

## **DECRETO NÚMERO 2-2021**

### **EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

#### **CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, es obligación del Estado promover el desarrollo económico de la Nación.

#### **CONSIDERANDO:**

Que es necesario crear un marco legal que dote de seguridad jurídica la forma en que se llevan a cabo operaciones de leasing, con el objeto de fomentar la inversión y establecer mecanismos de acceso a crédito, especialmente para las pequeñas y medianas empresas.

#### **CONSIDERANDO:**

Que actualmente no existe una normativa específica que establezca los lineamientos generales de la actividad de leasing o arrendamiento con opción a compra.

#### **POR TANTO:**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

#### **DECRETA:**

La siguiente:

### **LEY DE LEASING**

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

**ARTICULO 1. Objeto.**

La presente Ley tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados en esta operación.

## **ARTICULO 2. Definiciones.**

Para efectos de la presente Ley y de su aplicación, se entenderán las definiciones de los términos siguientes:

a. **Arrendador, Arrendadora, Arrendante.** Es la persona, patrimonios o entes que entregan el o los bienes en calidad de leasing, a uno o más arrendatarios, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de leasing.

b. **Arrendatario.** Es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar contrato de leasing, obtiene derecho al uso, goce y disfrute del bien objeto de leasing, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de leasing.

c. **Contrato de Leasing.** Es el contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado; el contrato de leasing comprende el contrato de leasing financiero y el contrato de leasing operativo, en la forma que quedan definidos en esta Ley.

d. **Contrato de Leasing Financiero, Arrendamiento Financiero o Arrendamiento Financiero con opción a compra.** Es el contrato por el cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominado arrendadora, adquiere de acuerdo a la petición y especificaciones que le ha dado el arrendatario y, por cuenta e interés de este, determinados bienes, los que le entrega a título de arrendamiento por un plazo determinado y recibe a cambio, el derecho de pago de una renta o cuota, concediendo al arrendatario, al vencimiento del plazo del contrato, la opción de continuar el contrato en nuevas condiciones o adquirir los bienes objeto del contrato de arrendamiento por un monto previamente establecido o valor residual.

e. **Contrato de Leasing Financiero Habitacional o de Vivienda, Arrendamiento Financiero Habitacional o de Vivienda o Arrendamiento Financiero Habitacional o de Vivienda con opción a compra.** Es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda.

f. **Contrato de Leasing Financiero Habitacional o de Vivienda de Interés Social, Arrendamiento Financiero Habitacional o de Vivienda de Interés Social o Arrendamiento Financiero Habitacional o de Vivienda de Interés Social con opción a compra.** Es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República.

g. **Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario, Arrendamiento Financiero Inmobiliario o Arrendamiento Financiero Inmobiliario con opción a compra.** Es el

contrato que se refiere a la adquisición de bienes inmuebles que se destinen para el uso de establecimientos comerciales, industriales, clínicas, oficinas profesionales, centros educativos, bodegas y otros.

h. **Contrato de Leasing Operativo o Arrendamiento Operativo.** Es el contrato por el cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominado arrendadora, entrega en arrendamiento a una persona, denominada arrendatario, por un plazo establecido, determinados bienes que ha adquirido, con el objeto de que el arrendatario los use durante dicho plazo; el arrendatario adquiere la obligación de pagar una renta o cuota al arrendante, no pudiendo dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo pactado, salvo pacto en contrario.

i. **Lease.** Significa arrendamiento.

j. **Proveedor.** Es la persona individual o jurídica, nacional o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato de leasing. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente adquiere o enajena un bien. El proveedor puede ser el mismo arrendador.

k. **Renta o cuota.** Es la prestación que el arrendatario de un contrato de leasing se obliga a pagar al arrendador, por el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, por el plazo del contrato. El valor de las rentas o cuotas de arrendamiento será uno solo y no se presentará en forma separada, conteniendo dentro del mismo, las amortizaciones del monto pactado en el plazo convenido.

l. **Valor residual.** Es el monto que las partes de un contrato de leasing financiero con opción a compra han acordado que corresponderá pagar al arrendatario que ejerza la opción de compra de los bienes objeto de leasing.

## TÍTULO II PARTES DEL CONTRATO DE LEASING CAPÍTULO I DE LAS ARRENDADORAS

### **ARTICULO 3. Arrendador.**

Actúan como arrendadoras la persona, patrimonios o entes que cumplen con los requisitos establecidos en esta Ley.

### **ARTICULO 4. Objeto social.**

Las personas jurídicas o los entes que lleven a cabo operaciones de leasing como arrendadoras deben tener comprendido dentro de su objeto social la actividad de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero con opción a compra o arrendamiento financiero, según sea la actividad o actividades a las que la entidad se dedica. En el caso

de entidades financieras supervisadas, deben cumplir con los requisitos especiales que establece su normativa específica.

