

678
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"ANALISIS PRACTICO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UN MEDIO LEGAL AL SERVICIO DE UNA NECESIDAD ECONOMICA"



DERECHO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

NOE HUMBERTO QUEZADA LOPEZ



Ciudad Universitaria México, D.F.

1991

FALLA DE CRIGEN



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.

**ANALISIS PRACTICO-JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
COMO UN MEDIO LEGAL AL SERVICIO DE UNA
NECESIDAD ECONOMICA**

I N D I C E

	Página
<u>Introducción</u>	1
 CAPITULO I	
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
I.1 Antecedentes y Evolución.....	6
I.2 Estudio de las Denominaciones de Arrendamien to y Financiamiento.....	19
I.3 Concepto de Arrendamiento Financiero.....	36
I.4 Naturaleza Jurídica del Arrendamiento Finan- ciero.....	49
I.5 Marco Jurídico del Contrato.....	69
 CAPITULO II	
ANALISIS DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA LA OPE- RACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
II.1 Elementos Personales.....	77
II.2 Elementos Materiales.....	91
II.3 Elementos Formales.....	102

	Página
II.4 Objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	107
II.5 Derechos y Obligaciones que Emanan del Contrato.....	113
II.6 Régimen de Prohibiciones a las Arrendadoras Financieras.....	137

CAPITULO III

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

III.1 Análisis Previo a la Celebración del Contrato.....	145
III.2 Procedimientos de Autorización.....	164
III.3 Plazos de Ejecución del Contrato.....	177
III.4 Formas de Pago del Financiamiento.....	188
III.5 Garantías.....	203
III.6 Opciones de Liquidación del Contrato.....	213
III.7 Rescisión del Contrato.....	231
III.8 Extinción del Contrato.....	239

CAPITULO IV

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

IV.1 Justificación de la Aplicación del Contrato	243
IV.2 Ventajas Económicas.....	254

	Página
IV.3 Ventajas No Económicas.....	258
IV.4 Desventajas.....	262
<u>Conclusiones.....</u>	267
<u>Bibliografía.....</u>	273

ABREVIATURAS

- S.H.C.P. _____ Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- V. _____ Ver
- C.C. _____ Código Civil
- Art. _____ Artículo
- C.Com. _____ Código de Comercio
- LGOAAC. _____ Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito
- Const. _____ Constitución
- LGTOC. _____ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- CNB. _____ Comisión Nacional Bancaria
- L.ISR. _____ Ley del Impuesto sobre la Renta

I N T R O D U C C I O N

Uno de los problemas más relevantes en la actualidad - por los que atraviesan los distintos países en vías de desarrollo, incluyendo al nuestro, es el relativo a su situación financiera, en virtud de las imperantes necesidades que deben satisfacer para alcanzar su desarrollo productivo, debido a la constante evolución de la actividad financiera y a los continuos avances tecnológicos.

Hoy por hoy, las finanzas adquieren cada día dentro de las empresas, un papel muy importante en razón de que al imprimirles un mayor impulso financiero a las mismas, independientemente de su magnitud, se incrementa su capacidad productiva, al igual que su crecimiento y desarrollo, logrando con ello una aceleración progresiva en la capitalización de un país y como consecuencia, su desarrollo económico.

Por ello, nació nuestra inquietud por investigar sobre la necesidad de implementar modernas técnicas o medios de financiamiento que coadyuven al crecimiento y desarrollo de las distintas empresas que conforman el ámbito productivo de un país, canalizando así el ahorro hacia la inversión más conveniente. Así, bajo estos lineamientos, consideramos que uno de

los principales instrumentos de financiamiento, para lograr ese objetivo, es precisamente el arrendamiento financiero, el cual es capaz de adaptarse a todas las exigencias empresariales, satisfaciendo sus problemas de financiamiento y sus diversas necesidades, por lo cual es el objeto del presente estudio.

De esta manera, el arrendamiento financiero como fórmula de financiación, permite a una persona usar y gozar de un bien de manera inmediata, sin realizar fuertes desembolsos de efectivo, durante un tiempo determinado, a cuyo vencimiento, tendrá la opción de decidir si adquiere la propiedad del mismo, si prorroga el contrato, si sustituye el bien por otro con tecnología más avanzada, o en fin, si se vende a un tercero y participa en el producto de esa venta.

Dicho instrumento, se encuentra dentro del sistema económico mexicano en un plano alternativo e independiente respecto de otros instrumentos de financiamiento bancarios más tradicionales, ofreciendo muchas ventajas para el usuario del mismo, pudiendo considerarse especialmente interesante y benéfico para las distintas empresas con ciertos problemas de financiación, que normalmente por diversos motivos presentan dificultades en su acceso al crédito bancario y al mercado mobiliario.

Como podrá observarse a través de la lectura del presente trabajo, la utilización adecuada del Arrendamiento Financiero, permite a los empresarios, tanto pequeños, medianos, como grandes, no sólo financiar sus proyectos de inversión, sino mantenerse en el mercado y estar a la altura de las empresas de los países más desarrollados.

No obstante, considero que para cualquier estudio que se realice sobre alguno de los múltiples problemas de las distintas ramas de la ciencia del derecho, se necesita poseer un conocimiento teórico completo, aunado a la práctica que permita la compenetración en la materia que se trate de analizar, conocimiento que no poseemos por el momento, debido a la falta de años de estudio, así como la insuficiente experiencia, que esperamos adquirir en el futuro desarrollo profesional de nuestra carrera.

En este orden de ideas, dentro de los distintos apartados del presente estudio, tratamos de realizar un análisis de las características propias del Arrendamiento Financiero, como son, sus antecedentes y evolución, su naturaleza y marco jurídico, sus requisitos esenciales, su estructura, así como el funcionamiento de sus diversas operaciones, resaltando los que a nuestro juicio resultan ser los aspectos más importantes del mismo, con la intención de que este novedoso e interesante instrumento económico-jurídico-financiero, sea tomado -

en cuenta como una opción de financiamiento al servicio de -
las diversas necesidades productivas de nuestro país.

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- I.1 Antecedentes y Evolución**
- I.2 Estudio de las Denominaciones de Arrendamiento
 y Financiamiento**
- I.3 Concepto de Arrendamiento Financiero**
- I.4 Naturaleza Jurídica del Arrendamiento Financiero**
- I.5 Marco Jurídico del Contrato**

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I.1 ANTECEDENTES Y EVOLUCION

Al referirnos a los antecedentes del arrendamiento financiero, debemos hacer mención que dentro de los imperios babilónico y egipcio existieron figuras muy similares a la operación actual,⁽¹⁾ pero no fue éste el precedente inmediato del arrendamiento financiero, sino que su origen debemos ubicarlo en los Estados Unidos de América, bajo la denominación anglosajona de "Leasing" cuyo significado en castellano es arrendamiento.

Asimismo, es de observarse, que durante el siglo XIX se presentaron algunos casos que propiciaron el nacimiento de esta operación, como el de las grandes compañías explotadoras de los ferrocarriles americanos, que recurrieron a este contrato para la adquisición de gran parte de su material rodante.

1.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, "El Leasing como institución financiera", Ed. Asociación para el Progreso de la Dirección, primera edición, Madrid 1977, p. 47.

te; al igual que el caso de la compañía Bell Telephone System, la cual, no se dedicaba a la venta de sus aparatos telefónicos, sino que los arrendaba para su uso, mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica. Dicha empresa, obtuvo un gran éxito con este tipo de operación constituyéndose en un acontecimiento que permitió un mayor crecimiento en la industria. (2)

Esta práctica fue adoptada posteriormente por otras - compañías privadas, existiendo en los Estados Unidos continuos arrendamientos financieros, como en el año de 1864, cuando Gordon Mackey inventó una máquina para coser suelas de zapatos y decidió ponerla en el mercado, sobre la base de un arrendamiento, notándose inclusive, que el estado norteamericano utilizó el arrendamiento con la finalidad de prestar ayuda financiera a Inglaterra, antes de que los Estados Unidos ingresaran en la Segunda Guerra Mundial.

El nacimiento del arrendamiento en estudio, tuvo como origen necesidades financieras de los arrendatarios, que en base a esta figura obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y con un desembolso de fondos, menor que si tu-

2.- Cfr. LEON TOVAR, Soyla H., "El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano", Ed. UNAM, primera edición, México 1989, p. 15.

vieran que comprar el bien en ese preciso momento.

Al observar el éxito alcanzado, compañías de equipo fabril, de máquinas y herramientas, empezaron a operar de esa misma manera, es decir, utilizando el arrendamiento en lugar de vender sus equipos. Como ejemplo, podemos citar a la empresa fabricante de maquinaria para elaborar zapatos, denominada United States Shoes Machinery Corporation, la que a finales de la última guerra mundial, más exactamente en el año de 1945, alquilaba sus máquinas a los comerciantes de zapatos. Esta empresa contaba con la calidad de propietaria y el arrendatario podía obtener un nuevo equipo, suscribiendo un nuevo contrato, si el material resultaba obsoleto o si el primer contrato había finalizado. A tal suceso le siguieron como arrendadoras la International Cigar Machinery y la International Business Machine, más conocida por sus siglas I.B.M., en relación a las máquinas computadoras y máquinas eléctricas que producen desde ese entonces. (3)

Después de este gran comienzo se crearon otras empresas en virtud de la necesidad de encontrar nuevas y más eficientes formas de financiación para equipar las empresas que

3.- Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel, "Derecho Bancario", Ed. Porrúa, cuarta edición, México 1989, p. 577.

no contaban con mobiliario propio, así como para proveer de bienes inmuebles a aquellas instituciones que carecían de capital suficiente para su adquisición. Tal es el caso del nacimiento del primer contrato de Sale and Lease Back o Arrendamiento Financiero Inmobiliario, utilizado por vez primera en los Estados Unidos en el año de 1945, por la compañía Allied Stores Corporation, para la venta que realizara a una fundación universitaria, de todos sus inmuebles, los que simultáneamente volvió a alquilar por el término de 30 años con una opción de 30 años más.⁽⁴⁾

Años más tarde, en 1952, Mr. M.D.P. Boothe Jr., director de una fábrica de productos alimenticios, funda la primera sociedad de Leasing o Arrendamiento Financiero, la cual la denominó United States Leasing Corporation, ubicada en San Francisco California, siendo apoyada financieramente por el Bank of América.

