y sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. d) cualquier multa o sanción pecuniaria o de cualquier índole que se derive del uso y operación del bien por parte de la arrendataria, serán por cuenta y responsabilidad de ésta. e) será obligación de la arrendataria atender las necesidades de repuestos que el mantenimiento y buen funcionamiento del bien requieran, las que serán por su cuenta y cargo; los repuestos y piezas que por reparaciones o mejoras se incorporen al bien pasan a ser propiedad de la arrendadora; f) cualquier reclamación que se derive de la insuficiencia, inidoneidad o desperfectos del bien, podrá plantearse a la entidad distribuidora de aquel o la manufacturera del mismo directamente por la arrendataria o a través de la arrendadora. En el segundo caso La Arrendadora tampoco asume ni asumirá responsabilidad alguna. g) la arrendataria deberá notificar de inmediato a la arrendadora de cualquier situación, hecho o acción que afecte al bien o los derechos de la arrendadora o de la arrendataria sobre el mismo. h) serán por cuenta y a cargo de la arrendataria el pago de cualquiera tasa, impuesto, derecho, contribución o arbitrio que se derive del bien o afecte al mismo; i) La arrendadora podrá designar personal propio o ajeno que inspeccione el bien y la arrendataria prestará toda la colaboración necesaria; j) La arrendadora podrá ceder total o parcialmente este contrato sin necesidad de aviso previo o posterior notificación a la arrendataria; k) la arrendataria sólo podrá subarrendar si media autorización escrita de la arrendadora. **NOVENA: DESTRUCCION, ROBO, HURTO, O INUTILIZACION PARCIAL O TOTAL DEL BIEN ARRENDADO:** a) en caso de robo, hurto, destrucción o pérdida total del bien, en el caso de daños parciales al mismo, la arrendataria deberá informar a la arrendadora dentro de las veinticuatro horas siguientes de ocurrido el robo, hurto, o el daño, total o parcial; b) si el daño o destrucción fuese total, la arrendataria deberá seguir pagando a la arrendadora en la forma convenida las rentas mensuales pactadas que estuviesen pendientes. En este caso si la arrendadora recibe la indemnización por el daño o destrucción total indicados y la arrendataria cumplió con pagar el valor total de las rentas pendientes antes establecidas, la arrendadora trasladará el valor neto de dicha indemnización a la arrendataria. Pero si ésta no

---



hubiera efectuado los pagos correspondientes, la arrendadora conservará para abonar a dichos pagos la indicada indemnización, quedando en todo caso obligada la arrendataria a completar el pago de las rentas, que no hubieran sido cubiertas por la indemnización pagada por el tercero a la arrendadora. En ningún caso procederá devolución de mensualidad o renta recibidos por la arrendadora; c) si el daño al bien fuese parcial, y pudiese repararse sin menoscabar su capacidad funcional y operativa, y la arrendadora no hubiese sido indemnizada por tales daños parciales, será por cuenta de la arrendataria la reparación del bien; d) si la arrendadora fuese indemnizada por daños parciales al bien, por una entidad aseguradora o por tercera persona, y la arrendataria hubiese por cuenta y costo reparado a entera satisfacción de la arrendadora, el bien esta última se compromete a entregar a la arrendataria la suma de la indemnización, haciendo deducción de los gastos incurridos, honorarios e impuestos aplicables; e) En caso de robo o hurto del bien, si la arrendadora fuere indemnizada por alguna aseguradora, y el seguro no cubriere el cien por ciento del valor del bien, el arrendatario deberá indemnizar a la arrendadora, por cualquier diferencia, así como también serán por cuenta del arrendatario el pago de deducibles, impuestos, tributos y cualquier pago o descuento adicional que se genere con motivo de la indemnización a la arrendadora, independientemente de que el seguro lo haya contratado la arrendadora o la arrendataria. **DECIMA:** La arrendadora queda fuera de cualquier relación laboral que se derive de la operación o funcionamiento del bien. **DECIMA PRIMERA:** SEGURO: La arrendadora contratará un seguro a solicitud y por cuenta expresa de la arrendataria y cuyo costo es de dieciseis quetzales con veintitres centavos (Q.16.23) mensuales, el cual deberá pagarse durante la vigencia del contrato; ésta cantidad podrá variar atendiendo a las necesidades del mercado de seguros del país, aceptando desde ya la arrendataria cualquier variación que se suscite al respecto y cuyas coberturas generales, son de su previo conocimiento, así como las exclusiones del mismo. DECIMA SEGUNDA: PACTOS PROCESALES: a) la arrendataria acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que la arrendadora le formule en relación a éste negocio y además las reconoce como líquidas y exigibles, incluyendo todos aquellos gastos extrajudiciales, administrativos, judiciales, o de cualquier otra índole que se susciten con ocasión del presente