#### **ARTICULO 5. Denominación o razón social.**

Cuando la actividad principal o habitual de una entidad sea llevar a cabo operaciones de leasing como arrendadora, dentro de su denominación o razón social debe incluir las palabras leasing, lease, arrendadora financiera, arrendadora operativa, u otras derivadas de estos términos o abreviaturas de las mismas o en la descripción de sus negocios o propaganda, las palabras leasing, lease, arrendamiento financiero, arrendamiento operativo u otra que alude a esta actividad.

Lo establecido en este artículo no es obligatorio para bancos, cooperativas, microfinancieras y sociedades financieras privadas y entidades internacionales de crédito y fomento.

#### **ARTICULO 6. Registro e información financiera.**

Los registros contables de las personas, patrimonios o entes que llevan a cabo actividades de leasing deben reflejar todas las operaciones de leasing, así como las que se derivan de dichos actos. En todo caso, las arrendadoras deben llevar su contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes en Guatemala, de conformidad con la ley.

## **CAPÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

#### **ARTICULO 7. Del proveedor.**

Al proveedor de bienes objeto de leasing, se le aplica lo siguiente:

- a. Obligación de declarar al arrendador si los bienes objeto de leasing tienen gravamen, anotación, limitación o desperfecto.
- b. Salvo pacto en contrario, el proveedor es el obligado a prestar garantía del buen funcionamiento de los bienes objeto de leasing.
- c. Salvo pacto en contrario, debe aceptar del arrendador o del arrendatario, los reclamos que se hagan por desperfectos, mal funcionamiento o vicios ocultos que tengan los bienes objeto de leasing.
- d. Responder al arrendador o al arrendatario por los reclamos cubiertos por las garantías que otorga el fabricante o el distribuidor, sobre los bienes objeto de leasing y proveer de la información necesaria para hacer reclamos en caso de desperfectos, descompostura, devolución o cambio del bien.

e. Entregar el bien objeto de leasing al arrendador, o al arrendatario cuando el arrendador así lo autorice, en la forma y términos acordados, debiendo hacer constar la entrega del bien en cualquier forma escrita o digital.

f. Cumplir con cualquier otra obligación que asuma en virtud del contrato de leasing, contrato con el arrendador o que deba cumplir de conformidad con la ley.

#### **ARTICULO 8. Del arrendador.**

Además de lo acordado por las partes en el contrato de leasing, corresponde al arrendador:

a. El arrendador debe hacer del conocimiento del arrendatario si el bien objeto de leasing tiene gravámenes, anotaciones, limitaciones o desperfectos que afecten los derechos del arrendatario, sometiéndose en todo caso al saneamiento por evicción o por vicios ocultos que afecten los bienes objeto del contrato de leasing.

b. El arrendador debe entregar el bien objeto de contrato libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones o contingencias judiciales o administrativas, en caso el arrendatario ejerza el derecho de opción de compra.

En caso el bien objeto de leasing tenga gravámenes, anotaciones o limitaciones, si las partes acuerdan que se vende así, debe constar tal circunstancia en el contrato de compraventa.

Si los bienes objeto de leasing son bienes o derechos susceptibles de garantía mobiliaria, debe hacerse la modificación en el Registro de Garantías Mobiliarias del Ministerio de Economía, en la forma que determine el reglamento de dicho registro.

c. El arrendador puede enajenar o negociar todos o parte de los derechos de crédito que le corresponden en virtud del contrato de leasing. Esta cesión de derechos de crédito no está afecta al pago de impuesto alguno.

d. El arrendador debe cumplir con las obligaciones tributarias que se derivan del contrato de leasing.

e. El arrendador debe cumplir con las demás obligaciones acordadas por las partes.

f. El arrendador debe inscribir el contrato de leasing en el Registro de Garantías Mobiliarias del Ministerio de Economía, si el o los bienes objeto de leasing son bienes muebles. También debe inscribir la cesión de derechos del arrendador o del arrendatario, el subarrendamiento o cualquier modificación de las anteriores.

## **ARTICULO 9. Del arrendatario.**

El arrendatario tiene las obligaciones y derechos siguientes:

a. Pagar la renta y cualquier otra cuota suscrita en el contrato de leasing en la forma, plazo y lugar convenidos.

b. Es responsable por la pérdida, destrucción y deterioro de la cosa, a partir del momento en que recibe sin objeción el bien objeto de leasing.

c. Es el único responsable penal y civilmente, por cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros o a sus bienes, con ocasión del uso, disfrute o posesión del bien, incluyendo bienes que se destinen para uso y medios de transporte. Por tanto, cualquier daño o perjuicio que se cause a un tercero o a sus bienes en virtud del uso y disfrute del bien objeto de leasing, es compensado exclusivamente por el arrendatario como poseedor del bien objeto de leasing, sin importar si el daño se causó Intencionalmente o por descuido, imprudencia, negligencia o impericia del arrendatario, sus familiares, empleados, directores, personeros o cualquier persona contratada por él o a quien él hubiera entregado el bien objeto de leasing.