La mencionada empresa se encontraba carente de recursos y maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos, objeto de un pedido especial del ejército, razón por la que Mr. Boothe Jr. tuvo la ocurrencia de tomarla en arren-

4.- Cfr. ROLIN, Serge, "El Leasing" (Trad. Tomás Pérez Ruiz), Ed. Pirámide, primera edición, Madrid 1970, p. 24.

damiento al carecer de los recursos económicos necesarios para adquirirla, a través de una compraventa por estimar excesivo el costo de la misma, tomando en cuenta el volumen y posibilidades de renovación del pedido.⁽⁵⁾

Es importante mencionar que gran parte de los tratadistas, coinciden en considerar dicho acontecimiento, como el verdadero antecedente directo del origen del actual arrendamiento financiero.⁽⁶⁾

Así, una vez cumplido el pedido realizado por el ejército, la empresa comenzó a obtener numerosos contratos y como consecuencia, tuvo gran trascendencia, gracias al monto de las operaciones que realizaba con un resultado satisfactorio, creando con ello una ganancia desmedida en muy corto tiempo. Por esta situación Mr. Boothe Jr. decidió retirar su capital de dicha sociedad y probar suerte creando una propia, denominada Boothe Leasing Corporation of San Francisco, en virtud del gran alcance y éxito financiero obtenido, por lo que junto con la United States Leasing Corporation, ambas empresas pasaron a formar parte dentro de las más importantes de los Estados Unidos de América.

-
- 5.- Cfr. DIAZ BRAVO, Arturo, "Contratos Mercantiles", Ed. Harla, segunda edición, México 1985, p. 86.
 - 6.- ASI-COGORNO, Eduardo Guillermo, "Teoría y Técnica de los Nuevos Contratos Comerciales", Ed. Meru, Buenos Aires 1979, p. 35; RICO PEREZ Francisco, "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra", - La contratación por Leasing en España, Ed. Reus, primera edición, - Madrid 1974, p. 27.

En virtud de lo expuesto, el auge que tuvo el contrato de Leasing, fue un suceso extraordinario, pues el número de - empresas que se dedicaban a esta forma de financiamiento, aumentó considerablemente en pocos años, tal es el caso, por citar algunas, de la American Industrial Leasing Corporation de Chicago, la Hudson Leasing Corporation, la Equilease y la National Equipment Rental. Todas éstas de la ciudad de Nueva - York, y la Bankers Leasing Corporation, filial del First National City Bank of Boston. ⁽⁷⁾

Según anota la maestra Soila H. León Tovar en su obra:

(8)

"La idea de concebir el arrendamiento financiero, no fue obra de la casualidad ni del - ocio de los economistas o abogados, sino el producto de la necesidad de contar con un - instrumento jurídico que satisficiera las - exigencias y colmara las carencias del tráfico comercial.

La dificultad de contar con un crédito bancario, el mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible, una economía - muy próspera con un porcentaje de beneficio sustancial pero con empresas obligadas a una renovación alecerada de sus bienes y equipos, el aumento de la competencia y el de los cos

7.- Cfr. ACOSTA ROMERO, op. cit., p. 578.

8.- Op. cit., p. 17.

tos de capital, la velocidad del progreso científico, en fin, la innovación tecnológica, fueron entre otras, las causas determinantes del origen del arrendamiento financiero en los Estados Unidos de América, móviles todas ellas que hicieron del contrato una opción más deseable que la compraventa".

En los años sesentas el contrato de arrendamiento financiero atraviesa el Atlántico para instalarse y desarrollarse en Europa. El primer país que lo utilizó fue Inglaterra en 1960, siendo los fabricantes de máquinas electrónicas para el tratamiento de la información los pioneros, en el manejo del contrato en estudio, fundando la primera empresa europea denominada Mercantile Leasing Company Ltd., constituida por la unión de una sociedad americana y una financiera inglesa. A esta empresa le siguieron algunas otras como por ejemplo la Equipment Leasing Company; La Elco; la Mercantile Credit Ltd.; la Astley International Trust y la Industrial Leasing and Financed Ltd. (9)

Los comienzos de la operación de este nuevo contrato en el viejo continente, no tuvieron los mismos auges que en

9.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 49; y LEON TOVAR, op. cit., p. 16.

su país de origen, en virtud de las distintas circunstancias imperantes en la economía de la mayoría de los países europeos.

Fue así, como en el año de 1962, gracias a la unión de un grupo de bancos privados franceses y un número importante de compañías aseguradoras, se fundó la primera y más importante empresa francesa denominada La Locafrance, promovida financieramente por la Banque de Indochine. (10)

Con posterioridad fueron apareciendo otras financieras - destinadas a este medio de crédito como la Société de Location de Matériels Electriques et Gaziers, S.A., y la Société de Transports Siderurgie, S.A. Francia fue el país en donde más se asentaron las empresas dedicadas a realizar este tipo de contratación legislándose dicha figura jurídica, en la ley del 28 de septiembre de 1967, aunque aún cuando estuviesen legalmente autorizados se habían celebrado muy pocos contratos de arrendamiento financiero inmobiliario y el número de contrataciones sobre bienes muebles, no alcanzó los mismos niveles que en los Estados Unidos de América. (11)

10.- Cfr. COGORNO, op. cit., p. 38.

11.- Ibidem., p. 39.

El autor, Serge Rolin, respecto a los razonamientos ya explicados sobre el tropiezo que encontró este contrato en Europa, agrega, conforme lo dicho por Lucien Pfeiffer en su opúsculo "On peut degeler les investissements immobiliers" que:

"La creación de una entidad financiera dedicada al leasing exige a sus fundadores un aporte cuantioso de capital, lo que no es fácil de soportar y por ello en la mayoría de los países europeos son los bancos quienes principalmente promocionan estas sociedades. Asimismo, conforme al plan Debré, autoriza a financiar el tercio de la inversión con fondos propios y los dos tercios restantes con fondos ajenos, lo que evidentemente hace que el capital que necesitan estas financieras para trabajar sea realmente abundante".⁽¹²⁾

Más tarde, en el año de 1963 se establecieron en Alemania, Bélgica, España e Italia distintas empresas dedicadas a la contratación de este novedoso medio de financiamiento.

Y es así como en Alemania, se crearon la Kundenkreditbank y la Deutsche Leasing G.m. b.H., en Bélgica la Locabel,-

12.- Idem.

S.A. y la Eurolease, S.A. En este país el desarrollo del contrato analizado se realizó lentamente por existir distintos - y variados tipos de gravámenes que en nada contribuyeron a su desenvolvimiento.

Por otra parte, en Italia la mayoría de las empresas - de arrendamiento financiero han sido constituidas por consorcios extranjeros, organizándose a principios de la década de los sesentas, la Locatrice Italiana, S.p.A., en la ciudad de Roma como la más importante. En España, se observa que son generalmente bancos privados asociados, los que propiciaron en 1963 la fundación de compañías especializadas en la operación del Leasing, como la Alequinsa, S.A.; la Central de Leasing, S.A.; la Rentequipo, S.A. Posteriormente, en 1965 se constituyó la denominada Alquiber, S.A., como la empresa más trascendental en el manejo del Leasing en ese país. (13)

Respecto a los antecedentes en México, se anota que el arrendamiento financiero empezó a practicarse conforme a los usos y prácticas comerciales, por carecer de una reglamentación expresa.

13.- Cfr. ACOSTA ROMERO, op. cit., p. 579.

Así, la primera arrendadora financiera que se estableció profesionalmente fue la denominada Interamericana de Arrendamientos, S.A., creada entre 1960 y 1961, cuya denominación posterior fue la de Arrendadora Serfin, S.A. Le sucedieron otras sociedades con el mismo objeto, tales como Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.; Arrendadora Banpaís, S.A.; Arrendadora Cremi, S.A.; Arrendadora Bancrecer, S.A.; Arrendadora Internacional, S.A.; Arrendadora Bancomer, S.A.; Prorents, S.A.; e Impulsora de Equipos de Oficina, S.A., casi todas éstas apoyadas financieramente por las instituciones bancarias.

(14)

Como ya se mencionó, durante todos estos años no existía ordenamiento legal alguno que regulara jurídicamente la figura del arrendamiento financiero, ni sus operaciones, ni el funcionamiento de las arrendadoras financieras, como instituciones encaminadas a la contratación de dicho negocio jurídico, provocando todo ello una serie de problemas tanto en la celebración del contrato, como en la ejecución de sus operaciones por las partes intervinientes dando como resultado un retraso en la vida económica y financiera de nuestro país.

14.- Cfr. VAZQUEZ PANDO, Fernando, "En Torno al Arrendamiento Financiero", Revista de Investigaciones Jurídicas, año 4, núm. 4, México - 1980, p. 260.

Por lo anterior, se necesita urgentemente en nuestro país legislar y reglamentar de manera substancial y adjetiva, la materia del arrendamiento financiero, con el objeto de adoptar modernas formas de financiación, a fin de satisfacer las necesidades económicas existentes, así como de propiciar un mayor impulso a la productividad y capitalización de las empresas, que permita alcanzar un mayor crecimiento y desarrollo económico del país, logrando elevar su nivel considerablemente dentro del ámbito de la competitividad comercial internacional.

Lo anterior, se ha logrado en parte, a partir del 26 de abril de 1966 cuando se dicta la primera norma referente al arrendamiento financiero, aunque lamentablemente sólo se trató de un criterio relativo únicamente para efectos fiscales, dictado por la S.H.C.P. a través de su Dirección General del Impuesto sobre la Renta.

No obstante, el concepto en sí, del arrendamiento financiero se introduce por primera vez en nuestro derecho positivo, mediante la adición a la fracción IV del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1981, señalando las normas aplicables a sus características generales de acuerdo al régimen fiscal, en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en sus artículos 48, 49 y 50; reformándose además, la Ley General de Instituciones

de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941 -actualmente - abrogada -, con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras; y reglamentar el contrato de arrendamiento financiero en sus artículos - 63 a 69 y 78 de dicho ordenamiento.

