

**CONGRESO NACIONAL
REPÚBLICA DOMINICANA**

SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL LEGISLATIVA

FECHA 16/06/2021 HORA 4:17 p.m.
RECIBIDO POR Rosaura Sandoz

PROYECTO DE LEY QUE REGULA EL LEASING EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.

Considerando primero: Que el leasing representa un novedoso y eficaz mecanismo de financiamiento, cuyas múltiples modalidades, en especial las operaciones de leasing Operativo y Financiero, ofrece a las micro, pequeñas y medianas empresas un amplio abanico de facilidades para su crecimiento, pudiendo adquirir cualquier bien productivo para sus operaciones a través de arrendamiento;

Considerando segundo: Que el leasing permite flexibilizar las herramientas de crédito y financiamiento para pymes, MiPymes y emprendimientos, brindando al pequeño y mediano empresario que no cuenta con acceso a un crédito bancario, facilidades para adquirir bienes que permitan iniciar o expandir sus negocios, repercutiendo en la dinamización de la actividad económica y la generación de empleos formales;

Considerando tercero: Que en la República Dominicana existe la necesidad de establecer una normativa general que regule los contratos de leasing, mediante la cual se formulen reglas claras sobre el trato tributario, las obligaciones y derechos de las partes al momento de la contratación del arrendamiento, sirviendo esto como mecanismo de garantía y recuperación de bienes en los casos de incumplimiento del contrato;

Considerando cuarto: Que toda ley dirigida al fomento de la inversión privada, debe concebirse bajo el principio de garantizar la seguridad jurídica, y en este caso, sobre las operaciones de arrendamientos financieros y arrendamientos operativos a ser regulados bajo la presente ley.

Vista: La Constitución de la República;

Vista: La Ley No. 37-17, que reorganiza el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes, del 3 febrero de 2017;

Vista: La Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, del 21 de noviembre del 2002;

Vista: La Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana., del 1ro de enero del 2004;

Vista: La Ley No. 488-08, que establece un Régimen Regulatorio para el Desarrollo y Competitividad de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES), del 30 de diciembre de 2008;

Vista: La Ley No.166-97, que crea la Dirección General de Impuestos Internos, del 27 de julio de 1997;

Vista: La Ley No.1530, que crea la Superintendencia de Bancos, del 9 de octubre del 1947;

Vista: La Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario

Vista: La Ley No. 45-20, de Garantías Mobiliarias, del 18 de febrero del 2020;

Visto: El Reglamento del Senado de la República.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

TÍTULO LEY QUE REGULA EL LEASING EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES INICIALES

Artículo 1: Objeto de la ley: La presente ley tiene por objeto regular las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados, estableciendo normativas para los contratos de arrendamiento de oficinas, locales comerciales, bodegas, almacenes u otras actividades inmobiliarias que permitan el fomento de las micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 2: Ámbito de aplicación: La presente ley aplica a toda operación de leasing financiero y operativo que se ejecuten en el territorio nacional.

Artículo 3: Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se tomará en cuenta la siguiente definición:

Retorno digno: programa que establece en un conjunto de medidas y acciones que garantizarán el disfrute

1. **Arrendador o arrendante:** Persona o ente que cede el bien o bienes en calidad de leasing, a uno o más arrendatarios, de conformidad con los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de arrendamiento;
2. **Arrendatario:** Persona o entes que, al celebrar el contrato de arrendamiento, obtiene derecho de uso, goce y disfrute del bien objeto de leasing, de conformidad con los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de leasing;

