



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

# EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
PRESENTA LA PASANTE

**SILVIA DEL CARMEN BERISTAIN MARTINEZ**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# I N D I C E

Prólogo.....	1
--------------	---

## CAPITULO PRIMERO.

### LA IDEA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

I. La digresión terminológica.....	5
II. Definición.....	7
III. Naturaleza Jurídica.....	18

## CAPITULO SEGUNDO.

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGLAMENTACION EN MEXICO.

I. Régimen fiscal.....	26
1. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.....	26
2. Ley del Impuesto sobre la Renta.....	43
3. Código Fiscal de la Federa- ción.....	51
II. Modelo de contrato de arrenda- miento financiero.....	53
1. Características del contrato....	95
2. Críticas y comentarios al mo- delo de contrato de arrenda-	

	miento financiero.....	98
	3. Tipos de contrato.....	106
III.	Análisis del contrato de arren- damiento financiero.....	109

CAPITULO TERCERO.

ANALISIS COMPRATIVO DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OTRAS  
FIGURAS REGULADAS EN EL CODIGO CIVIL.

I.	Con el arrendamiento: .....	125
	1. Características.....	127
	2. Elementos esenciales.....	130
	3. Elementos de validez.....	132
	4. Principales obligaciones del arrendador.....	140
	5. Principales obligaciones del arrendatario.....	144
	6. Cuadro comparativo.....	147
II.	Con la promesa de compraventa.....	150
	1. Características.....	151
	2. Elementos esenciales.....	152
	3. Elementos de validez.....	153
	4. Cuadro comparativo.....	156
III.	Con la compraventa: .....	158

1. Características.....	158
2. Elementos esenciales.....	160
3. Elementos de validez.....	162
4. Principales obligaciones para el vendedor.....	163
5. Principales obligaciones para el comprador.....	167
6. Modalidades de la compraventa...	169
7. Cuadro comparativo.....	184

#### CAPITULO CUARTO.

##### LEGISLACION DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

I. Reglamentación del contrato de arrendamiento financiero en - ese Estado.....	188
II. Sugerencias para una legisla- ción sobre el contrato de arren- damiento financiero en el Códig- o Civil para el Distrito Fede- ral.....	198

CONCLUSIONES.....	204
-------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	208
-------------------	-----

## P R O L O G O

Con el avance del progreso humano, las instituciones jurídicas establecidas se van tornando imprácticas y las situaciones de hecho superan, en cuanto al tiempo, al derecho legislado.

La necesidad de disposición de capital de las empresas para la obtención de bienes que las lleven al desarrollo de sus funciones, ha creado la necesidad de figuras como el arrendamiento financiero, cuyo objetivo principal es proporcionar a esas empresas los medios de producción que requieren, sin que éstas tengan que hacer desembollso alguno al celebrarse el contrato.

El arrendamiento financiero en la práctica ha cobrado particular importancia, al grado de - que todas o casi todas las instituciones de crédito controlan una empresa que efectúa este tipo de contratos. El crecimiento industrial del país hace creciente la demanda de maquinaria y equipo destinados a la producción de satisfactores, requiriendo mayores financiamientos a largo plazo, lo que se consigue concertando este tipo de operaciones, o sea, que el arrendamiento financiero es una operación que facilita la obtención del - crédito por medio del financiamiento que éste -

presupone.

El contrato de arrendamiento financiero o también llamado "leasing", es una institución - que, por su falta de legislación, ha creado una gran confusión entre los juristas y personas que celebran estos contratos, siendo necesario que - se resuelva esta situación, ya que en nuestros - días, es uno de los medios de mayor utilización por las empresas para resolver sus problemas de falta de liquidez o que, teniendo ésta, prefieren utilizarla en cosas distintas que la compra de bienes; en nuestro país, hasta ahora, solo - se celebran contratos de arrendamiento financiero sobre bienes muebles perfectamente determinados y previamente elegidos por el arrendatario, quien también selecciona al proveedor o fabricante.

Si bien es cierto que el contrato materia de este trabajo se encuentra regulado en México en materia fiscal, también es cierto que esta regulación no resuelve los problemas esenciales - que surgen al celebrarlo y que hacen necesaria - su reglamentación en el Código Civil.

Ahora bien, durante el desarrollo de este trabajo trataré de dar un panorama general de lo

que es el contrato de arrendamiento financiero, desde el punto de vista del derecho civil, señalando las diferencias y semejanzas que guarda - con otras figuras ya reguladas, como el arrendamiento, la promesa de compraventa y la compraventa, así como las características que lo hacen -- ser, desde mi personal punto de vista, un contrato diferente, con características propias, cuya necesidad de legislación es inminente.

## CAPITULO PRIMERO

### LA IDEA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I. LA DIGRESION TERMINOLOGICA

II. DEFINICION

III. NATURALEZA JURIDICA

## LA IDEA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para iniciar el estudio de la figura jurídica que se pretende analizar, empezaré a tratar de encontrar en los elementos que le dan nombre, la definición o concepto más adecuado, ya que el arrendamiento financiero como concepto jurídico no se encuentra bien definido en nuestra legislación, por ser una figura prácticamente nueva y - tiene su origen en la evolución comercial y financiera de las urbes capitalistas y, como generalmente observamos, las situaciones de hecho - van rebasando en cuanto al tiempo al derecho legislado.

### I. LA DIGRESION TERMINOLOGICA.

Por ser el contrato materia de este estudio una figura nueva, ya que en México se empezó a - conocer en los años sesentas, los tratadistas no se han puesto de acuerdo para darle una terminología, ya que algunos adoptan el nombre que se - le dio en el país que fue creado; que es el -- "LEASING"; otros opinan que debe llamarse "ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA"; la legislación - francesa utiliza la expresión "CREDIT BAIL" (crédito arrendamiento), el autor Jacques Coillot --

propone la denominación "EQUIPEMENT BAIL" (equipamiento - arrendamiento).

En otros países de habla hispana, como Argentina, se ha propuesto el nombre de "CONTRATO DE FINANCIACION DE COMPRA EN LOCACION."

Por lo que toca a México, se han propuesto los nombres de "ARRENDAMIENTO VENTA", "FINANCIAMIENTO DE USO DE BIENES", pero tanto en la práctica como en la legislación donde ha sido tratado, se ha utilizado la terminología de "ARRENDAMIENTO FINANCIERO", así es denominado en diversas leyes como la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, Ley del Impuesto sobre la Renta, Código Fiscal de la Federación, mismas que serán analizadas más adelante.

En virtud de que ninguna de las expresiones antes señaladas constituye una correcta acepción jurídica, porque ninguna de ellas denota el complejo de relaciones jurídicas y económicas involucradas en el contrato, trataré de dar un concepto o definición que contenga la verdadera esencia del contrato de arrendamiento financiero.

## II. DEFINICION.

Como ya ha quedado asentado, en nuestra legislación civil no se encuentra definición alguna de la figura jurídica objeto de este estudio, tomando su nombre de figuras jurídicas y conceptos ya regulados en nuestra legislación, por lo que empezaré por analizar los diversos conceptos de los cuales está imbuido el contrato de arrendamiento financiero.

Así, encontramos en el Diccionario de la Real Academia Española que contrato viene del latín Contractus, "pacto o convenio entre las partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo complemento pueden ser compellidas" (1).

Nuestro Código Civil vigente, en su Artículo 1792 señala:

Art. 1792. "convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

En su artículo siguiente y a manera de ex-

---

(1) Diccionario de la Real Academia Española, Décima novena edición, Tomo II, pág.357. Ed. Espasa CALPE, S.A Madrid. 1970.

clusión, o mejor dicho, derivando del convenio, dispone:

Art. 1793. "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos, toman el nombre de contratos".

Es decir, el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones.

Una vez establecida la definición de contrato, es preciso continuar desglosando los demás elementos de que se ha valido la práctica - para integrar el concepto jurídico del contrato de arrendamiento financiero; por lo tanto, analizaré el concepto de arrendamiento que consigna el Código Civil y la doctrina:

El artículo 2398 del Código Civil vigente preceptúa:

Art. 2398. "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de -- una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El arrendamiento o puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de

quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

De este precepto, encontramos como elementos esenciales del arrendamiento, los siguientes:

- a) El consentimiento;
- b) El objeto;
- c) La cosa;
- d) El precio.

Estos cuatro elementos del arrendamiento serán analizados detenidamente en el capítulo - respectivo; únicamente se señalan en este momento para tener la idea general de lo que es el arrendamiento y así poder dejar esclarecido el origen de la figura estudiada.

Es importante destacar que generalmente, en la práctica, los bienes que se dan en arrendamiento financiero son bienes muebles, por lo que cabe transcribir el precepto que regula en nuestra legislación el referido arrendamiento - de bienes muebles:

Art. 2459. "Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este-

título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes”.

Analizando el precepto que se cita, nos encontramos que remite a las reglas generales que regulan el arrendamiento, las cuales serán analizadas en el capítulo correspondiente.

El elemento que nos falta por analizar es el vocablo “financiero”, el cual encuentra sus raíces en el verbo financiar que deriva del francés *financer* y que, según la definición que da el Diccionario de la Real Academia Española, significa: “crear o fomentar una empresa aportando el dinero necesario”.

Ahora bien, el concepto “financiero” es una derivación del verbo *financiar* que se refiere a la persona que pertenece a la hacienda pública, a las cuestiones bancaria y bursátiles o a los grandes negocios mercantiles; también se aplica el calificativo de *financiero* a la persona versada en la teoría o la práctica de las actividades bursátiles, bancarias, de la hacienda pública o negocios mercantiles.

Si tomamos el nombre “arrendamiento financiero” literalmente, tenemos que:

"Hay arrendamiento financiero cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, creando o fomentando una empresa y aportando el dinero necesario".

O bien:

"Hay arrendamiento financiero cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, en el que interviene una persona que pertenece o es versada en la hacienda pública, las cuestiones bancarias, bursátiles o grandes negocios mercantiles".

Toda vez que estas definiciones literales no explican el verdadero contenido del contrato de arrendamiento financiero, trataré de obtener la que contenga la verdadera esencia de este contrato.

Sobre el particular, existen diversas definiciones de tratadistas de la materia, que a continuación se exponen:

El tratadista Lic. Carlos Elías Butrón señala:

"El contrato de arrendamiento financiero es un contrato de arrendamiento acorde con la -

legislación civil, en el cual se pactan una o - varias opciones como cláusulas accesorias, que - al término del contrato crearán una obligación - específica o alternativa" (2).

El autor José María de la Cuesta manifiesta:

"Por virtud del "leasing", quien desea -- disfrutar de un bien acude a una empresa para - que, adquiriéndolo a tal fin de su constructor - o fabricante, le ceda su uso por todo el tiempo que se prevé tendrá vida económica o útil, a - cambio de una contraprestación en dinero que el usuario paga fraccionadamente y que asciende al importe que la empresa del leasing satisfizo al fabricante, incrementado en los gastos e interes del aplazamiento más el beneficio empresarial" (3).

Fernando A. Vázquez Pando define:

"Es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a adquirir un bien y a conceder el uso del mismo a la otra parte, por un -

---

(2) Butrón Carlos Elías.- Revista de Difusión - Fiscal. El Sistema de Depreciación y el Arrendamiento Financiero. No. 12, Junio 1975. S.H.C.P. México, D.F. Pág. 29.

(3) De la Cuesta Rute José María citado por -- Trucco B. Eduardo. Revista de Derecho. Comentarios en Torno al Leasing. No. 16, Enero, Diciembre 1976. Talleres de Imprenta de Universidad - de Concepción, Chile. Pág. 161.

plazo forzoso para ambas y, a elección de ésta a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo o a prorrogar el plazo del uso, o alguna otra opción, y la otra parte se obliga a cubrir una cantidad determinada como contraprestación del uso, aún en el supuesto de pérdida del objeto, y a ejercitar necesariamente alguna de las opciones previstas a la terminación del plazo forzoso" (4).

F.T. Zilli, señala:

"El contrato de arrendamiento financiero - es un contrato sui-géneris, que se puede agrupar dentro de los conocidos como innominados, puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos contratos regulados por la legislación civil: el de arrendamiento y el de compraventa. En él se obliga una de las partes a entregar una cosa mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte, a cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato, o bien a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor. O en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y a repartir el precio obtenido entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la porción más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas, las cuales se documentan con títulos de crédito a favor de la arrendadora, y, en el caso de ejercer su opción de compra, el precio previamente pactado, que es, como

---

(4) Vázquez Pando Fernando A. Revista de Investigaciones Jurídicas. En Torno al Arrendamiento Financiero. pág. 267. No. 4. Editada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho. México, 1980.

antes se dijo, simbólico, o sea menor al de mercado". (5).

El civilista Ramón Sánchez Medal define:

"El llamado contrato de arrendamiento-venta, por virtud del cual una de las partes entrega a la otra una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo durante el cual la -- parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden al -- precio comercial de ese uso, y con el pacto expreso de que al cubrirse la última de tales cantidades, o al pagarse además de ellas un simbólico precio adicional, se convertirá dicha parte en propietaria de la cosa, es considerada como compraventa por nuestro Código Civil, y sujeta a una reglamentación imperativa" (6).

Por su parte, el Lic. Arturo Díaz Bravo - señala que:

"El arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una -- promesa unilateral de venta por parte del arrendador" (7).

---

(5) Zilli F.T. Investigación Fiscal. El Arrendamiento Financiero en México. Pág. 33. No. 48. - S.H.C.P. México. Diciembre 1969.

(6) Sánchez Medal Ramón. Revista de Derecho Notarial. Los contratos de las Llamadas Compañías Arrendadoras. Pág. 62. Año XVI, No. 47. Asociación Nacional del Notariado. México, D.F. Junio 1972.

(7) Díaz Bravo Arturo. Contratos Mercantiles. - Pág. 91. México, D.F., Ed. Harla, S.A.Mex.1983.

Por último, el Lic. Luis Haime Levy define:

"El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad) a la otra parte, a cambio de un precio que deberá ser menor al valor de mercado del bien y que se establece en el propio contrato, o bien, a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada periódicamente. Otra opción a realizar al final del plazo, es enajenar el bien a una tercera persona y repartir el monto de la enajenación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enajenación. La otra parte (arrendataria) se obliga a pagar las cantidades, que por concepto de renta, se estipulen en el contrato, o a pagar el precio simbólico de la opción de compra" (8)

De las definiciones anteriores, podemos obtener los siguientes elementos:

a) Conceder el uso de un bien determinado, elegido previamente por el arrendatario.

b) A cambio de una contraprestación en di

---

(8) Levy Luis Haime. El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. 4ª Ed. Ediciones Fiscales Isef, S.A. México, D.F. 1983. Pág. 29 y 30.

nero que incluirá el precio del bien en el mercado, más los intereses de dicho capital, tomando en cuenta el término del contrato y la utilidad de la arrendadora.

c) El plazo debe ser forzoso e irrevocable.

d) Al final del plazo convenido el arrendatario puede optar por:

1) Adquirir la propiedad del bien objeto del arrendamiento mediante el pago de un precio simbólico que se establece en el propio contrato.

2) A que se le conceda un nuevo arrendamiento con una renta considerablemente menor a la primera.

3) Enajenar el bien a una tercera persona y repartir el monto de la operación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una porción mayor.

Tomando en cuenta los elementos antes descritos, podemos concluir que:

"El contrato de arrendamiento financiero

es aquel mediante el cual se concede el uso de un bien determinado, elegido previamente por el arrendatario, por un plazo forzoso e irrevocable, a cambio de una contraprestación en dinero equivalente al precio en el mercado del bien dado en arrendamiento, más los intereses de ese capital y la utilidad de la arrendadora. Al vencimiento del término convenido, el arrendatario deberá optar por: adquirir la propiedad del bien mediante el pago de un precio simbólico pactado previamente en el contrato; que se le conceda un nuevo arrendamiento con una renta menor a la anterior, o bien, a enajenar el bien a una tercera persona y se reparta el monto de la operación entre las dos partes, correspondiéndole al arrendatario una porción también previamente estipulada".

Respecto de esta última definición, cabe aclarar que, en mi concepto, en lo que se refiere al monto de la renta, debe estipularse en el contrato el monto total de ésta y posteriormente hacer constar la división de ese total en el término convenido, en virtud de ser característica de este contrato que la renta incluya el precio del bien objeto del mismo, así como los intereses del capital invertido y la ganancia o utilidad de la arrendadora, es decir, se debe considerar una sola cantidad como renta, la cual por conveniencia de las partes se divide en tantas mensualidades como tenga el término pactado.

### III. NATURALEZA JURIDICA.

A fin de poder analizar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, podemos decir que un contrato tiene naturaleza jurídica propia cuando examinados sus elementos subjetivos y objetivos a la luz de las normas reguladoras de los contratos, se encuentra que la trama formada por tales elementos no coincide con la de ningún otro contrato, la clave está en la comparación del papel que desempeña aisladamente cada uno de los elementos personales y materiales que forman el todo contractual.

Como ejemplo podemos decir que en el arrendamiento y en el comodato coinciden los elementos subjetivos y uno de los objetivos, pues, en efecto, uno de los sujetos se obliga a conceder al otro el uso temporal de una cosa; la diferencia surge en el otro elemento objetivo, pues, como se sabe, el arrendamiento es oneroso y el comodato es gratuito.

Pocos han sido los tratadistas que abordan el complejo tema que nos ocupa, entre estos podemos citar la opinión del Lic. Arturo Díaz Bravo, en la obra ya mencionada, quien emite las siguientes conclusiones:

a) La existencia de cláusulas complementarias, esto es, que no modifican la trama del contrato respectivo, tampoco modifican su naturaleza, por la misma razón de su mera complementariedad.

b) La dimensión de los derechos y obligaciones de las partes tampoco sirve para privar a un contrato de su naturaleza jurídica, o para modificarla.

En su opinión, el arrendamiento financiero es un contrato mixto formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte - del arrendador.

Otro autor, que se ha ocupado del tema, es el Lic. Ramón Sánchez Medal en su trabajo ya mencionado, en el cual hace las siguientes consideraciones:

"Se considera compraventa y sujeta a una - reglamentación imperativa el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella, por cierto tiempo, durante el - cual, la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el -- pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse, además de ellas, un símbó-

lico precio adicional, se convertirá en propietaria de la cosa" (9).

Asimismo agrega:

"las observaciones anteriores confirman la necesidad de acudir a la interpretación sistemática del contrato, ya que no hay que atenerse -- por fuerza a la calificación o nombre que las -- partes hayan aplicado a un determinado contrato, sino que es menester analizar la naturaleza de -- las prestaciones y del objeto convenido en el -- contrato. Lo anterior no implica el desconocimiento de la posibilidad de verdaderos arrendamientos en los que el monto de la renta corresponde en realidad al valor del solo uso de la cosa y -- el fiel cumplimiento de la obligación de pagar -- la renta no traiga como resultado automático la transmisión de la propiedad de la cosa al arrendatario, estableciéndose un verdadero precio que esté acorde con el valor de la cosa". (10)

De lo anterior se desprende que para el -- autor citado existen tres tipos de arrendamiento financiero:

1) Aquellos en que el arrendatario adquiere la propiedad al pagar el último abono (o la última renta según el caso); y en los cuales la --

---

(9) Sánchez Medal Ramón, De los contratos civiles Sexta Edición, Editorial Porrúa.S.A.Mexico 1982.

(10) Sánchez Medal Ramón, Obra citada, pág.195.

renta excede del valor del uso de la cosa.

2) Aquellos en que el arrendatario puede - adquirir la propiedad, pagando además de la totalidad de la renta, que aquí también excede del - valor del uso, un precio simbólico.

3) Aquellos en que la renta corresponde al valor del solo uso de la cosa, el pago de la -- cual no trae como resultado automático la transmisión de la propiedad al arrendatario y en los cuales se inserta una promesa u opción de venta a favor del arrendatario, a un precio que esté acorde con el valor del objeto.

Así, tenemos que, en opinión del autor:

a) Los dos primeros contratos son compraventas en abonos, en cubiertas bajo un aparente arrendamiento.

b) El tercero es un contrato mixto, fruto de la unión de un verdadero contrato de arrendamiento y un contrato de promesa de venta.

Es menester hacer una crítica al planteamiento y conclusiones anteriores.

En la definición que hace del contrato de

arrendamiento financiero, al utilizar el término "entrega" elude una cuestión de fondo, ya que no aclara si opera la transmisión de dominio o sólo de uso, es decir, si es una compraventa con reserva de dominio o sin reserva por lo que, si se trata de un contrato de compraventa en abonos se transmite el dominio, salvo pacto en contrario, consecuencia natural de las ventas de cosa cierta y determinada; y cómo en el caso que nos ocupa la transmisión de la propiedad se preve hasta que se produce el último pago, se trata de una venta con reserva de dominio en la que debe responderse contra terceros.

En el contrato en el que el autor señala que, por ser un precio simbólico y la renta elevada, se trata de una venta en abonos, no es suficiente argumento, en virtud de que es opcional para el arrendatario el cubrir o no el precio, lo cual va en contra de la esencia del contrato de compraventa.

Por lo que respecta al contrato número tres, éste es susceptible de darse y es acertada la opinión, pero no aclara el problema planteado, ya que no es un contrato de arrendamiento financiero, pues éste se caracteriza porque el monto de la renta del período forzoso supere el costo del bien en el mercado.