Desde ese momento el arrendamiento financiero deja de ser un contrato atípico, para ingresar a formar parte de los nominados por el derecho mexicano.

Ahora bien, con la abrogación del ordenamiento citado, el arrendamiento financiero actualmente está regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, publicada en el Diario Oficial el 14 de enero de 1985 en el capítulo correspondiente a las arrendadoras financieras, cuyas únicas reformas se realizaron con fecha 03 de enero de 1990, incluyendo cambios trascendentales, referentes a sus actividades y lineamientos de modernización, haciéndolos acordes a las necesidades de crecimiento de la economía nacional, al igual que por las reglas básicas de operación de las arrendadoras financieras, publicadas en el Diario Oficial, con fecha 29 de agosto de 1990, ambas expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

I.2 ESTUDIO DE LAS DENOMINACIONES DE ARRENDAMIENTO Y FINANCIAMIENTO

Una vez señalados los antecedentes y evolución, por los que ha atravesado la figura jurídica del arrendamiento financiero, alrededor del mundo, incluyendo los acontecidos en nuestro país, que han dado pauta a considerarlo como un nuevo instrumento de financiación de los de mayor relieve en la actualidad, en virtud de sus características, nos parece necesario que antes de abordar el ámbito práctico-jurídico del mismo, habrá que hacer el análisis semántico de las palabras que conforman la acepción del contrato en estudio. Para ello, respecto a las connotaciones de arrendamiento y financiamiento, a continuación se realizará un breve examen de sus denominaciones y aspectos más importantes por separado, con la finalidad de lograr una mayor comprensión y conocimiento del tema a tratar.

Comenzaremos con lo que se refiere al vocablo arrendamiento, el cual es definido por Giuseppe Branca como: "Un contrato consensual con el que una persona (arrendador) se obliga a dar a otra (arrendatario) el goce de una cosa mueble o inmueble, material o inmaterial, mediante un equivalente (canon, renta, alquiler), que normalmente es dinero pero que pue

de consistir en mercancías".⁽¹⁵⁾

Al respecto, nuestro Código Civil en su artículo 2398 - define al arrendamiento de la siguiente manera: "Hay arrendamiento cuando las dos partes 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".

De la interpretación de ambas concepciones, se desprende que el arrendamiento es un contrato dentro de los considerados traslativos de uso, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera; y que tiene el carácter de intuitu personae por lo que se refiere a la persona del arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, según el art. 2480 del Código Civil, aunque salvo pacto en contrario no termina el contrato por muerte del inquilino. - (V. art. 2408 C.C.)

Además, el contrato de arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles, y generalmente es formal, cuando versa sobre bienes inmuebles, por lo que en algunos casos -

15.- Instituciones de Derecho Privado (Trad. Pablo Macedo), Ed. Porrúa, primera edición, México 1978, p. 420.

debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según se indica al señalar los elementos formales de este contrato.

Existen tres elementos esenciales dentro del contrato de referencia, que son personales, reales y económicos.

a) Personales: Estos elementos derivan precisamente del acuerdo de voluntades libremente expresado por las dos partes que intervienen, que son: el arrendador, quien tiene la disposición de poder arrendarlo, y concediendo el uso y goce de dicho bien a su contraparte, siendo esto el objeto del contrato; y el arrendatario quien adquiere el uso y goce del bien, obligándose a pagar como contraprestación un precio cierto llamado renta. Ambos contratantes requieren de la capacidad general para contratar, establecida en el artículo 1798 del Código Civil.

b) Reales: Este tipo de elementos se constituye por cualquier bien susceptible de arrendarse. Al respecto el artículo 2400 del Código Civil, establece que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Así, los bienes, según el tratadista Don Joaquín Escriche, son: "Todas las cosas que no siendo personas pueden ser de utilidad al hombre; y más especialmente las cosas que componen nuestra hacienda, caudal o riqueza". (16)

Asimismo, cabe recalcar que son bienes no fungibles los que no pueden ser intercambiados por otros de la misma especie, calidad o cantidad, en virtud de que tienen una individualidad propia que impide su intercambio, y los bienes no consumibles son aquéllos que no se destruyen o consumen por el primer uso, sino que resisten un uso constante y prolongado, como ejemplo tenemos los instrumentos de trabajo, las prendas de vestir, etc. (17)

En cuanto a los bienes que la ley prohíbe arrendar se encuentran el ejido y la parcela ejidal por mandamiento expreso de nuestra Carta Magna en su artículo 27 Constitucional, al igual que en la Ley Federal de la Reforma Agraria, reglamentaria del mismo precepto, la cual nos dice que:

"Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intrans-

-
- 16.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Ed. Librería de Rosa Bouret y Cía., nueva edición, París 1860, p. 362.
 17.- Cfr. MOTO SALAZAR, Efraín, "Elementos de Derecho", Ed. Porrúa, 35a. edición, México 1989, p. 193.

misibles y por tanto no podrán en ningún caso, ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, - en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención a este precepto". (V. art. 52 Ley - Federal de la Reforma Agraria)

Tampoco pueden arrendarse los derechos estrictamente - personales como son el derecho real que tiene el usuario, y el que tiene el que disfruta el derecho real de habitación, ya que aún cuando tienen el carácter de reales, son personales desde el punto de vista de que están ligados a la persona de su titular. (V. art. 2400 y 1051 C.C.)

De acuerdo a lo expuesto, es evidente que para que una cosa pueda ser objeto de un contrato de arrendamiento, debe tener los requisitos que marca el artículo 1825 del Código Civil, que dice: "La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y estar en el comercio".

- c) Económicos: Involucramos dentro de este tipo de - elementos, a todo aquéllo que sirva para determinar el valor del bien objeto del arrendamiento, y que - puede otorgarse con carácter de contraprestación, -

no necesariamente en dinero, pues bastará que el objeto sea susceptible de apreciación pecuniaria. Al respecto, el artículo 2399 del Código Civil establece que: "la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada".

En cuanto a su contratación, el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria. (V. art. 2398 C.C.)

El contrato de arrendamiento puede celebrarse por tiempo determinado o por tiempo indefinido, cuando se celebra de esta forma, éste concluirá jurídicamente de acuerdo a la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte. (V. art. 2478 C.C.)

Sin embargo, el arrendamiento puede extinguirse por cualquiera de las siguientes causas: por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley; por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o des--

trucción total de la cosa arrendada; por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y por evicción de la cosa dada en arrendamiento. (V. art. 2483 C.C.)

Si el contrato se prorrogara, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento cesarán, salvo convenio en contrario. (V. art. 2488 C.C.)

Este contrato también puede terminar por rescisión exigida por el arrendador, en los casos de falta de pago de la renta; uso de la cosa en contravención con lo pactado y subarriendo de la cosa sin el consentimiento del arrendador.

A su vez, el arrendatario puede rescindir el contrato cuando fuere totalmente imposible usar la cosa y cuando parcialmente se haga imposible su uso por más de dos meses; así como cuando el arrendador, sin motivo alguno, se oponga al subarriendo que con derecho pretenda hacer el primero. (V. arts. 2489 y 2490 C.C.)

Como puede observarse, el tema del arrendamiento es muy extenso e interesante, y ha sido objeto de varios estudios, tanto por los juristas como por las distintas tesis profesionales elaboradas al respecto. Pero al ser éste sólo un estudio breve, nos concretaremos a indicar por último la cla-

sificación existente del arrendamiento, en mercantil, administrativo y civil, según sea el caso. Posteriormente, analizaremos la denominación de financiamiento.

El arrendamiento mercantil es tutelado por el Código de Comercio en la fracción I del artículo 75, al establecer que tendrá el carácter de comercial cuando recaiga sobre bienes muebles y se haga con el propósito de especulación comercial o ánimo de lucro, por cuando menos alguna de las partes contratantes.

El arrendamiento es administrativo, cuando los bienes arrendados sean propiedad de la Federación, los Estados o municipios. (V. art. 765 Código de Comercio). Al efecto el artículo 2411 de dicho ordenamiento, establece que: "los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones de derecho administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de este título".

Mientras que el arrendamiento es de carácter civil, cuando por exclusión no es mercantil ni administrativo.

Por lo que respecta a la segunda denominación a tratar, se hace la aclaración de que para los estudiosos de las finanzas, los términos de financiamiento y crédito, son palabras -

sinónimas, en virtud de considerarles un mismo significado. -

(18)

La vida comercial moderna no podría ser concebida sin el crédito; es decir, la mayor parte de la riqueza es crediticia; por ello a través de él, se desenvuelven los capitales y se realiza el fenómeno fundamental de la producción.

En sentido genérico, la palabra crédito proviene del latín creditum que significa tener confianza, tener fe en algo; mas no siempre que hay confianza hay crédito en sentido jurídico, y si hay ocasiones en que el crédito se concede con ausencia de confianza, como cuando se da dinero a un comerciante para que salga de situación angustiosa y, como no se confía en él, se le nombra un administrador para su empresa, caso frecuente en la vida bancaria. Así, en sentido jurídico, habrá un negocio de crédito, cuando el sujeto activo, que recibe la designación de acreditante, traslade al sujeto pasivo, que se llama acreditado, un valor económico actual, con la obligación del acreditado de devolver

18.- Cfr. ACOSTA ROMERO, op. cit., p. 403; y CERVANTES AHUMADA, Radl, - "Titulos y Operaciones de Crédito", Ed. Herrero, 13a. edición, - - México 1984, p. 210.

tal valor o su equivalente en dinero, en el plazo convenido. En este concepto se comprende lo mismo la traslación de propiedad de un bien tangible - (contrato de mutuo), que la transmisión de un valor económico intangible, como son los casos en que se presta la firma o se contrae una obligación por cuenta del acreditado.⁽¹⁹⁾

De esta manera John Stuart Mill, nos dice que, el crédito es el permiso de utilizar el capital de otras personas en provecho propio; para Charles Gide, es el cambio de una riqueza presente por una riqueza futura; y a su vez Kleinwachter, entiende por crédito, la confianza en la capacidad de prestación de un tercero, o más concretamente, la confianza en la posibilidad, o la voluntad y solvencia de un individuo por lo que se refiere al cumplimiento de una obligación contraída.⁽²⁰⁾

Una definición más completa acerca del crédito, la encontramos en la obra de Paolo Greco, que nos dice:

19.- Cfr. CERVANTES AHUMADA, *op. cit.*, p.p. 209 y 210.