3. **Contrato de leasing:** Contrato de arrendamiento por el cual un arrendador adquiere determinados bienes, de acuerdo a la petición y especificaciones que le ha dado el arrendatario, entregándole el título de arrendamiento por un plazo determinado, a cambio del derecho de pago de una renta o cuota, concediendo al arrendatario la opción de adquirir el o los bienes contratados, al vencimiento del plazo del contrato por un monto previamente establecido o valor residual;
4. **Contrato de Leasing Financiero Habitacional:** Contrato de arrendamiento que hace referencia a aquellos bienes inmuebles destinados a vivienda;
5. **Contrato de leasing Financiero Inmobiliario:** Contrato de arrendamiento que hace referencia a la adquisición de bienes inmuebles que se destinen para el uso de establecimientos comerciales, industriales, oficinas profesionales, centros educativos, entre otros;
6. **Contrato de leasing Operativo:** Contrato de arrendamiento por el cual un arrendador entrega en leasing a un arrendatario determinados bienes que ha adquirido, con el objeto de que el arrendatario los use durante un plazo establecido, por lo cual el arrendatario adquiere la obligación de pagar una renta o cuota al arrendador, no pudiendo dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo pactado;
7. **Proveedor:** Persona individual o jurídica, nacional o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien contrato de leasing;
8. **Rentas:** Prestación o cuota 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 contratado;
9. **Valor residual:** Monto que las partes del contrato de leasing han acordado, el cual corresponderá pagar por parte del arrendatario que ejerza la opción de compra de los bienes sujetos a leasing.

CAPÍTULO II PARTES DEL CONTRATO DE LEASING

SECCIÓN I DE LAS ARRENDADORAS

Artículo 4: Objeto social. Las personas jurídicas o entes que ejecuten operaciones de leasing en calidad de arrendadoras, deben tener comprendido dentro de su objeto social la actividad de leasing, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero, o arrendamiento financiero con opción a compra, según la actividad a la que se dedica la entidad.

Párrafo: En el caso de entidades bancarias o entidades financieras supervisadas, las mismas deben cumplir con los requisitos especiales y legales que establece su marco legal.

Artículo 5: Razón social. Cuando la principal actividad de una persona o entidad sea ejecutar operaciones como arrendadora de leasing, la misma deberá hacer constar e incluir dentro de su razón social y en la descripción de sus negocios las palabras “leasing”, “lease”, “arrendadora financiera”, “arrendadora operativa”, u otras derivadas de estos términos o abreviaturas de las mismas.

Párrafo: Lo establecido en el presente artículo no es obligatorio para bancos, cooperativas, microfinancieras, sociedades financieras privadas y entidades internacionales de crédito e inversión.

Artículo 6: Registro e información financiera. Los registros o libros contables de las personas o entes que realizan actividades de leasing, deben reflejar todas las operaciones de leasing, además de llevar su contabilidad de conformidad con las Normas Intencionales de Contabilidad (NIC), las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas que rigen el sistema de contabilidad dominicano.

Artículo 7: Entes Autorizados. Podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles:

- a) Los bancos;
- b) Las empresas fiduciarias;
- c) Las personas jurídicas autorizadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana;
- d) Las empresas que a la entrada en vigencia de la presente Ley, se encuentren autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero, siempre que obtengan la autorización para esta actividad cumpliendo con las condiciones de la Ley.

Artículo 8: Solicitud de licencia de leasing. La solicitud de licencia para ejercer el negocio de arrendamiento o leasing financiero de bienes inmuebles, deberá hacerse a través de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, observando en cuenta lo siguiente:

- a) Demostrar que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera, así como el personal necesario para prestar los servicios para los cuales se solicita la licencia;
- b) Cumplir con los requisitos establecidos en la Ley y el reglamento aprobado por la Superintendencia para el otorgamiento de la licencia;
- c) Mantener oficinas, en local de categoría comercial, en la República Dominicana.

P.N.

- d) Presentar una solicitud que contenga la información y la documentación que exija la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, para comprobar que dicha entidad o persona jurídica cumple con los requisitos necesarios para el otorgamiento de la licencia y la operación del negocio leasing, bajo criterios de seguridad y prevención adecuados.
- e) Presentar certificación del Ministerio de Industria, Comercio y MiPymes que confirme la vigencia de las licencias emitidas en favor de la persona jurídica que requiere la autorización para desarrollar el negocio de leasing financiero de bienes inmuebles.
- f) Mantener un capital mínimo pagado, neto de pérdidas de veinticinco millones de pesos dominicanos RD\$25,000,000.00
- g) Llevar sus libros, registros y demás documentos contables y de operaciones, en la forma que lo prescriba la Superintendencia de Bancos.