Los tratadistas antes citados sólo se han referido a la opción de compraventa por parte -- del arrendatario, haciendo caso omiso de las -- otras dos opciones que son, junto con la antes -- señalada, características esenciales del contrato de arrendamiento financiero.

El Lic. Carlos Elías Butrón, en el trabajo anteriormente citado, manifiesta:

"Las opciones no modifican la esencia del contrato, toda vez que las opciones se cumplirán siempre y cuando concluya el arrendamiento; se estima que es un contrato de arrendamiento de -- acuerdo con lo establecido en el artículo 2398 -- del Código Civil que define: "El contrato de -- arrendamiento es aquél en el que existen dos partes contratantes que se obligan recíprocamente -- una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio-cierto". (11)

El autor agrega: "Así, pues, sí observamos que el arrendamiento financiero es un contrato -- que contiene todas las cláusulas fundamentales o principales del arrendamiento simple y existen -- otras accesorias, (que son las opciones) mismas -- que son permisibles para estipularse en cualquier contrato, ya que no desvirtúan su naturaleza. A mayor abundamiento, el artículo 1839 del Código-Civil determina: "Los contratantes pueden poner

---

(11) Op. Cit. Pág. 28. Butrón Carlos Elías.

todas las cláusulas que crean convenientes". Siguiendo este orden de ideas, se reitera que las opciones son cláusulas accesorias que se estipulan para llegar a obtener el financiamiento que se otorga por medio de estos contratos".

Es decir, el autor citado considera que -- las opciones que forman, en mi opinión, parte de características del contrato de arrendamiento fi nanciero, solo son una modalidad del mismo.

Como puede observarse, ni la legislación - ni la doctrina se han puesto de acuerdo en relación con la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, por lo que podemos con cluir que es una figura típica del derecho con suetudinario con características y elementos pro pios.

## CAPITULO SEGUNDO

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGLAMENTACION EN MEXICO

#### I. REGIMEN FISCAL

1. LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACION AUXILIARES.
2. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
3. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

#### II. MODELO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO
2. CRITICAS Y COMENTARIOS AL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
3. TIPOS DE CONTRATOS.

#### III. ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

tividades que exclusivamente pueden llevar a cabo las arrendadoras, así como la obligación de registrarse como tales ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y la necesidad de obtener la concesión respectiva por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Estas concesiones pueden ser denegadas por la propia Secretaría si, según su criterio, no conviene el establecimiento de la solicitante; con esto, aparentemente, se quiere limitar la creación de nuevas arrendadoras profesionales.

Por otro lado, en esta ley se hace mención de gran parte de los elementos, características y requisitos establecidos en el Código Fiscal de la Federación en su artículo número 15, así como otros requisitos de forma y no de fondo, ya que, en gran parte de los artículos alusivos al arrendamiento financiero se menciona "salvo pacto en contrario", además de otros conceptos ya mencionados en el Código Fiscal de la Federación y en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

A fin de dar una mejor exposición del tema, se transcriben los artículos que hacen referencia al contrato de arrendamiento financiero.

Artículo 3º. Se considerarán organizaciones

auxiliares de crédito, las siguientes:

## II. Arrendadoras Financieras:

"Estas organizaciones, para poder operar, deberán registrarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y quedarán sujetas a su vigilancia; sin perjuicio de lo dispuesto, respecto a los Almacenes Generales de Depósito y a las arrendadoras financieras, en el artículo -- 47".

Artículo 47. "Se requerirá concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el establecimiento de Almacenes Generales de Depósito y arrendadoras financieras, o de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, cuando se trate de uniones de crédito. Estas concesiones podrán ser otorgadas o denegadas por la Secretaría o la Comisión, en su caso, según su apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento".

## De las Arrendadoras Financieras

Artículo 62. "Las sociedades que disfruten de concesión para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero;

II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;

III. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto del arrendamiento financiero.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general, podrá autorizar otras fuentes de financiamiento;

V. Obtener préstamos y crédito de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social;

VI. Otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios, con base en las reglas de carácter general que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México;

VII. Otorgar créditos a corto plazo, que se relacionen con contratos de arrendamiento financiero, conforme a las reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

VIII. Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos -- provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciban financiamiento;

IX. Constituir depósitos a la vista y a --plazo, en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores;

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas; y

XI. Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, --autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

Artículo 63. "Por virtud del contrato de --arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una --cantidad de dinero determinado o determinable, --que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere esta --Ley.

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberán tenerse en --cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero

deben otorgarse por escrito o ratificarse ante la fé del notario público, corredor público o cualquier otro fedatario público, y podrán asentarse en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen".

Artículo 64. "La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de estos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que corresponda.

La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerará como pago de la contraprestación, ni de sus parcialidades".

Artículo 65. "Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las ba-

ses que se establezcan en el contrato;

II. A prorrogar el plazo para continuar en el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha acción.

Si, en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal, al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito, a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato".

Artículo 66. "En los contratos de arrendamiento financiero podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada direc

tamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquélla entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera. Salvo pacto en contrario, el pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes materia del arrendamiento.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente".

Artículo 67. "Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran y adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionan a los que sean materia del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a éstos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros".

Artículo 68. "La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra.

La firma de la arrendataria en la orden de compra significa, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones consignadas en la misma.

En consecuencia, las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes que se adquirirán y que serán materia del arrendamiento, ni en las especificaciones, términos u condiciones que se contengan en el pedido u orden de compra".

Artículo 69. "Salvo pacto en contrario, --son a riesgo de la arrendataria:

I. Los vicios o defectos ocultos de los --bienes que impidan su uso parcial o total. En --ese caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra --del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos;

II. La pérdida total o parcial de la cosa, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y

III. En general, todos los riesgos, pérdidas o robos, destrucción o daños que sufrieren --los bienes dados en arrendamiento financiero.

Frente a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la -contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato”.

Artículo 70. “En los casos de despojo, -perturbación o cualquier acto de tercero, que -afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, está obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar al día siguiente hábil de que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiere omisión. La arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria.

La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su presentación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario”.

Artículo 71. “En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que

cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, a sus personas o en sus propiedades.

En las pólizas deberá señalarse como primer beneficiario, a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes del precio concertado, o las responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes".

Artículo 72. "Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizara la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria".

Artículo 75. "La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros estará facultada para señalar las cláusulas básicas obligatorias de los contratos de arrendamiento financiero, pudiendo examinar y, si lo juzga procedente, aprobar o modificar los modelos de contrato que tengan las arrendadoras-

financieras".

Una vez transcritos los artículos, a mi -- juicio, más importantes de esa ley, que se refieren al arrendamiento financiero, creo pertinente hacer los siguientes comentarios:

En relación con el artículo 63, en mi opinión, el que la arrendadora se obligue a adquirir determinados bienes, no forma parte del contrato en sí, ya que este contrato parte de la base de que ya son propiedad de la arrendadora los bienes objeto del arrendamiento, si bien, previa mente elegidos por la arrendataria.

Por lo que se refiere a que los contratos de arrendamiento financiero deben otorgarse por escrito o ratificarse ante quien tenga fe pública, es una medida proteccionista para la arrendadora financiera, ya que se hace con el objeto de que en caso de incumplimiento de la arrendataria, el contrato ratificado ante la fe pública lleve aparejada ejecución y la arrendadora pueda recuperar los bienes objeto del arrendamiento desde el principio del litigio, ejercitando la acción ejecutiva civil, según lo previene el artículo 443, fracciones I, III y VII, del Código de Procedimientos Civiles que a la -

letra dicen:

Artículo 443. "Para que el Juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.

Traen aparejada ejecución:

I. La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;

III. Los demás instrumentos públicos que conforme al artículo 333 hacen prueba plena;

VII. Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público".

Otra ventaja regulada en favor de la arrendadora en esa ley, es la autorización de expedición de pagarés a favor de la arrendadora financiera, por parte de la arrendataria, a fin de -- que, en caso de incumplimiento de ésta, la arrendadora pueda recuperar los bienes objeto del -- arrendamiento ejercitando la acción ejecutiva -- mercantil. Esta medida a mi juicio, es justa, ya que la arrendadora financiera hizo la inversión de los bienes a solicitud de la arrendataria y -- no es equitativo que, por incumplimiento de ésta, aquélla tenga pérdidas, en virtud de que en nuestro país sólo se presentan los arrendamientos fi

nancieros de bienes muebles y respecto de éstos, no procede el juicio de desahucio para el caso - de incumplimiento en el pago de las rentas.

Por lo que respecta a las opciones, éstas, por ser características del contrato de arrendamiento financiero, no pueden quedar fuera del -- contrato; con objeto de ser más explícita, trataré de dar mi opinión relativamente a cada una de ellas:

Respecto de la primera opción del artículo 65 de la ley analizada, me parece una medida adecuada el que la arrendataria pueda adquirir la - propiedad del bien objeto del arrendamiento al - finalizar el término pactado, a un precio inferior al valor del bien en el mercado a la fecha de compra de éste, toda vez que la arrendataria ya ha cubierto durante el término forzoso, como renta, el valor del bien objeto del arrendamiento, así como sus intereses.

La segunda opción es también adecuada, por las mismas razones expuestas.

En relación con la tercera opción, considero justo que la arrendataria participe del monto de la venta de los bienes a un tercero, aunque -

nancieros de bienes muebles y respecto de éstos, no procede el Juicio de desahucio para el caso - de incumplimiento en el pago de las rentas.

Por lo que respecta a las opciones, éstas, por ser características del contrato de arrendamiento financiero, no pueden quedar fuera del -- contrato; con objeto de ser más explícita, trataré de dar mi opinión relativamente a cada una de ellas:

Respecto de la primera opción del artículo 65 de la ley analizada, me parece una medida adecuada el que la arrendataria pueda adquirir la - propiedad del bien objeto del arrendamiento al - finalizar el término pactado, a un precio infe--rior al valor del bien en el mercado a la fecha de compra de éste, toda vez que la arrendataria ya ha cubierto durante el término forzoso, como renta, el valor del bien objeto del arrendamiento, así como sus intereses.

La segunda opción es también adecuada, por las mismas razones expuestas.

En relación con la tercera opción, considero justo que la arrendataria participe del monto de la venta de los bienes a un tercero, aunque -

no especifica en qué proporción, la doctrina se ha inclinado en que ésta sea mayor en favor de la arrendataria, teniendo como argumento lo antes señalado y que la arrendadora ya recuperó en el término forzoso su inversión y que el precio que se dé a un tercero será superior al que debería cubrir la arrendataria si quisiera optar por la transmisión de la propiedad a su favor.

La crítica que hago a este artículo, es -- que pueda convenirse la obligación de la arrendataria a adoptar al finalizar el plazo alguna de las opciones señaladas, ya que se perdería la -- esencia del contrato de arrendamiento financiero, porque en caso de que se pactara la obligación de la arrendataria de adquirir la propiedad del bien al finalizar el plazo, este contrato sería de compraventa, desvirtuando a mi juicio la esencia del contrato de arrendamiento financiero.

Otro inconveniente que encuentro para la arrendataria en caso de pactarse esa cláusula, es que se le obligaría a adquirir o volver a rentar un bien que quizá ya no satisface sus necesidades, debido a que generalmente los bienes materia del arrendamiento financiero son muebles, en su mayoría maquinaria, y en este campo, cada día aparecen invenciones y modificaciones, amén de -

que por el uso constante se menoscaban y pueden ya no servir para el destino convenido.

Atento lo anterior, considero que debe dejarse a la arrendataria la opción de elegir, hasta la terminación del plazo forzoso, mediante la notificación por escrito a la arrendadora con un mes de anticipación y en caso de que la arrendataria no comunicara en el término señalado la opción que eligiera, la arrendadora tendría el derecho de elegirla, pudiendo obligar a la arrendataria a su cumplimiento.

El artículo 66 prescribe que, salvo pacto en contrario, la renta deberá pagarse desde la fecha de celebración del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes. Esta disposición tiene su fundamento en que la arrendadora financiera ya cubrió el precio del bien objeto del arrendamiento y depende del proveedor o fabricante entregar dichos bienes en el término convenido para ello, mismo que se hace del conocimiento de la arrendataria.

Por lo que concierne a los demás artículos transcritos, me parecen adecuados y se explican por sí solos, razón por la que no se hacen comentarios al respecto.

Unicamente haré un breve comentario al artículo 75 de esa ley, manifestando que la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, a mi juicio, no tiene facultades para imponer cláusulas básicas y obligatorias que deben contener los contratos de arrendamiento financiero, sino que éstas deben ser establecidas por la legislación civil, en virtud de tratarse de un contrato de esta naturaleza, en los términos que serán propuestos - más adelante.

Una vez señaladas las bases y requisitos - del contrato de arrendamiento financiero, en la ley antes descrita, pasaré al análisis de una de las leyes que más se ha ocupado de esta figura - Jurídica.

## 2. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El primer antecedente de control fiscal de este contrato, se encuentra en el Criterio 13 de la Dirección General de Impuesto sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del 30 de abril de 1966, que a la letra dice:

"Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas, en el sentido de que se autorice - un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para la industria, camiones, automóviles y cualquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contratos de -- arrendamiento con opción a compra o por cuyo --- acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica".

"Teniendo en cuenta las razones que se aducen en las citadas solicitudes y las cláusulas - de los contratos aludidos que, por ser esencialmente iguales, plantean un problema de tipo general, esta Dirección ha decidido también adoptar un criterio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19, frac

ción VI, inciso g), de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se resuelve que deben aplicarse a las peticiones aludidas, las siguientes reglas:

I. A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón de que, cumplidas las prorrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

II. En consecuencia, las empresas que realicen estas operaciones con carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar el total precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante de terminado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

III. Si recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes objeto de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio originalmente de costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentando el valor de mejoras en su caso.

En esta hipótesis, esas empresas acumularán como ingreso las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieren acumulado con anterioridad.

IV. Si al finalizar los plazos pactados, - los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda, según los contratos respectivos.

V. Los arrendatarios pueden, a su vez, optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y solo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, - los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación - conforme al régimen normal; en estos casos, si - no hicieren uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda".(12)

Como se puede observar, la autoridad fiscal equipara, en consecuencia, al arrendamiento financiero con las denominadas ventas en abonos.

Del texto anterior se desprende que los -- bienes objeto del arrendamiento financiero no su

---

(12) Vázquez Pando Fernando A. Ob. Cit. pág.267, 268 y 269.

fren depreciación alguna durante el plazo pactado en el contrato, ya que el arrendatario está en posibilidad de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador, por su parte, de amortizar en dicho plazo el costo del bien. El diferimiento del impuesto es evidente. Supuesto que -- los plazos del contrato de arrendamiento generalmente son menores a la vida útil esperada de los bienes de su objeto, y lógicamente menores también a la vida útil para efectos fiscales de depreciación, durante dicho plazo es totalmente deducible el importe del contrato para el arrendatario, y para el arrendador sólo será gravable -- la diferencia entre este precio y el costo del bien.

Por lo tanto, el estímulo fiscal se puede considerar como el diferimiento del pago del impuesto sobre la renta, ya que al finalizar la vigencia del contrato, si el arrendatario hiciera uso de opción de compra, el bien ya no está sujeto al régimen de depreciación normal, dado que dicha opción se ejerce pagando sólo un precio simbólico, menor que el de mercado, por lo que este precio se registraría dentro de los activos de la anterior arrendataria y actual propietaria de dicho bien. Por otra parte, el arrendador, al poder deducir su costo, bien sea en el

plazo del contrato o en el ejercicio en el que - lo celebra, acumula sólo la diferencia existente entre dicho costo y el valor total del contrato, incluyendo los precios simbólicos establecidos - para las diferentes opciones, si es que alguna - de ellas se llega a ejercer.

Independientemente de las consideraciones - de tipo eminentemente fiscal, el Criterio No.13 implica algunas irregularidad de tipo jurídico - formal:

A las partes de un mismo contrato no les - otorga un tratamiento consistente, ya que en rea lidad, durante la vigencia del contrato, ninguna de las partes sufre las consecuencias inherentes a la propiedad del bien objeto del arrendamiento financiero. Más claramente se considera en dicho criterio al arrendador como un vendedor similar al que realiza ventas en abonos y al arrendatario como tal. Lo lógico sería dar un tratamiento con sistente de alguna de las maneras siguientes:

a) Si el contrato se considera de arrenda- miento, el arrendador tendrá la obligación de de preciar en los plazos legalmente señalados los - bienes que renta, a efecto de que su ingreso gra vable sea el total de las rentas cobradas anual-

mente, menos la cuota de depreciación que corresponda específicamente al bien arrendado, y para el arrendatario serán totalmente deducibles las rentas que pague.

b) Considerar el contrato de compraventa, lo cual implica que la propiedad del bien, a pesar de que el vendedor establezca cláusulas de reserva de dominio, corresponde al comprador, - el cual paga el precio considerando como abonos los enteros que haga el vendedor, aún cuando éstos recibieren el nombre de rentas.

c) Una posibilidad más podría surgir: considerar el contrato de arrendamiento financiero como un arrendamiento natural o simple, mientras - no se definan ciertas circunstancias que hagan presumir, sin lugar a dudas, que la intención de las partes es la de realizar una operación de --compraventa, dando a cada una de estas dos posibilidades, el tratamiento fiscal correspondiente. (13).

La revocación del Criterio No. 13 se hizo el 23 de septiembre de 1969 y su parte conducente:

---

(13) F.T. Zilli. Ob. Cit. Pág. 37,38,39.

"...tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no procediendo, por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el Criterio No. 13, -- que se deja sin efecto".

En lo referente a los antecedentes dentro de la Ley del Impuesto sobre la Renta, hay dos épocas importantes: primera: la legislación anterior al 19 de noviembre de 1974, y segunda, la marcada por el Criterio No. 13.

Toda vez que lo establecido en el Criterio No. 13 y su revocación ya ha sido comentado, cabe únicamente explicar lo relativo a la legislación que estuvo vigente hasta el 19 de noviembre de 1974.

La legislación anterior al 19 de noviembre de 1974 estaba basada en el oficio circular del 23 de septiembre de 1969, en el que los arrendadores de equipo sólo podían considerar como cos-

to de depreciación del equipo arrendado, conforme a los porcentajes máximos fijados en el artículo 21 de la propia ley. En lo que respecta al arrendatario, éste podía cargar a resultados, según se estableció en el Criterio No. 13 mencionado, la totalidad de las rentas pactadas en el -- contrato. En la Ley del Impuesto sobre la Renta no se hacía mención de este hecho. Lo anterior -- nos refleja la falta de legislación, esto es, fi -- jar bases de tributación y control dentro del -- cuerpo de la propia Ley, existente hasta antes -- del 19 de noviembre de 1974, ya que los causan-- -- tes se regían por oficios circulares emitidos -- por la autoridad fiscal, y no por el articulado mismo de la leyes.

A partir del 19 de noviembre de 1974, la -- Ley del Impuesto sobre la Renta incluyó en su -- cuerpo la legislación que, en términos generales, rige a la fecha, ya que a pesar de la reestructu -- ración de la mencionada Ley, en 1980, el articu -- lado referente al arrendamiento financiero con -- tiene los mismos elementos que en las reformas -- vigentes desde la publicación de las modificacio -- nes del 19 de noviembre de 1974.

### 3. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

En el Diario Oficial de la Federación, publicado el 31 de diciembre de 1981, se derogó íntegramente el Código Fiscal de la Federación de 30 de diciembre de 1966. El Código vigente reglamenta el arrendamiento financiero, definiéndolo en el artículo 15, en lugar de hacerlo en la Ley del Impuesto sobre la Renta, como se había hecho hasta el 31 de diciembre de 1980.

A la letra, el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación dice:

Artículo 15. "Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

b) Prorrogar el contrato por un plazo cler

to, durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.

III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito".

Este artículo no hace una definición precisa de lo que es el contrato de arrendamiento financiero, sino más bien señala los elementos que le son característicos, los que ya han sido comentados anteriormente en este trabajo.

## II. MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Antes de pasar al análisis del modelo de contrato de arrendamiento financiero, es conveniente destacar las prácticas de mayor relevancia para la celebración de este contrato:

1) La persona interesada en la maquinaria y equipo solicita al futuro arrendador que adquiera cierta maquinaria, misma que es seleccionada por el futuro arrendatario, quien en la mayoría de los casos lleva a cabo las negociaciones para la adquisición.

2) La arrendadora adquiere los bienes a satisfacción de la arrendataria y los da en arrendamiento a ésta.

3) La renta se calcula sobre un período fijo, forzoso, en términos tales que, a lo largo del mismo la arrendadora pueda recuperar su inversión directa, sus costos financieros y obtener una utilidad.

4) En cuanto al arrendatario, éste pretende estar en posibilidad de cubrir la renta, con la utilidad obtenida, gracias al uso de los bie-

nes, en forma tal que la operación sea autofinanciable.

Estos aspectos básicos se van a reflejar - en el clausulado, más o menos generalizado que se va adoptando, mismo que parte, originalmente, del régimen del arrendamiento de bienes muebles modificado con algunas cláusulas que reflejan el origen y propósito de la operación.

A pesar de lo difícil que es generalizar - cuando se habla de los contratos que se celebran en la práctica comercial, podría hablarse de un clausulado básico, existente en la mayoría de -- las transacciones de esta índole:

a) En primer lugar, en nuestro país, la -- operación se presenta como un contrato de arrendamiento de bienes muebles, a plazo forzoso fijo.

b) En segundo lugar, suele considerarse -- ese plazo forzoso como un período unitario, por lo que la renta se estipula por la totalidad de éste, siendo los plazos de pago, tan solo plazos para pago en los términos del artículo 2464 del Código Civil que a la letra dice:

Art. 2464. "El arrendatario está obligado-

a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago”.