Esta responsabilidad no alcanza al arrendador, aunque sea el propietario del bien, al que no le aplica el artículo 1651 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

d. El arrendatario tiene la posesión del bien objeto de leasing, su uso, goce y disfrute. Salvo pacto en contrario, es el responsable de su mantenimiento, cuidado y uso de acuerdo con su naturaleza y destino, siendo propietario de los frutos naturales o civiles que provienen del uso del bien durante el plazo del contrato de leasing. Es el responsable de los daños que el bien o bienes objeto de leasing sufren por su negligencia, imprudencia, impericia o falta de diligencia, la de sus empleados, personeros, directores o cualquier persona a quien el arrendatario permite usar el bien.

e. Al finalizar el plazo del contrato de leasing si no ejerce la opción de compra, el arrendatario debe devolver el bien al arrendador en estado de servir y con el deterioro razonable de acuerdo con su uso. No puede, en ningún caso, solicitar que se le devuelva lo que pagó como cuota o renta, salvo que hubiere sido expresamente pactado en el contrato de leasing.

f. Salvo pacto en contrario, corresponden al arrendatario todos los gastos ordinarios, extraordinarios y necesarios para la conservación, uso y para todos aquellos que se generen con ocasión de la posesión del bien, incluyendo gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y tasas que se generen respecto del bien objeto de leasing.

g. En los contratos de leasing, el arrendatario es responsable de pagar todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, recargos. Infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en leasing. Si se trata

de bienes inmuebles, salvo pacto en contrario, corresponde al arrendatario el pago del Impuesto Único sobre Inmuebles.

h. Únicamente cuando cuente con el consentimiento expreso del arrendador, el arrendatario puede subarrendar el bien, ceder el derecho de usar el bien o cualquier otro derecho que le corresponde por el contrato de leasing; los contratos que celebre el arrendatario vencen al finalizar el plazo del contrato de leasing.

Si el contrato o negocio que realiza implica la transmisión de la posesión del bien, si se trata de bienes muebles se inscribe en el Registro de Garantías Mobiliarias y en el Registro de la Propiedad si se trata de bienes inmuebles. El arrendatario es responsable por los daños o perjuicios que se generen por el incumplimiento de obligaciones del subarrendatario, sus cesionarios o quien haya usado el bien.

i. El arrendatario debe notificar al arrendador de cualquier hecho que menoscabe o afecte los derechos o acciones del arrendador sobre los bienes objeto de leasing, desde el momento en que tiene conocimiento de este.

j. En los casos en que el arrendador haya adquirido los bienes por medio de sustitución del arrendatario en un convenio de importación celebrado entre el arrendatario y un proveedor del extranjero, el arrendador no responderá por la obligación de entrega ni por garantía de evicción o vicios ocultos. Corresponde al arrendatario reclamar al proveedor todos los derechos que surgen del convenio de importación y del contrato de compraventa.

k. Es obligación del arrendatario contratar una póliza de seguro que cubra los riesgos asegurables inherentes a la naturaleza y uso de los bienes objeto del contrato de leasing.

Esta contratación debe hacerla siempre con la aprobación previa del arrendador, quien en todo caso es el beneficiario de la póliza.

El seguro podrá ser contratado directamente por el arrendador, pero en ese caso se entiende que el arrendador está contratando la póliza por cuenta del arrendatario, quien en cualquier caso será el responsable de pagar las cuotas y todos los gastos relacionados con dicha póliza.

l. Indistintamente de quién contrata el seguro, el arrendatario es responsable por cualquier deducible, gastos o montos de cualquier naturaleza que la liquidación de la aseguradora no cubra o descuenta sobre el siniestro ocurrido al bien. Asimismo, el arrendatario es el obligado a indemnizar por la responsabilidad por daños o perjuicios que se causen.

El arrendatario debe cumplir todas las obligaciones que le correspondan de conformidad con el contrato de leasing o las que surjan en virtud de la ley.

**TÍTULO III**  
**DEL CONTRATO DE LEASING**  
**CAPÍTULO I**  
**FORMALIZACIÓN Y EFECTOS**

**ARTICULO 10. Formalización.**

El contrato de leasing debe constar por escrito, en cualquier forma que aparezca que las partes deciden vincularse por medio de un contrato de leasing. Cuando el contrato de leasing tenga por objeto un bien inmueble, un buque o una aeronave, el contrato debe formalizarse en escritura pública para los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**ARTICULO 11. Plazo forzoso.**

Cuando un contrato de leasing se celebra por plazo forzoso, se entiende que el arrendatario asume la obligación de pagar todas las cuotas o rentas establecidas en el contrato. Salvo pacto en contrario, los contratos de leasing son celebrados por plazos forzosos.

**ARTICULO 12. Cesión de bienes objeto del arrendamiento.**

El arrendador puede gravar, ceder o enajenar los bienes objeto del contrato de leasing parcial o totalmente, sin necesidad de aviso previo o posterior notificación al arrendatario. En caso se hubiera enajenado o cedido, el adquirente del bien debe respetar el contrato de leasing, y si está gravado, el arrendador debe entregar el bien libre de dicho gravamen si se ejerce la opción a compra.

**ARTICULO 13. Limitaciones territoriales.**

El arrendatario no puede trasladar los bienes objeto del contrato fuera del lugar o territorio estipulado en el mismo, salvo autorización por escrito del arrendador.