contrato; b) el presente instrumento público constituye título ejecutivo perfecto e indiscutible para el cobro de las rentas vencidas, intereses moratorios, indemnizaciones y cualquier otra suma que se deba a la arrendadora por virtud de éste contrato; c) la arrendataria señala como lugar para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, salvo que indicare por escrito otro lugar a la arrendadora, la octava avenida dieciseis guión treinta zona uno, de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala; d) cualquier controversia que surja del presente contrato, deberá someterse a los tribunales de éste departamento, e) la arrendataria renuncia al fuero de su domicilio y a la orden legal de embargo y exonera a la Arrendadora de prestar garantía para el ejercicio de sus derechos, exoneración extensiva a los depositarios y/o interventores que se nombre.

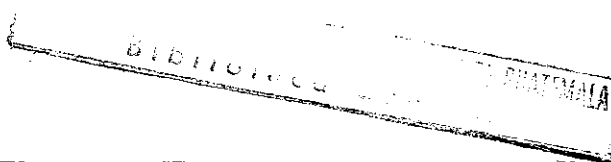
**DECIMA TERCERA: INCUMPLIMIENTO Y SUS EFECTOS:** La arrendadora podrá dar por vencido el plazo de éste contrato y ejercitar las acciones legales correspondientes: a) por falta de pago de una o más de las rentas pactadas, sin que la postergación del ejercicio de las acciones correspondientes implique condonación del pago; b) la falta de pago de una o más primas de seguro y la falta de entrega de las copias de los recibos de las primas de seguro cuando por autorización de la arrendadora la arrendataria contrate el seguro; c) por el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones y términos del presente contrato. De producirse cualquiera de los supuestos anteriores la arrendadora podrá: A) exigir la devolución del bien, mediante el procedimiento ejecutivo de la obligación de dar; B) exigir el pago del total de las rentas forzosas conforme lo convenido en este contrato y demás casos que conforme el mismo haya lugar.

**DECIMA CUARTA:** La señorita Vitalina Orellana y Orellana, en forma personal me manifiesta que se constituye en fiadora mancomunadamente solidaria de la parte arrendataria entidad Transportes Zacapanecos, Sociedad Anónima, por todas y cada una de las obligaciones que a ésta le correspondan frente a la parte arrendante según los términos de éste contrato y hasta la total y efectiva cancelación de los adeudos que tenga frente a la parte arrendante y en su caso también hasta la total devolución del bien arrendado. En su caso, la presente garantía la otorga la fiadora por todo el plazo de éste contrato y las prórrogas que se produzcan, sin necesidad de que se le notifique tales prórrogas; y acepta expresamente en que ninguna variante

o fluctuación en la renta que se produzca conforme lo establecido en éste contrato dejará sin efecto su garantía y señala para recibir notificaciones, citaciones y cualquier emplazamiento judicial o extrajudicial la octava avenida diecisiete guión treinta zona uno, ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala. **DECIMA QUINTA: ACEPTACION:** Los comparecientes manifiestan que en los términos anteriormente expuestos y en sus respectivas calidades aceptan éste contrato y el Representante Legal de Arrendadora América, Sociedad Anónima, lo acepta en nombre de su representada; DOY FE: a) de todo lo expuesto; b) que tengo a la vista la documentación relacionada, especialmente el título de propiedad del bien o bienes arrendados; c) que por designación de los otorgantes les leo íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, valor y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