20.- Cfr. ACOSTA ROMERO, *op. cit.*, p. 403.

"En sentido moral crédito es la buena reputación de que goza una persona; en sentido jurídico, crédito indica el derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y se contrapone al debito, que incumbe al sujeto pasivo de la relación; en sentido económico-jurídico, significa cuando - en una relación de dar o poseer existente - entre dos sujetos, se da en un primer tiempo para recobrar después en un segundo tiempo, lo que se ha dado".⁽²¹⁾

Por otra parte, uno de los elementos constitutivos esenciales de una operación de crédito en general, consiste en la falta de simultaneidad, entre la prestación que otorga el acreditante y la contraprestación que paga el acreditado, es decir, la disposición, desde el punto de vista del acreditante, y la posibilidad, desde el punto de vista del acreditado de efectuar un contrato de crédito, esto es, un contrato cuya finalidad es la producción de una operación de crédito, por parte del acreditante, la cesión en propiedad regularmente retribuida de capital (concesión de crédito), y por parte del acreditado o deudor, la aceptación de aquel

21.- Curso de Derecho Bancario (Trad. Cervantes Ahumada Raúl), Ed. Jus, primera edición, México 1945, p.p. 21 y 22.

capital con la obligación de abonar intereses y de volverlo en la forma pactada y en un plazo señalado. (22)

A su vez, en lo que concierne a nuestra legislación, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 291, estipula que:

"En virtud del contrato de apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante - las sumas de que disponga, o a cubrirlo - oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen".

En términos generales puede decirse, que crédito es la transferencia de bienes que se hace en un momento dado por una persona a otra, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado, y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mis-

22.- Cfr. CERVANTES AHUMADA, op. cit., p. 210.

mos. Cabe hacer mención que el crédito no sólo puede otorgarse en dinero, sino también en especie, y en la posibilidad de disposición del dinero.

En otras palabras, se estima que los elementos constitutivos del crédito, son la existencia de ciertos bienes, la transferencia de ellos o de su disposición jurídica, de su titular legítimo a otra persona que es la que lo disfruta, el lapso de tiempo durante el que se usan esos bienes y la obligación de restitución de los mismos, con el pago de la cantidad pactada para su uso.

Ahora bien, es importante mencionar que no deben confundirse los términos "operación de crédito" en sentido estricto, con el de "operación bancaria", puesto que propiamente hablando no puede decirse que existan jurídicamente operaciones bancarias, ya que tales operaciones consisten en un negocio jurídico de tipo general, las cuales se califican de bancarias sólo por el sujeto que interviene. Es decir, los bancos al realizar su función, celebran contratos de crédito, que en principio pueden ser realizados por cualquier persona particular, sin que en ningún momento intervenga una institución bancaria; más sin embargo se califican de banca-

rias, cuando en esas mismas operaciones interviene en su celebración una institución bancaria; la - - cual su función consiste en la intermediación profesional en el comercio del dinero y del crédito. - Así, por una parte, los bancos recolectan el dinero de aquéllos que no tienen manera de invertirlo directamente, y lo proporcionan en forma de crédito a quienes necesitan del dinero; en otras palabras, los que llevan su dinero al banco conceden - crédito a éste, y el banco, a su vez, lo concede a sus prestatarios.⁽²³⁾

De lo anterior, podemos resumir que son distintas las connotaciones de operación bancaria y operación de crédito; ya que no toda operación de crédito es bancaria, y no toda operación bancaria es de crédito en sentido estricto.

En cuanto a las operaciones bancarias, podemos decir que el crédito es un concepto genérico que puede abarcar una serie de operaciones específicas, - tanto activas como pasivas, o ramas que han ido especializándose y que van tipificando las distintas actividades de las instituciones de crédito y de -

23.- Ibidem., p.p. 211 y 212.

sus organizaciones auxiliares.

El crédito como ya se dijo, puede apreciarse respecto de aquél que lo recibe, con el carácter de una operación pasiva; y respecto de aquél que lo otorga, como una operación activa. La primera de estas operaciones conmutativas no sólo consiste en que la institución recibe dinero en efectivo, a través de los distintos instrumentos de captación del sistema bancario mexicano, sino que consideramos que también, puede ser en bienes o servicios estimables en numerario pagaderos a futuro. Mientras que la segunda clase de operación, será aquélla que realiza las instituciones, mediante el préstamo de dinero, o la concesión de créditos, o servicios estimados en numerario pagaderos a futuro a cualquier persona, mediante la utilización de los contratos o instrumentos que para ese efecto señala la ley.

El jurista Eduardo Trigueros, opina, que la operación de crédito que puede considerarse como básica dentro de las activas, es la apertura de crédito, la cual puede tener infinidad de modalidades según sea la forma de disposición, la de su objeto, el destino del crédito, las garantías que se otorguen

y el plazo al que se contrata. (24)

Se han ensayado numerosas clasificaciones relativas al crédito, considerándolo desde el punto de vista de las entidades que lo reciben, por lo que se habla de crédito a la industria, a la importación, al comercio, al consumo, etc.

Por la finalidad a que está destinado el crédito, éste se puede entender para la adquisición de bienes de consumo duradero, para obras públicas, para importación y exportación, para la agricultura, para la industria, etc. Y según el plazo establecido para su contratación, se entenderá como a corto, medio o mediano y largo plazo.

Por su parte, el maestro Eduardo Cogorno (25) define al contrato de crédito como: "El contrato por el cual una entidad financiera, ofrece un respaldo económico por un período de tiempo determinado o indeterminado a cambio de un precio".

Expuestos brevemente los conceptos anteriores, así como el análisis de sus elementos y características, nos enfocare--

24.- Cfr. Aut., cit., ACOSTA ROMERO, op. cit., p. 409.

25.- Op. cit., p. 56.

mos de lleno al campo práctico-jurídico de la figura en estudio, comenzando por su rebuscada definición y prosiguiendo - con todos sus aspectos de índole legal que son de nuestro total interés.

I.3 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Uno de los mayores problemas que se han presentado en relación al contrato objeto de estudio, es el relativo a su denominación; ello se debe, a que tanto la doctrina como las diversas legislaciones, no han aceptado totalmente el término con el cual nació y es utilizado actualmente en los Estados Unidos de América así como en Inglaterra.

Lo anterior ha traído como consecuencia una serie de polémicas, observándose que los tratadistas se han preocupado más por su terminología que por su definición.

En efecto, el término extranjero de Leasing, cuyo significado o traducción exacta, ha sido por demás analizada, no ha podido ser asimilado en plenitud por el idioma español. Sin embargo, a fin de encontrar un vocablo más adecuado a este nuevo contrato, algunos tratadistas, como se verá, han subrayado el carácter arrendaticio del mismo; otros, destacan más la opción de compra; y otros más, incluyen la mayor parte de las características del negocio, que si bien tiene algo en común con el arrendamiento, dista por mucho, de ser un negocio jurídico de esa naturaleza, ya que no es un arrendamiento llano y tradicional, porque las partes contratantes, lo celebran con una intención más allá del simple uso y goce del bien; y no es un arrendamiento con opción a compra, puesto

que no es esa la única opción existente al vencimiento del contrato.

De la traducción de la palabra leasing, que proviene del verbo inglés "to lease" y que significa en español arrendar, alquilar, o dar en arriendo, es de apreciarse que en sus orígenes muy antiguos, se aplicaba al tradicional contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.⁽²⁶⁾ No obstante esta traslación a nuestro lenguaje, no clarifica todo lo que ella significa, por lo que, se hace necesario, dada la extensión y riqueza del vocabulario español, encontrar en nuestro idioma una palabra capaz de identificar el sentido jurídico que encierra este vocablo.

Este problema de su traducción literal, no se presenta únicamente en nuestro idioma, pues lo mismo le ocurre al francés (bail); al alemán (miet); al italiano (locazione); y a varias otras lenguas. Por ello la mayoría de los países han buscado e intentado implementar, una denominación propia en su idioma respectivo, con el cual se pueda designar y reglamentar la precitada expresión.⁽²⁷⁾

26.- Cfr. ROLIN, Serge, op. cit., p. 18.

27.- Cfr. COGORNO, op. cit., p. 29.

Así tenemos que, en Francia, se propusieron distintas denominaciones por diversos autores, hasta que la ley del 2 de julio de 1966, introdujo el término compuesto de "credit-bail", que en español estrictamente puede traducirse como crédito arrendamiento. Por lo que respecta a la legislación belga, ésta reconoce tanto el término "leasing" como el de "location financement", en base a la ley núm. 55 del 10 de noviembre de 1967. En España, el Real Decreto Ley 15/1977 del 25 de febrero de 1977, sobre Medidas Fiscales, Financieras y de Inversión Pública, utilizó la expresión arrendamiento financiero, término que se vuelve a utilizar en el Real Decreto del 31 de julio de 1980 para referirse al Arrendamiento Financiero de Inmuebles. En Italia se le denomina "locazione finanziaria"; o "locazione con diritto di opzione", en la ley núm. 183 de 1976. Asimismo, en Argentina lo denominan "locación financiera"; a su vez, en Brasil se le llama arrendamiento mercantil; (28) y en nuestro país, la legislación ha acogido el mismo término español, de "arrendamiento financiero", regulándolo en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que trataremos más adelante.

En la basta doctrina mercantilista, se han sugerido -

28.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p.p. 25 y 26.

muy variadas proposiciones, en relación de cómo denominar al contrato en estudio. Entre algunas de ellas se encuentran "alquiler financiación"; "préstamo locativo"; "alquiler"; "préstamo arriendo"; "préstamo alquiler"; "crédito arrendamiento"; "locación venta"; "uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra"; "equipment-bail"; "location amortissement"; "pret-bail"; "locacao financiera"; "contrato de financiación de compra en locación"; y "arrendamiento financiero".⁽²⁹⁾

Como quiera que sea, es evidente que los tratadistas se resisten a aceptar el término extranjero leasing para designar a nuestro contrato analizado, pero también es de resaltar que la doctrina pone de manifiesto la imposibilidad de contar con un nombre adecuado para el mismo.