**ARTICULO 14. Vigencia del seguro.**

Cuando se contrate un seguro, el arrendatario debe asegurar que tiene vigencia durante todo el plazo del contrato de leasing.

**ARTICULO 15. Destrucción, mutilación o pérdida de uno o varios bienes objeto del contrato.**

Cuando durante la vigencia de un contrato de leasing ocurra la destrucción, robo, hurto o pérdida de uno o más bienes objeto del contrato, el arrendatario debe pagar la renta establecida en el contrato hasta que ocurra la liquidación de la póliza por parte de la aseguradora.

**ARTICULO 16. Gravámenes.**



Los bienes objeto de leasing son propiedad del arrendador, por lo tanto, aunque estén en posesión del arrendatario, este último no puede gravarlos, venderlos o disponer de ellos en forma distinta de los derechos que le corresponden como arrendatario de conformidad con lo establecido en el contrato de leasing o en la presente Ley.

#### **ARTICULO 17. Insolvencia del arrendatario.**

Si el arrendatario es declarado en estado de insolvencia, quiebra o concurso, los bienes objeto de leasing no se consideran parte de la masa concurso.

Salvo pacto en contrario, la declaratoria de concurso o la declaratoria de quiebra o insolvencia son causales para dar por terminado el contrato de leasing y dan derecho al arrendador a ser incluido como acreedor por los montos que se le deben y a exigir la inmediata entrega de los bienes objeto de leasing, como propietario de estos.

#### **ARTICULO 18. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador.**

En caso el arrendador esté en proceso de concurso, quiebra, intervención, insolvencia, liquidación forzosa u otro proceso o procedimiento similar, que lo haga incumplir en sus obligaciones contractuales, se aplican las reglas siguientes:

a. En cualquiera de los casos antes señalados, el arrendatario debe continuar cumpliendo con el contrato, pagando las rentas o cuotas y demás cargos por el plazo y términos convenidos, en la misma forma, salvo nueva instrucción de quien por ley o resolución judicial instruya de manera diferente en cuanto al cumplimiento del contrato, ya sea el adjudicatario, adquirente, síndico de quiebra, liquidador, administrador, interventor, depositario, mandatario u otra persona nombrada para administrar el patrimonio del arrendador para beneficio del conjunto de los acreedores. Si no se ha nombrado a nadie, debe consignar los pagos ante un órgano jurisdiccional; y, en el momento que corresponda, de acuerdo con el contrato, ejercer la opción de compra;

b. Si la arrendadora hubiere cedido los contratos de leasing o los derechos de crédito de dichos contratos, o los hubiere dado en garantía, el cesionario o el acreedor garantizado, según sea el caso, salvo pacto en contrario, asume las obligaciones que le corresponden al arrendador únicamente en lo que concierne a él o los contratos o derechos que se le hubieren cedido en venta o en garantía.

Al efecto, el cesionario o acreedor garantizado no puede cambiar los términos y condiciones del contrato de leasing, lo que incluye el otorgamiento de la opción de compra. Para asumir estas facultades, el cesionario o acreedor garantizado se entiende facultado como mandatario especial con representación del arrendador para el cumplimiento de las obligaciones que a tal arrendador le corresponden exclusivamente en lo relacionado con el o los contratos o derechos de los que es cesionario. En todo caso, es una potestad del cesionario o acreedor garantizado aceptar actuar como mandatario del arrendador, y su responsabilidad se limita a los montos que el arrendador le hubiere proveído para el ejercicio de tal mandato.

c. El arrendatario no pierde la opción de compra en los términos pactados en el contrato de leasing, cuando el arrendador para garantizar una Obligación crediticia: i) endosa en garantía documento que incorpore derechos de crédito a favor del arrendador; ii) constituya fideicomiso de administración o garantía al que se aportaron como bienes fideicometidos los bienes objeto del contrato de leasing o los flujos de dinero que proviene de los derechos de cobro de dicho contrato; iii) descuenta o constituye garantía sobre la cartera de contratos de leasing; o, iv) cualquier otra forma de financiamiento o garantía sobre los derechos de crédito provenientes de los contratos de arrendamiento.

d. Si llegado el momento de ejercer la opción de compra, el arrendador está ausente, no tiene un representante legal o un mandatario que lo represente para otorgar el documento respectivo, el arrendatario o el cesionario de los derechos en venta o en garantía puede solicitar al juez de primera instancia del domicilio del arrendador, que fije el plazo para que se otorgue el documento en que se hace el traslado de propiedad en virtud de la opción de compra que se ha ejercido, o que se realicen los actos necesarios para que efectivamente tenga la titularidad del bien objeto de leasing, notificando al arrendador. En caso no se presente, en rebeldía del arrendador el juez competente otorgará el documento correspondiente, nombrando al notario que proponga el interesado a costa de este último.

#### **ARTICULO 19. Notificación.**

Para los efectos de los artículos anteriores de este capítulo, de no ser posible notificar al arrendante en su sede social, la notificación se hará mediante los estrados del tribunal correspondiente, la cual surte efectos el día hábil siguiente del plazo de tres (3) días desde que se fije en el estrado.