Párrafo I: Los bancos y empresas fiduciarias podrán ejercer el negocio de arrendamiento o leasing financiero de bienes inmuebles, sin necesidad de tramitar autorización ni licencia adicional.

Párrafo II: Las personas jurídicas que soliciten la licencia para ejercer el negocio de arrendamiento o leasing financiero de bienes inmuebles, estarán sujetas al pago de una tarifa única de registro y una tarifa anual a ser determinada por la Superintendencia de Bancos, de conformidad a la presente Ley y su reglamento.

Artículo 9: De los bienes objeto de leasing. En cuanto al alcance del arrendamiento o leasing financiero de bienes inmuebles, se tendrá en consideración lo siguiente:

- a) Son objeto de leasing financiero las viviendas, locales comerciales o industriales, incluyendo embarcaciones, aeronaves y espacios de oficinas;
- b) Pueden ser objeto de leasing aquellos bienes presentes y bienes futuros que cuenten con las características citadas en el literal anterior;
- c) La adquisición del bien inmueble es facultad del arrendador financiero, mientras que la selección del mismo corresponde al arrendatario financiero;
- d) El costo del alquiler será calculado tomando en consideración la amortización de todo o de parte del precio de compra del inmueble, además de los costos financieros asociados a la administración del dominio;

- e) Se deberá establecer un tope máximo de precio a pagar por la adquisición del bien en opción de compra, el cual dependerá del precio de compra pagado por el arrendador para la adquisición del bien o el precio de referencia de venta en el mercado de proyectos similares.

SECCIÓN II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 10: Del proveedor. El proveedor de bienes objeto de leasing corresponde cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Aceptar del arrendador o del arrendatario, los reclamos que se hagan por concepto de desperfectos, mal funcionamiento o vicios ocultos que tengan los bienes objeto de leasing;
- b) Brindar garantía del buen funcionamiento de los bienes objeto de leasing;
- c) Declarar al arrendador si los bienes objeto de leasing poseen algún gravamen, oposición, o desperfecto;
- d) Entregar el bien objeto de leasing cuando el arrendador lo autorice, en la forma y términos acordados, debiendo hacer constar la entrega en documento impreso o digital;
- e) 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, devolución o cambio del bien arrendado;
- f) Cumplir con cualquier otra obligación que asuma en virtud del contrato de leasing, y de conformidad con la presente ley.

Artículo 11. Del arrendador. Además de lo acordado en el contrato de leasing, corresponde al arrendador cumplir con lo siguiente:

- a) Cumplir con las obligaciones tributarias que se derivan del contrato de leasing;
- b) Cumplir con las demás obligaciones acordadas por las partes en el contrato;
- c) Entregar el bien objeto de contrato libre de gravámenes, proceso legal o administrativo, y desperfecto en caso el arrendatario ejerza el derecho de opción de compra. En caso de que el bien objeto de leasing posea algunas de estas características, si las partes acuerdan proceder con la compra, deberá hacerse constar tal circunstancia en el contrato;

- d) Hacer del conocimiento del arrendatario si el bien objeto de leasing posee algún gravamen, oposición, o desperfecto que pueda afectar los derechos del arrendatario, sometiéndose en todo caso al saneamiento del bien por vicios ocultos que afecten lo establecido en el contrato de leasing;
- e) El arrendador puede negociar todos o parte de los derechos de crédito que le corresponden en virtud del contrato de leasing, sin que ello afecte al pago de impuesto alguno.