. c) En cuanto a la entrega e instalación, - suele preverse que la arrendadora no será responsable ni de la entrega ni de la instalación, sino que ésta será hecha por el proveedor seleccionado por la arrendataria.

d) También es práctica común que la arrendadora ceda a la arrendataria los derechos que - tuviere respecto de garantías, servicios y responsabilidad del proveedor, y exonerar a la arrendadora de cualquier responsabilidad derivada de vicios del objeto arrendado.

e) Generalmente, la arrendataria asume el riesgo de pérdida de la cosa, aún por caso fortuito o fuerza mayor y se obliga a contratar un seguro sobre el objeto, del que la arrendadora será beneficiaria, por una suma asegurada en ningún caso inferior al monto insoluto de la renta.

f) Originalmente, solía incluirse una cláusula conforme a la cual, al terminar el período forzoso del arrendamiento, la arrendataria podría exigir a la arrendadora, la venta del objeto en-

un precio simbólico, o que adquiriera la propiedad con el último abono de la renta.

g) Suelen incluirse, también, algunas otras cláusulas que aunque generalizadas, no resultan ya tan características, tales como las relativas al signo ostensible de la propiedad, uso del objeto, cláusulas penales, impuestos, devolución de los bienes, suministro a la arrendadora de información financiera de la arrendataria, causas de rescisión y tribunales competentes.

Una vez que ha quedado establecida la forma en que se celebran los contratos de arrendamiento financiero, pueden destacarse los siguientes elementos como características principales del contrato de arrendamiento financiero:

1) ADQUISICION DEL BIEN POR LA ARRENDADORA: ésta se lleva a cabo cuando un empresario que no está en condiciones de pagar el precio del bien, acude a la financiera que sí tiene disponibilidad de hacerlo, proporcionándole los datos de los bienes que requiere en arrendamiento e inclusive el productor o proveedor.

2) PLAZO DE ARRIENDO: lo normal en estos casos es que el contrato de arrendamiento tenga-

un plazo bastante considerable, superior a los promedios normales de arriendo de bienes muebles, debido a que la arrendadora deberá recuperar el valor de su inversión, más los intereses de la misma, así como su utilidad; algunos autores consideran que el plazo debe ser "por todo el término que se preve tendrá vida útil", con lo cual no estoy de acuerdo, en virtud de que los bienes que son objeto de estos contratos tienen generalmente una "vida útil" aproximada de 10 a 15 años y éste término no sería costeable para ninguna de las dos partes, por lo que considero que se debe tomar como base para el término, el tiempo en que la arrendadora recupere su inversión, intereses y utilidad, tomando también en cuenta -- las necesidades de la arrendataria y su capacidad de pago.

3) MONTO DE LA RENTA: como ya se ha mencionado anteriormente, la renta debe cubrir la inversión que ha hecho la arrendadora, más sus intereses y utilidad, es decir, la renta equivale al importe de la amortización incrementada en la -- cuantía de un interés que comprende el monto del capital invertido, los gastos de la gestión y el beneficio de la empresa arrendadora.

Sobre este particular y teniendo en cuenta

el caso específico del contrato de arrendamiento financiero tomado como modelo, las partes en el mismo fijan el monto de la renta en moneda extranjera, concretamente en dólares americanos, debido a que generalmente los bienes que se dan en arrendamiento son de manufactura extranjera y en tales condiciones son adquiridos por las arrendadoras, por lo que éstas prevén el caso de que exista una disparidad entre el precio en que compró la arrendadora y el que pague la arrendataria en el término fijado en el contrato, en virtud de que el precio y el término se deben calcular al momento de celebrarse el contrato. En otras palabras, si la arrendadora compró los bienes en dólares americanos y esta moneda tiene un incremento durante la vigencia del arrendamiento en relación con la moneda mexicana, la arrendadora se encuentra protegida, es decir, los bienes materia del arrendamiento no sufren devaluación en su valor comercial.

4) EL EJERCICIO DE LA OPCION: al finalizar el término del contrato, la arrendataria puede optar por ejercitar alguna de las alternativas pactadas en el contrato; si opta por un nuevo arrendamiento, la renta será considerablemente menor a la anterior, en virtud de que la arrendadora ya recuperó su inversión durante el primer-

período. Si decide la venta del bien a un tercero, debe corresponder a la arrendataria la mayor parte de la venta, tomando como base las consideraciones señaladas para el nuevo arrendamiento.

En caso de optar por la transmisión de la propiedad a un precio simbólico, puede considerarse también como fundamento de ese simbólico precio que la arrendadora ya recuperó su inversión. Sobre este particular, es importante hacer notar que esta alternativa sólo puede ejercitarse al finalizar el plazo, ya que si se permitiera o diera lugar a ella con anticipación al vencimiento de dicho plazo, se habría configurado una venta con las consecuencias inherentes a ella para las partes.

A continuación, procedo a transcribir un modelo de contrato de arrendamiento financiero, utilizado por la financiera denominada ARRENDADORA COMERCIAL AMEX, S.A. DE C.V., celebrado con la negociación denominada CONSTRUCTORA PUNTO, S.A., en virtud de que fue a partir del Juicio de rescisión promovido por la arrendadora, cuando surgió en mí el interés por analizar la figura del contrato de arrendamiento financiero.

ANTE LA FE DEL LICENCIADO JORGE TOLENTINO VALLEJO, CORREDOR PUBLICO No. 21 DEL DISTRITO FEDERAL, SE CELEBRO EL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA COMERCIAL AMEX, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA POR "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA CONSTRUCTORA PUNTO, S.A., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA POR "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

#### C L A U S U L A S

PRIMERA.- "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA", y esta última lo acepta, el (los) bien(es) que se detalla(n) en relación adjunta y como anexo No. 1, el cual forma parte integrante del presente contrato y es complemento de esta cláusula.

SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA" pagará a "LA ARRENDADORA" o a quien sus derechos represente, por concepto del arrendamiento del (de los) bien(es) a que se refiere la cláusula precedente, la renta por el monto y en la forma especificada en el anexo No. 2.

El pago de las rentas se efectuará en el domicilio de "LA ARRENDADORA" o en el lugar que-

ésta señale por escrito.

TERCERA.- En el caso de falta de pago oportuno por parte de "LA ARRENDATARIA" de cualquiera de las exhibiciones pactadas en la cláusula segunda del presente contrato, deberá pagar a -- "LA ARRENDADORA" como pena convencional un 30% - anual sobre el saldo insoluto de capital desde - el día del vencimiento del pago hasta que haya - sido realizado, sin perjuicio de la facultad que tiene "LA ARRENDADORA" para rescindir este con-- trato, como consecuencia del incumplimiento seña-- lado.

CUARTA.- El plazo del presente contrato se-- rá de tres años forzosos para ambas partes, con-- tado a partir de la fecha en que "LA ARRENDATA-- RIA" reciba el (los) bien(es) objeto de este -- arrendamiento y sus efectos no terminarán sino - cuando estén totalmente cumplidas las obligacio-- nes que ambas partes asumen en el presente con-- trato, debiéndose hacer constar la entrega me--- diante la firma de recibido de "LA ARRENDATARIA" en carta por separado en la(s) que también debe-- rá(n) identificar el (los) bien(es) arrendado(s), la(s) que será(n) complemento de este contrato.

Queda entendido que la recepción del (de -

los) bien(es) por parte de "LA ARRENDATARIA" no excederá a los noventa días a partir de la fecha de la firma de este contrato. En caso contrario se dará por terminado este contrato y las cantidades entregadas a "LA ARRENDADORA" quedarán en poder de esta última para resarcirse de los gastos erogados, con motivo del presente contrato.

QUINTA.- Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula anterior, "LA -- ARRENDADORA" se obliga a conceder a "LA ARRENDATARIA" a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

a) La de transferirle la propiedad del objeto del contrato mediante el pago de un precio de \$12,905.31 Dlls. (DOCE MIL NOVECIENTOS CINCO DOLARES 31/100 M.A.) que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de la opción.

b) La de prorrogarle el contrato por plazo de doce meses durante el cual los pagos serán de \$1,290.53 Dlls. (UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA DOLARES, 53/100 M.A.) cada uno de ellos.

c) La de participarle de la venta del bien objeto del contrato a un tercero que exceda a la

cantidad de \$12,905.31 Dlls. (DOCE MIL NOVECIENTOS CINCO DOLARES, 31/100 M.A.)

"LA ARRENDATARIA" se obliga a señalarle a "LA ARRENDADORA" con un plazo mínimo de 90 (noventa) días de anticipación al término forzoso del contrato, la opción que desea ejercer; si -- "LA ARRENDATARIA" no lo señala, ambas partes quedan en el entendido de que "LA ARRENDATARIA" optará por la primera opción.

La totalidad de impuestos, derechos contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de "LA ARRENDATARIA".

La obligación de "LA ARRENDADORA" en esta cláusula, queda condicionada a que "LA ARRENDATARIA" se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que - el presente contrato le impone.

Si "LA ARRENDATARIA" no ejerce alguna de - estas opciones la cláusula Vigésima Segunda de - este contrato de arrendamiento queda firme con - todo su valor y fuerza legales.

SEXTA.- "LA ARRENDATARIA" acepta que recibirá el (los) bien(es) arrendados(s) directamente del fabricante o distribuidor, sin exceder -- del plazo señalado en la Cláusula Cuarta y en la fecha que ella acuerde con cualquiera de estos - últimos, por lo que "LA ARRENDATARIA" se obliga a realizar la totalidad de gestiones, trámites y demás actos que se requieran para ello, en forma directa y bajo su estricta responsabilidad.

"LA ARRENDADORA", por consiguiente, queda liberada por "LA ARRENDATARIA" de cualquier demora que pudiera ocasionarse en la entrega del (de los) bien(es) arrendado(s), no importando el motivo que origine dicha demora.

Igualmente "LA ARRENDATARIA" se obliga a -- recibir dicho(s) bien(es) en: Insurgentes Sur -- No. 1809-9, México 20, D.F.

SEPTIMA.- "LA ARRENDATARIA" manifiesta que ha elegido en forma individual y directa el (los) bien(es) arrendado(s), así como el fabricante o distribuidor, asumiendo cualquier riesgo al respecto, por ser a su entera satisfacción, por lo que "LA ARRENDADORA" no será responsable ante -- "LA ARRENDATARIA" por cualquier daño, defecto, - entrega tardía, errores en la entrega, o diferenu

cias en las especificaciones del (de los) bien(es) objeto del arrendamiento, o por cualquier otro error o incumplimiento del fabricante o distribuidor en la entrega, ensamble o instalación de dicho(s) bien(es).

En virtud de lo anterior, "LA ARRENDATARIA" expresa su conformidad en que "LA ARRENDADORA" no es responsable por pérdida, daño o gasto de cualquier naturaleza causado directa o indirectamente por el (los) bien(es) arrendado(s) o por la deficiencia que pudiera tener en su uso u operación o por cualquier otra causa que pudiera originarse o relacionarse con el (los) bien(es) mencionado(s).

OCTAVA.- La marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comercialidad y demás especificaciones del (de los) bien(es) objeto de este arrendamiento, son de entera satisfacción de "LA ARRENDATARIA", quien bajo su riesgo acepta que son los bienes que requiere de acuerdo con sus intereses, quedando liberada por tanto "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad en ese sentido, puesto que como se estipula en la cláusula Séptima de este contrato, la primera ha elegido dicho(s) bien(es) y al fabricante o distribuidor de acuerdo con sus exclusivos intereses, habiéndose esta

blecido una relación directa entre "LA ARRENDATARIA" y el fabricante o distribuidor.

NOVENA.- "LA ARRENDATARIA" queda obligada a cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del (de los) bien(es) arrendado(s), tales como transporte, almacenamiento, fletes o de cualquier otro similar.

Son igualmente por cuenta de "LA ARRENDATARIA" la totalidad de los gastos derivados de la instalación, conservación y mantenimiento del -- (de los) bien(es) objeto del arrendamiento.

DECIMA.- A fin de que el (los) bien(es) motivo del arrendamiento, durante la vigencia de este contrato, exclusivamente sufra(n) el deterioro causado por su funcionamiento en condiciones normales de acuerdo con su naturaleza y destino, "LA ARRENDATARIA" se obliga a tomar las -- providencias necesarias y a efectuar los actos -- que para ello se requieran y en especial los siguientes:

a) A utilizarlo(s) precisamente conforme a su naturaleza y destino.

b) A cumplir con las especificaciones de -

funcionamiento y buen manejo.

c) A emplear para su operación exclusiva--  
mente trabajadores calificados, contratados y --  
controlados por su cuenta. En caso de que el --  
(los) bien(es) arrendado(s) fuere(n) vehículo(s),  
a que sea(n) manejado(s) exclusivamente por per-  
sonas responsables y eficientes para ello, las -  
que además deberán contar con la licencia reque-  
rida por el Reglamento de Tránsito, de acuerdo -  
con la naturaleza del (de los) vehículo(s).

d) A responder durante el plazo del present  
te contrato, por los daños y perjuicios que pu-  
dieran causarse a "LA ARRENDADORA" con motivo de  
la falta de su manejo adecuado, o por cualquier-  
otra causa, debiendo proceder a su inmediata re-  
paración, en su caso, puesto que queda obligado  
a mantener dicho(s) bien(es) siempre apto para -  
el servicio.

e) A efectuar(les) por su cuenta todo tipo  
de servicios de mantenimiento y reparaciones, --  
así como a dotarlo(s) de las refacciones que sean  
necesarias para su debido mantenimiento y eficienc  
cia durante la vigencia del presente contrato, -  
conservándolo(s) en condiciones óptimas de fun--  
cionamiento.

f) A emplear exclusivamente refacciones le  
gítimas hechas por el fabricante, salvo autoriza  
ción que en cada caso le proporcione por escrito  
"LA ARRENDADORA". En caso de que el (los) bien -  
(es) arrendado(s) sea(n) vehículo(s) a dotarlo(s)  
por su cuenta de la gasolina, aceites y llantas  
que requiera(n) el (los) mencionado(s) vehículo-  
(s), de acuerdo con su marca, modelo y demás es-  
pecificaciones técnicas.

g) A instalarlo(s) y utilizarlo(s) precisa  
mente en el domicilio señalado en la Cláusula --  
Sexta, en el que deberá(n) permanecer durante to  
do el tiempo de la duración del presente contra-  
to. Para poder trasladarlo(s) a algún otro lugar,  
será necesario una autorización previa que "LA -  
ARRENDADORA" otorgue por escrito a "LA ARRENDATAA  
RIA". En caso de que el (los) bien(es) arrenda--  
do(s) fuere(n) vehículo(s) a utilizarlo(s) sola-  
mente dentro de los límites de la República Mexica  
cana.

De haberse trasladado el (los) bien(es) a  
lugar distinto del originalmente pactado, "LA --  
ARRENDATARIA" se obliga a dar también aviso en -  
ese sentido a la Compañía Aseguradora que cubra-  
el (los) bien(es) para que éste continúe debida-  
mente asegurado, como lo estipula la cláusula Dé

cima Quinta de este contrato.

DECIMA PRIMERA.- "LA ARRENDATARIA" no podrá subarrendar en todo ni en parte, el (los) bien(es) objeto del presente contrato, no pudiendo asimismo venderlo(s), pignorarlo(s), gravarlo(s) o permitir que sea(n) gravado(s) en forma alguna, ni ceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente contrato.

DECIMA SEGUNDA.- "LA ARRENDATARIA" se obliga a marcar para fines de identificación, el (los) bien(es) objeto de este contrato en lugar visible, señalándose; la propiedad de "LA ARRENDADORA" respecto al (los) bien(es) arrendado(s); esta marca física de propiedad deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA TERCERA.- Queda obligada expresamente "LA ARRENDATARIA" a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las Leyes, Reglamentos o Circulares que sean aplicables al respecto, relativas al (los) bien(es) arrendado(s), así como a su funcionamiento, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos y erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas

a las autoridades o autoridad que corresponda(n).

Si el (los) bien(es) arrendado(s) fuere un vehículo(s), queda obligada "LA ARRENDATARIA" a cumplir con las Leyes, Reglamentos, Circulares y demás disposiciones que afecten la tenencia y -- uso del (de los) vehículo(s) arrendado(s), debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos, erogaciones en general que por tal -- concepto deban ser liquidados a las autoridades correspondientes, como son los derechos para la respectiva alta, la obtención de tarjeta y placas de circulación, los derechos del Registro - Federal de Automóviles, los impuestos de tenencia y cualquiera otros.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto - en los párrafos precedentes, sin perjuicio de la facultad que tiene "LA ARRENDADORA" para rescindir el presente contrato, podrá pagar las sumas mencionadas, por cuenta y orden de "LA ARRENDATARIA", debiendo reintegrárselas en cuanto "LA -- ARRENDADORA" lo solicite, cubriéndole además un interés de un 30% anual, sobre las cantidades -- que esta última haya erogado por ese motivo.

DECIMA CUARTA.- "LA ARRENDADORA" podrá --

efectuar las inspecciones que estime adecuadas - del (de los) bien(es) arrendado(s), cuando así - lo considere necesario, a fin de verificar que - se esté(n) destinando y operando conforme a su - naturaleza y en el domicilio pactado. Si el (los) bien(es) arrendado(s) fuere(n) vehículo(s), "LA ARRENDADORA" podrá efectuar las mencionadas inspecciones a fin de verificar que se esté(n) usando conforme a su uso normal. "LA ARRENDATARIA" - se obliga a permitir tales inspecciones en cualquier tiempo y dar todas las facilidades para -- ello a "LA ARRENDADORA".

DECIMA QUINTA.- Serán por cuenta exclusiva de "LA ARRENDATARIA" todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción y daños en general que sufra - (n) el (los) bien(es) arrendado(s), así como los daños y perjuicios que se ocasionen o pudieren- ocasionarse a terceros en su persona o en sus -- propiedades.

"LA ARRENDADORA" queda facultada para contratar y para pagar por cuenta de "LA ARRENDATARIA", los seguros contra riesgos que la primera estime necesarios a su juicio para la debida -- protección del (de los) bien(es) objeto de este arrendamiento, designándose a "LA ARRENDADORA" - como beneficiaria en forma irrevocable; así como

los seguros que a su juicio considere convenientes para cubrir los riesgos por daños y perjuicios a terceras personas y a sus propiedades, en favor de "LA ARRENDADORA" o "LA ARRENDATARIA".

La(s) póliza(s) de los seguros respectivos, deberán quedar en poder de "LA ARRENDADORA" y dichos seguros deberán mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente contrato.

Dicho seguros serán contratados con la institución o instituciones que "LA ARRENDADORA" señale a su elección.

De estimarlo necesario "LA ARRENDATARIA" - podrá solicitar por escrito a "LA ARRENDADORA" - una ampliación de los riesgos de los respectivos seguros. Dicha ampliación será también por cuenta de "LA ARRENDATARIA".

Ambas partes convienen en que, de no existir comunicación de ampliación de riesgos a que se alude en el párrafo anterior, deberá entenderse que "LA ARRENDATARIA" está conforme con los riesgos cubiertos por los seguros que haya contratado "LA ARRENDADORA".

"LA ARRENDATARIA" deberá reintegrar a "LA

ARRENDADORA" la totalidad de los gastos que haya efectuado con motivo de los referidos seguros, - en cuanto sea requerida para ello, debiendo cubrir, además, en caso de falta de reembolso oportuno, un 30% anual, a partir de la fecha en que "LA ARRENDADORA" le haya solicitado el reintegro.

DECIMA SEXTA.- "LA ARRENDATARIA" se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y - demás actos que se requieran, a fin de que, en - caso de pérdida, robo, destrucción o cualquier - daño que sufra(n) el(los) bien(es) arrendado(s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios en la institución aseguradora que corresponda, para lograr la(s) indemnización(es) - que proceda(n), debiendo colaborar ilimitadamente con "LA ARRENDADORA" para tal efecto.

DECIMA SEPTIMA.- En caso de pérdida, destrucción, daño irreparable o de cualquier otra - contingencia que constituya una pérdida total o - parcial que impida en forma absoluta la utilización del (de los) bien(es) arrendado(s), incluso cuando el impedimento absoluto para utilizarlo sea resultado de un acto(s) de alguna autoridad(es), cualquiera que sea su naturaleza, si -- una vez cubierta la indemnización, de existir, - ésta, por la institución aseguradora con la que

se haya contratado el seguro del (de los) bien(es) arrendado(s), no es suficiente para cubrir íntegramente el importe de las rentas no pagadas, correspondientes al plazo total del presente contrato y de la totalidad de pagos que en el mismo se pacte, "LA ARRENDATARIA" queda obligada expresamente a liquidar las diferencias restantes, --dándose por terminado el arrendamiento; estipulándose desde ahora que, por ningún concepto, podrán reducirse o suspenderse en forma alguna las rentas pactadas en este contrato hasta que "LA ARRENDADORA" haya sido cubierta por la compañía aseguradora y por "LA ARRENDATARIA" en su caso. Si cualquiera del (de los) bien(es) arrendado --(s) es (son) dañado(s), como consecuencia de un evento que no constituya un impedimento en forma absoluta para su utilización, "LA ARRENDATARIA" procederá de inmediato a reparar dicho bien de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima de este contrato, el cual continuará en todo su vigor y fuerza.