## **CAPÍTULO II OPCIÓN DE COMPRA Y TRANSMISIÓN DE DOMINIO**

#### **ARTICULO 20. Derecho a la opción de compra.**

En todo contrato de leasing en que se pacta opción de compra con un valor residual a pagar, el arrendatario puede ejercer este derecho y adquirir el bien, en los términos y condiciones que se hayan pactado o suscrito.

El arrendatario adquiere el dominio de los bienes mediante el ejercicio de la opción de compra una vez pague el valor que las partes hayan acordado, valor que se considera el valor de la venta. Si se trata de leasing de bienes inmuebles, el valor residual es el valor respecto del cual se paga el impuesto que grave la venta. En el caso que el valor residual es inferior al valor que tiene dicho bien en matrícula fiscal, se toma como valor del bien este último al solo efecto de su registro por tal valor en el Registro de la Propiedad y en el catastro municipal que corresponda.

Si el bien inmueble objeto de leasing fue transmitido previamente y, en virtud de dicha transmisión, ya sea por compraventa, donación, permuta u otro, se tributó el Impuesto al

Valor Agregado (IVA), el ejercicio de la opción de compra está gravado con el Impuesto del Timbre Fiscal, que se calcula sobre el valor residual.

#### **ARTICULO 21. Vencimiento del derecho a la opción a compra.**

Habiendo transcurrido el plazo pactado por las partes para el ejercicio de la opción a compra sin que el arrendatario la ejerza, ni devuelva los bienes objeto del contrato, éste pierde su derecho a ejercerla y el arrendador puede exigir la devolución del bien y el pago del saldo existente a favor del arrendador, más todos los gastos en que el arrendador incurra con ocasión de la recuperación del bien y los daños o perjuicios que se causen al arrendador por el incumplimiento del arrendatario.

#### **ARTICULO 22. Efectos después de ejercida la opción a compra.**

En todo contrato de leasing en el que el arrendatario ejerza el derecho de opción de compra, el arrendatario es responsable de registrar el dominio de los bienes en los registros que corresponden.

Si transcurren sesenta (60) días sin que el arrendatario haya hecho la inscripción de los bienes en los registros, el arrendador puede realizar los trámites necesarios para inscribir los bienes a nombre del arrendatario.

En este caso, el arrendador retendrá los documentos de traspaso y tiene derecho a que el arrendatario le reembolse los gastos en que hubiera incurrido con ocasión de la inscripción del bien, cancelación de pólizas de seguro o cuotas pendientes, multas o cualquier otro monto que hubiere tenido que pagar el arrendador por cuenta del arrendatario, así como los daños y perjuicios si se hubieren ocasionado por el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones.

#### **ARTICULO 23. Cancelación de inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias.**

Cuando se ejerce la opción de compra, tanto el arrendador como el arrendatario tienen titularidad para cancelar la Inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias del Ministerio de Economía.

### **TÍTULO IV FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

#### **ARTICULO 24. Fuentes generales de financiamiento.**

Las personas, patrimonios o entes que lleven a cabo operaciones de leasing, pueden financiar dichas operaciones con recursos provenientes de su capital propio, por medio de créditos, por medio de oferta pública bursátil o por cualquier otro medio o fuente permitidos por la ley.

## **ARTICULO 25. Financiamiento por cesión de los derechos de crédito por pagos de las rentas.**

Para financiar sus operaciones, el arrendador puede ceder o dar en garantía mobiliaria el derecho de crédito que tiene a su favor, proveniente del flujo de pagos de las rentas o cuotas que le corresponden por los contratos de leasing.

Si el arrendador cede los derechos de crédito que le corresponden en virtud de uno o varios contratos de leasing, esta cesión está exenta del pago de cualquier impuesto, por tratarse de una cesión de derechos crediticios y se rige por lo dispuesto en el contrato de descuento y en la ley aplicable.

Para estos propósitos, los contratos de leasing tienen el mismo tratamiento que los títulos de crédito.

## **ARTICULO 26. Descuento de derechos de crédito por leasing.**

La cesión, transferencia o cualquier forma de transmisión o constitución de garantía por parte del arrendador de o sobre los derechos de crédito que le corresponden en virtud de las rentas o cuotas de contratos de leasing, se perfecciona: con la suscripción del contrato de cesión, de descuento o por la venta entre la arrendadora y el facilitador de crédito o acreedor, o por medio de las anotaciones en cuenta en los registros contables respectivos.

## **ARTICULO 27. Efectos de la cesión por descuento.**

La cesión de los derechos de crédito implica que el cesionario o descontador se subroga únicamente en los derechos objeto de cesión. Salvo pacto en contrario, el descontatario responde ante el descontador por el pago del crédito cedido.

a. Cuando se ceden los derechos de crédito, el arrendador conserva las obligaciones que le corresponden como arrendador de conformidad con el contrato de leasing, emitiendo las facturas correspondientes a los pagos que realice el arrendatario.

b. Salvo pacto en contrario, el arrendador es el obligado a realizar la gestión de cobro y en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, debe ejecutar los actos necesarios conforme al contrato de leasing y a la ley, para que el descontador o cesionario no pierda su derecho de crédito.

c. Si los derechos de crédito provenientes de uno o varios contratos de leasing se han cedido y el arrendador incumple con sus obligaciones contractuales este es responsable ante el cesionario de los montos que deja de percibir y de los daños y perjuicios que cause.