Artículo 12: Del arrendatario. El arrendatario tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Pagar la renta o cuota suscrita en el contrato de leasing en la forma, plazo y lugar convenidos;
- b) Es responsable por la pérdida, destrucción y deterioro del bien arrendado, a partir del momento en que recibe el mismo sin objeción en calidad de leasing;
- c) Es el único responsable civil y penal ante cualquier daño o perjuicio ocasionados a terceros o a sus bienes, durante el uso, disfrute o posesión del bien contratado en leasing, incluyendo bienes que se destinen para uso y medios de transporte, debiendo el arrendatario compensar dichos daños o perjuicios sin importar si la causa fue intencionada, por descuido, imprudencia, o negligencia del arrendatario, sus familiares, o cualquier persona contratada;
- d) Salvo se establezca lo contrario en el contrato, es el responsable del mantenimiento, cuidado y uso adecuado del bien de acuerdo con su naturaleza y destino del mismo;
- e) En caso de no ejercer la opción de compra, al momento de culminar el contrato de leasing el arrendatario debe devolver el bien al arrendador en buen estado;
- f) No podrá en ningún caso solicitar que se le devuelva lo pagado en calidad de cuota o renta, salvo que hubiere sido expresamente pactado en el contrato de leasing;
- g) Salvo se establezca lo contrario en el contrato, es el responsable de todos los gastos ordinarios, extraordinarios y necesarios para la conservación, y uso del bien, incluyendo gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y cualquier otro gravamen que se generen respecto del bien objeto de leasing;
- h) Salvo se establezca lo contrario en el contrato, es el 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 contratados en leasing;

p.n.

- i) Previo consentimiento expreso del arrendador, el arrendatario podrá subarrendar el bien contratado en leasing, ceder el derecho de usar el bien o cualquier otro derecho que le corresponde por el contrato, siendo responsable por los daños o perjuicios que se generen por el incumplimiento de las obligaciones del subarrendatario;
- j) Notificar al arrendador de cualquier hecho o situación que afecte los derechos o acciones del arrendador sobre los bienes objeto de leasing, desde el momento en que tiene conocimiento del particular;
- k) Es responsable de contratar la póliza de seguro que cubra los riesgos asegurables inherentes a la naturaleza y uso de los bienes objeto del contrato de leasing, requiriendo para ello la aprobación previa del arrendador, quien en todo caso es el beneficiario de la póliza y tiene facultad de contratar el seguro directamente;
- l) Indistintamente de quien contrata la póliza de 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;
- m) Cumplir con todas las obligaciones que le correspondan de conformidad con el contrato de leasing o a los efectos de la presente ley.

P.N.

CAPÍTULO III

DEL CONTRATO DE LEASING

SECCIÓN I

FORMALIZACIÓN Y EFECTOS

Artículo 13: Formalización. En todo contrato de leasing debe hacerse constar por escrito, que las partes deciden vincularse por medio de un contrato de pago por concepto de arrendamiento con opción a compra.

Párrafo: Cuando el contrato de leasing tenga por objeto un bien inmueble, un buque o una aeronave, el contrato debe formalizarse de conformidad a las regulaciones existentes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14. Gravámenes. Los bienes objeto de leasing son propiedad del arrendador, por lo que, aunque estando 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 y la presente Ley.

Artículo 15: Cesión de bienes objeto del arrendamiento. El arrendador podrá gravar, ceder o enajenar los bienes objeto del contrato de leasing parcial o totalmente, sin necesidad de aviso previo o posterior notificación al arrendatario.

Párrafo: 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.

Artículo 15: Limitaciones territoriales. El arrendatario no puede trasladar los bienes objeto del contrato de leasing fuera del lugar o territorio estipulado en el mismo, salvo autorización por escrito del arrendador.

Artículo 16: Vigencia del seguro. Cuando se contrate un seguro, el arrendatario debe asegurar que tiene vigencia durante todo el plazo del contrato de leasing.

Artículo 17: Destrucción, daño o pérdida de uno o varios bienes objeto del contrato. En caso de que 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 se obtenga la liquidación de la póliza por parte de la aseguradora.

Artículo 18: Plazo forzoso. Salvo pacto en contrario entre las partes, los contratos de leasing son celebrados por plazos forzosos, quedando el arrendatario sujeto a la obligación de pagar todas las cuotas o rentas establecidas en el contrato hasta su conclusión.