Si el (los) bien(es) sufre(n) un siniestro total que impida la utilización de (de los) mismo(s), según se estipula en el párrafo precedente, "LA ARRENDADORA" ofrece las siguientes opciones a "LA ARRENDATARIA", sujetas a la aprobación de la primera:

1. "LA ARRENTARIA" podrá substituir, el -- (los) bien(es) que sufrió ( o sufrieron) daño -- irreparable, por otro(s) bien(es) semejante(s) a las características esenciales del primero, con-- viniendo ambas partes en que el monto de la ren-- ta continuará como originalmente se pactaron; fir-- mando un convenio de modificación al contrato -- que cambie la identificación del (de los) bien -- (es) que sufrió pérdida total por el (los) bien (es) que sustituye(n) a éste(o a estos) último -- (s).

2. "LA ARRENTATARIA" podrá optar también -- por rescindir parcialmente el contrato por el -- (los) bien(es) que sufrió (o sufrieron) pérdida-- total, comunicándose a "LA ARRENTADORA" dentro de los tres días siguientes a la fecha del sinies-- tro; ambas partes convienen en que esta rescii-- sión anticipada del contrato causa una pena -- convencional que será fijada por "LA ARRENTADO-- RA" firmando un convenio de modificación al con-- trato, cambiando el monto de las rentas y la -- identificación del (de los) bien(es).

DECIMA OCTAVA.- Durante el plazo de vigen-- cia de este contrato, "LA ARRENTATARIA" se obli-- ga a mantener a "LA ARRENTADORA" en forma ilimi-- tada libre de toda responsabilidad, sea cual fue

re su naturaleza, incluyendo gastos de abogados, así como de todo tipo de reclamaciones, ya sean judiciales o extrajudiciales o de cualquier tipo, daños que se causen o pudieran causarse a -- terceras personas o a sus propiedades, con motivo de la fabricación ensamble, instalación, propiedad, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del (de los) bien(es) objeto del presente contrato.

Las obligaciones que en esta cláusula asuma "LA ARRENDATARIA" quedarán vigentes aún con - posterioridad al plazo del presente contrato o - de su vencimiento anticipado, entendiéndose desde ahora que "LA ARRENDATARIA" acepta expresamente que es su intención obligarse a pagar íntegramente y por su exclusiva cuenta todas las cantidades que sean reclamadas por terceros con motivo de daños en su persona o en sus bienes, manteniendo libre de toda responsabilidad a "LA ARRENDADORA" en cualquier tiempo.

En el caso de que "LA ARRENDADORA" estimara conveniente, de acuerdo con sus intereses, -- efectuar alguna erogación derivada de las situaciones que preve esta cláusula, "LA ARRENDATARIA" queda obligada a reintegrar a "LA ARRENDADORA" - las cantidades que hayan pagado por este contra-

to, a más tardar el día siguiente a aquel en que le sea solicitado por escrito dicho reintegro -- por "LA ARRENDADORA". Si "LA ARRENDATARIA no cumple en los términos que aquí se estipulan, estará obligada además de reintegrar las cantidades referidas, a pagar a "LA ARRENDADORA" como pena -- convencional un 30% anual a partir de la fecha - de incumplimiento y hasta que se haga dicho reintegro a "LA ARRENDADORA".

DECIMA NOVENA.- Queda pactado expresamente que "LA ARRENDADORA" podrá transferir, afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien(es) -- arrendado(s), así como los derechos derivados - del presente contrato sin requerir consentimiento alguno por parte de "LA ARRENDATARIA", en tales casos se garantiza desde ahora a "LA ARRENDATARIA" el pleno uso y disfrute del (de los) mismo(s), siempre y cuando "LA ARRENDATARIA" haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone este contrato.

En virtud de lo estipulado en la presente cláusula "LA ARRENDATARIA" y los terceros que se obliguen a garantizar a "LA ARRENDADORA" el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la primera en este contrato, aceptan expresamente que ante el cesionario de -

"LA ARRENDADORA" subsistirá el arrendamiento en todos sus términos.

VIGESIMA.- "LA ARRENDATARIA" conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse por cualquier autoridad respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento del (de los) bien(es) arrendado(s) o cualquier otra que cause el presente contrato, sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose se que "LA ARRENDADORA" no deberá efectuar erogación alguna por ningún concepto.

Si el (los) bien(es) objeto de este contrato ha sido importado "LA ARRENDATARIA" se responsabiliza ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, Secretaría de Comercio y Dirección General de Aduanas, de cualquier problema legal o reclamaciones que efectúen las mencionadas dependencias oficiales, relacionadas con el pago de los impuesto de importación correspondientes al (los) bien(es) materia de este contrato; por lo anterior "LA ARRENDATARIA" exonera en la forma más amplia a "LA ARRENDADORA" en el presente y futuro de cualquier problema relacionado con el pago de impuesto relativos.

Si por cualquier causa "LA ARRENDADORA" cubriere alguna cantidad derivada de lo estipulado en los párrafos precedentes, "LA ARRENDATARIA" - deberá reintegrársela en cuanto se lo solicite - "LA ARRENDADORA" en caso de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad que tiene esta última - para rescindir el contrato, la cantidad que deba reintegrar causará un 30% anual desde la fecha - del incumplimiento hasta que haga el reintegro.

Por lo que en particular respecta al Impuesto al Valor Agregado, el cual se traslada expresamente a "LA ARRENDATARIA", ésta se obliga a depositario al momento de recibir la factura que - ampara la renta, a fin de que "LA ARRENDADORA" - lo entere a las autoridades correspondientes.

En el caso de que existan aumentos en las tarifas aplicables, "LA ARRENDATARIA" se obliga a depositar de inmediato ante "LA ARRENDADORA" la diferencia respectiva.

VIGESIMA PRIMERA.- De acuerdo con este contrato, lo siguiente constituirá casos de incumplimiento por parte de "LA ARRENDATARIA":

a) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos pactados.

b) Por negarse "LA ARRENDATARIA" sin causa Justificada a recibir el (los) bien (es) arrendado (s).

c) Por no dar al (a los) bien (es) arrendado (s) precisamente el destino que corresponda a su naturaleza.

d) Por no efectuar por su cuenta las reparaciones y las dotaciones regulares al (a los) - bien (es) arrendado (s), de tal forma que siempre se conserve (n) en condiciones óptimas de -- funcionamiento.

e) Por utilizar sin autorización por escrito de "LA ARRENDADORA" refacciones que no sean - legítimas para el (los) bien (es) objeto del arrendamiento.

f) Por emplear en la operación del (de los) bien (es) arrendado (s) personas que no se encuentran calificadas para ello, si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), por -- emplear en su uso y manejo personas que no cuentan con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, según la naturaleza del (de los) - mismo (s).

g) Por trasladar el (los) bien (es) arrendado (s), sin autorización previa y por escrito de la "ARRENDADORA", a un lugar distinto al convenido por ambas partes, en caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuera (n) vehículo (s),- por trasladarlo (s) fuera de la República Mexicana.

h) Por afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s) y por no permitir a "LA ARRENDADORA" que efectúe libremente -- las inspecciones que estime adecuadas en cualquier tiempo.

i) Por no pagar puntualmente alguna de las cantidades que en distintas cláusulas de este -- contrato son a su cargo.

j) Por presentar reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

k) Por dejar de pagar cualquier adeudo figcal de su empresa que proceda o por dejar de enterar las cuotas correspondientes al Instituto - Mexicano del Seguro Social y que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

l) Por no dar aviso inmediato a "LA ARRENDADORA" de cualquier situación que pudiera afectar física o jurídicamente al ( a los) bien (es) arrendado (s).

m) Si por actos u omisiones de "LA ARRENDATARIA", los bienes son objeto de embargo total o parcial, ya sea éste de orden civil, fiscal o la boral.

n) Si "LA ARRENDATARIA" es declarada en -- quiebra o suspensión de pagos.

o) Por no cumplir con cualquier otra obligación impuesta en este contrato.

Si se presentara alguno (s) de los casos - de incumplimiento a que se refiere (n) los inci sos precedentes, "LA ARRENDADORA" quedará plenamente facultada para optar, según le convenga, - por cualquiera de las siguientes posibilidades:

1) Por continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización que le cubra "LA ARRENDATARIA", la cual será fijada por "LA ARRENDADORA", de acuerdo con - su individual estimación del incumplimiento o in

cumplimientos que se hayan dado. "LA ARRENDATARIA" desde ahora manifiesta que en el caso de -- que "LA ARRENDADORA" le hiciera este ofrecimiento, queda obligada aquella al pago de la indemnización que le señale y a ponerse al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que conforme a este contrato son a su cargo, con el objeto de que "LA ARRENDADORA" esté en la posibilidad de optar por lo establecido en el presente inciso.

2) Por rescindir el contrato, dándose por vencido anticipadamente su plazo por lo que "LA ARRENDATARIA" en este caso se obliga en forma expresa a devolver de inmediato a donde lo designe "LA ARRENDADORA" el (los) bien (es) arrendado (s) y a pagarle como consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un perito designado por "LA ARRENDADORA" y costado por -- "LA ARRENDATARIA" perdiendo "LA ARRENDATARIA" -- cualquier derecho que haya adquirido sobre los bienes arrendados hasta la fecha del incumplimiento.

Si "LA ARRENDADORA" tuviera que recurrir a la vía judicial para la recuperación del (de los) bien (es) arrendado (s) y/o para el cobro de las cantidades que se le adeuden, "LA ARRENDATARIA"

está conforme en obligarse a liberar a "LA ARRENDADORA" por cualquier responsabilidad por los daños que se pudieran causar a sus propiedades y/o a propiedades de terceros; con motivo de las maniobras y demás actos que se requieran para recuperar el (los) bien (es) objeto de este contrato, así como el pago por su cuenta exclusiva de los respectivos gastos y costas del juicio correspondiente.

VIGESIMA SEGUNDA.- En la fecha de vencimiento del presente contrato, o de su prórroga o de su vencimiento anticipado, estos dos últimos si se presentaren, "LA ARRENDATARIA" deberá devolver a "LA ARRENDADORA" el (los) bien (es) arrendado (s) en las mismas condiciones en que lo (s) recibió, con excepción del deterioro causado por su uso normal de acuerdo con su naturaleza. Los gastos efectuados para que se efectúe la devolución aquí pactada, serán por cuenta exclusiva de "LA ARRENDATARIA", quien además se obliga a que en caso de mora en la devolución pagará una pena convencional a "LA ARRENDADORA" igual al doble de la renta diaria de la última renta especificada en el anexo 2, por cada día que transcurra -- hasta la fecha en que haga específicamente la devolución mencionada en el domicilio que le indique "LA ARRENDADORA" con un mínimo de treinta --

días de anticipación al vencimiento.

VIGESIMA TERCERA. El presente contrato solo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula al respecto. "LA ARRENDATARIA" por ningún motivo o concepto podrá cancelarlo, extinguirlo o terminarlo, ni intentar hacerlo, antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a "LA ARRENDADORA" íntegramente en la forma y tiempo establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que este contrato le impone durante su vigencia, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de "LA ARRENDADORA" de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectúa "LA ARRENDATARIA" a "LA ARRENDADORA" de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la -

devolución total o parcial de las cantidades entregadas.

VIGESIMA CUARTA.-"LA ARRENDATARIA" se obliga a entregar a "LA ARRENDADORA" estados financieros auditados dentro de los primeros cincuenta días, después de su cierre de ejercicio durante la vigencia del contrato.

VIGESIMA QUINTA. Con el fin de responder por la totalidad de las obligaciones contraídas por "LA ARRENDATARIA" frente a "LA ARRENDADORA" en el presente contrato, MAKIMEX, S.A. de C.V., MAKIKO, S.A. de C.V. y el Sr. se constituyen solidariamente con la primera, fiadores lisos y -- llanos pagadores a favor de "LA ARRENDADORA CO-- MERCIAL AMEX, S.A. DE C.V.", o de su cesionario en su caso.

Los fiadores renuncian a los beneficios de orden y excusión y de división en su caso, contenidos en los artículos 2814, 2815, 2837 del Código Civil del D.F., aplicables de acuerdo con el artículo Primero del citado ordenamiento. La -- fianza subsistirá hasta que "LA ARRENDADORA" - haya sido cubierta de todo cuanto se le adeudare por concepto de las obligaciones contraídas por "LA ARRENDATARIA" en este contrato, y de sus ac-

cesorios o consecuencias legales, aún cuando:

a) Se conceda prórroga o espera a "LA ARRENDATARIA" sin consentimiento de los fiadores;

b) "LA ARRENDADORA" haga quita a "LA ARRENDATARIA" y la obligación principal queda sujeta a nuevos gravámenes o condiciones;

c) Los fiadores no pueden subrogarse en los derechos o privilegios de "LA ARRENDATARIA" por culpa o negligencia de ésta;

d) Al volverse exigible la deuda principal, los fiadores pidan a "LA ARRENDADORA" que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes siguiente al del cumplimiento de la obligación y "LA ARRENDADORA" no ejercite sus derechos dentro del plazo mencionado, o si ya iniciado el juicio dejara de promover sin causa justificada por más de tres meses. Como consecuencia del plazo de subsistencia a la fianza que antes se contiene, los fiadores renuncian al contenido de los artículos 2845, 2846, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo los fiadores se obligan a entregarle a "LA ARRENDADORA" estados financieros en

la misma periodicidad establecida en la cláusula vigésima cuarta.

VIGESIMA SEXTA. Si el arrendamiento financiero ha sido pactado en dólares americanos, "LA ARRENDATARIA" reconoce que, para poder realizar la operación contenida en este contrato, "LA -- ARRENDADORA" ha obtenido financiamiento de una - Institución extranjera, y que de los pagos de - los intereses correspondientes a "LA ARRENDADORA" retiene y entera los impuestos mexicanos correspondientes.

"LA ARRENDATARIA" se obliga en este acto a pagar a la institución extranjera que otorga el financiamiento a "LA ARRENDADORA" para esta operación una cantidad igual a la suma que "LA A-- RRENDADORA" retenga y entere por concepto de impuestos mexicanos sobre los pagos de intereses - que haga dicha institución extranjera en relación con la presente operación, contra la presentación por la institución extranjera a "LA ARRENDATARIA" de los recibos correspondientes.

"LA ARRENDADORA" tratará de obtener para - "LA ARRENDATARIA" de la institución extranjera - que financió a "LA ARRENDADORA" el reembolso de los impuestos retenidos por su cuenta, hasta por

un 15% de los intereses que pagará "LA ARRENDADORA". En el caso de que el importe de tales impuestos mexicanos reembolsados por la institución extranjera a "LA ARRENDATARIA" no fueran finalmente recuperados por la institución extranjera, por medio de un crédito compensatorio o de una deducción en contra de su impuesto sobre la renta computado de acuerdo con las leyes de los Estados Unidos de América, "LA ARRENDATARIA", a solicitud de "LA ARRENDADORA", pagará inmediatamente a la institución extranjera, una suma que después de la deducción de cualquier impuesto requerido ha pagar por las autoridades hacendarias de los Estados Unidos Mexicanos será igual a la porción de los impuestos retenidos que fueron reembolsados a "LA ARRENDATARIA" por la institución extranjera y que no hayan sido recuperados.

VIGESIMA SEPTIMA. Las rentas estipuladas en el anexo 2 del presente contrato, se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento, por la cantidad de \$860,350.00 Dlls.

En cumplimiento al artículo 19 fracción VI inciso h) número 3 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, "LA ARRENDATARIA" reconoce que para el

cálculo de las rentas estipuladas en dicho anexo 2 se tomó como base un interés del 24% anual calculado sobre saldos insolutos desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento de la última de las rentas.

Puesto que el mencionado precio fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y "LA ARRENDATARIA", en caso de que éste llegara a sufrir una variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente, "LA ARRENDADORA" queda facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a "LA ARRENDATARIA" cualquier adelanto de rentas que hubiere recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones y estudios que se hayan efectuado para la autorización del arrendamiento.

De darse por terminado el contrato por la causa señalada, "LA ARRENDATARIA" se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o distribuidor con motivo de la cancelación de la respectiva operación, liberando en forma expresa a "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad en este sentido.

Si "LA ARRENDADORA" optara por continuar con este contrato, por así convenir a sus intereses, - "LA ARRENDATARIA" acepta que la primera modificará el importe de las rentas establecidas en la cláusula segunda, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados, aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales.

VIGESIMA OCTAVA. Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, - mala fe, o cualquier vicio que les haya impedido manifestar libremente su consentimiento.

VIGESIMA NOVENA. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes - se someten a los tribunales del Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

TRIGESIMA. Si los bienes amparados en este contrato proceden de una operación de compraventa arrendamiento posterior, pactada entre "LA -- ARRENDADORA" y "LA ARRENDATARIA" el costo del -- avalúo de los bienes objeto del contrato correrá por cuenta de "LA ARRENDATARIA".

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

ARRENDADORA COMERCIAL  
AMEX, S.A. DE C.V.

CONSTRUCTORA PUNTO, S.A.

FIADORES

MAKIMEX, S.A. DE C.V.

MAKIKO, S.A. DE C.V

## A N E X O No. 1

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NUMERO AF/070

BIEN (ES) OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN "LA ARRENDADORA COMERCIAL AMEX, S. A. DE C.V." Y CONSTRUCTORA PUNTO, S.A. COMO "LA ARRENDATARIA" CON FECHA 28 DEL MES DE ENERO DE 1982.

Esta relación forma parte integrante del referido contrato y es complementaria de su cláusula - primera y vigésima séptima.

FACTURA No.

3 CAMIONES PARA SERVICIO  
FUERA DE CARRETERA "KOMATSU"  
Y UN TRACTOR "KOMATSU" --  
D85-A.

SERIE No.	MOTOR No.	
2134	26161845	212
2135	26161842	213
2136	26161849	214
M1465/24507	28126916	215
	Ripper-1994	

Recibimos los bienes antes descritos a nuestra entera satisfacción.

"LA ARRENDATARIA"

## A N E X O No. 2

## AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NUMERO AF/070

LA SUMA POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO DEL (DE -  
 LOS) BIEN (ES) OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDA-  
 MIENTO QUE CELEBRA LA ARRENDADORA COMERCIAL --  
 AMEX, S.A. DE C.V., COMO "LA ARRENDADORA" Y --  
 CONSTRUCTORA PUNTO, S.A. COMO "LA ARRENDATARIA",  
 CON FECHA 28 DEL MES DE ENERO DE 1982.

SE CUBRIRA EN LA SIGUIENTE FORMA:

Este anexo forma parte integrante del referido -  
 contrato y es complementario de su cláusula se--  
 gunda.

Una primera renta a la firma del contrato por \$33,092.14 Dlls -- (Treinta y tresmil noventa y dos dólares 14/100 M.A.)	\$33,092.14
--	-------------

Más 35 rentas de:  
 \$33,092.14 Dlls. (Treinta y --  
 tres mil noventa y dos dólares  
 14/100 M.A.)

Cada una con vencimientos mensuales a partir de la fecha en que reciba los bienes "LA ARRENDATARIA" ( de acuerdo con el anexo No. 1 )	\$1'158,224.90
--	----------------

TOTAL	1'191,317.04 Dólares.
-------	--------------------------

## 1.- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO.

Del contrato de arrendamiento financiero - antes transcrito, podemos destacar las siguientes características:

1) La arrendadora adquiere los bienes arrendados específicamente para realizar el contrato - con la arrendataria.

2) La arrendadora no es fabricante ni distribuidor de los bienes arrendados.

3) La arrendataria tiene derecho a escoger los bienes y sus especificaciones para que éstos sean adquiridos por la arrendadora.

4) La arrendadora no responde ante la arrendataria de los vicios o defectos de los bienes, - los cuales quedan a cargo del distribuidor o vendedor original y a la arrendataria se le faculta para reclamarlos directamente.

5) El importe de las rentas se integra con la suma del costo original de los bienes, el costo del financiamiento obtenido por la arrendadora, la parte proporcional del costo de operación de - la arrendadora y un porcentaje deseado de utilidad.

6) Las empresas que como arrendadoras realicen habitualmente estos contratos, requieren autorización o concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y quedan sujetas a la vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

7) El importe de las rentas se puede documentar en un pagaré "vinculado" al origen del contrato financiero sólo transmisible con la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

8) La arrendataria queda obligada a cubrir seguros sobre los bienes y a responder por los daños que pudieren sufrir éstos.

9) Existe un plazo forzoso e irrevocable para ambas partes.

10) Al término del contrato la arrendataria puede optar por adquirir el bien a un precio inferir de mercado en el momento de la compra del bien por parte de la arrendadora y pactado en el con--trato.

11) También, al término del contrato, la arrendataria puede optar por prorrogarlo con ren--tas menores a las iniciales.

12) La arrendataria tiene una tercera opción consistente en pedir que se venda el bien a un --tercero y participar de su precio de venta en la proporción que pacten en el contrato.

13) Fiscalmente tiene el tratamiento de una venta en abonos.

## 2.- CRITICAS Y COMENTARIOS AL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En relación al contrato transcrito en este trabajo, es pertinente hacer algunos comentarios al respecto, mismos que se harán mencionando las cláusulas que ameriten tal comentario:

### DECIMA QUINTA.

En esta cláusula, debe aclararse que en caso de que llegara a hacerse efectiva la póliza -- del seguro, la arrendadora deberá cobrarse sólo - el importe de lo que se le adeude y devolver a la arrendataria el saldo que hubiere.