## **ARTICULO 28. Cesión de derechos.**

El acreedor que resulte titular de los derechos de crédito, en virtud de un contrato de leasing, por cesión, por cesión con descuento, o por cesión en garantía dada por el

arrendador, puede modificar el contrato de leasing siempre que se haga como una modificación al contrato original y por lo tanto, de común acuerdo con el arrendatario. La cesión de derechos de crédito tiene el mismo tratamiento de los títulos de crédito.

**ARTICULO 29. Obligaciones contractuales y derechos de crédito.**

Las obligaciones contractuales a cargo del arrendador o cedente de derechos provenientes de uno o varios contratos de leasing no son afectadas por la cesión de los derechos de crédito de dichos contratos.

**TÍTULO V  
DISPOSICIONES TRIBUTARIAS**

**ARTICULO 30.**

El monto del contrato de leasing deberá amortizarse durante el plazo de este.

**ARTICULO 31. Rentas o cuotas del leasing.**

El valor de las rentas o cuotas de arrendamiento pactadas en el contrato y facturadas por el arrendador, son registradas por el arrendatario como gasto deducible de su renta bruta para el cálculo del Impuesto sobre la Renta (ISR) del período fiscal correspondiente, durante la vigencia del contrato.

**ARTICULO 32. Intereses, diferenciales de precios y otros cargos financieros.**

Cuando como consecuencia de un contrato de leasing sobrevengan intereses, diferenciales de precios, factoraje y otros cargos financieros, estos se contabilizan por el arrendador como ingresos habituales y por el arrendatario como gastos deducibles, en rubros diferentes a la renta o cuota pactada de leasing.

**ARTICULO 33. Bienes en arrendamiento financiero.**

Cuando el arrendatario incorpora los bienes objeto del contrato a su balance, este debe contabilizarlos como bienes en arrendamiento financiero por el valor total del contrato y amortiza conforme a las rentas o cuotas del período fiscal al que corresponda.

**ARTICULO 34. Opción de compra.**

Cuando el arrendatario ejerza la opción de compra, este debe contabilizarla como adquisición de activo fijo y aplicar a partir de ese momento, las depreciaciones conforme al tipo de bien que se trate y que le corresponde hacer de conformidad con el Libro I, Impuesto sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República.

**ARTICULO 35. Efectos para el arrendador.**

El arrendador debe registrar los bienes que mantiene en arrendamiento dentro del balance general y presentarlos como una cuenta por cobrar amortizable en el plazo del contrato. El arrendador debe facturar la renta o cuota pactada en el contrato y calcular el Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre el total facturado.

Del monto total facturado por concepto de rentas o cuotas menos el monto amortizable del bien, constituyen renta bruta afecta para efectos del Impuesto sobre la Renta (ISR) en el período impositivo en que se devengue.

#### **ARTICULO 36. Efectos en caso de devolución del bien.**

En el caso que el bien sea devuelto al arrendador por cualquier circunstancia, se deberá proceder de la manera siguiente:

- a. De permanecer el bien como propiedad del arrendador y de no volverse a dar dicho bien en leasing, el bien se contabiliza como activo fijo y se deprecia conforme el Libro I, Impuesto sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República, tomando en consideración la amortización acumulada.
- b. De permanecer el bien como propiedad del arrendador y volverse a dar el mismo bien en leasing, el bien se amortiza sobre la base al plazo del nuevo contrato.
- c. En aquellos casos que el arrendador decida poner a la venta el bien devuelto o recuperado, debe tratarse como un inventario en activos extraordinarios hasta su venta y cualquier ganancia o pérdida que se genere en esta operación es tratada como ganancia o pérdida de operación habitual del giro de negocio del arrendador.

#### **ARTICULO 37. Entidades bajo la vigilancia de la Superintendencia de Bancos.**

Respecto de lo establecido en el presente capítulo, para el caso de entidades bajo la vigilancia y supervisión de la Superintendencia de Bancos, se aplica, en lo pertinente, la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Decreto Número 27-92 del Congreso de la República y los manuales contables correspondientes.

### **TÍTULO VI RÉGIMEN PROCESAL**

#### **ARTICULO 38. Incumplimiento del arrendatario.**

En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, el arrendante, puede a su elección:

- a. Iniciar el proceso de ejecución judicial por medio de juicio ejecutivo, con el objeto de obtener el pago de todos los saldos adeudados por el arrendatario, más los intereses generados, costas procesales, otros gastos y otras indemnizaciones si existieran; o

b. Demandar mediante juicio sumario la inmediata desocupación, devolución o entrega de los bienes objeto de leasing, ya sea que se trate de bienes muebles o bienes inmuebles; pudiendo en este caso además el arrendador, demandar el pago de las rentas que se encuentran atrasadas y pendientes de pago hasta el fin del plazo forzoso del leasing o las que se deban hasta la efectiva desocupación y entrega del bien.