Artículo 19: Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador. En caso el arrendador este en proceso de 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, 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;
- b) Si la arrendadora hubiere cedido los contratos de leasing, los derechos de cobro 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 les

corresponden al arrendador únicamente en lo que concierne a el o los contratos, o los derechos que se le hubieren cedido en venta o en garantía. 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, y su responsabilidad se limitará a los montos que el arrendador le hubiere provisto 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:

1. Endosa en garantía documento que incorpore derechos de crédito a favor del arrendador;
2. Constituya fideicomiso de administración o garantía al que se aportaron como bienes fideicomitidos los bienes objeto del contrato de leasing o los flujos de dinero que proviene de los derechos de cobro de dicho contrato;
3. Descuenta o constituye garantía sobre la cartera de contratos de leasing;
4. 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 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 legales necesarios para que efectivamente tenga la titularidad del bien objeto de leasing, notificando al arrendador. En caso contrario el juez competente otorgará el documento correspondiente al arrendatario, nombrando al notario que proponga el interesado a costa de este último.

Artículo 20: Insolvencia del arrendatario. Si el arrendatario es declarado en estado de insolvencia, quiebra o concurso judicial, los bienes objeto de leasing no se consideran parte de la masa concurso.

Párrafo: Salvo pacto en contrario, la declaratoria de concurso judicial, 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.

Artículo 21: Notificación. De no ser posible notificar al arrendatario en su sede social, de conformidad con lo planteado en los artículos anteriores, la notificación se hará a través del tribunal correspondiente, la cual surte efectos en un plazo de tres (3) días hábiles.

p.n.

SECCIÓN II

OPCIÓN DE COMPRA Y TRANSMISIÓN DE DOMINIO

Artículo 22: 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 podrá ejercer este derecho y adquirirá el bien, en los términos y condiciones que se hayan pactado o suscrito al momento del contrato.

Párrafo I: El arrendatario adquirirá el dominio de los bienes mediante el ejercicio de la opción de compra, una vez pague el valor que las partes hayan acordado, el cual se considerará el valor de la venta.

Párrafo II: En los casos en que la opción de compra se ejerza sobre un leasing de bienes inmuebles, el valor residual será el valor respecto del cual se paga el impuesto que grave la venta. En el caso que el valor residual es inferior al valor por el cual está tasado dicho bien, será tomado como valor del bien este último al solo efecto de su registro en el Registro de la Propiedad.

Párrafo III: En los casos en que el bien inmueble objeto de leasing sea transmitido previamente y, en virtud de dicha transmisión, ya sea por compraventa, donación, permuta u otro mecanismo, se tributará el Impuesto Sobre la Renta (ISR), al ejercicio de la opción de compra que se calcula sobre el valor residual.

Artículo 23: Vencimiento del derecho a la opción de 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, este perderá su derecho a ejercerla y el arrendador puede exigir la devolución del bien y el pago del saldo existente a favor del arrendador, mas todos los gastos en que el arrendador incurra con ocasión de la recuperación del bien, así como por los daños o perjuicios que el incumplimiento del arrendatario cause al arrendador.

Artículo 24: 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 traspaso de dominio de los bienes en los registros que corresponden.

Párrafo: Si tras haber transcurrido sesenta (60) días sin que el arrendatario haya procedido con el traspaso de los bienes en los registros, el arrendador puede realizar los trámites necesarios para inscribir los bienes a nombre del arrendatario, pudiendo retener los documentos de traspaso y exigir al arrendatario el reembolso de todos los gastos legales y administrativos en que hubiera incurrido el arrendador con ocasión al citado proceso.

Artículo 25: Cancelación de inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, Cuando se ejerce la opción de compra, tanto el arrendador como el arrendatario tienen potestad para cancelar la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, de conformidad con la Ley 45-20.

P.N.

Artículo 26: Excepción. Aquellos bienes inmuebles previamente gravados o sobre los cuales exista una limitación al dominio, salvo previa autorización por parte del acreedor o titular del gravamen, no podrán ser objeto de contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble.

SECCIÓN III FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Artículo 27: Fuentes generales de financiamiento. Las personas 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 oferta pública bursátil o por cualquier otro medio o fuente permitidos por ley.

Artículo 28: 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.

Q.N.

Párrafo: Si el arrendador cede los derechos de crédito que le corresponden en virtud de uno o más contratos de leasing, esta cesión estará exenta del pago de cualquier impuesto, por tratarse de una cesión de derechos crediticios y se rige por lo dispuesto en el contrato, por lo que los contratos de leasing tendrán el mismo tratamiento que los títulos de crédito para estos propósitos.