Así, el maestro argentino Eduardo Guillermo Cogorno, ⁽³⁰⁾ expresa que debe denominarse contrato de financiación de compra en locación, ya que "si bien el nombre carece de síntesis, él mismo logra dar una noción consumada sobre lo que significa un contrato de Leasing". Es de notar que el autor incide en el error de querer traducir un vocablo que él mismo no acepta para denominar al contrato de manera repetitiva.

29.- Ibidem., p. 26.

30.- Cfr. op. cit., p. 30.

. Asimismo, de todo lo anterior se resume, que existen - muy escasas esperanzas de unificación en torno a la denominación del contrato en análisis, por lo menos dentro de los países de habla hispana, ya que la mayoría de los tratadistas se inclinan por la expresión de arrendamiento financiero, bajo el pretexto de una supuesta traducción del idioma inglés, que según la maestra Soyla H. León Tovar,⁽³¹⁾ "no resulta ser la más adecuada, ya que puede inducir a confusión con otros contratos que las leyes tienen nominados", lo que ha dado lugar a que se trate de encasillar al citado contrato dentro de otras figuras jurídicas preexistentes, olvidando que estamos ante la presencia de una figura jurídica totalmente distinta, aunque independientemente del nombre con el cual se pretenda identificar, el negocio será el mismo y otro tanto su naturaleza y mecanismo.

En fin, tal vez el único argumento para no aceptar en nuestro país el término leasing, sea la norma contenida en el artículo 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que impone la obligación de redactar los contratos de adhesión, en machotes o formularios, ya sea únicos o en serie, mediante - - cualquier procedimiento, pero íntegramente en idioma español y

31.- Op. cit., p.p. 28 y 29.

y con caracteres legibles a simple vista, toda vez que nuestro negocio jurídico constituye un contrato que se ajusta a los términos conforme a los cuales, la ley de referencia califica de adhesión, tal como veremos al exponer la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero.

Mientras tanto, la Organización de las Naciones Unidas a través del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), ha intervenido en este asunto, lográndose en un proyecto preliminar de Reglas Uniformes sobre el Contrato denominándolo "Leasing Financiero Internacional", destacando que es una operación sui generis, por lo que en el artículo 2 lo define como:

"Una operación tripartita en la cual una parte (concedente), bajo indicaciones de otra parte (utilizador), adquiere de una tercera parte (proveedor), un bien, del material o de los materiales seleccionados por el utilizador, del cual concede el uso a éste para fines empresariales y profesionales, contra el pago de cánes".

Por otra parte, dicho proyecto establece las características principales del contrato, al decir que:

- "A) Se compone de uno o más contratos.
- B) La selección del material y del proveedor se efectúa por el arrendatario financiero y bajo su responsabilidad.
- C) La adquisición del material es hecha - por el arrendador financiero en vista - de un contrato de arrendamiento financiero ya concluido o por concluir entre éste y el arrendatario financiero.
- D) El contrato toma en cuenta el período - de amortización del material".⁽³²⁾

Respecto a lo expuesto, nos encontramos en desacuerdo en relación con esta definición, toda vez que incluye como parte en el contrato al proveedor, y el arrendamiento financiero, como veremos más adelante, es un contrato bilateral en el cual únicamente se vinculan jurídicamente dos partes en su celebración, que son la arrendadora financiera y el arrendatario financiero o usuario del bien, surgiendo con ello obligaciones y derechos entre ambos.

Lo dicho con anterioridad se manifiesta, al apreciar - que el proveedor (vendedor), tiene una relación jurídica directa sólo con la arrendadora financiera (comprador), a tra--

32.- Ibidem., p.p. 37 y 38.

vés de un contrato de compraventa sobre los bienes objeto del contrato, pero en ningún momento se relaciona directamente con el arrendatario financiero. En otras palabras, en la definición anterior se están conjugando de manera errónea, dos contratos totalmente distintos, el de compraventa y el de arrendamiento financiero, teniendo cada uno de ellos una naturaleza jurídica muy particular. Tan no es un contrato en el que intervienen tres partes, que el proyecto citado, sólo se ocupa de la arrendadora y del arrendatario financiero y omite toda sanción a cargo del proveedor que no entrega en el plazo previsto el bien objeto del contrato, ni se conceden acciones o derechos para exigirle su cumplimiento.

Por otra parte, en lo que a nuestra legislación corresponde, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, define en su artículo 25 al arrendamiento financiero, de la siguiente manera:

"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 colectiva, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los de-

más accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones: la compra de los bienes; la prórroga del contrato o la participación en el precio de venta de los bienes".

Según el tratadista Javier Arce Gargollo,⁽³³⁾ la definición transcrita de la ley es demasiado extensa, así como - descriptiva, y está redactada con falta de técnica legislativa tanto como apropiada terminología, al abundar en conceptos y distingos innecesarios, resultando repetitiva. No coincidimos con este autor, en razón de que a nuestro juicio es una crítica infundada, por no expresar su punto de vista preciso sobre el tema en cuestión.

Ahora bien, en cuanto a la mayor parte de los demás autores consultados, respecto a la definición de este contrato económico-jurídico-financiero, cabe advertir, que la lista de tratadistas que definen al acuerdo de voluntades analizado a continuación, si bien no es exhaustiva, sí trata al concepto analizado de una manera, creemos, más acertada y apegada a la realidad, ya que los referidos juristas incluyen los aspectos más importantes del arrendamiento financiero.

33.- Cfr. Contratos Mercantiles Atípicos, Ed. Trillas, primera edición, México 1985, p. 75.

Así, el tratadista Saul Pérez Icartegaray define al -
contrato como:

"Aquél por el cual un empresario que desea utilizar determinado equipo, acuerda con una institución financiera que adquiera ese bien y ceda el uso por un plazo determinado, a cambio de una prestación periódica, y se estipula que, al finalizar el término fijado, el tomador podrá optar entre la devolución del bien, la renovación del contrato por un precio generalmente menor a la compra por un valor residual ya fijado desde el inicio del negocio".⁽³⁴⁾

Para el autor Francisco Rico Pérez:

"Es un contrato en principio consensual, bilateral o sinalagmático, oneroso y conmutativo, de tracto-sucesivo y translativo de uso y disfrute, de derecho civil empresarial, atípico (en su país España) y especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de unas prestaciones, obligándose, además, a ceder al usuario una opción de compra".⁽³⁵⁾

34.- "Algunas Consideraciones sobre el leasing Financiero Mobiliario", - Revista de Derecho Comercial y de la Empresa, núm. 27 y 28, julio-diciembre, Montevideo 1983, p.171.

35.- Op. cit., p. 21.

A su vez, el tratadista Rolin Serge, manifiesta:

"Que es una financiación destinada a ofrecer a los industriales y a los comerciantes un me di o flexible, y nuevo de disposición de un bien de equipo, alquilándolo en vez de comprarlo". (36)

Asimismo, el jurista Leloup considera al arriendo-amortización, que es así como lo llama:

"Como un contrato de alquiler de bienes de equipo de una duración determinada correspondiente a la amortización del bien alquilado y acompañado de la promesa del arrendador de prolongar el alquiler por un nuevo período, tomar de nuevo el material o venderlo al arrendatario, según sea la voluntad de éste al expirar el plazo determinado". (37)

Finalmente, para el autor García Romeu:

"El Leasing es fundamentalmente un servicio de financiación, con garantía del propio material objeto del mismo, en donde el beneficio para la sociedad financiera viene representa-

36.- Op. cit., p. 18.

37.- Cfr. aut. cit. LEON TOVAR, op. cit., p.p. 38 y 39.

do exclusivamente por el valor residual que se asigne al bien, en caso de su eventual adquisición por el arrendatario al término del contrato, y por el importe de los intereses que se carguen como consecuencia del anticipo del valor del bien adquirido". (38)

De acuerdo con todas estas ideas y desde un punto de vista particular, nos permitimos formular una definición propia, considerando de antemano que si bien adolecerá de errores y, que será objeto quizá no de pocas críticas constructivas, todo ello en virtud de la complejidad que la operación del arrendamiento financiero presenta, tendremos la ocasión de superarla al contrastarla a través del desarrollo de esta obra.

Así, de esta manera, el Arrendamiento Financiero, podemos decir que es un contrato bilateral por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a conceder el uso y goce de un bien de consumo duradero previamente establecido, por un tiempo determinado y forzoso, al arrendatario financiero o usuario del bien, el cual, a su vez, se obliga a pagar como contraprestación periódicamente, una cantidad de dinero deter

38.- Cfr. aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 32.

minada o determinable, que cubra el valor de adquisición del bien y demás accesorios más un beneficio o utilidad, y a adoptar al vencimiento del contrato, alguna opción respecto al bien, que puede propiciar la compra del mismo, la prórroga del contrato o la participación en la venta del bien a un tercero.

I.4 NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Muchas son las conjeturas que se tejen con respecto a la naturaleza jurídica del Arrendamiento Financiero. Así, algunos tratadistas lo consideran lisa y llanamente como un arrendamiento; otros una compraventa; otros un mandato; otros una venta condicionada; otros un préstamo; otros un contrato mixto y otros un contrato de crédito o de financiamiento.

Lo anterior, se deriva de un hecho típicamente humano que es el de querer asimilar lo nuevo a lo ya conocido y éste es el problema de muchos juristas, al desear analizar contratos que surgen de una nueva práctica negocial, a la luz del viejo comercio. Por ello, nos encontramos con una infinidad de teorías muy variadas que tratan de encuadrar este contrato en diversos moldes ya existentes, o bien, que tratan de establecer nuevos esquemas respecto de su identidad jurídica, a los cuales les dan las más diversas formas.