Al juicio sumario que se inicie, le serán aplicables supletoriamente y en tanto no se contradigan los principios y características propias del leasing, las reglas establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala para el juicio sumario de desocupación de bienes dados en arrendamiento.

c. Iniciar el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles, bajo la forma siguiente:

I. El arrendador nombra en acta notarial al notario, ante el cual se sustenta el procedimiento abreviado, y en la misma acta notarial se hace constar lo siguiente:

- 1) La solicitud de la desocupación del inmueble;
- 2) La identificación del arrendador;
- 3) Los datos del contrato de leasing incumplido, acompañando una copia legalizada del contrato;
- 4) Los datos registrales y la dirección del inmueble objeto de la desocupación;
- 5) La descripción del hecho del incumplimiento y en caso del incumplimiento en el pago de las rentas, el monto adeudado a la fecha del inicio del procedimiento abreviado;
- 6) Cualquier otro hecho que a juicio del demandante es relevante.

II. Presentada la demanda por medio del procedimiento abreviado ante el notario designado por el arrendante, este procede dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a requerir al arrendatario el pago de la cantidad reclamada. Dicho requerimiento también se efectúa en forma notarial. Si el incumplimiento se refiere a otros hechos distintos del pago de deudas, el requerimiento consiste en apercibir al arrendatario a que dentro del plazo de quince (15) días hábiles proceda a dar cumplimiento al extremo que motivó el procedimiento, bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega, en caso de persistir en el incumplimiento.

III. En caso no fuera posible notificar personalmente al arrendatario, la notificación y el requerimiento debe hacerse mediante edicto publicado en el Diario Oficial, la cual surte efectos a partir del día hábil siguiente de su publicación, salvo que en el contrato no se hubiere pactado otro procedimiento de notificación.

IV. El arrendatario tiene un plazo de tres (3) días hábiles, contados a partir del día en que fue notificado sobre el inicio del procedimiento abreviado para acreditar el pago ante el notario a cargo. En caso de incumplimiento en el pago de las rentas u otros recargos, solo es admisible la argumentación de defensa de pago total, debiendo acreditar fehacientemente dentro del procedimiento abreviado, que no existe incumplimiento en el pago de las rentas u otros recargos. Dicha acreditación debe sustentarse documentalmente, y su pronunciamiento debe constar por medio de declaración jurada prestada ante notario. En tal sentido, el notario ante quien se sustente el procedimiento sobre la base a la documentación presentada por el arrendatario, constata la argumentación de defensa presentada por el arrendatario sobre la procedencia o improcedencia de la gestión iniciada por el arrendante, notificando las resultas notarialmente a todas las partes.

V. En caso de que no se hubiere acreditado fehacientemente y con prueba documental el pago antes mencionado, el arrendatario solicitará ante el notario designado, por medio de acta notarial, que proceda a fijar el plazo de treinta (30) días calendario para que el arrendatario desocupe el bien inmueble, y en caso de bienes muebles, a devolverlos. Con base a lo anterior, el notario ante quien se sustenta el procedimiento abreviado notificará notarialmente dicho extremo al arrendatario, fijándole expresamente la fecha en que vence la desocupación del inmueble, devolución y entrega de los bienes. El mismo plazo aplica para el caso de incumplimiento de las otras condiciones que no sean el pago de las rentas atrasadas.

VI. En caso de que el arrendatario incumpla con la desocupación de bienes inmuebles, devolución y entrega de los bienes, el arrendante puede pedir ante juez competente que libre de inmediato orden de desocupación o desapoderamiento, según corresponda, la cual se ejecuta de inmediato, con el auxilio de la fuerza pública. La función judicial únicamente es en cuanto al libramiento de dicha orden, debiendo ejecutarse mediante el notario de mérito.

VII. El abandono de los bienes objeto del procedimiento, por parte del arrendatario equivale a la entrega judicial de los mismos, en cuanto a sus efectos jurídicos.

VIII. Para los casos de contratos de leasing habitacional de interés social, el arrendatario puede prestar las declaraciones a que hace referencia el presente procedimiento abreviado ante el propio notario a cargo del mismo, pudiendo incrementarse los costos notariales como recargo de las rentas adeudadas.

e. Para el caso de leasing de bienes muebles, en caso de incumplimiento del arrendatario y si el arrendador quiere recuperar el bien dado en leasing, las partes pueden acordar en el contrato de leasing o posteriormente en una modificación al mismo, que se acogen al proceso de ejecución voluntaria contenido en la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto Número 51-2007 del Congreso de la República, sea este judicial o extrajudicial.

El arrendador o arrendante, puede plantear un proceso de ejecución y un juicio sumario, cada uno con pretensión procesal diferente: dentro del proceso ejecutivo se pretende el



pago de las rentas atrasadas o pendientes, intereses, gastos, otras indemnizaciones y costas judiciales y, en el juicio sumario se pretende exclusivamente la desocupación, devolución y/o entrega del bien objeto de leasing.