Artículo 29: Descuento de derechos de crédito por leasing. La cesión, transferencia o cualquier forma de transmisión de garantía, por parte del arrendador 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.

Artículo 30: Efectos de la cesión por descuento. La cesión de los derechos de crédito implica que el cesionario o descontador es relevado 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 debe 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 al cesionario de los montos que deja de percibir y de los daños y perjuicios que cause.

Artículo 31: Cesión de derechos. El acreedor que resulta titular de los derechos de crédito, en virtud de un contrato de leasing, sea 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 tendrá el mismo tratamiento de los títulos de crédito.

p.n.

Artículo 32: 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 serán afectadas por la cesión de los derechos de crédito de dichos contratos.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

Artículo 33: El monto del contrato de leasing deberá amortizarse durante el plazo de este.

Artículo 34: Deducciones. Los intereses y la porción de los alquileres correspondientes a intereses, que se paguen por razón de leasing inmobiliario, podrán ser deducibles siempre y cuando el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación garantizada y el monto anual a deducir no exceda de los cuatrocientos mil pesos dominicanos RD\$ 400,000.00.

Artículo 35: En los casos en que el precio de la unidad inmobiliaria contratada en leasing fuese inferior a los cinco millones de pesos dominicanos RD\$ 5,000,000.00., podrá deducirse hasta el 10% del componente de capital vinculado al alquiler mensual, durante los primeros 5 años desde que entra en vigencia el contrato de leasing inmobiliario.

Artículo 36: Exenciones. Las transferas de dominio bajo una operación de leasing inmobiliario, estarán exentas del Impuesto de Transferencia de inmuebles, tanto al momento del traspaso del bien al arrendatario, como al finalizar el leasing inmobiliario, al momento de su traspaso al arrendador.

Párrafo: Finalizado el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, todo bien que sea traspasado al arrendatario financiero o al beneficiario que este haya designado con fines de sucesión, no estará sujeto al Impuesto de Transferencia de inmuebles.

Artículo 37: 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 periodo fiscal correspondiente durante la vigencia del contrato.

Artículo 38. Intereses, diferenciales de precios y otros cargos financieros. Cuando producto 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.

Artículo 39: 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 periodo fiscal al que corresponda.

Artículo 40: 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 la ley.

Artículo 41: 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.

Artículo 42: 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 a las regulaciones tributarias vigentes;

P.N.

- 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 los casos en 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.

Artículo 43: Entidades bajo la vigilancia de la Superintendencia de Bancos. De conformidad a lo establecido en el presente capítulo, para el caso de entidades que se rijan bajo la Superintendencia de Bancos, se aplica los procedimientos preestablecidos para ese sector.

DN

CAPÍTULO V

REGIMEN PROCESAL

Artículo 44: Incumplimiento del arrendatario. En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, el arrendante puede:

- a) Iniciar el proceso de ejecución judicial por medio de juicio ejecutivo, con el objeto de obtener el pago del balance adeudado por el arrendatario, más los intereses generados, gastos procesales, otros gastos y otras indemnizaciones, si existieran;
- 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 electiva desocupación y entrega del bien;
- c) Iniciar el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles, bajo la forma siguiente:
 - 1. El arrendador nombrará al notario ante el cual se sustenta el procedimiento abreviado, haciéndose constar en la misma acta notarial lo siguiente:
 - 1.1 La solicitud de la desocupación del inmueble;
 - 1.2 La identificación del arrendador;
 - 1.3 Los datos del contrato de leasing incumplido, acompañado de una copia legalizada del contrato;
 - 1.4 Los datos y dirección del inmueble objeto de la desocupación;

1.5 La descripción del hecho del incumplimiento y en caso de incumplimiento en el pago de las rentas, el monto adeudado a la fecha del inicio del procedimiento abreviado;

1.6 Cualquier otro hecho que a juicio del demandante es relevante.

2. Presentada la demanda por medio del procedimiento abreviado ante el notario designado por el arrendante, este procederá dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a requerir al arrendatario el pago de la cantidad reclamada;

2.1 Si el incumplimiento gira en torno a otros hechos distintos del pago de deudas, el requerimiento consiste en exigir al arrendatario a que dentro del plazo quince (15) días hábiles proceda a dar cumplimiento al hecho que motivó el procedimiento.