---

NUMERO CINCUENTA Y UNO (51) CONTRATO DE OPCION DE COMPRA). En la ciudad de Guatemala, el quince de junio de mil novecientos noventa y siete, Ante Mí: RUDY FEDERICO ESCOBAR VILLAGRAN, Notario, comparecen por una parte WALTER FABRICIO ROSALES HERNANDEZ, de treinta años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Industrial, de éste domicilio, actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad ARRENDADORA AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA, en ésta escritura se le denominará LA CONCEDENTE; la sociedad se constituyó en escritura número dieciseis que autorizó la Notario Ana Patricia Ordoñez Hernandez en esta ciudad el uno de marzo de mil novecientos ochenta, inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número cuatrocientos (400), folio ciento treinta y seis (136) del libro ocho (8) de Sociedades Mercantiles; el Ingeniero Rosales Hernandez acredita su personería con acta notarial de su nombramiento contenida en dos hojas de papel bond, faccionada en ésta ciudad por la Notario Mayra Magalf Velasquez Maldonado, el treinta de abril de mil novecientos ochenta, inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número veinte mil (20000), folio trescientos (300), del libro dieciocho de Auxiliares de Comercio, el quince de mayo de mil novecientos ochenta; y por la otra parte la señorita VITALINA ORELLANA Y ORELLANA de treinta años de edad, soltera, guatemalteca, Ingeniero Civil, de éste domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro setecientos ochenta mil doscientos (A-1 780200), extendida por la municipalidad de la ciudad de Guatemala del departamento de Guatemala; actúa en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la entidad Transportes Zacapanecos, Sociedad Anónima, en adelante llamada LA OPTANTE COMPRADORA, dicha sociedad se constituyó en escritura número cuarenta y uno, autorizada en ésta ciudad por el Notario Jorge Alberto Villatoro Castillo, el trece de marzo de mil novecientos noventa y cinco; la sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República a número treinta mil cien (30100), folio doscientos veinte (220), del libro ciento catorce (114) de Sociedades Mercantiles, el quince de noviembre de mil novecientos noventa y cinco; la señorita Vitalina Orellana y Orellana me acredita su calidad o personería con acta notarial de su nombramiento contenida en una hoja de papel bond, faccionada en ésta ciudad el veintitres de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por el Notario



Hugo Kerwin Rodriguez Diaz, nombramiento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República a número ciento catorce mil ochenta (114080), folio quinientos (500) del libro setenta (70) de Auxiliares de Comercio, con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cinco; DOY FE: a) de conocer al Ingeniero Walter Fabricio Rosales Hernandez; b) que las personerías que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a mi juicio para éste acto; c) que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal citados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y con las calidades en que actúan, por el presente acto celebran el **CONTRATO DE OPCION DE COMPRA siguiente: PRIMERA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO Y LA PROPIEDAD DEL MISMO:** Arrendadora América Sociedad Anónima, conforme la factura número ochenta mil novecientos noventa y ocho (80998) extendida por la entidad Comunicaciones Rápidas, Sociedad Anónima, con fecha diez de junio de mil novecientos noventa y siete, es propietaria de los siguientes bienes; Una central Telefónica cuarenta y un mil ocho (41008), capacidad cuatro líneas troncales, doce extensiones (ocho multilíneas y cuatro sencilas); PUESTO DE OPERADORA; Un teléfono multilínea manos libres modelo cuatro mil ciento veinticinco (4125), con pantalla; Cuatro teléfonos multilínea modelo cuatro mil ciento veintidos (4122) sin pantalla; Un teléfono sencillo dos mil seiscientos diez (2610). Dichos bienes han sido adquiridos por Arrendadora América, Sociedad Anónima a solicitud expresa de la optante compradora y conforme las indicaciones de ésta, quien los escogió para su uso así como al proveedor de los mismos y le han sido dados en arrendamiento bajo contrato contenido en escritura número cincuenta, autorizada en ésta ciudad el quince de junio de mil novecientos noventa y siete por el Infrascrito Notario. Tales bienes se han adquirido sobre la base que serán objeto de ese contrato y podrán ser llamados el bien o los bienes. **SEGUNDA: OPCION DE COMPRA:** En vista de lo pactado entre las partes y en atención a la renta convenida, por este contrato Arrendadora América, Sociedad Anónima, otorga opción de compra sobre el bien a favor de Transportes Zacapanecos, Sociedad Anónima, por un plazo de treinta días contados a partir de la terminación del plazo original del arrendamiento referido, contenido en escritura pública número cincuenta autorizada en ésta ciudad el quince de junio de mil novecientos noventa y siete por el Infrascrito Notario. El precio de la venta en caso de ejercicio de