#### **ARTICULO 39. Título ejecutivo.**

Si el arrendador inicia la ejecución judicial, al presentar la demanda debe adjuntar al título ejecutivo, una certificación emitida por contador autorizado en la que conste el valor de lo adeudado.

#### **ARTICULO 40. Excepciones.**

En los procesos de ejecución originados por contratos de leasing, solo son admisibles las excepciones de pago y de prescripción.

En caso de la excepción de pago, el ejecutado debe presentar:

- a. El documento emitido por el arrendante con el que acredite que se ha pagado la cantidad que motiva la ejecución; o,
- b. Certificación de un tribunal de la resolución que apruebe el pago por consignación.

#### **ARTICULO 41. Orden judicial de secuestro y desocupación.**

Con la resolución que admita para su trámite la demanda en juicio sumario o el juicio ejecutivo, el juez puede disponer:

- a. Para el caso de bienes muebles, el secuestro de los bienes objeto de leasing, ordenando su entrega a un depositario que debe cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número 107 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, oficiándose para tal efecto a donde corresponda; y,
- b. Para el caso de bienes inmuebles, el juez al emplazar al demandado, debe ordenar la inmediata desocupación del inmueble, fijando para el efecto el plazo que corresponda, según lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número 107 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento a costa del arrendatario, si vencido el plazo fijado no se verifica la desocupación.

#### **ARTICULO 42. Disponibilidad de bienes muebles.**

Producido el desapoderamiento del bien de manos del demandado, el arrendador puede disponer del bien en la forma que más convenga a sus intereses, como legítimo propietario del mismo. Esto sin perjuicio del derecho del arrendador de reclamar el pago de cualquier saldo que hubiere quedado pendiente en virtud del contrato de leasing.

#### **ARTICULO 43. Disponibilidad de bienes inmuebles.**

Una vez desocupado el inmueble y habiéndose dado posesión de este al arrendante, este podrá disponer del bien en la forma que más convenga a sus intereses, como legítimo propietario.

#### **ARTICULO 44. Supletoriedad.**

En cuanto no contraríen el texto y los principios contenidos en esta Ley, se aplican supletoriamente las disposiciones de la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República; del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número 107 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala y cualquier otra ley o normativa para integrar y lograr la aplicación e interpretación de la presente Ley-

#### **ARTICULO 45. Arbitraje.**

Las partes pueden pactar que se resuelva por medio de arbitraje cualquier diferencia que surja entre ellas con ocasión, entre otros, de la interpretación, alcance o comprensión de un contrato de leasing.

### **TÍTULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

#### **ARTICULO 46. Leyes aplicables.**

En todo lo no regulado en la presente Ley, se aplica en forma supletoria, el Código de Comercio de Guatemala, Decreto Número 2-70 del Congreso de la República y leyes mercantiles aplicables; Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto Número 51-2007 del Congreso de la República; la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República; Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92 del Congreso de la República; el Código Civil, Decreto Ley Número 106 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala y la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República, las que siempre deberán interpretarse en congruencia con los principios que rigen esta Ley.

#### **ARTICULO 47. Aplicabilidad de la ley.**

Los contratos celebrados antes de la vigencia de esta Ley se rigen por la ley aplicable al momento de su celebración. Sin embargo, las partes pueden acordar que esta Ley se aplique a tales contratos y en este caso, este pacto debe constar por escrito como una modificación al contrato de leasing.

#### **ARTICULO 48. Carácter especial de la Ley.**

La presente Ley, por ser de carácter especial, prevalecerá sobre cualquier otra ley ordinaria que la contraríe.

**ARTICULO 49. Inaplicabilidad.**

Debido a que el leasing en cualquiera de sus modalidades, es una figura financiera y de carácter mercantil, los artículos 1841 y 1842 del Código Civil, Decreto 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala y la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, no son aplicables.

**ARTICULO 50. Transitorio.**

Las personas que lleven a cabo operaciones de leasing antes de la vigencia de esta Ley, deben adecuarse a lo establecido en los artículos 5 y 6 y demás disposiciones contenidas en el presente Decreto, dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de su vigencia.

**ARTICULO 51. Vigencia.**

El presente Decreto entrará en vigor tres (3) meses después de su publicación en el Diario Oficial.

**REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO.**

**ALLAN ESTUARDO RODRÍGUEZ REYES  
PRESIDENTE**

**DOUGLAS RIVERO MÉRIDA  
SECRETARIO**

**CARLOS SANTIAGO NÁJERA SAGASTUME  
SECRETARIO**

**PALACIO NACIONAL:** Guatemala, uno de marzo del año dos mil veintiuno.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GIAMMATTEI FALLA**

**GENDRI ROCAEL REYES MAZARIEGOS  
MINISTRO DE GOBERNACIÓN**

**LICDA. LEYLA SUSANA LEMUS ARRIAGA  
SECRETARIA GENERAL  
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**