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

4. 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;

4.1 En caso de incumplimiento en el pago de las rentas u otros recargos, solo es admisible la argumentación de defensa de pago total, debiéndose acreditar dentro del procedimiento abreviado, que no existe incumplimiento en el pago de las rentas u otros recargos;

4.2 Dicha acreditación debe sustentarse documentalmente, y su pronunciamiento debe constar por medio de declaración jurada prestada ante el notario, quien tendrá que constatar la argumentación de defensa presentada por el arrendatario, sobre la procedencia o improcedencia de la gestión iniciada por el arrendante, notificando a todas las partes.

5. En caso de que no se hubiere acreditado fehacientemente y con prueba documental el pago antes mencionado, el arrendador 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. El mismo plazo aplica para el caso de incumplimiento de las otras condiciones que no sean el pago de las rentas atrasadas;

PN

6. En caso de que el arrendatario incumpla con la desocupación de bienes inmuebles, el arrendante puede pedir ante juez competente que libre de inmediato orden de desocupación o desapoderamiento, según corresponda, la cual se ejecutará de inmediato, con el auxilio de la fuerza pública;
 7. 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;
 8. 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;
- d) En el caso de leasing de bienes muebles, cuando exista un incumplimiento por parte 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, acogiéndose al proceso de ejecución voluntaria.

P.N.

Artículo 45: 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.

Artículo 46. Excepciones. En los procesos de ejecución originados por contratos de leasing, solo son admisibles las excepciones de pago y de prescripción.

Párrafo: 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;
- b) Certificación de la resolución de un tribunal que apruebe el pago por consignación.

Artículo 47: 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 legales establecidos;
- b) Para el caso de bienes inmuebles, el juez al emplazar al demandado, debe ordenar la inmediata desocupación del inmueble, fijando para el efecto al plazo que corresponda.

Artículo 48: Disponibilidad de bienes muebles. Producido el desapoderamiento del bien en manos del demandado, el arrendador puede disponer del bien en la forma que más convenga a sus intereses, como legítimo propietario del mismo, sin perjuicio de su derecho de reclamar el pago de cualquier saldo que hubiere quedado pendiente en virtud del contrato de leasing.

Artículo 49: Disponibilidad de bienes inmuebles. Una vez desocupado el inmueble y habiéndose dejado este en posesión del arrendante, este podrá disponer del bien en la forma que más le convenga a sus intereses, como legítimo propietario.

Artículo 50: Arbitraje. Las partes pueden pactar que cualquier diferencia que surja entre ellas, se resuelva por medio de arbitraje con ocasión de la interpretación, alcance o comprensión de un contrato de leasing.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES ESPECIALES

P.N.

Artículo 51: Carácter especial de la Ley. La presente Ley por ser de carácter especial para los contratos de leasing, prevalecerá sobre cualquier otra ley ordinaria que sobre la materia la contraríe.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 52: Las personas que ejecuten operaciones de leasing antes de la entrada vigencia de esta ley, deben adecuar el contrato a lo establecido en los artículos 5 y 6, y demás disposiciones contenidas en la presente ley, dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia.

Artículo 53: Los alquileres pagados bajo un contrato de arrendamiento o leasing inmobiliario, destinados a MiPymes no serán gravados con el ITBIS por un período de 5 años, a partir de la entrada en vigencia de la Ley como estímulo a este importante sector.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 54: Aplicabilidad de la ley. Todo contrato celebrado antes de la vigencia de la presente Ley, se regirá por la Ley aplicable al momento de su celebración.

Párrafo: Las partes podrán acordar que esta Ley se aplique a tales contratos, y en este caso, este pacto debe hacerse constar por escrito como una modificación al contrato de leasing.

Artículo 55: La presente Ley entrará en vigencia tras su promulgación y publicación en Gaceta Oficial.

MOCIÓN PRESENTADA POR:



Franklin Alberto Rodríguez Garabitos
Senador Provincia San Cristóbal