### DECIMA SEPTIMA.

En el apartado 2., se hace referencia a una pena convencional que, "será fijada por la arrendadora", para el caso de que se rescinda anticipadamente el contrato. Toda vez que no se estipula el monto de la misma, no puede considerarse como "convencional", ya que la arrendataria no conoce la obligación que sería a su cargo si se presentara el caso y consecuentemente no podrá reclamarse a dicha arrendataria la pena.

### DECIMA NOVENA.

En esa cláusula, la arrendadora queda fa--

cultada para disponer de los bienes arrendados pu-  
diendo transferir, afectar o gravar en cualquier-  
forma dichos bienes sin autorización de la arren-  
dataria, haciendo mención que "garantiza", sin -  
acreditarlo, a la arrendataria el uso y disfrute  
de los bienes.

Esta disposición no es equitativa para el -  
arrendatario, ya que en el arrendamiento financie-  
ro existe una promesa unilateral de compraventa a  
cargo de la arrendadora y a favor de la arrendata-  
ria, sujeta a la condición suspensiva de que se -  
termine el plazo del arrendamiento y mientras es-  
té vigente dicho plazo, deberá limitarse a la a--  
rendadora para disponer de los bienes.

Para que pudiera estipularse válidamente la  
cláusula que nos ocupa, es necesario que se seña-  
le como requisito del contrato, la inscripción -  
del mismo en el Registro Público del Comercio, a  
fin de que se garantice al arrendatario de que en  
caso de que la arrendadora vendiera los bienes -  
objeto del arrendamiento a un tercero, el adqui--  
rente compre con las limitaciones que consigna el  
mismo contrato.

Asimismo, se sujeta ala arrendataria al cum-  
plimiento del contrato ante la cesionaria de la a

arrendadora, pero no se sujeta a la cesionaria, - nueva arrendadora, al cumplimiento del contrato - por lo que se refiere a las opciones a que tiene derecho la arrendataria al finalizar el término - del contrato, salvo el caso de que se hiciera la inscripción que se sugiere en el párrafo anterior.

#### VIGESIMA.

En el párrafo segundo, relacionado con el - pago de impuestos de importación de los bienes ob- jeto del arrendamiento, la arrendataria toma a su cargo dicho importe pero la arrendadora no se o- bliga a proporcionar a la arrendataria la documen- tación o medios necesarios para hacerlo, y por lo tanto, la arrendataria no será responsable si no se pueden llevar a cabo dichos pagos. Lo que de- be estipularse, es la obligación a cargo de la - arrendadora de proporcionar dichos documentos o - medios para que la arrendataria pueda cumplir con esa obligación.

#### VIGESIMA PRIMERA.

Esa cláusula, en la parte que se refiere a las posibilidades que tiene la arrendadora para- ejercer, en caso de cualquier incumplimiento -- por parte de la arrendataria, en el inciso 1), -- nuevamente se dá la unilateralidad por parte de - la arrendadora, al estipular: "de acuerdo con su

individual estimación del incumplimiento", haciendo renunciar implícitamente a la arrendataria de los derechos que le confiere el primer párrafo del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, que en su parte conducente dice:

Art. 55.- ... sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento".

Es decir, lo estipulado en la cláusula significa que la arrendataria renuncia a nombrar peritos y defenderse, ya que, estará al arbitrio de la arrendadora fijar el monto de la indemnización a que se hace referencia, lo cual no es apegado a derecho.

Respecto de la segunda posibilidad, marcada con el inciso 2), se hace la misma crítica que en el anterior, en virtud de que sólo la arrendadora intervendría en la fijación de la mencionada indemnización dejando a la arrendataria en total estado de indefensión.

#### VIGESIMA SEGUNDA.

La pena pactada en la cláusula de referencia, para el caso de que la arrendataria no entregue - el bien objeto del arrendamiento en la fecha con-

venida para ello, equivalente al doble de la renta diaria, por cada día que transcurra hasta que se haga la devolución del bien, es violatoria del artículo 1843 del Código Civil y por lo tanto inoperante.

Con objeto de que quede clara la afirmación anterior, se transcribe el precepto invocado:

Art. 1843. "La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal".

#### VIGESIMA TERCERA.

Esta disposición, es totalmente parcial y desproporcionada, en virtud de que todas las causas de rescisión pactadas en el contrato son a favor de la arrendadora y la arrendataria queda obligada a cumplir siempre y bajo cualquier circunstancia con el contrato.

En esa cláusula se preve el caso de pérdida o destrucción de los bienes por caso fortuito o fuerza mayor y que el arrendatario deberá sufrir las pérdidas y cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato, aún cuando ya no pueda usar de los bienes.

Nuestra legislación, cuando regula el con-

trato de aparcería, preve el caso fortuito y dispone:

Art. 2757. "Será nulo el convenio en que todas las pérdidas que resultaren por caso fortuito sean de cuenta del aparcerero de ganado".

Esta disposición, por analogía de razón, - podría aplicarse al arrendamiento financiero y - así el arrendatario tendría este beneficio, no obstante que la póliza del seguro deberá cubrir el caso fortuito y la fuerza mayor.

#### VIGESIMA SEXTA.

En esa cláusula se hace reconocer a la arrendataria un hecho que no se le acredita, razón por la que, para ser válido lo estipulado en ella, la arrendadora debe acreditar que efectivamente obtuvo ese financiamiento en la moneda que indica.

Asimismo, en el párrafo segundo de la cláusula analizada, se introduce a una tercera persona que no es contratante, es decir, está fuera de la relación entre la arrendadora y la arrendataria, por lo que no es válido lo estipulado en ese párrafo. A mayor abundamiento, cabe destacar que la arrendataria se encuentra totalmente al margen de las operaciones que realice la arrendadora pa-

ra proporcionar los bienes en arrendamiento. La misma crítica se hace al párrafo tercero de la cláusula en cuestión.

#### VIGESIMA SEPTIMA.

En el último párrafo de ésta cláusula, se viola lo dispuesto en los artículos 1796 y 1797 del Código Civil, mismos que a continuación se transcriben:

Art. 1796. "Los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme la buena fe, el uso o a la ley".

Art. 1797. "La validéz y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

En términos de esa cláusula, la arrendadora puede modificar unilateral y substancialmente el contrato al "ajustar" el precio del arrendamiento y dicho precio, por lo tanto, resulta incierto -- por lo que no puede haber consentimiento de ambas partes sobre éste. Lo que debe pactarse es que se celebrará un nuevo contrato en el que se esti-

pule el nuevo precio, pero que sea conocido desde un principio por ambas partes.

### 3.- TIPOS DE CONTRATO.

Respecto del contrato de arrendamiento financiero, la doctrina ha distinguido diversos tipos de contrato y a los cuales denomina:

a) ARRENDAMIENTO NETO. Que es el que estipula a cargo del arrendatario todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como -- gastos de seguros, instalación, mantenimiento o -- reparación; es el más empleado en nuestro país.

b) ARRENDAMIENTO GLOBAL. En el cual todos -- los gastos antes mencionados son por cuenta del a -- rrendador y están comprendidos dentro del monto -- de las rentas pactadas.

c) ARRENDAMIENTO TOTAL. Es aquel que permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en el plazo determinado, el costo total por él sa -- tisfecho, más el interés del capital invertido y la utilidad. Esta característica es una de las -- fundamentales del arrendamiento financiero, ya -- que las arrendadoras elaboran sus planes de arren -- damiento y cotizaciones al arrendatario de tal ma -- nera que estos dos conceptos sean cubiertos a tra -- vés de las mensualidades pactadas.

d) COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO POSTERIOR, -  
Es una modalidad del arrendamiento financiero, de acuerdo con la cual, el arrendatario es el propietario original del bien, quien lo vende al arrendador para que éste, a su vez, se lo rente, estableciendo dentro del contrato la opción de compra a precio simbólico.

Sobre éste último tipo de contrato, es importante hacer notar que no puede celebrarse, ya que el artículo 2302 del Código Civil prohíbe la venta con pacto de retroventa.

Art. 2302. "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes".

Lo que puede pactarse es que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, según lo dispone el artículo 2303 del mismo ordenamiento:

Art. 2303. "Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa".

En virtud de que el contrato de arrendamiento financiero tiene incluida una promesa de venta

en favor del arrendatario que en este caso sería el vendedor original, no puede celebrarse este tipo de contrato. Pude pactarse que se le concediera el derecho de preferencia por el tanto, pero no sería contrato de arrendamiento financiero.

### III.- ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Una vez comentado el régimen fiscal a que está sujeto el contrato de arrendamiento financiero así como el modelo del mismo, surgen dos grandes interrogantes al respecto: ¿ La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares puede superar o deroga las disposiciones del Código Civil? y ¿ El contrato de arrendamiento financiero es en esencia un contrato de adhesión?.

Pasando a resolver la primera interrogante, encontramos que el precepto fundamental del orden jerárquico normativo del Derecho Mexicano lo formula el artículo 133 Constitucional, que a la letra dice:

Art. 133. "Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados".

El maestro Raúl Ortiz Urquidí, en su obra - "Derecho Civil", hace atinados comentarios en relación con el precepto antes transcrito y escribe:

"En el caso concreto de México, atento nuestro aludido sistema constitucional, nos encontramos con este primer orden jerárquico: el de las leyes federales que están sobre las locales, y éstas sobre las municipales. Pero de todas las leyes, la que ocupa el más alto rango es la Constitución Federal, encontrándose inmediatamente después las leyes federales y los tratados internacionales, que estando subordinados a la Constitución, están coordinados entre sí, puesto que tienen el mismo rango, en la inteligencia de que en el nivel inmediato inferior a dichos tratados internacionales y leyes constitucionales, se hallan las normas reglamentarias federales, y ocupando el último lugar de la escala están las normas individualizadas". (14)

Aimismo agrega:

"La clasificación jerárquica de las normas jurídicas es de gran importancia, ya que facilita la resolución de los problemas relativos a las -- disposiciones contrarias o contradictorias que -- puedan estar contenidas en normas de distintas -- Jerarquías, y en cuyo evento siempre debe prepon-

---

(14) Ortiz Urquidí Raúl. Derecho Civil. Segunda - Edición. Ed. Porrúa Mexico 1982. Pag. 122 y 123.

derar la de mayor rango", (15)

En este orden de ideas, encontramos que la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, jerárquicamente está por encima de las disposiciones del Código Civil, por ser aquella una ley emanada del Congreso de la Unión.

Ahora bien, el problema no está en saber en cual de ellas tiene mayor jerarquía sino en analizar en cual de las dos legislaciones deben estar contenidas las bases para la celebración de los contratos de arrendamiento financiero.

En mi opinión, la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares únicamente debe autorizar a las arrendadoras financieras a celebrar los contratos, como lo señala en el artículo 62 y las bases de este contrato deben estar contenidas en el Código Civil, tal como lo están los contratos de arrendamiento, compraventa, comodato, etcétera.

Pues bien, la causa de que estén contenidas en esa ley las bases y requisitos para la celebra

---

(15) Ortiz Urquidí Raúl, Ob. Cit. Pág. 124.

ción del contrato de arrendamiento financiero es que se trata de una figura nueva, incluida en esa ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1981, debido a la proliferación de estos contratos que se celebraban - aún sin estar autorizados para ello.

Por lo que se refiere a la Ley del Impuesto sobre la Renta y al Código Fiscal, éstos sólo regulan el contrato de arrendamiento financiero en forma tributaria, es decir, en materia de impuestos.

Atento lo anterior, se sugiere sean derogados de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares las disposiciones relativas a las bases para la celebración de los -- contratos de arrendamiento financiero e incluidas en éstas las modificaciones que se sugieren más - adelante, en el Código Civil.

La segunda interrogante tiene su origen en el "Modelo de Contrato de Arrendamiento Financiero", ya que a primera vista, se trata de un contrato de adhesión en el que el arrendatario únicamente expresa su consentimiento sin intervenir en la redacción y contenido de las cláusulas del contrato.

Empezaré a resolver la cuestión planteada señalando lo que se entiende por contrato de adhesión; al respecto, el tratadista Ramón Sánchez Medal, dentro de la clasificación doctrinal de los contratos, hace referencia al contrato de adhesión y señala:

"De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho que hace que el Estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil". (16)

Otro autor que hace referencia a estos contratos, es el maestro Ernesto Gutiérrez y González quien no los llama contratos de adhesión, sino "guiones administrativos". (17)

Saleilles, citado por Gutiérrez y González, escribe:

"Hay pretendidos contratos que no tiene de-

---

(16) Sánchez Medal Ramón. Ob. cit. Pág. 85 y 86.

(17) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta Edición. Editorial Cajica, - S.A. Puebla, Pue. México 1976. Pág. 386.

contratos sino el nombre y cuya constitución jurídica está por hacer ... a este tipo de contratos se les puede designar como contratos de adhesión - y en los cuales hay el predominio exclusivo de -- una sola voluntad, obrando como voluntad unilateral, que dicta su ley, no ya en un individuo, sino en una colectividad indeterminada y que se - obliga de antemano unilateralmente, salvo la adhesión de los que quisieren aceptar la ley del contrato y aprovecharse de esta obligación ya creada sobre sí mismo". (18)

Entre estos contratos o guiones administrativos se encuentra el de suministro de energía eléctrica, el de servicio telefónico, el de transporte, etcétera.

El autor Gutiérrez y González agrega: "hay quien señala que se trata de un acto unilateral y cuyos efectos, una vez dada la adhesión por otro sujeto, se determinan por la sola voluntad del oferente".

Entre los tratadistas que estiman que el -- contrato de adhesión es un acto unilateral de voluntad, se encuentra Duguit, citado por Gutiérrez y González, quien dice que en estos actos no hay dos voluntades, una en presencia de la otra, que-

---

(18) Gutiérrez y González Ernesto. Ob. Cit. pág. 388.

entren en contacto y que se pongan de acuerdo, hay una voluntad que, en efecto, ha establecido un estado de hecho de orden general y permanente, y otra voluntad que quiere aprovecharse de ese estado de hecho. En estos casos puede decirse que no hay un contrato, sino se presenta un acto unilateral por parte del oferente.

Entre los que defienden la teoría de que sí son contratos, se encuentra Dereux, citado por el mismo autor, quien afirma que en realidad estos - actos de adhesión sí son contratos, y basta para demostrarlo, según él, considerar sucesivamente - la manera como nacen y sus efectos jurídicos.

"Estos actos para nacer presuponen necesariamente una voluntad común de dos o más personas, - pues no se puede considerar que estos actos existen antes del momento en que se ha producido la - adhesión .

En estos contratos hay dos tipos de cláusulas: las esenciales, que son por lo general verbales o manuscritas, y las accesorias que son casi siempre impresas.

Las esenciales son las que el oferente y el adherente, en vista de las circunstancias en que se crea el contrato, han debido considerar como - básicas para ambas partes, y solo esas pueden engendrar efectos jurídicos esenciales.

Las cláusulas accesorias sí son impuestas - por una de las partes, pero en las esenciales, las partes aceptan a sabiendas y libremente su contenido". (19)

Otro defensor de la teoría de que sí se trata de verdaderos contratos, con el cual estoy de acuerdo, es el maestro Hernán González Iturrarán, quien opina que hay consentimiento y objeto en la celebración de los contratos de adhesión, ya que - queda a voluntad del usuario celebrar o no el contrato. (20)

El autor Gutiérrez y González manifiesta - que la figura de guión administrativo surgió en - un principio como verdadero contrato privado, pero que con las necesidades de la vida moderna sufrió una transformación en su esencia jurídico- - social, y ~~de~~ simples actos en los cuales estaban en juego sólo intereses particulares, se convirtieron en actos que entrañan una verdadera necesidad colectiva. Es decir, lo que era un contrato privado, que satisfacía una necesidad privada, se ha trocado en un servicio público sin el cual la vida moderna resultaría imposible.

---

(19) Gutiérrez y González Ernesto. Ob. Cit. Pág. 390 a 393.

(20) González Iturrarán Hernán. Apuntes de la cátedra de Derecho Civil II. UNAM 1978.

Al decir de ese autor, los guiones administrativos tienen como característica que entrañan una necesidad colectiva que hacen que no se les puedan aplicar los principios de los contratos.

"Su naturaleza jurídica es propia, y no es la de un contrato. Se trata de un acto que requiere como elementos de existencia no sólo el consentimiento y el objeto, sino que lleva un elemento más: la voluntad del Estado, pero no en la forma de una sanción general que otorgan las leyes generales, permanentes y abstractas, y que se ponen en movimiento por actos de los particulares; no, la voluntad del Estado interviene como elemento esencial y definitivo, pues autoriza conforme a la ley, a los particulares, para que proporcionen el servicio público que entraña todo guión administrativo".

Asimismo agrega:

"La intervención del estado no se agota con el hecho de dar esa autorización, sino que una vez completa la relación entre empresa y usuario, permanece la autoridad vigilando, cuidando que se observen los términos del guión, evitando se causen daños al interés social e interviniendo para exigir su cumplimiento sin necesidad de solicitud de parte interesada.

El guión administrativo tiene como característica que el Estado da normas y disposiciones imposibles de eludir, y sobre las cuales necesariamente se debe trabajar; el Estado da esas nor-

mas para alcanzar un fin concreto: la satisfacción de las necesidades públicas; el Estado quiere que en forma minuciosa, detallada y clara, se establezcan una serie de cláusulas para lograr esa meta; el Estado, en fin, ya guiando la voluntad de las partes en el acto, y de ahí mi parecer de llamar a estos actos como guiones administrativos". (21).

Dada la explicación anterior y acogiendo el criterio de que se trata de un contrato de adhesión y no de un guión administrativo, podría decirse que el contrato de arrendamiento financiero es un contrato de este tipo, ya que interviene la voluntad del Estado a través de la autorización que requieren las arrendadoras financieras para operar como tales, por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; en el que el arrendador financiero elabora el contrato tipo siguiendo las bases establecidas por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y el arrendatario únicamente adhiere a él. Si sólo se toma en cuenta esta situación, el contrato de arrendamiento financiero se encuadra en los supuestos del contrato de adhesión; pero también hay que señalar que los contratos de adhesión que se refieren principalmente al suministro de energía eléctrica, servi-

---

(21) Gutiérrez y González Ernesto. Ob.Cit. pág. 393 y 394.

cio telefónico, etcétera, van dirigidos a la colectividad, ya que sería prácticamente imposible realizar los contratos individualmente; asimismo, tienen como característica que en ellos se da la excepción al principio de que "el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes", ya que si el usuario no cumple con su obligación de pagar el servicio que utiliza, la empresa que proporciona dicho servicio, "corta" el suministro de éste, sin necesidad de previo juicio.

Por otro lado, si bien es cierto que en los contratos de arrendamiento financiero interviene el Estado estableciendo las bases sobre las cuales debe celebrarse este contrato, también es cierto que no lo hace en forma imperativa ya que en diversos artículos dispone: "salvo pacto en contrario", lo cual deja a las partes en libertad de acoger o no lo dispuesto por la ley.

Otra característica que lo diferencia de los contratos de adhesión, es que los preceptos del arrendamiento financiero no van dirigidos a toda la colectividad, es decir, si estos contratos no existieran, no se paralizaría la actividad del país, ya que el arrendatario tendría la opción de adquirir en propiedad los bienes que -

requiere y no así el usuario de un servicio público, pues éste no podría poner su propio "cableado telefónico" o de energía eléctrica. A mayor abundamiento, en la prestación de servicios públicos, como los que se prestan a través de -- contratos de adhesión, el Estado interviene de -- tal manera que en caso de huelga en la empresa -- que tiene la concesión del servicio, el Estado -- puede intervenir dicha empresa a fin de no afectar a los usuarios y a la autoridad, cosa que no sucede en el caso de huelga en las arrendadoras financieras.

La diferencia más importante, a mi juicio, estriba en que en los contratos de arrendamiento financiero no puede dejarse al arbitrio de alguna de las partes el cumplimiento del contrato, -- no termina el contrato tan sólo con que la otra deje de cumplir con la prestación a su cargo, si no que es menester que se decida la controversia ante el tribunal competente.

Así, podemos concluir dando contestación a las interrogantes planteadas, que:

a) La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares Jerárquicamente está por encima del Código Civil y deroga el con

tenido de éste. Se sugiere se deroguen los artículos relativos a la formación del contrato de arrendamiento financiero y se incorporen al Código Civil.

b) El contrato de arrendamiento financiero no es un contrato de adhesión, ya que de admitir esto sería tanto como decir que los contratos de arrendamiento y compraventa celebrados por medio de "machote", son contratos de adhesión.

Puede decirse que el contrato de arrendamiento financiero es un contrato mixto, entendiendo como tal, lo que opina el jurista Rafael Rojina Villegas en su obra "Derecho Civil Mexicano", quien manifiesta:

"Es un acto complejo en el cual se conjugan a la vez diversos contratos para integrar el contenido de la prestación fundamental, si es unilateral, o de las prestaciones esenciales, si se trata de un contrato bilateral". (22)

Ennecerus, citado por Rojina Villegas, explica que es difícil precisar principios generales para la regulación de los contratos mixtos y

(22) Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos. Vol. I. Pág. 66 y 67. Ed. Porrúa México, 1977.

sólo cabe establecer la norma lógica de que el contrato mixto se regirá por las distintas regulaciones aplicables a los contratos especiales que contenga, siempre que no incurra en contradicción con la finalidad total que se persiga y con el carácter específico que la ley o la voluntad de las partes impongan a esa convención de naturaleza mixta.