la opción será de quinientos cuarenta y un quetzales con doce centavos (Q.541.12), que deberá pagarse al contado en las oficinas de la Concedente y sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. Para ejercer la opción conferida, la optante compradora deberá encontrarse al día en el pago de las rentas y demás cargos pactados en el contrato de arrendamiento de dichos bienes y hacer efectivo en ese momento el pago del precio de la compra. Si no se ejercitase la opción dentro del plazo establecido, y en las condiciones pactadas, el derecho de ejercer la opción caducará. En caso de ejercitarse la opción cualquier trámite o procedimiento, y todos los impuestos, honorarios y gastos en general, serán por cuenta de la optante compradora. **TERCERA: PACTOS PROCESALES:** a) la optante compradora acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que la Concedente le formule en relación a éste negocio y además las reconoce como líquidas y exigibles, incluyendo todos aquellos gastos extrajudiciales, administrativos, judiciales, o de cualquier otra índole que se susciten con ocasión de éste contrato; b) el presente instrumento público constituye título ejecutivo perfecto e indiscutible para el cobro de cualquier suma que se deba a la Concedente por virtud de éste contrato; c) la optante compradora señala como lugar para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, salvo que indicare por escrito otro lugar a la Concedente, en la octava avenida diecisiete guión treinta zona uno, ciudad de Guatemala, del departamento de Guatemala; d) cualquier controversia que surja del presente contrato, deberá someterse a los tribunales de éste departamento, e) la optante compradora renuncia al fuero de su domicilio y al orden legal de embargo y exonera a la Concedente de prestar cualquier garantía para el ejercicio de sus derechos, exoneración que se hace extensiva a los depositarios y/o interventores que se nombre; **CUARTA: ACEPTACION:** Los comparecientes manifiestan que en los términos y calidades anteriormente expuestos aceptan éste contrato y el representante legal de Arrendadora América, Sociedad Anónima lo acepta en nombre de su representada; **DOY FE:** a) de todo lo expuesto; b) que tengo a la vista la documentación relacionada, especialmente el título de propiedad del bien o bienes arrendados; c) que por designación de los otorgantes les leo íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, valor y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

---

OBLIGACIONES POSTERIORES POR EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

1) Razonar el título justificativo del derecho de propiedad, con el objeto de hacer constar la modificación que existe sobre el inmueble motivo del arrendamiento si se trata de Arrendamiento Financiero Inmobiliario.

2) Extender testimonio en papel bond y en duplicado a nombre del Arrendante en la forma habitual cubriendo el Impuesto al Valor agregado, el cual se satisface de la siguiente forma:

a) Si el arrendante está inscrito como pequeño contribuyente del IVA en el Registro Tributario Unificado de la Dirección General de Rentas Internas del Ministerio de Finanzas Públicas, debe el arrendante dar al arrendatario cada vez que éste le efectúe el pago del valor por arrendamiento, el comprobante o factura en que se incluye el IVA; El decreto 27-92 del Congreso de la República establece en su artículo 3: "Del Hecho Generador:...4. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles." Artículo 4: " Del momento en que se causa el impuesto. El impuesto de esta ley se causa...;5)En los arrendamientos y en la prestación de servicios periódicos, al termino de cada período fijado para el pago de la renta o remuneración efectivamente percibida" y artículo 13 "En otros casos. En los siguientes casos se entendera por base imponible:...2) En el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles el valor de la renta, al cual deberá adicionarse el valor de los recargos financieros si los hubiere.

b) En el supuesto de que el Arrendante no está inscrito como pequeño contribuyente del impuesto relacionado, entonces el impuesto deberá cubrirse adhiriendo al pie del testimonio los timbres fiscales por el valor total del contrato de arrendamiento.