Para llevar un mejor orden didáctico, enunciaremos los argumentos sostenidos por las diferentes tesis que se han elaborado en torno a nuestro contrato, finalizando con un punto de vista particular, sobre la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero.

a) Tesis del Arrendamiento

Dentro de las doctrinas que consideran al arrendamiento financiero como un simple arrendamiento, encontramos la que plantea el autor Carlos Elias Buitrón, quien sin realizar un minucioso estudio del negocio, afirma, que las opciones previstas en el arrendamiento financiero no modifican la esencia del contrato de arrendamiento, puesto que es acorde con el artículo 2398 del Código Civil que define a este negocio, como ya lo expusimos anteriormente y que tales cláusulas se deben considerar accesorias y como tales, permisibles para cualquier contrato, ya que no desvirtúan su naturaleza, sobre todo porque el mismo ordenamiento jurídico faculta a los contratantes a poner todas las cláusulas que crean convenientes, dentro de las cuales se ubican las de opción terminal que son accesorios.⁽³⁹⁾ Lo anterior, en concordancia con el artículo 1839 del Código Civil.

En el mismo sentido el maestro Antonio Cabanillas Sánchez, considera que dicha tesis es la que más se acomoda al propósito del negocio de las partes y a la estructura del mismo, ya que la opción no es consustancial del contrato sino accesorio.⁽⁴⁰⁾

-
- 39.- Cfr. "El Sistema de Depreciación y el Arrendamiento Financiero", Revista Difusión Fiscal, núm. 12, junio, México 1975, p. 28.
- 40.- Cfr. "La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero y el Control de las Condiciones Generales", Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXV, fase I, enero-marzo, Madrid 1982, p. 62.

No estamos de acuerdo con ambas propuestas, simplemente porque el contrato de arrendamiento financiero forzosamente debe incluir las opciones terminales para ser considerado como tal, de no ser así, estaríamos frente a un contrato totalmente distinto, ya que dichas opciones terminales, no se determinan de conformidad al consentimiento estricto de las partes contratantes, sino que constituyen un elemento muy particular del contratrato, pues de no existir, el contrato no tendría la connotación de arrendamiento financiero.

En otras palabras, el contrato en estudio es el único que incluye las opciones terminales dentro de su constitución, y en ningún momento son accesorias, sino un elemento esencial de todo contrato de arrendamiento financiero, considerado éste como unidad.

A su vez, el autor Pérez Ideartegaray, si encuentra diferencia entre ambos contratos, al señalar que en el arrenda-miento, lo esencial es proporcionar el uso de la cosa para un propósito determinado y previsto en el contrato a cambio de un precio, lo cual significa una serie de obligaciones a cargo del arrendador, tendientes a asegurar al arrendatario el uso del bien, por lo que debe entregar y mantener la cosa en estado que permita el uso convenido, así como garantizar su uso pacífico y realizar las operaciones necesarias, prestaciones to-

das ellas, que no existen en un arrendamiento financiero. (41)

Asimismo, el jurista Rolin Serge, expresa que no se trata de un arrendamiento tradicional, porque el arrendatario financiero elige libremente, del fabricante o proveedor, el material que requiere y que en el futuro tiene posibilidad de comprar; así, mientras en el arrendamiento el fin perseguido es el suministro del servicio, en el arrendamiento financiero lo es la financiación; toda vez que el arrendador asegura el mantenimiento, reparación y el seguro del material. En el arrendamiento financiero todo ello es a cargo del arrendatario financiero, añadiendo que en el arrendamiento financiero, los cánones pueden ser regresivos, y no así en el arrendamiento en el que tienen como contrapartida un servicio. (42)

Esta tesis pretende sostener el carácter arrendaticio de nuestro contrato, con base en el uso o goce que se confiere del bien al arrendatario financiero, sin embargo, olvida que dicho uso o goce no es característica exclusiva del arrendamiento, sino que se trata de un elemento importante del arrendamiento financiero y esencial del mismo; como también lo son, el plazo forzoso, las opciones terminales y el precio que se -

41.- Cfr. op. cit., p.p. 182 y 183.

42.- Cfr. op. cit., p. 24.

cubre como contraprestación al arrendador financiero. Particularidades todas ellas muy peculiares que lo hace distinto de los demás y que le imprime una naturaleza jurídica totalmente distinta de los otros, con los cuales puede guardar sólo cierta semejanza.

Por lo anterior, coincidimos con lo que afirma el tratadista José Ma. de la Cuesta Route al decir que:

"El cúmulo de derogaciones contractuales al régimen legal del arrendamiento que se producen en el arrendamiento financiero, así como lo elevado del precio, el carácter financiero de la operación y de la arrendadora financiera, la incorporación del crédito en títulos-valores, la irresponsabilidad de dicha arrendadora y las necesarias opciones terminales, así como una serie de principios rectores del arrendamiento incompatibles con el arrendamiento financiero, son razones más que suficientes para excluir a este contrato del esquema legal del arrendamiento, toda vez que el arrendamiento financiero constituye un negocio más complejo cuya finalidad es financiar la utilización y eventualmente la adquisición de un bien por parte del arrendatario financiero".⁽⁴³⁾

43.- "Reflexiones en Torno al Leasing", Revista de Derecho Mercantil, - N° 118, octubre-diciembre, Madrid 1970, p. 577.

b) Tesis de la Compraventa

Incluida en esta clasificación se encuentra la afirmación que realiza el maestro Manuel Amoros Guardiola, quien advierte:

"Que en realidad la reserva de dominio sobre el bien objeto del contrato no se formula públicamente, sino que se disimula mediante el pseudoarrendamiento y la posición del arrendador propietario y que cuando se habla de arrendamiento se desvirtúa su verdadero sentido jurídico y se hace referencia a un negocio jurídico indirecto, uno de cuyos aspectos externos es el uso o disfrute temporal de la cosa que se está adquiriendo a plazos".⁽⁴⁴⁾

El maestro Pérez Ideartegaray estima, por su parte, que el arrendamiento financiero tiene una naturaleza diversa en todos los casos, en que la opción ofrecida al arrendatario financiero es real, e implica una verdadera alternativa tanto en el plano jurídico como en el económico; y que se tratará de una compraventa con reserva de dominio cuando: a) El plazo de duración coincida con la vida económica del bien y el precio cubra su valor íntegro, de forma tal que al vencimiento del tér-

44.- "El Leasing Inmobiliario y su Inscripción Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXI, N° 569, julio-agosto, Madrid - 1985, p. 898.

mino el valor residual sea simbólico o se acuerde que con el último pago automáticamente se adquirirá la propiedad; y - - b) cuando el monto de las prestaciones para el nuevo período sea también insignificante. Asimismo, advierte el autor mencionado, que existe una promesa unilateral de venta por parte de la arrendadora financiera, la cual es consustancial al arrendamiento financiero.⁽⁴⁵⁾ Lo anterior no es correcto, ya que el arrendatario financiero puede optar, incluso desde la celebración del contrato, por otra opción terminal diferente a la compra de la cosa. Dado el caso no existiría la supuesta promesa unilateral de venta a que se refiere el citado autor.

Nuestro derecho común prescribe que existe compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero (V. art. 2248 C.C.); sin embargo, puede pactarse válidamente, que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado (V. art. 2312 C.C.); supuesto en el cual, mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste la recibe es considerado como arrendatario de la misma. (V. art. 2315 C.C.)

45.- Cfr. op. cit., p. 188.

En virtud de lo anterior, no coincidimos con estas posturas ya que mientras en la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho, en nuestro contrato estudiado, la arrendadora financiera se obliga a conceder el uso o goce de un bien y ni siquiera de manera accidental se obliga a transferir la propiedad, ya que si el arrendatario financiero opta por dicha compraventa al celebrar el contrato, él es el obligado a adquirir la propiedad del bien al vencimiento del mismo y no la arrendadora financiera, la cual únicamente se obliga a respetar la opción de su contraparte.

c) Tesis del Préstamo

Según esta teoría, la arrendadora financiera efectúa un préstamo al arrendatario financiero pero, en virtud de un mandato que éste le ha conferido, entregando el dinero al fabricante o proveedor designado por el mismo arrendatario para adquirir los bienes elegidos por éste, por lo que según dicha tesis, la propiedad de esos bienes sería adquirida por el usuario y transferida inmediatamente a la arrendadora financiera en calidad de garantía.

Así, el autor Pérez Ideartegaray, señala:

"Que no existe transferencia de propiedad de la suma de dinero, sino que la arrendadora - financiera con sus recursos adquiere los bienes a nombre y cuenta propios y no del arrendatario, quien además recibe bienes de equipo (y no fungibles) y si fuera en garantía - la entrega inmediata, entonces no se justifica la opción de compra ya que la arrendadora financiera estaría obligada a devolver dichos bienes una vez satisfecho el crédito".
(46)

Coincidimos con el autor citado, en razón de que en el contrato que se analiza, el arrendatario financieramente paga el uso o goce del bien y la adquisición en todo caso es una opción terminal.

d) Tesis del Mandato

Bajo esta figura se pretende explicar la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero, en cuanto a que algunas relaciones jurídicas vinculan al proveedor o futuro vendedor, al arrendatario financiero y a la arrendadora financiera.

. De acuerdo con nuestro derecho común, existe mandato - cuando el mandatario se obliga a nombre propio de su representado, a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga. (V. art. 2546, 2560 y 2561 C.C.)

Así, bajo este orden, se afirma que la arrendadora financiera es mandatario del futuro arrendatario financiero, o bien que éste es mandatario de aquélla. En este sentido, la tesis en estudio plantea lo siguiente:

- 1° Que la arrendadora financiera como mandataria, celebra el contrato de compraventa con el proveedor, ya que adquiere el bien elegido por dicho arrendatario financiero, del proveedor también seleccionado por él y bajo sus condiciones establecidas. Con lo cual manifestamos nuestra discrepancia, por la razón de que la arrendadora financiera realiza la adquisición del bien, únicamente a su nombre y bajo su propia responsabilidad, ingresando de esta manera el bien en su patrimonio y no en el del usuario, si bien cumpliendo con una de sus obligaciones dentro del contrato en estudio, pero en ningún momento actúa representando ni obligando, para con el proveedor al arrendatario financiero, como sucede dentro del contrato de compraventa.

2° Que el usuario actúa como mandatario de la arrendadora financiera en los tratos preliminares con el proveedor, lo cual es infundado. Toda vez que no existe en ese momento, vínculo jurídico alguno con la arrendadora financiera, sino que las negociaciones previas, las realiza para efecto de obtener información sobre los bienes que cubran sus necesidades, pero actuando a su nombre y contando con la expectativa de que los adquirirá posteriormente a través de un arrendamiento financiero.