## CAPITULO TERCERO

### ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OTRAS FIGURAS REGULADAS EN EL CODIGO CIVIL

#### I. CON EL ARRENDAMIENTO.

1. CARACTERISTICAS.
2. ELEMENTOS ESENCIALES.
3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.
4. PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
5. PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
6. CUADRO COMPARATIVO.

#### II. CON LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

1. CARACTERISTICAS.
2. ELEMENTOS ESENCIALES.
3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.
4. CUADRO COMPARATIVO.

#### III. CON LA COMPRAVENTA.

1. CARACTERISTICAS.
2. ELEMENTOS ESENCIALES.
3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.
4. PRINCIPALES OBLIGACIONES PARA EL VENDEDOR.
5. PRINCIPALES OBLIGACIONES

PARA EL COMPRADOR.

6. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

7. CUADRO COMPARATIVO.

ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTTO FINANCIERO CON OTRAS FIGURAS REGULADAS EN EL CODIGO CIVIL.

Toda vez que la figura objeto de este estudio guarda muchas semejanzas con otras figuras reguladas en nuestra legislación civil, es menester hacer un análisis comparativo con cada una de ellas.

I. CON EL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendataria, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Nuestro Código Civil en el artículo 2398 - lo define:

Art. 2398. "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un -- precio cierto y determinado".

A fin de poder hacer un análisis comparativo

vo entre el arrendamiento y el arrendamiento financiero, es necesario recordar la definición -- propuesta en este trabajo en el capítulo respectivo:

El contrato de arrendamiento financiero es aquel mediante el cual se concede el uso de un bien determinado, elegido previamente por el -- arrendatario, por un plazo forzoso e irrevocable, a cambio de una contraprestación de dinero equivalente al precio de mercado del bien dado en -- arrendamiento, más los intereses de ese capital y la utilidad de la arrendadora. Al vencimiento del término convenido, el arrendatario deberá -- optar por: adquirir la propiedad del bien mediante el pago de un precio simbólico pactado previamente en el contrato; que se le conceda un nuevo arrendamiento con una renta menor a la anterior, o bien, enajenar el bien a una tercera persona y se reparta el monto de la operación entre las -- dos partes, correspondiéndole al arrendatario -- una porción previamente estipulada".

## 1. CARACTERISTICAS.

ARRENDAMIENTOARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) Es un contrato traslativo de uso.

a) Es un contrato traslativo de uso.

En virtud de que el objetivo principal es transmitir el uso o goce de una cosa siendo dicha concesión temporal. En el arrendamiento financiero la cosa es previamente elegida por el arrendatario.

b) Principal.

b) Principal.

Porque no dependen de ningún otro contrato.

c) Bilateral.

c) Bilateral.

Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

d) Oneroso.

d) Oneroso.

En virtud de que hay provechos y graváme--

nes recíprocos, es decir, para ambas partes. Lo-  
que diferencia al arrendamiento financiero es -  
que el precio de la renta incluye el valor del -  
bien dado en arrendamiento, más los intereses y  
utilidad.

e) De tracto sucesivo. e) De tracto sucesivo.

Porque el arrendamiento por su propia natu-  
raleza prolonga sus efectos a través del tiempo.  
No se puede concebir el arrendamiento como un --  
contrato instantáneo. Cabe hacer notar que en el  
arrendamiento financiero el término del contrato  
es forzoso e irrevocable, ya que debe cubrirse -  
la totalidad del precio pactado como renta.

<p>f) Formal.- Cuando la renta pasa de cien pe- sos puede hacerse en- escrito privado, y en escritura pública si- la finca es rústica y la renta pasa de cin- co mil pesos anuales.</p>	<p>f) Formal.- Debe cele-- brarse por escrito y - puede hacerse ante feda- tario público.</p>
---	---

g) Conmutativo. g) Conmutativo.

Porque las partes conocen la cuantía de -

las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato.

## 2. ELEMENTOS ESENCIALES.

a) CONSENTIMIENTO. Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

En el caso particular del arrendamiento y del arrendamiento financiero, el consentimiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme en dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

b) OBJETO. El artículo 1824 del Código Civil señala:

Art. 1824. "Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar.

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Se puede decir que en ambos contratos el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

Nuestra legislación, en el artículo 2400, señala que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Por lo que se refiere al precio o renta en el arrendamiento, el artículo 2399 señala que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. En el arrendamiento financiero, el precio o renta siempre debe consistir en dinero y se puede documentar en un pagaré vinculado al contrato financiero y sólo transmisible con la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

### 3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Como lo señala el Jurista Ernesto Gutiérrez y González, (23) para llegar a enumerar los requisitos de validez de los contratos, es necesario-interpretar a contrario sensu, el artículo 1795- del Código Civil que a la letra dice:

Art. 1795. "El contrato puede ser invalidado:

I. Por incapacidad legal de las partes o - de una de ellas.

II. Por vicios del consentimiento.

III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

Y en ese orden, los requisitos de validez- para celebrar un contrato son:

I. Capacidad de las partes que intervienen en el acto;

II. Voluntad de esas partes, libre y exen-

---

(23) Gutiérrez y González Ernesto. Ob. Cit. Pág. 185.

ta de vicios;

III. Licitud en el objeto, motivo o fin - del acto que se celebra;

IV. Observancia por las partes de la forma que exija la ley, para externar la voluntad.

a) CAPACIDAD. Es la aptitud reconocida - por la ley en una persona para celebrar por sí - misma un contrato.

#### ARRENDAMIENTO

Respecto de este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato, pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que, sin serlo, pero teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

#### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como ya ha quedado asentado en este trabajo, - la arrendadora financiera requiere de autorización de la S.H.C.P. así como de inscripción en la C.N.B.S. para poder celebrar los contratos de arrendamiento financiero.

## b) VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de consentimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (la lesión). (24)

Como no es propósito de este trabajo ahondar sobre este tema, únicamente me concretaré a dar el concepto de los vicios antes señalados:

El maestro Raúl Ortiz Urquidí señala por error: es el falso concepto de la realidad. (25)

Pothier (citado por Ortíz Urquidí) señala "que es el mayor vicio de las convenciones, pues las convenciones son formadas por el consentimiento de las partes y no puede haber consentimiento cuando las partes se han equivocado sobre el objeto de la convención".

El dolo se puede definir como cualquiera sugestión o artificio que se empleé para inducir a error o mantener en él a alguno de los contra-

(24) Sánchez Medal Ramón. Ob Cit. Pág. 32.

(25) Ortíz Urquidí Raúl. Ob. Derecho Civil, pág. 316 y 317.

tantes.

Nuestra legislación también señala la mala fe como vicio del consentimiento y la define en el artículo 1815 del Código Civil, "como la disimulación del error de uno de los contratantes, - una vez conocido".

Asimismo, se ha señalado como vicio del -- consentimiento la violencia, que es, según la de finición del Diccionario de la Real Academia Española: calidad de violento (que está fuera de - su naturaleza, estado, situación o modo). Que -- obra con ímpetu de fuerza. Dícese de lo que hace uno contra su voluntad por ciertos respetos y consideraciones.

A este respecto, el maestro Ortíz Urquidí- en su obra "Derecho Civil", atinadamente señala: que el el miedo o temor el verdadero vicio de la voluntad, y no la violencia como generalmente se afirma, ya que en todo caso la violencia viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo.

Por lo que toca a la lesión, se ha tomado

su definición del artículo 17 del Código Civil, y es señalada como el vicio de la voluntad de una de las partes, originado por su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria, en un contrato conmutativo.

Al decir del maestro Gutiérrez y González, ese vicio es la voluntad de una de las partes, debe producir el efecto de que la otra parte obtenga un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga, pues si el contrato se llegara a celebrar bajo este estado de inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria, pero no resulta la desproporción de las prestaciones, no se dará la lesión. (26).

Aparentemente, en el contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora obtiene un lucro excesivo, lesionando con ello a la arrendataria, pero éste "lucro excesivo", es aparente, ya que la arrendadora debe adquirir los bienes específicamente señalados por la arrendataria y únicamente para celebrar contrato con ésta, pidiendo generalmente préstamos a instituciones de crédito

---

(26) Gutiérrez y González Ernesto. Ob Cit. Pág. 310.

to y pagando intereses sobre éstos, independientemente de que no se basa en la inexperiencia, - extrema necesidad o suma miseria del arrendatario ya que los bienes objeto del arrendamiento - financiero generalmente son los que se requieren para obtener lucro.

c) LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN - DEL ACTO QUE SE CELEBRA,

Respecto de este elemento, ya se ha mencionado que debe interpretarse a contrario sensu lo señalado en el Código Civil, en su artículo 1831, a la letra dice:

Art. 1831. "El fin o motivo determinante - de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

Asimismo el artículo 2225 preceptúa:

Art. 2225. "La ilicitud en el objeto, en - el fin o en la condición del acto, produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley".

Para saber si un acto ilícito está afectado de nulidad absoluta o relativa, es necesario analizar si reúne las características que la ley señala para una u otra ineficacia, es decir, si-

la nulidad que afecta el acto puede ser invocada por todo interesado, es imprescriptible y es in confirmable, estamos en presencia de un acto que se encuentra afectado de nulidad absoluta; si -- por el contrario, la nulidad solo puede invocar-la el perjudicado, es confirmable y prescripti-- ble, o no reúne todas las características que - la ley fija para la nulidad absoluta, estamos an te un acto afectado de nulidad relativa.

En los contratos objeto de este estudio, - en caso de que se celebrara violando el precepto señalado, operaría la nulidad relativa.

d) OBSERVANCIA POR LAS PARTES DE LA FORMA- QUE EXIJA LA LEY PARA EXTERNAR LA VOLUNTAD.

Se puede definir la forma como el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea vá- lido. Ese medio puede ser la manifestación por - escrito, o bien, la utilización de palabras de-- terminadas.

#### ARRENDAMIENTO

Es consensual cuando -  
el valor de la renta -

#### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Se debe otorgar siempre  
por escrito y pueda ce-

no pasa de cien pesos anuales, cuando exceda de esa cantidad el contrato debe, para que sea válido, hacerse por escrito bastando una escritura privada, celebrarse ante corredor público o cualquier fedatario público.

Ahora bien, la falta de formalidad exigida por la ley hace que el contrato pueda ser invalidado; pero esta omisión sólo produce la nulidad relativa del contrato, y no impide que dicho contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare la nulidad, razón por la cual el cumplimiento voluntario del mismo contrato por pago, novación o cualquier otro modo, entraña la ratificación tácita del mismo y extingue la acción de nulidad.

## 4. PRINCIPALES OBLIGACIONES PARA EL ARRENDADOR.

ARRENDAMIENTO

a) Tener capacidad para celebrar el contrato.

b) No hay comparación.

c) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.

d) Entregar la cosa arrendada.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) Obtener concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b) Adquirir los bienes que indique la arrendataria.

c) Conceder el uso o goce temporal de esos bienes.

d) Entregar la cosa arrendada. Generalmente se conviene que el bien objeto del arrendamiento sea entregado a la arrendataria directamente por el proveedor o fabricante.

La razón de la temporalidad en ambos contratos se justifica en virtud de que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser traslativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para disponer de sus bienes.

Respecto de esta obligación del arrendador, cabe destacar los siguientes elementos aplicables a ambos contratos:

1) Tiempo de entrega.- El arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido; y si no se fija plazo, luego que se requerido por el arrendatario.

2) Lugar de entrega.- La cosa arrendada, si es mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convengan otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación.

3) Gastos de entrega de la cosa arrendada.- Corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa. En el arrendamiento financiero corren a cargo del arrendador y éstos generalmente ya se encuentran incluidos en la renta (arrendamiento global).

e) Conservar la cosa arrendada en el estado que sirva para el uso	e) Los gastos de conservación corren a cargo de la arrendataria.
---	--

convenido y, si no se -  
convino, conforme a su  
naturaleza.

f) No estorbar ni embara  
zar de manera alguna  
el uso ni mudar la cosa  
arrendada, salvo el cas  
o de reparaciones ur-  
gentes.

g) Garantizar una poses  
ión útil, es decir, -  
que el arrendador es -  
responsable de los vi-  
cios o defectos ocul-  
tos de la cosa arrendad  
a y que la hagan improp  
ia para los fines a -  
los que se le destinó.

h) Preferir al arrendaa  
tario respecto de cualq  
quier otro interesado  
en el nuevo arrendamient  
o, cuando éste -  
haya durado más de cinq  
co años y el arrendatar  
io, haya hecho mejoras

f) Puede la arrendadora  
realizar las inspeccio-  
nes que considere pertin  
entes, a los bienes obj  
eto del arrendamiento  
financiero.

g) La arrendadora no es  
responsable de los vi-  
cios ocultos, sino el -  
proveedor o fabricante,  
ya que la arrendataria-  
eligió a éste, así como  
los bienes objeto del -  
arrendamiento.

h) Respetar la opción -  
que elija el arrendatar  
io al finalizar el cont  
rato arrendamiento fi-  
nanciero, siempre y cuand  
o se haga saber en el  
término convenido, que  
puede ser :

de importancia, así como concederle el derecho del tanto si desea vender. En el caso de nuevo arrendamiento, la renta será superior a la anterior.

- 1) La compra del bien a un precio inferior al de su valor de mercado.
- 2) Prorrogar el plazo del contrato con una renta inferior.
- 3) Participar con la arrendadora del precio de la venta del bien a un tercero.

## 5. PRINCIPALES OBLIGACIONES PARA EL ARRENDATARIO.

ARRENDAMIENTOARRENDAMIENTO FINANCIERO

- |  |   |
|--|---|
| a) No hay comparación  | a) Indicar a la arrendadora los bienes que desea arrendar para que ésta los adquiera.                               |
| b) Puede celebrarse -- por término forzoso o voluntario.   | b) Debe celebrar el contrato por término forzoso.   |
| c) Cubrir la renta en los términos y condiciones pactados; puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa, con tal de que sea cie <u>g</u> ta y determinada. | c) Cubrir la renta en los términos y condiciones que se estipulen en el contrato. Siempre debe consistir en dinero. |
| d) No hay comparación.   | d) Otorgar pagarés a fa <u>v</u> or de la arrendadora - por el monto total de la renta.                             |
| e) Conservar los bienes en el estado que   | e) Conservar los bienes en el estado que permi-   |

permita su uso normal.

ta su uso normal.

f) Servirse de los bienes para el uso convenido o conforme a su - naturaleza.

f) Servirse de los bienes para el uso convenido o conforme a su naturaleza.

g) Responder de los daños y perjuicios que - cause a la arrendadora por el uso o manejo -- inadecuado de los bienes.

g) Responder de los daños y perjuicios que -- cause a la arrendadora - por el uso o manejo inadecuado de los bienes.

h) Responder del incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construc- ción.

h) Contratar un seguro - que cubran los riesgos - de construcción, trans - porte, recepción e ins - talación de los bienes objeto del arrendamien - to, así como las respon - sabilidades civiles y - profesionales de cual -- quier naturaleza suscep - tibles de causarse en - virtud de la explotación o goce de los propios - bienes, señalando como-

primer beneficiario a -  
la arrendadora financier  
ra.

I) Restituir la cosa-  
arrendada al término-  
del arrendamiento, en  
las mismas condicio--  
nes en que la recibió,  
con excepción del de-  
terioro causado por el  
uso normal de acuerdo  
con su naturaleza.

J) No hay compración

I) Restituir la cosa --  
arrendada al término -  
del arrendamiento, en -  
las mismas condiciones  
en que la recibió, con  
excepción del deterioro  
causado por el uso nor-  
mal de acuerdo con su -  
naturaleza.

J) Notificar a la arren-  
dadora en el término con  
venido, la opción que va  
a adoptar al finalizar-  
el contrato.

## 6. CUADRO COMPARATIVO.

Con objeto de distinguir con mayor claridad estos contratos, es conveniente hacer la siguiente comparación:

ARRENDAMIENTOARRENDAMIENTO FINANCIERO

- |   |   |
|---|---|
| a) Se entregan bienes para que un tercero - haga uso de ellos.                                      | a) Se entregan bienes - para que un tercero haga uso de ellos.  |
| b) El bien objeto del arrendamiento no es - señalado o elegido - previamente por el - arrendatario. | b) El bien objeto del - arrendamiento es elegido previamente por el - arrendatario, señalando inclusive el proveedor o fabricante.              |
| c) Se pactan rentas periódicas en pago del - uso que se hace del -- bien sin incluir intereses.     | c) Se pactan rentas -- periódicas en las que - se incluyen capital e - intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas. |
| d) Pueden ser bienes-   | d) Generalmente, son bie  |

nes muebles o inmuebles los involucrados en el contrato.

e) Pueden celebrarlo personas físicas o morales.

f) Puede celebrarse por término voluntario o forzoso.

g) No se pacta opción de compra en ningún momento.

h) El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferido al arrendatario.

nes muebles los involucrados en el contrato.

e) Sólo pueden celebrarlo las arrendadoras financieras con autorización de la S.H.C.P.

f) Sólo puede celebrarse por un término forzoso.

g) Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación.

h) El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario si éste opta por comprarlo.

i) El arrendatario puede tener derecho a la prórroga del contrato, siempre y cuando la solicite conforme a la ley y ésta se declare judicialmente. Con una renta superior (10%).

j) El arrendatario no participa de la venta que haga el arrendador a un tercero de los bienes objeto del arrendamiento.

i) El arrendatario tiene derecho a la prórroga del contrato con una renta inferior, con sólo hacérselo saber al arrendador en el término convenido, al finalizar el contrato.

j) El arrendatario puede optar, al finalizar el arrendamiento, por participar con el arrendador del precio de la venta del bien objeto del arrendamiento a un tercero.

## II. CON LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

La promesa es un contrato en virtud del -- cual, una o ambas partes se comprometen a cele-- brar dentro de cierto tiempo, un determinado contrato que no pueden o no desean celebrar por el momento.

La promesa de compraventa es un contrato - por el cual las partes se obligan una a comprar y la otra a vender una cosa, a cierto precio, en determinado plazo; o aquel en que las partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa -- dentro de cierto tiempo. Es un contrato bilate-- ral.

De esta definición se derivan:

a) La promesa de venta.- Es un contrato por el cual una persona se obliga a vender una cosa, y la otra puede optar por aceptar o no esa obli-- gación, pero sin obligarse a comprar. Es unilateural por parte del promitente de venta.

b) La promesa de compra.- Este contrato no puede surgir a la vida jurídica, porque la persona que se obligase a comprar una cosa por un preu

cio determinado, no puede hacerlo sin que la otra se obligase a venderle.

#### 1. CARACTERISTICAS.

a) Puede ser bilateral o unilateral.

b) Es formal, ya que debe constar por escrito.

c) Es un contrato de garantía, porque asegura la celebración del contrato futuro determinado.

Ya habiendo analizado anteriormente, lo que es el arrendamiento financiero, podemos decir que contiene una promesa unilateral de venta, ya que la arrendadora se compromete a vender a la arrendataria al vencimiento del contrato, el bien objeto del mismo, quedando a elección de la arrendataria exigirlo o no, es decir, no se compromete a comprar.

## 2. ELEMENTOS ESENCIALES.

a) Consentimiento.- Ya hemos dicho que el consentimiento se define como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico; en el caso de la promesa, por el consentimiento pueden quedar obligadas ambas partes si la promesa es bilateral, o solamente una en el caso de la promesa unilateral.

Si ambas partes quedan obligadas, las dos son promitentes y beneficiarias a la vez; si sólo una queda obligada, caso de la promesa unilateral, tiene el carácter de promitente y la no obligada, de beneficiaria.

En el caso específico del arrendamiento financiero, la arrendadora es promitente y la arrendataria beneficiaria.

b) Objeto: el objeto en la promesa de contrato lo constituye la obligación de hacer, tal como lo dispone el artículo 2245 del Código Civil.

### 3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a) Capacidad.- Se requiere de la capacidad de ejercicio, pero puede celebrarse por los representantes legales de los incapaces, previa la satisfacción de ciertos requisitos, especialmente autorización judicial.

b) Forma.- La promesa de contrato, para ser válida, debe otorgarse por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

1) Contener los elementos característicos del contrato definitivo, significa que debe contener la especificación del objeto materia del contrato y el precio.

2) Limitarse a cierto tiempo, pues si no se limitase a cierto tiempo, el promitente quedaría obligado indefinidamente a sostener su oferta.

Ahora bien, es innegable que el contrato de arrendamiento financiero contiene una promesa de contrato de venta, ya que la arrendadora se obliga a vender a la arrendataria (promesa unilateral) el bien objeto del arrendamiento, al finali

zar el contrato.

Es decir, contiene los elementos esenciales y de validez que se requieren para el contrato de promesa de venta:

1) Consentimiento, quedan obligadas las partes en la forma y términos del pacto.

2) Objeto, lo constituye la obligación de celebrar el contrato de venta a favor de la arrendataria, siempre y cuando ésta opte por la venta y haya satisfecho sus correlativas obligaciones.

3) Es válido siempre y cuando la arrendadora cuente con la autorización de la S.H.C.P., prevista en la legislación respectiva.

4) Forma, se celebra siempre por escrito.