3) Extender el testimonio especial en papel bond para remitir al Director del Archivo General de Protocolos satisfaciendo el timbre Notarial que corresponda. Artículos: 37 del Código de Notariado y 3 de la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial.

---

4) El Notario puede entregar al Arrendatario si lo solicita, copia legalizada de la escritura pública que contiene el contrato.



## CONCLUSIONES

1. Actualmente el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing es utilizado en Guatemala por muchas personas individuales y Jurídicas como medio de financiación para adquirir equipo que es indispensable para el funcionamiento de sus empresas.

2. La falta de Regulación Legal del Contrato de Arrendamiento Financiero obstaculiza el desarrollo de éste contrato, lo cual trae como consecuencia mayor dificultad a las empresas guatemaltecas para proveerse del equipo necesario, lo que repercute en forma negativa en la Economía Nacional

3. La falta de Regulación Legal del Contrato de Arrendamiento Financiero crea incertidumbre jurídica con relación a los problemas que se pueden dar con ocasión de éste contrato en los ambitos Judicial y Extrajudicial.

## RECOMENDACIONES

La Constitución Política de la República de Guatemala indica en el artículo 119 como obligaciones fundamentales del Estado, entre otras las siguientes:

- "a) Promover el desarrollo económico de la Nación, estimulando la iniciativa en actividades agrícolas, pecuarias, industriales, turísticas y de otra naturaleza;...
- n) Crear las condiciones adecuadas para promover la inversión de capitales nacionales y extranjeros."

La producción de satisfactores de necesidades, así como las fuentes de trabajo de nuestro país están en gran porcentaje en manos de la iniciativa privada, la que necesita de ciertas condiciones Jurídicas y económicas para su desenvolvimiento por lo cual es **RECOMENDABLE** que el Estado a través del Organismo Legislativo emita una Ley específica que regule el Contrato de Arrendamiento Financiero y todas sus incidencias, como una forma de promover el desarrollo Económico de nuestro país, de crear seguridad jurídica para las partes contratantes así como una base sólida para la administración de Justicia.

BIBLIOGRAFIA:

VILLAR URIBARRI, JOSE MANUEL  
REGIMEN JURIDICO DEL LEASING  
EDERSA, EDITORIALES DE DERECHO REUNIDAS  
VALVERDE, 32,1. -28004 MADRID- apartado 4.032

ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO  
CONTRATOS MERCANTILES, CONTRATOS ATIPICOS,  
VOLUMEN II  
BIBLIOTECA JURIDICA DIKE, 2a. Edición 1992.

ALSINA, HUGO  
TRATADO TEORICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y  
COMERCIAL . SEGUNDA EDICION, EDIAR SOC. ANON. EDITORES.  
BUENOS AIRES 1962.

AGUIRRE GODOY, MARIO  
DERECHO PROCESAL CIVIL. Tomo II .  
Volumen 1o.

Prensa Libre, del 1 de marzo de 1997.

CABANELLAS, GUILLERMO.  
DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL.  
TOMO II, 20a. EDICION, EDITORIAL HELIASTA  
S.R.L. VIAMONTE 1730 piso 1o.  
BUENOS AIRES- REPUBLICA DE ARGENTINA

OSSORIO, MANUEL  
DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS  
Y SOCIALES. EDITORIAL HELIASTA, S.R.L. VIAMONTE  
1730 piso 1o. BUENOS AIRES ARGENTINA

LEYES:  
CODIGO DE COMERCIO  
CODIGO CIVIL  
CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL  
CODIGO PENAL  
CODIGO DE NOTARIADO  
LEY DEL ORGANISMO JUDICIAL