3° Por último, esta teoría sostiene que existen diversos mandatos conferidos al arrendatario: uno inicial para adquirir los bienes y otros accesorios para la recepción del equipo y cumplimiento de formalidades administrativas requeridas para su uso, a los cuales se agregaría un tercero, para acudir en juicio y ejercitar las acciones por incumplimiento del proveedor o vendedor. En cuanto al primero nos remitimos a lo expuesto anteriormente, en relación al interés propio del arrendatario financiero cuando se dirige ante el proveedor. En cuanto a los supuestos mandatos accesorios, no creemos que existan, ya que la arrendadora puede cumplir su obligación de entregar la cosa haciéndolo ella directamente o bien, por conducto del proveedor, -

pero no por ello existe mandato, simplemente se trata del cumplimiento de obligaciones.

Por lo que toca al último mandato, la propia Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades del Crédito, establece: "Que la arrendadora financiera legitime al arrendatario financiero para que en su representación ejercite todas las acciones o defensas necesarias para mantener el uso o reivindicar el bien objeto del contrato". (V. art. 32 LGOAAC)

e) Tesis del Contrato Mixto

Dicha propuesta sostiene que, un contrato mixto, es aquél en el cual se producen la fusión de prestaciones de uno o más tipos con elementos nuevos, o sea, cuando se conjugan en un mismo negocio prestaciones de dos o más negocios.

Así, el autor Giovanni Gabrielli, considera que el arrendamiento financiero se coloca en algún punto de la zona intermedia entre dos instituciones, que la tradición jurídica de Europa y en especial de Italia, individualizan y califican como arrendamiento y como venta a plazos con reserva de dominio. (47)

47.- Cfr. aut. cit., LEON TOVAR, op. cit., p. 152.

A su vez, el maestro Don Arturo Díaz Bravo, afirma que "el arrendamiento financiero es un contrato mixto formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador". (48)

Asimismo, el autor Walter Frisch Philipps argumenta que el contrato citado:

"...Podría ser considerado como una combinación entre arrendamiento y compraventa, como le correspondería a las dos fases del arrendamiento financiero, es decir, la primera consiste en el pago de los abonos y la segunda que tiene por objeto la transmisión de la propiedad". (49)

No obstante, la mayoría de la doctrina se resiste a considerar al arrendamiento financiero como un contrato nuevo, por lo que prefieren inclinarse a afirmar, que se trata de la unión de varios contratos, en virtud de que analizan sus características aislada o separadamente, olvidando que forman un todo o unidad y no puede ser disgregado para su estudio, es decir, es un negocio jurídico diferente a todos los demás, que a la vez tiene algo en común con ellos, lo cual lo hace,

48.- Op. cit., p. 91.

49.- "El Arrendamiento Financiero", Revista El Foro, 6a. época, núm. 161, enero-marzo, México 1979, p. 56.

al igual que a los otros, mixto y al mismo tiempo tan particular como cualquier otro.

f) Tesis del Contrato de Crédito

Diversos son los seguidores de esta postura, entre ellos el tratadista Guillermo Cogorno, quien afirma que, el arrendamiento financiero constituye una figura u operación de crédito de mediano o largo plazo, por lo que sus problemas deben reconducirse a la categoría general de la regulación jurídica de las operaciones de crédito a plazos.⁽⁵⁰⁾

El autor Elías Buitrón, estima que:

"... el crédito obtenido con el arrendamiento financiero es similar al que se obtiene con los créditos refaccionario o de habilitación y avío, ya que el bien objeto del contrato queda como garantía del crédito concedido, pues no sale del patrimonio de la arrendadora sino hasta el término inicial forzoso del contrato y hasta cumplir la opción de compra por el arrendatario financiero o de venta a un tercero".⁽⁵¹⁾

50.- Cfr. op. cit., p. 56.

51.- Op. cit., p. 42.

A su vez el tratadista Goyet, dice que es un instrumento de crédito utilizable por los financieros, cuya originalidad reside en la transformación, que deja entrever desde su concepción clásica del derecho de propiedad hasta su utilización con fines de garantía, y que si hay derecho al uso o goce de bienes en él, hay sobre todo crédito, cuya particularidad viene de que el acreedor conserve la propiedad como garantía. (52)

Por ello, el maestro Amoros Guardiola advierte que:

"Con el arrendamiento financiero se financia la adquisición del bien, incompatible con el simple arrendamiento que no es una técnica de financiación ni operación de crédito y - que el hecho de que la opción de compra tenga un precio simbólico, sólo refleja que ésta forma parte de una relación contractual - más compleja cuya causa onerosa resulta indudable". (53)

Una vez expuestos los argumentos de las distintas tesis y retomando las ideas referidas, consideramos que el arrendamiento financiero constituye un negocio jurídico de na

52.- Cfr. aut. cit., LEON TOVAR, op. cit., p. 161.

53.- Op. cit., p. 898.

turalaleza crediticia, ya que se fundamenta en una apertura de crédito con destino específico, por lo cual debemos ubicarlo dentro de los contratos de crédito, por ser una técnica de financiamiento aplicada tanto a la adquisición de bienes de equipo como a la construcción de inmuebles, es decir, conforme a la finalidad que persiguen las partes en el contrato, puesto que la arrendadora financiera, al adquirir el bien para posteriormente conceder el uso y goce del mismo al arrendatario financiero, no está haciendo otra cosa que, financiando o adelantando un capital, con la finalidad de que el usuario pueda utilizar un equipo previsto para el desarrollo o incremento de su unidad productiva, que de otra forma se vería obligado a comprar si tuviera los fondos necesarios, o adquirirlo mediante el pago de una forma más gravosa que la que puede asumir utilizando el arrendamiento financiero, obligándose a reintegrarlo en forma periódica, adicionándose así un beneficio para la arrendadora.

Además de considerarlo como un contrato de crédito o financiamiento, el arrendamiento financiero se puede clasificar desde el punto de vista jurídico en:

1) Mercantil: Con fundamento en el Art. 75 fracc. I del Código de Comercio, toda vez que recae sobre bienes muebles y se hace con el propósito de especulación comercial o ánimo de lucro, en virtud de que el precepto citado, dice: - -

que se reputa acto de comercio, el "alquiler verificado con propósito de especulación comercial".

Además, el precepto aludido, señala:

"Art. 75.- La ley reputa actos de comercio:
I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de - especulación comercial de mantenimientos, - artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o - labrados".

2) Típico: El arrendamiento financiero es un contrato nominado, en virtud de estar regulado en nuestro derecho positivo a partir de diciembre de 1981 en el art. 15 del Código Fiscal, al establecerse derechos y obligaciones para las partes contratantes, y el contenido del negocio, que anteriormente era atípico al desarrollarse dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual. Además de - que es un contrato que además de encontrarse debidamente reglamentado dentro de nuestro derecho, cuenta con un nombre específico: "arrendamiento financiero".

3) Bilateral: Dentro de las clasificaciones que se - han elaborado referentes a los contratos, se encuentra aquella que distingue entre bilaterales y plurilaterales, en aten

ción al número y posición formal de las partes en relación a sí mismas. Es oportuno destacar que la definición del arrendamiento financiero propuesta por la ONU a través del UNIDROIT, incluye en el contrato a tres partes, la arrendadora financiera, el arrendatario financiero y el proveedor del bien, de manera tal que se trataría de un contrato plurilateral, circunstancia que como ya se mencionó parece inadecuada por los motivos expuestos anteriormente. De ahí que el contrato en estudio sea un contrato bilateral y no plurilateral, ya que las partes se encuentran una frente a la otra y sus prestaciones se sitúan en una relación jurídica de equivalencia, al actuar animadas por intereses contrapuestos y de que sus prestaciones sean cruzadas entre sí. Es decir, al no haber una relación triangular proveedor-arrendador-arrendatario, las relaciones mantenidas por la arrendadora con el fabricante y el arrendatario y las de éste con los dos primeros, se desarrollan "... por canales independientes, sin interrelación en lo esencial",⁽⁵⁴⁾ lo mismo que las relaciones del fabricante con el arrendador.

4) Consensual: Tiene este carácter el arrendamiento financiero toda vez que su contratación se perfecciona por el

54.- COGORNO, op. cit., p. 20.

simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio, o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio.

5) Formal: Para el derecho mexicano el citado contrato asume esta característica porque debe celebrarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público. (V. art. 25 LGOAAC).

6) Conmutativo: El arrendamiento financiero reúne esta calidad, toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, desde el momento en que se celebra el contrato. (V. art. 1838 C.C.).

7) Oneroso: Porque en el contrato se estiuplan provechos y gravámenes para ambas partes. (V. art. 1837 C.C.).

8) De tracto sucesivo: De acuerdo a que es un contrato cuyo cumplimiento de las prestaciones se realizan en forma periódica, durante un tiempo determinado.

9) TraslATIVO de uso o goce: Se entiende así al arrendamiento financiero en virtud de que a través del contrato, - el arrendatario financiero adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y, eventualmente, la propiedad del bien, - por lo que también sería traslativo de la propiedad, pero es-

ta característica es eventual, mientras que la primera es -
esencial.

10) De adhesión: Resulta así el contrato analizado, -
porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la -
arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, -
para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido, así co
mo siquiera, la claridad de los demás documentos elaborados -
para realizar su transacción mercantil, otorgándosele faculta
des a la Comisión Nacional Bancaria para la aprobación de di-
cho contrato.

11) Principal: Tiene este carácter el arrendamiento fi
nanciero, en cuanto a que su existencia no depende de otro -
contrato u obligación preexistente, es decir, tiene existen-
cia por sí mismo.

I.5 MARCO JURIDICO DEL CONTRATO

Con respecto a las normas legales que le son aplicables al contrato de arrendamiento financiero, cabe aclarar, que el análisis que se realiza sobre este contrato en el desarrollo de este trabajo, es únicamente desde el punto de vista contractual, es decir, sólo en cuanto a la relación de derecho privado entre las partes contratantes.

Así, para una mayor comprensión del contrato en estudio, transcribiremos algunos preceptos importantes de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que lo reglamenta y lo disciplinan, y dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

ART. 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno a 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 esos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos deriva

dos del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.