5) Contiene los elementos del contrato definitivo, es decir, se especifica el precio en el mismo contrato y el objeto es el mismo materia del arrendamiento.

6) Se limita a cierto tiempo, es decir, al vencimiento del término señalado en el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario pue

de optar por la promesa de venta contraída por -  
el arrendador.

Cabe hacer notar que esta promesa está con-  
tenida desde la celebración del contrato de arren-  
damiento, independientemente de la opción que --  
elija la arrendataria al finalizar el contrato.

## 4. CUADRO COMPARATIVO.

PROMESA DE COMPRAVENTAARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) Puede ser unilate--  
ral o bilateral.

a) Es unilateral la prome  
sa de venta que con--  
tiene el contrato de -  
arrendamiento financie-  
ro y surge desde la ce-  
lebración del contrato.

b) Debe constar por escr  
rito.

b) Debe constar por es-  
crito.

c) Da origen a obliga-  
ciones de hacer.

c) Da origen a obliga--  
ciones de hacer.

d) Contiene los elemento  
s característicos del  
contrato definitivo.

d) Contiene los elemen-  
tos del contrato definiti  
vo, ya que se señala  
de antemano el objeto y  
el precio.

e) Se limita a cierto  
tiempo.

e) Se limita a la termina  
ción del término pac-  
tado para el arrendamiento  
to.

En relación a la promesa de venta contenida en el contrato de arrendamiento financiero; - cabe hacer la sugerencia de que la ley exija como requisito del mismo contrato su inscripción - en el Registro Público del Comercio, como medida de protección en favor del arrendatario, , para - el caso de que la arrendadora durante la vigencia del contrato vendiera los bienes a un tercero y así el adquirente tendría las limitaciones que se consignan en el contrato de arrendamiento financiero, en especial las opciones que tiene - el arrendatario al finalizar el término pactado - en el contrato.

### III. CON LA COMPRAVENTA.

La compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o de un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal del contrato de compraventa, es el de transmitir el dominio de cosas o de derechos.

#### 1. CARACTERISTICAS.

a) Traslativo de dominio.

b) Principal, porque existe y subsiste por sí mismo, no depende de ningún otro contrato.

c) Bilateral, produce derechos y obligaciones para ambas partes.

d) Oneroso, porque otorga provechos y gravámenes recíprocos.

e) Conmutativo, ya que la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la cebración del contrato.

f) Consensual, en oposición a real, en virtud de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo, es decir, - basta que las partes otorguen su consentimiento sobre la cosa y el precio, para que la compraventa sea perfecta.

g) Formal, cuando la venta recae sobre inmuebles y su valor sea mayor de quinientos pesos, debe constar en escritura ante notario.

h) Instantáneo, cuando produce sus efectos al celebrarse el contrato (compraventa al contado).

i) De tracto sucesivo, cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo -- (compraventa en abonos).

## 2. ELEMENTOS ESENCIALES.

a) Consentimiento, como ya se ha dicho pue de definirse como la manifestación exterior de la voluntad.

En el caso de la compraventa, la voluntad del vendedor debe ser la de transmitir la propiedad de una cosa o derecho y la voluntad del comprador la de pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero.

b) Objeto. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el objeto directo -- consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El indirecto está constituido por el precio y la cosa.

Pueden ser objeto del contrato de compra--venta todas las cosas y derechos que reúnan los siguientes requisitos:

1) Que exista en la naturaleza, o sean susceptibles de existir.

2) Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie, la determinación pue

de ser individual cuando se señalan los datos es  
pecíficos de la cosa, de tal manera que no pueda  
confundirse con otra; en especie cuando se atien  
de a género, cantidad, calidad, peso, etc.

3) La cosa debe estar en el comercio; el -  
artículo 748 del Código Civil señala que las co-  
sas pueden estar en el comercio por su naturale-  
za o por disposición de la ley. Las cosas están-  
fuera del comercio por su naturaleza cuando no -  
pueden ser poseídas por una persona exclusivamen  
te, y por disposición de la ley, las que ella de  
clare irreductibles.

El precio en la compraventa, en principio  
debe consistir en dinero, pero existe una salve  
dad señalada por el artículo 2250 del Código Ci  
vil que a la letra dice:

Art. 2250. "Si el precio de la cosa vendi-  
da se ha de pagar parte en dinero y parte con el  
valor de otra cosa, el contrato será de venta --  
cuando la parte de numerario sea igual o mayor -  
que la que se pague con el valor de otra cosa. -  
Si la parte en numerario fuere inferior, el con-  
trato será de permuta".

### 3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Respecto de estos elementos, se mencionarán solamente la capacidad y la forma, pues por lo que se refiere a los demás, se aplican las reglas generales analizadas anteriormente.

a) Capacidad: se requiere de la capacidad general para celebrar este contrato; pero existen una serie de limitaciones señaladas por la Constitución y por el Código Civil para celebrar el contrato de compraventa, (extranjeros, beneficiencia pública, iglesias, bancos, etc.)

b) Forma: es consensual cuando se trata de compraventa de bienes muebles y formal si se trata de inmuebles cuyo precio exceda de quinientos pesos, y en este caso debe hacerse por escrito y constar en escritura pública.

#### 4. PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

a) Transmitir el dominio de la cosa vendida. Cuando se trata de cosa cierta y determinada, la transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto el contrato, - sin dependencia de tradición. En la compraventa de especie indeterminada, la propiedad no se -- transfiere sino cuando la cosa se haga cierta y determinada, con consentimiento del acreedor.

b) Conservar la cosa hasta el momento de - su entrega al comprador. Esto se da cuando no se entrega la cosa al momento de celebrar el contrato, el vendedor debe conservar la cosa exigiéndosele cierta diligencia para ello, hasta el momento de entregarla.

c) Entregar la cosa. Entendiéndose por entregar de la cosa vendida, el hecho de que el -- vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida o bien en la entrega - del título, si se trata de un derecho.

La entrega jurídica es la que, aún sin es-

tar entregada materialmente la cosa, la ley la -  
considera recibida por el comprador.

La entrega virtual se da cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, teniendo el vendedor los derechos y obligaciones de un depositario.

d) Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida. Los vicios o defectos -- ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al que se va a destinar, o bien, disminuyen de tal modo este uso que el comprador, - de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa.

Por lo tanto, para que se den estos vicios, es necesario:

1) La existencia de un defecto en la cosa-objeto del contrato.

2) Que dicho defecto sea anterior a la enajenación.

3) Que ese vicio o defecto haga impropia -

la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza.

4) Que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado menor precio por la misma.

e) Garantizar una posesión pacífica, que - consiste en que el vendedor responda de perturbaciones que sufra el comprador debidas a hechos - materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad, al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

g) Responder del saneamiento para el caso de evicción. La evicción se presenta cuando el - adquirente es privado en todo o en parte de la - cosa enajenada, en virtud de una sentencia que - cause ejecutoria y que reconozca un derecho de - tercero anterior a la adquisición.

Por lo tanto, para que se dé la evicción, deben concurrir los siguientes requisitos:

1) Que exista una enajenación.

2) Que se desposea al comprador de todo o de parte de la cosa enajenada.

3) Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.

4) Que en esa sentencia ejecutoriada se re conozca el derecho del tercero anterior a la adquisición o se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio.

## 5. PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

a) Pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Cuando las partes no pacten estas circunstancias, el artículo 2255 del Código Civil suple estas deficiencias y así tenemos:

1) Cuando no se pacte plazo para el pago, deberá ser al contado; para el caso de demora, - se causarán réditos al tipo legal.

2) Si no se ha fijado plazo para el pago, se hará al tiempo que se entregue la cosa.

3) Cuando no se señaló lugar para el pago del precio, éste deberá ser hecho en el lugar - que se entregó la cosa.

c) Pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, siempre y cuando:

1) Se haya convenido;

2) Cuando la cosa vendida y entregada produce frutos o renta;

3) Si se ha constituido en mora.

d) Recibir la cosa arrendada, ya que si no lo hace, recae sobre el vendedor el cuidado ordinario de la cosa, y sólo es responsable por dolo y culpa grave, debiendo restituir a éste lo que gastare para su guarda.

e) Pagar los gastos de transporte o traslación, según lo dispone el artículo 2285 de la ley de materia, que a la letra dice:

Artículo 2285. "Los gastos de entrega de la cosa vendida, son por cuenta del vendedor, y los de transporte o traslación, a cargo del comprador, salvo convenio en contrario".

## 6. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

En virtud de que la figura objeto de este estudio ha sido comparada por algunos juristas - con la venta en abonos y con la venta con reserva de dominio, únicamente procederé a hacer un - breve análisis sobre estos dos figuras.

### a) CONTRATO DE VENTA EN ABONOS.

La venta en abonos es una modalidad de la compraventa, que consiste en que una persona llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y otra, llamada comprador, se obliga a pagar por esa transmisión un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas.

La venta en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

1) Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que - hubiere adquirido los bienes de que se trata, -- siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

2) Si se trata de bienes muebles, que sean

susceptibles de identificarse de una manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que se habla contra terceros, si se inscribió en el Registro Público.

3) Si se trata de bienes muebles que no -- sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta, - por falta de pago del precio, pero esa cláusula - no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. Generalmente esta modalidad de compraventa se combina con un pacto que en la - doctrina se conoce con el nombre de "pacto comisorio" y que consiste en que la falta de pago de uno o varios abonos, da derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato.

Al operar la rescisión del contrato, las consecuencias son: el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que ésta ha ya sufrido; estas prestaciones serán fijadas por peritos.

A su vez el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las

sumas que entregó.

Si se pactan prestaciones más onerosas que las que se acaban de indicar para el comprador, serán nulas.

Para que la cláusula rescisoria produzca efectos contra tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público; y sólo podrá inscribirse cuando la cosa objeto del contrato recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables. Cuando se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, puede pactarse la cláusula rescisoria, pero no surtirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes.

Rafael de Pina, en su obra "Elementos de Derecho Civil Mexicano", refiriéndose a esta modalidad de la compraventa, dice:

"La venta en abonos es en la actualidad un fenómeno contractual que alcanza un volumen extraordinario; puede afirmarse que es la manera habitual, corriente, por medio de la cual el gran público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las compras al menudeo". "A la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, sobre todo el de la facilidad que representa el pago del precio en entregas parciales - constituye un aliciente, a veces irresistible, -

para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias, que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas; pero, en cambio, ofrece la ventaja de que permite a -- las personas de escasas posibilidades adquirir -- determinadas cosas en el momento en que le son -- necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener".  
(27)

---

(27) De Pina Rafael "Elementos de Derecho Civil-Mexicano". Pág. 52. 1ª Edición. Editorial Porrúa, S.A. Volumen Cuarto. México, 1961.

## 2. CONTRATO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

La venta con reserva de dominio es también una modalidad del contrato de compraventa. Consiste en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio. El Código Civil en su artículo 2312, establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida, hasta que su precio haya sido pagado".

Como se puede observar, en la venta con reserva de dominio está sujeta la transmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que se cumpla una condición, consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio. De lo anterior se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, al igual que en la venta por abonos, para que surta efectos respecto de tercero es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y esto sólo se puede hacer cuando se trate de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables, si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse plenamente y, por tanto, el contrato no pueda registrarse, esto sólo produce efectos respecto de las partes contratantes.

También en la venta con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, con todos los efectos que hemos señalado en la venta por abonos.

El artículo 2313 del Código Civil establece que el vendedor, mientras no se venza el plazo para pagar su precio, no puede enajenar la cosa vendida; el artículo 2515 del mismo ordenamiento preceptúa que si el comprador recibe la cosa vendida, será considerado como arrendatario de la misma.

La principal diferencia que encontramos entre la venta por abonos y la venta con reserva de dominio es que, mientras que en la primera el vendedor transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio, en la segunda, como su nombre lo indica, no se transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio, sino hasta que el precio ha sido totalmente satisfecho.

Rojina Villegas, en su compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, señala:

"Desde el punto de vista de la eficacia de

la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades de orden civil y penal, si dispone de la cosa; el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedida contra todo detentador; en tanto que en la cláusula rescisoria en la venta que se haga en abonos no impone responsabilidad penal al comprador, que legítimamente puede disponer de la cosa que ya le pertenece". (28)

Ahora bien, pasando al análisis de las figuras de compraventa y arrendamiento financiero, cabe señalar un estudio realizado por el Lic. Ramón Sánchez Medal, uno de los pocos civilistas que se ha avocado al estudio de esta nueva figura jurídica que es el arrendamiento financiero, y señala que en ocasiones es difícil diferenciar cuándo se trata de una compraventa y cuándo de un arrendamiento, cuando la transmisión de la propiedad se difiere hasta una fecha lejana después de que se haya pagado un precio a plazos anuales. (29)

Para resolver este problema, señala el autor, que los tribunales de instancia han de indagar la verdadera intención de las partes, independizán-

---

(28) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos, Tomo IV. Pág. 152.

(29) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. Pág. 62.

dose de la denominación usada por ellas.

Planiol y Ribert, citados por Sánchez Medal, expresan:

"En principio, las partes habrán constituido una compraventa, cuando hayan pactado la transmisión de la propiedad de la totalidad o de parte de la cosa, de modo definitivo, sea cual fuere la fecha en que se efectúe esa transmisión y sean cuales fueren los modos de pago del precio. En cambio, los tribunales entienden que hay arrendamiento cuando el contrato se contraiga al disfrute de la cosa, es decir, al derecho de obtener todas las ventajas cuyo ejercicio no disminuya su valor".

El autor citado denomina el arrendamiento-financiero como arrendamiento-venta y lo define:

"Es un contrato en virtud del cual una de las partes entrega a la otra una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que, en su cuantía, exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto expreso de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse, además de ellas, un simbólico precio adicional, se convertirá dicha parte en propietaria de la cosa, es considerada como compraventa por nuestro Código Civil y sujeto a una reglamentación imperativa".(30)

(30) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. Pág. 62.

Si sólo se toma en cuenta lo señalado en esta definición, en lo que se refiere a que cubriendo el último pago o un precio simbólico una de las partes se convertirá en propietaria de la cosa objeto del contrato, estoy totalmente de acuerdo en que se trata de una venta por abonos, independientemente del nombre que se le dé al contrato, atendiendo sólo a la intención de las partes.

El origen de estos contratos, al decir del Lic. Sánchez Medal, es debido a las siguientes causas:

"En la economía moderna han cobrado extraordinaria importancia las ventas a plazos o en abonos a causa de las múltiples ventajas que ofrecen por igual a compradores y vendedores. Bajo los anteriores Códigos Civiles de 1870 y 1884 ya estaban expresamente permitidas, pero el legislador rehusaba al vendedor la acción rescisoria en contra del comprador incumplido. Los preceptos relativos de dichos ordenamientos se hallaban redactados en estos términos: "si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; mas no podrá pedir la rescisión del contrato".(art. 2989 del Código de 1870 y art. 2858 del Código de 1884).

Las razones en que se fundaba dicha dispo-

sición, fueron señaladas por lo más autorizados-comentaristas de la época.

"Hemos dicho que cuando el comprador no pague el precio, es decir, cuando rehusa absolutamente cumplir sus obligaciones, no es justo hacérselas cumplir al vendedor compeliéndolo a entregar la cosa, pues el contrato es bilateral; - pero no sucede lo mismo cuando la cosa se ffa y al vencimiento del tiempo no se ha entregado el precio, pues entonces puede suceder, que no se rehuse a cumplir con la obligación que tiene, si no que otras causas independientes de su voluntad le hayan impedido cubrir en tiempo oportuno la deuda del precio. Entonces, será responsable de los perjuicios; pero por la conveniencia que hay de que los contratos tengan firmeza, la venta no se invalida, tanto más cuanto que el vende dor tiene la acción que nace de la compraventa - para exigir el precio; y cómo en este caso se su pone que la cosa está entregada, no se le puede conceder retención de lo que ya no tiene. Sobre todo, la estabilidad que deben tener los contratos para que no se entorpezcan las transacciones mercantiles, por el temor de que cualquiera circunstancia venga a invalidarlas, hizo que la ley ordenase: que si la venta fuera hecha al fiado, - podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora, mas no podrá pedir la res cisión del contrato.

Por el hecho de conceder el vendedor un -- plazo al comprador para pagar el precio, renun-- cia al derecho de retener la cosa vendida, y por lo mismo, es justo que sufra las consecuencias - de su imprudente confianza, y que no se le permi

mita la rescisión del contrato, que puede redundar en perjuicio de un tercer adquirente de buena fe.

Esta anómala disposición, que entrañaba -- una excepción al principio general de la cláusula resolutoria implícita en los contratos sinagmáticos, indujo a los vendedores a tratar de eludirla a través de un conocido artificio o expediente que los protegiera, con exceso, frente a la mala fe o insolvencia de los compradores. Para este efecto se acudió en la práctica a revestir a estas compraventas de la apariencia de un arrendamiento, por virtud del cual el supuesto arrendatario no adquiría la propiedad del bien sino -- hasta que acabara de pagar la última renta, con el enorme riesgo para él de perder todos los abonos que bajo el nombre de rentas hubiera pagado, en caso de que a virtud de una acción rescisoria por incumplimiento del supuesto arrendamiento, -- que no estaba prohibida, se le obligara a devolver el bien que había recibido.

Nuestro legislador, para esclarecer debidamente la naturaleza jurídica de estos contratos y, sobre todo, para regular su adecuado funcionamiento en favor de la parte débil, admitió la -- rescisión limitada en las ventas en abonos, cuando tal posibilidad se pactó expresamente.

En efecto, se estableció el principio de -- que la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos, pero siempre que tal rescisión se haya estipulado expresamente.

En suma, nuestro Código Civil admite ya en

forma limitada la rescisión de las compraventas-  
en abonos, siempre que expresamente se haya pac-  
tado la cláusula resolutoria, y reglamenta de ma-  
nera imperativa las consecuencias de la rescisión  
de estos contratos, por lo que ya no existe la -  
necesidad de eludir la prohibición contenida en  
los Códigos anteriores, que no permitían la res-  
cisión en esa clase de compraventas, ni hoy día  
es posible encubrir bajo la apariencia de arren-  
damientos a esas compraventas". (31)

Otra de las causas por la que se puede con-  
fundir el arrendamiento con la compraventa, es -  
por lo que señala el artículo 2315 del Código Ci-  
vil, que en lo conducente dice: "mientras no pa-  
sa la propiedad de la cosa vendida al comprador,  
si éste recibe la cosa será considerado como --  
arrendatario de la misma".

Pero esto no significa que existe un verda-  
dero contrato de arrendamiento al lado de la com-  
praventa o inmerso en ésta, sino solo que en di-  
cha compraventa tiene una de las partes algunos  
de los derechos y de las obligaciones de un arren-  
datario, merced a una ficción de la ley, o sea -  
que aunque en realidad no hay arrendamiento se -  
genera parcialmente los efectos de éste, como si  
efectivamente existiera.

---

(31) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. Pág. 64, 65,  
y 66.

La ficción indicada no es total, sino limitada sólo a determinados efectos, por lo que en la figura jurídica objeto de estudio no puede pensarse en una doble conversión del contrato, en que es un arrendamiento mientras el comprador no cubra el precio y una vez cubierto éste, se considere compraventa.

Lo señalado por el autor citado, es totalmente válido conforme a derecho, si se toma en cuenta su definición como la que señala exactamente lo que es el arrendamiento financiero.

Sin embargo, no hace mención en ésta a que la transmisión de la propiedad del bien objeto del contrato, al finalizar el término de éste, es "OPCIONAL" para la otra parte, lo cual va en contra de la esencia del contrato de compraventa y de los contratos en general, ya que no puede dejarse al arbitrio de una de las partes el cumplimiento del contrato; ya que en este caso, el único comprometido a llevar a cabo la transmisión de la propiedad objeto del contrato es el arrendador, por lo que se concluye que se trata de un contrato unilateral de promesa de venta, el cual entra en vigor una vez vencido el término pactado en el contrato de arrendamiento.

Asimismo, es necesario señalar que el autor sólo se ha referido a la opción de compra -- por parte del arrendatario, sin tomar en cuenta las otras dos opciones que son: la de elegir por la prórroga del contrato o la de participar con el arrendador en el precio de la venta que se haga del bien a un tercero, que son, junto con la antes señalada, características esenciales del contrato de arrendamiento financiero.

Otro argumento para considerar que se trata de contratos distintos, consiste en atender a la voluntad de las partes al expresar su consentimiento, en el contrato de compraventa, en que la intención del vendedor es transmitir el dominio de la cosa mediante el pago de un precio; la del comprador es la de recibir el dominio de esa cosa, cubriendo el precio.

En el contrato de arrendamiento financiero la intención del arrendador es transmitir el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de una renta, y la del arrendatario es la de usar y disfrutar por un determinado tiempo de la cosa, pagando un precio por concepto de renta.

En virtud de que estas consideraciones son perfectamente conocidas por las partes desde el-

momento de celebrarse el contrato, debe atenderse a su intención.

## 7. CUADRO COMPARATIVO DE ESTOS CONTRATOS.

COMPRAVENTA

a) La intención del -  
vendedor es transmitir  
la propiedad y la del  
comprador recibir esa  
transmisión es, por  
lo tanto, traslativo  
de dominio.

b) El precio debe ser  
en dinero.

c) Es un acto de dis-  
posición o dominio.

d) Es generalmente -  
un acto instantáneo.

e) La cosa se recibe -  
en el estado que se en-  
contraba al celebrarse  
el contrato.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) La intención del --  
arrendador es transmi--  
tir el uso o goce tempo-  
ral de la cosa, la del  
arrendatario recibir --  
ese uso o goce temporal;  
es, por lo tanto, tras-  
lativo de uso.

b) El precio de la renta  
debe consistir en dinero.

c) Es un acto traslativo  
de uso o goce.

d) Es de tracto sucesi-  
vo.

e) La cosa debe entre--  
garse en el estado que-  
sirva para el uso conve-  
nido; generalmente la -  
recibe el arrendatario-  
del proveedor o fabri--  
cante previamente elegi

do por éste.

- |  |   |
|--|---|
| f) El comprador usa - de la cosa como le pa rezca.   | f) El arrendatario usa de la cosa para los fi nes convenidos o con-- forme a su naturaleza.   |
| g) El vendedor respon de de los vicios ocul tos que sean anterio- res al contrato.                   | g) El proveedor o fabri cante elegido por el -- arrendatario responde - de los vicios o defec-- tos ocultos. La arrenda dora debe legitimar a - la arrendataria para -- que ejercite sus dere-- chos. |
| h) Queda perfeccionado con la fijación del - precio y cosa, aunque no se entreguen ni - uno ni otro. | h) Contiene una promesa unilateral de compraven ta a cargo del arrenda- dor y en favor de la -- arrendataria, al finali zar el término del con- trato, entre otras op-- ciones.                       |
| i) No hay punto de com paración.   | i) Puede optar el arren datario por la prórroga del contrato con una --   |

renta inferior a la primera.

J) No hay punto de comparación.

J) Puede optar el arrendatario al finalizar el contrato, por participar con la arrendadora del precio de la venta del bien a un tercero.

## CAPITULO CUARTO

### LEGISLACION DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

- I. REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN ESE ESTADO.
  
- II. SUGERENCIAS PARA UNA LEGISLACION SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

## LEGISLACION DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

En nuestro país, el contrato de arrendamiento financiero en especie, sólo se encuentra regulado, dándole esa denominación y carácter, en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo; esto debido a que es una legislación joven que trató de regular todas las situaciones jurídicas -- que se desarrollan actualmente.

A continuación, trataré de hacer un breve comentario a cada uno de los artículos que regulan este apartado.

### I. REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EN ESE ESTADO.

#### TITULO OCTAVO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O CONTRATO DE LEASING

Art. 2746. "En el arrendamiento financiero hay una unión de contratos, por el primero de -- los cuales el arrendador adquiere en propiedad -- del fabricante o proveedor el bien que, con el -- consentimiento de éste, ha elegido para su uso -- el arrendatario y que el proveedor deberá entregarle directamente a nombre del adquirente; y -- por el segundo contrato el arrendatario, por un plazo fijo y forzoso para ambas partes, adquiere el uso o disfrute temporal de los referidos bie-

nes mediante el pago periódico de determinada - prestación de dinero, obligándose el arrendador, al vencimiento del plazo del contrato, a vender al arrendatario los bienes por su valor residual; a renovar el arrendamiento sobre las nuevas bases que de común acuerdo fijarán ambas partes, - tomando en cuenta fundamentalmente la amortiza-- ción del precio mediante las rentas pagadas y el deterioro por el uso del bien arrendado; o, por último, a dar simplemente por terminado el con-- trato y recibiendo el arrendador, en el estado - en que el mismo uso los haya dejado, el bien o - bienes arrendados”.

En este artículo, el legislador menciona - que hay una unión de contratos:

1) El de compraventa que celebra el arren-- dador con el fabricante o proveedor, respecto de los bienes materia del arrendamiento.

2) El de arrendamiento que celebran el ad-- quiriente de los bienes o arrendador y el arrenda-- tario.

Asimismo señala que, al vencimiento del -- plazo forzoso, el arrendador se obliga a vender-- los bienes al arrendatario por su valor residual, a renovar el arrendamiento o a dar por terminado el contrato, debiendo el arrendador recibir los bienes objeto del arrendamiento.

En mi opinión, la unión de contratos que - menciona el legislador, no es atinada, pues el - primero de los contratos no forma parte de la -- esencia del contrato de arrendamiento financiero, aunque los bienes hayan sido elegidos por el -- arrendatario, que es característica del contra- to, mas no esencia.

El segundo de los contratos mencionados en este artículo, es el verdadero contrato de arren- damiento financiero en virtud de que contiene los requisitos de éste que son:

a) Por un término forzoso y fijo;

b) Pago periódico de determinada prestación en dinero, haciendo aquí la aclaración de que el artículo debe expresar que la renta ascenderá al valor del bien en el mercado, el interés del ca- pital invertido y la utilidad que la arrendadora desea obtener.

c) El arrendador queda obligado, al venci- miento del contrato, frente al arrendatario, quién podrá optar por alguna de las opciones antes se- ñaladas.

Sobre este particular, cabe aclarar que se

ha venido hablando de tres opciones que el arrendatario puede hacer valer al finalizar el contrato; las dos primeras opciones señaladas en el artículo 2746 de la ley analizada, son acordes con lo que se ha venido señalando a lo largo de este trabajo; respecto de la tercera opción que establece el artículo, "dar simplemente por terminado el contrato, y recibiendo el arrendador, en el estado en que el mismo uso los haya dejado, el bien o bienes arrendados"; me parece que esta "opción" está implícita en el contrato sin necesidad de mencionarla y que la elección deberá -- consistir en participar con el arrendador en la venta del bien objeto del arrendamiento a un tercero.

Art. 2747. "El arrendamiento financiero -- puede presentar cualquiera de las siguientes características:

I. El arrendador puede ser el fabricante o proveedor, quedando, por ello mismo, eliminado -- el primero de los contratos citados en el artículo anterior; y

II. El vendedor de un bien o de un conjunto de bienes puede conservar aquél o éstos, para usarlos temporalmente como arrendatario del comprador de los mismos, mediante el pago de la renta correspondiente".

Sobre la primera característica señalada - en este artículo, es pertinente recordar que para celebrar contratos de arrendamiento financiero, como arrendador, se requiere de la autorización de la S.H.C.P.; en este caso, si el fabricante o proveedor tiene esa autorización, podrá celebrar dicho contrato.

La segunda característica ya fue tratada - al señalar los diversos tipos de contratos de arrendamiento financiero, y ha quedado aclarado que no puede celebrarse este tipo de contrato ya que está prohibida la venta con pacto de retroventa.

Art. 2748. "En el arrendamiento financiero neto, la renta se fija atendiendo al precio de los bienes que son su objeto y a las ganancias tácitas que ha de obtener el arrendador, sin incluir los impuestos de importación y los gastos de instalación y de operación".

Este tipo de arrendamiento financiero es - el más usado en nuestro país, en donde los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, como seguros, instalación, mantenimiento, son a cargo del arrendatario.

Art. 2749. "En el arrendamiento financiero

global, los gastos a que se refiere el artículo anterior los cubre el arrendador por cuenta del arrendatario y los cobra incluyéndolos en las - rentas periódicas”.

Este tipo de contrato soluciona al arrendatario todas sus necesidades inmediatas, ya que - no tiene que hacer ninguna inversión de momento - y tiene el uso y disfrute de los bienes.

Art. 2750. “En el arrendamiento financiero mixto los gastos mencionados en el artículo 2748 los proporcionarán ambos contratantes, en la proporción que convengan, y si los paga totalmente - el arrendador sólo podrá repercutirlos en el monto de las rentas periódicas hasta el importe de lo que sea a cargo del arrendatario”.

Para poder hacer efectivo en el monto de - las rentas los gastos efectuados en este tipo de contratos, es necesario que se estipule en el -- mismo que así se llevará a cabo el pago de éstos.

Art. 2751. “Puede pactarse que en la renta estén o no incluidos el mantenimiento del bien - arrendado y la asesoría técnica para el manejo del mismo.

El pacto puede celebrarlo directamente el fabricante con el arrendatario, o éste con el - arrendador, previo convenio en éste último caso, de éste y el fabricante”.

Lo dispuesto en este artículo es perfectamente válido y debe quedar claro a cargo de quien serán los gastos de mantenimiento del bien objeto del arrendamiento financiero. En la práctica, estos gastos generalmente son a cargo del arrendatario.

Art. 2752. "El contrato celebrado entre el proveedor-vendedor y el arrendador-adquirente, - como el convenio entre el arrendador financiero y el arrendatario deberán constar por escrito".

En nuestra opinión, el primero de los contratos celebrados deberá ajustarse a las reglas generales del contrato de compraventa. Lo dispuesto por el legislador en el segundo, es totalmente válido, ya que el contrato de arrendamiento - financiero siempre debe constar por escrito.

Art. 2753. "El arrendamiento financiero se perfecciona con la entrega al arrendatario del - bien arrendado".

No estoy de acuerdo con lo previsto en este artículo, en virtud de que ya se ha dicho que el contrato de arrendamiento financiero se perfecciona al celebrarse éste y no requiere de la entrega material de la cosa al arrendatario, ya que generalmente el proveedor requiere de un término para hacer la entrega de los bienes. En ca-

so de que el arrendatario no recibiera los bienes, tendrá las acciones que le confiere la ley para este caso (esta cuestión ya fue tratada en las obligaciones que tiene el arrendador).

Art. 2754. "Las relaciones entre proveedor vendedor y arrendador-adquirente por una parte, y arrendador financiero y arrendatario por otra, se rigen por lo que convengan ellos en los respectivos contratos y por las disposiciones de este título, y en lo no previsto por las normas que rigen los contratos de compraventa para las dos primeras personas y de arrendamiento para las dos segundas".

Este artículo nuevamente remite a las reglas de la compraventa el primero de los contratos que se celebran, aclarando que no estoy de acuerdo con la unión establecida en el artículo 2747. Asimismo, fija las bases de interpretación y celebración para este tipo de contratos.

Art. 2756. "Las disposiciones de este título son aplicables al arrendamiento financiero -- cuando el arrendador no celebra este contrato como una actividad habitual".

Esta disposición, vino a suplir el artículo del proyecto original elaborado por el Dr. -- Raúl Ortiz Urquidí, el cual preceptúa:

Art. Independientemente de quien celebre como lisindador un contrato de lising, tenga o no la correspondiente concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para desarrollar -

actividades financieras atento los términos del artículo 2o. de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la actuación contractual, en el orden meramente civil, - de esa persona, se normará por las prescripciones relativas de este código, y las de su actividad-financiera por la legislación federal respectiva, sin perjuicio de que si llegare a celebrar el -- contrato sin contar con dicha concesión de la ex presada Secretaría, se le impongan las sanciones legales a que se hubiere hecho acreedor".

Considero que lo que se señala en este artículo, es totalmente acertado, ya que preve el caso de que se celebre el contrato de lising o - arrendamiento financiero sin la autorización que requiere el lisingador (como lo llama el autor - del proyecto, castellanizando el vocablo lising), por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, atendiendo únicamente a la intención - de las partes y sometiendo a las mismas en el -- campo civil a las disposiciones que rigen este - tipo de contratos, dejando aparte las sanciones a que se haga acreedor el lisingador si celebra el contrato sin la autorización debida.

Al analizar el precepto vigente en la legis lación del Estado de Quintana Roo y el propuesto por el Jurista Raúl Ortiz Urquidí, considero que debió mantenerse el texto original antes transcri

to, ya que señala que deben aplicarse las disposiciones de ese código a los contratos que tengan las características del lising o arrendamiento financiero, independientemente de la autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público, es decir, atendiendo principalmente a la voluntad e intención de las partes -- que celebran el contrato.

## II. SUGERENCIAS PARA UNA REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

Para poder proponer un articulado del contrato de arrendamiento financiero, es menester hacer notar que este contrato se celebra generalmente por personas que pretenden obtener ganancias con las prestaciones que se otorgan y, por ello, requieren de reglas específicas que los regulen y a su vez lo distingan de otras figuras jurídicas ya reguladas.

Sin pretender que lo que se expresará a continuación sea tomado como propuesta legislativa, sino sólo como una opinión o punto de vista, trataré de sintetizar lo señalado en el transcurso de este trabajo, en los siguientes artículos:

### DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Art. A. Hay arrendamiento financiero cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal y forzoso de una cosa previamente elegida por la otra, y ésta a pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero, al finalizar éste, el arrendatario tendrá una triple opción terminal.

Art. B. La renta debe ajustarse por un só lo precio que incluya el valor del bien en el - mercado, más los intereses del capital inverti- do vigentes al momento de hacer la inversión y la utilidad de la arrendadora. Pueden también - señalarse períodos para realizar el pago de la renta.

Art. C. Pueden ser objeto del arrendamien- to financiero todos los bienes muebles o inmue- bles que puedan usarse sin consumirse, excepto - aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los dere- chos estrictamente personales.

Art. D. Los bienes objetos del arrendamien- to deben ser elegidos previamente por la arrenda- taria, indicando a la arrendadora financiera sus especificaciones por escrito.

Art. E. Sólo pueden celebrar contrato de - arrendamiento financiero como arrendadores, aque- llas personas físicas o morales que cuenten con autorización para ello.

Art. F. El contrato de arrendamiento finan- ciero deberá otorgarse siempre por escrito y po- drá celebrarse ante fedatario público.

Art. G. Podrán expedirse títulos de crédito a favor de la arrendadora por el monto total de la renta, haciéndose constar en ellos su origen y que no serán negociables, ni podrán endosarse en propiedad.

Art. H. Al finalizar el término forzoso estipulado en el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones, podrá optar por:

I. Adquirir la propiedad del bien objeto del arrendamiento mediante el pago de un precio simbólico pactado previamente en el contrato;

II. Que se le conceda un nuevo arrendamiento respecto de los mismos bienes, con una renta inferior a la anterior, también previamente fijada en el contrato;

III. Enajenar el bien a una tercera persona y participar con el arrendador del precio que se obtenga en los términos que se pacten en el contrato.

Art. I. Se tendrá por no puesta la cláusula en que el arrendatario se obligue a adoptar -

una sola de las opciones anteriores desde la celebración del contrato.

Art. J. El arrendatario deberá notificar - por escrito al arrendador, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, la opción que elija.

Art. K. Si transcurrido el término anterior el arrendatario no notifica su decisión, ésta -- elección pasará al arrendador, quedando obligado el arrendatario a su cumplimiento.

Art. L. Puede estipularse en el contrato - que los gastos de conservación y mantenimiento - de los bienes materia de éste, queden a cargo de uno de los contratantes. En caso de que no se -- pacte, quedarán a cargo del arrendador.

Art. M. El arrendador financiero tendrá en todo tiempo la facultad de inspeccionar el uso y vigilar la conservación de los bienes arrendados.

Art. N. A fin de garantizar los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero y el cumplimiento de éste, el arrendatario deberá obtener un seguro sobre ellos, para responder ante terceros por cualquier daño que sufran, así -

como para el caso fortuito o fuerza mayor, teniendo como principal beneficiaria a la arrendadora financiera.

Si el arrendatario no cumpliera con esta obligación, la arrendadora podrá solicitar dicho seguro repercutiendo en la arrendataria los gastos que hubiere erogado para ello.

Art. N. Si por cualquier causa perecieren, desaparecieren o menoscabasen los bienes arrendados del importe del seguro, la arrendadora financiera obtendrá el equivalente de lo que falte al arrendatario, por satisfacer de acuerdo con el plazo establecido, y el saldo deberá entregarse al arrendatario.

Art. O. El contrato de arrendamiento financiero, deberá inscribirse en el Registro Público del Comercio.

Art. P. Para todo lo no previsto en este título, se observarán las normas que rigen el contrato de arrendamiento, el de compraventa o de cualquiera otro con el que tenga más analogía.

## CONCLUSIONES

1.- El arrendamiento financiero es un contrato especial, mixto, complejo, no regulado específicamente en el Código Civil para el Distrito Federal.

2.- Su creación y práctica se debe a la necesidad de los arrendatarios de obtener bienes de producción sin hacer una inversión inmediata de capital.

3. Se encuentra reconocido en nuestro país en leyes fiscales que lo regulan particularmente en ese aspecto.

4. El contrato de arrendamiento financiero no puede confundirse con ningún otro contrato ya regulado.

5. El arrendatario elige los bienes que desea arrendar y se lo hace saber por escrito al arrendador.

6. El precio de la renta en el contrato de arrendamiento financiero incluye el valor del bien en el mercado, al momento de la compra, los intereses del capital invertido sobre la tasa vigente en ese momento, y la utilidad que la arrendadora desea obtener.

7. Es esencial la estipulación de que al finalizar el término del mismo, el arrendatario podrá elegir entre tres opciones:

a) Adquirir la propiedad del bien;

b) Que se le otorgue un nuevo arrendamiento con una nueva renta, inferior a la primera;

c) Participar con la arrendadora del precio de la venta del bien a un tercero.

8. La primera de las opciones puede considerarse una promesa de venta y por ser sólo a cargo del arrendador, es unilateral.

9. En el articulado propuesto se señalan las bases que debe contener este contrato y sobre las cuales se sugiere se ajusten los modelos de contratos de arrendamiento financiero.

10. La arrendadora financiera deberá contar con autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como tal.

11. El contrato de arrendamiento financiero debe otorgarse por escrito y puede celebrarse ante fedatario público.

12. Es un contrato que ha tomado gran relevancia en los últimos años en los países capitalistas.

13. Mientras no se reglamente en especial este contrato, seguirán existiendo conflictos entre las partes que lo celebren.

14. Para proteger al arrendatario del cumplimiento de las opciones al finalizar el contrato, en caso de que la arrendadora venda los bienes a un tercero, se sugiere la obligación de --inscribir el contrato en el Registro Público del Comercio.

15. Lo que se busca al celebrar estos contratos, es la utilización de los medios de producción y obtener sus beneficios, tomando en ---cuenta que en la vida actual es más importante - la utilización efectiva de los bienes, mientras- le sean necesarios al arrendatario, que su dominio.

## BIBLIOGRAFIA

BUTRON, CARLOS ELIAS.- El sistema de depreciación y el arrendamiento financiero. Revista de Difusión Fiscal No. 12, Junio 1975. Secretaría de Hacienda y - Crédito Público, México, D.F.

DIAZ BRAVO, ARTURO.- Contratos Mercantiles. -- Editorial Harla, S.A. México, D.F., 1983.

DE PINA, RAFAEL.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. Primera Edición. Editorial Porrúa, S. A. Vol. Cuarto. México, 1961.

DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA.- Décima Novena Edición, Tomo I y II Editorial Espasa Calpe, S.A. Madrid 1970.

FRISCH PHILIP,  
WALTER Y GUTIERREZ CARDONA,  
CARLOS.- El Arrendamiento Financieo

ro. Revista El Foro No.16  
Enero - Marzo 1979, México  
D.F.

GARCIA MAYNEZ,  
EDUARDO.-

Introducción al Estudio -  
del Derecho. Ed. Porrúa,  
S.A. 15ª Edición. México,  
1968.

GONZALEZ ITURRARAN,  
HERNAN.-

Apuntes de la Cátedra de  
Derecho Civil II. Obliga  
ciones. U.N.A.M. 1978.

GUTIERREZ Y GONZA  
LEZ, ERNESTO.-

Derecho de las Obligacio-  
nes. Quinta Edición. Edi-  
torial Cajica, S.A. Pue-  
bla, Pue. México, 1976.

LEVY, LUIS HAIME.-

El Arrendamiento Financier  
o, sus Repercusiones Fisc  
ales y Financieras. Cuart  
a Edición. Ediciones Fisc  
ales. I.S.E.F., S.A. Méx  
ico, 1983.

ORTIZ URQUIDI, RAUL.- Derecho Civil. Segunda -  
Edición. Editorial Porrúa,  
S.A. México, D.F., 1982.

ROJINA VILLEGAS,

RAFAEL.-

Derecho Civil Mexicano.  
Tomo 6º, Contratos, Vol.  
I. Ed. Porrúa, S.A. Méxi-  
co, 1977.

SANCHEZ MEDAL, RAMON.- Los Contratos de las lla-  
madas Compañías Arrendado  
ras. Revista de Derecho  
Notarial, Año XVI, No.47,  
Asociación Nacional del  
Notariado. México, D.F.  
Junio 1972.

De los Contratos Civiles.  
Sexta Edición. Editorial  
Porrúa, S.A. México, D.F.  
1982.

TREVINO GARCIA,

RICARDO.-

Contratos Civiles y sus -  
Generalidades, Tomo I. --  
Cuarta Edición, Editorial  
Font, S.A. Guadalajara, -  
Jal. 1982.

TRUCCO B., EDUARDO.- Comentarios en Torno al -  
Leasing. Revista de Dere-  
cho. No. 164. Enero-Diciem  
bre 1976. Talleres de Im-  
prenta de la Universidad  
de Concepción, Chile.

VAZQUEZ PANDO,  
FERNANDO A.-

En Torno al Arrendamiento  
Financiero. Revista de In-  
vestigaciones Jurídicas -  
No. 4. Editada por el Ins-  
tituto de Investigaciones  
Jurídicas de la Escuela -  
Libre de Derecho. México,  
1980.

ZILLI, F.T.-

El Arrendamiento Financie-  
ro en México. Investigación  
Fiscal No. 48. Secretaría  
de Hacienda y Crédito Pú-  
blico. México, Diciembre  
1969.

## LEGISLACION:

Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Código de Procedimientos Civiles.

Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Código Fiscal de la Federación.