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

ART. 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar algunas 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 bases que se establezcan en el contrato;

II. A prorrogar el plazo para continuar con 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 disposiciones de carácter general, es tá facultada para autorizar otras opciones ter minales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

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 opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, és ta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anti cipación 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.

ARTICULO 28.- En los contratos de arrendamiento financiero, podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente 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, la obligación de 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 objeto 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.

ARTICULO 29.- 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 este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto 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.

ARTICULO 30.- 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, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignadas.

ARTICULO 31.- Salvo pacto en contrario, son riesgo de la arrendataria:

I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este 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 parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y

III. En general, todos los riesgos, pérdidas, 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.

ARTICULO 32.- En 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, estará 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 el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios si hubiese 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 representación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario.

ARTICULO 33.- En los contratos de arrendamiento financiero, al ser exigible la obligación, y ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañen el contrato correspondiente, debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar del crédito de que se trate, en los términos del artículo 47 de esta Ley.

ARTICULO 35.- 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 realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que con respecto a esta omisión se considere como causa de rescisión.

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

C A P I T U L O I I

ANALISIS DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA LA OPERACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- II.1 Elementos Personales**
- II.2 Elementos Materiales**
- II.3 Elementos Formales**
- II.4 Objeto del Contrato de Arrendamiento
 Financiero**
- II.5 Derechos y Obligaciones que Emanan
 del Contrato**
- II.6 Régimen de Prohibiciones a las
 Arrendadoras Financieras**

C A P I T U L O I I

ANALISIS DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA LA OPERACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

II.1 ELEMENTOS PERSONALES

Como ya fue expuesto, el arrendamiento financiero es un contrato bilateral, porque intervienen en la celebración del contrato sólo dos partes, el arrendatario financiero y la arrendadora financiera, vinculándose jurídicamente una respecto a la otra, formalmente, en un plano de igualdad.

En este apartado expondremos el estudio de las características más importantes de cada una de ellas por separado, en relación al contrato en análisis.

EL ARRENDATARIO FINANCIERO

Respecto a este elemento personal del contrato analizado, es de observarse que en el derecho francés, así como en el español, el arrendatario financiero debe ser necesariamente un comerciante, ya sea persona física o colectiva, ya que el objeto del contrato lo constituyen bienes muebles destinados a fines industriales, comerciales o profesionales, como -

veremos en su oportunidad, o bienes inmuebles que sean objeto del tráfico empresarial ordinario.

Dicha habitualidad depende no del bien, sino de la actividad del empresario, del sujeto que habrá de usar o gozar de los bienes y no necesariamente de la arrendadora financiera, quien como un presupuesto de existencia, por siempre tendrá el carácter de comerciante, toda vez que se trata de una sociedad anónima, que se dedica en forma cotidiana y exclusiva a dar bienes en arrendamiento financiero. (V. art. 3 C. Com.)

En contraste a lo dicho, el maestro Amoros afirma que el destino de los bienes, sin perjuicio de aquél para el que fueron creados, será dado por la actividad del arrendatario, quien habrá de dedicarse habitualmente a realizar actividades industriales, comerciales o de servicios respecto a las cuales el bien sirva como medio o instrumento. (55)

De acuerdo con lo anterior, el proyecto de convención sobre el arrendamiento financiero internacional, implícitamente exige la calidad de comerciante para el arrendatario finan

55.- Cfr. op. cit., p. 885.

ciero, toda vez que, por un lado señala como objeto de arrendamiento al equipo, maquinaria, o en general bienes de capital y, por el otro, excluye de la aplicación del propio ordenamiento a los supuestos de concesión del uso y goce de bienes, en los cuales el equipo sea destinado para uso personal o doméstico del arrendatario o su familia.⁽⁵⁶⁾

En el derecho positivo mexicano, puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como cualquiera otra persona, es decir, no necesariamente se requiere la calidad de comerciante para adquirir en arrendamiento financiero determinados bienes, pues se podría decir que de acuerdo a las características de fomento del contrato, se infiere que también el arrendatario financiero es un comerciante.

Por otra parte, aunque dicho arrendatario financiero no requiere ser comerciante, lo cierto es que, el contrato en la práctica va dirigido principalmente a empresarios, cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios como hoteles, transportes y teléfonos, o a sociedades o demás agrupaciones y establecimientos públicos, y a ciertos profesionales como médicos, odontólogos, radiólogos, contadores, e in-

56.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 55.

cluso el mismo Estado, etc. (57)

Ahora bien, de acuerdo con el tratadista Rolin,⁽⁵⁸⁾ el contrato va dirigido a empresarios, que requieran satisfacer necesidades específicas como son las siguientes:

- a) Empresarios, cuyas posibilidades económicas resulten insuficientes para adquirir los equipos indispensables para su crecimiento y desarrollo, por lo que mediante el arrendamiento financiero pueden adquirir tales bienes y destinar sus fondos a la adquisición de materias primas, o dirigir su política comercial a otra actividad relativa a su empresa.
- b) Titulares de empresas que utilizan equipos en los cuales las innovaciones y perfeccionamientos son - frecuentes e importantes, tales como son aquéllos relativos a la computación.
- c) Aquéllos que se ven obligados a respetar un presupuesto estricto, como las filiales o empresas estatales cuyas partidas sean determinadas con antelación por la sociedad madre o por el Estado, las - cuales no pueden ser rebasadas.

57.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 60.

58.- Op. cit., p. 38.

- d) En general, al empresario pequeño, mediano y grande que desee obtener equipo más moderno para mantenerse en una situación de competitividad en el mercado, sin necesidad de erogar grandes cantidades - de dinero.

Ahora bien, es importante mencionar que tanto el arrendatario como la arrendadora financiera, requieren de la capacidad general para contratar, la cual se puede definir como - la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y - obligaciones, así como de hacerlos valer por sí mismos, en el caso de las personas físicas, o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas jurídico-colectivas.

En nuestra legislación la capacidad se presume, en base al Artículo 1798 del Código Civil que prescribe: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la - ley". A su vez la legislación general mercantil conforme a su Artículo 5° del Código de Comercio, presume que tienen capacidad para ejercer el comercio, todas las personas que según - las leyes comunes son hábiles para contratar y obligarse, a - quienes las mismas, no prohiban expresamente la profesión del comercio, como se observa en el Artículo 12 y que son: los corredores, los quebrados que no hayan sido rehabilitados y los que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por deli

tos contra la propiedad, incluyendo en éstos la falsedad, el peculado, el cohecho y la concusión. (V. art. 12 C. Com.)

En cuanto a los extranjeros, éstos no podrán ser arrendatarios financieros en aquéllos contratos cuyo objeto sea un bien inmueble ubicado dentro de la zona de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, ya que existiría la posibilidad de adquirir, por la vía de selección de opción terminal, el dominio del inmueble, ya que esta situación se encuentra prohibida por nuestra Constitución. (V. art. 27 Const.)

ARRENDADORA FINANCIERA

Esta es la persona que se obliga a ceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso, a otra quien se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero, determinada o determinable, en pagos parciales de acuerdo con lo pactado, misma que cubrirá el valor de adquisición del bien o bienes, los cargos financieros y los demás accesorios, teniendo la posibilidad de adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

A diferencia de lo que ocurre con el arrendatario financiero, la arrendadora financiera, en su carácter profesional, no puede ser cualquier persona, sino que se requiere que

sea una persona jurídico-colectiva y que previamente satisfaga diversos requisitos señalados por el Estado.

Como datos interesantes, encontramos que en Bélgica, - las empresas aludidas no pueden ejercer su actividad sin previa autorización del Ministerio de Asuntos Económicos; en España, las sociedades anónimas dedicadas a realizar esta contratación, están agrupadas dentro de la Asociación Sindical - Nacional de Empresas de Financiamiento y a la Asociación Española de Financiadoras; en Francia, todas las sociedades que - practican operaciones de este tipo, están obligadas a inscribirse en el Registro de Bancos o de Entidades Financieras del Consejo Nacional del Crédito.⁽⁵⁹⁾

Por lo que se refiere al derecho mexicano, no existe - inconveniente alguno para que cualquier persona se constituya y opere como arrendadora financiera; sin embargo, si la celebración de contratos de este tipo constituye su ocupación ordinaria, dicha persona tiene que ser necesariamente una sociedad anónima de capital fijo o variable y constituirse como - tal, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, además de estar autorizada por el Estado para celebrar contratos

59.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p.p. 58 y 59.

de arrendamiento financiero, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (V. art. 5 y 8 LGOAAC)

Dichas arrendadoras financieras, están sujetas a normas especiales, en virtud de que por la naturaleza misma de sus operaciones, son consideradas organizaciones auxiliares del crédito, reglamentadas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (v. art. 1° LGOAAC), así como por las reglas básicas para sus operaciones, dictadas por la citada Secretaría, de tal forma que, se excluye la posibilidad de que otras personas utilicen las expresiones de organización auxiliar del crédito, la de arrendadora financiera u otras que expresen ideas semejantes en cualquier idioma. (V. art. 7° LGOAAC)

Para obtener la autorización requerida, deben de requerir una solicitud acompañada de un depósito en moneda nacional o en valores emitidos por el Gobierno Federal, como los Cetes, Petrobonos, etc., en la institución de crédito que determine la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, - igual al 10% del capital mínimo exigido para su constitución, depósito que es devuelto al iniciar sus operaciones si fue otorgada la autorización, o en el momento en que se le niega, la cual, se aplicará en beneficio del fisco, si otorgada la misma, no se cumplieren las condiciones referidas. (V. art. 6 LGOAAC)

Al respecto, vale la pena comentar que el calificativo de organizaciones auxiliares de crédito, significa que dichas empresas realizan actividades complementarias y de apoyo de las que son propias del crédito, y del servicio público de banca y crédito, el cual, de conformidad con nuestra Carta Magna, hasta 1991 sólo puede ser prestado exclusivamente por el Estado. (V. art. 28 Const.)

FACULTADES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Dentro de estas prerrogativas legales encontramos las siguientes:

1) Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero.

Esta operación implica la celebración de un contrato de compraventa de bienes muebles o inmuebles con un tercero, a petición del arrendatario financiero, acto jurídico que casi siempre es necesario, pero que no es esencial, toda vez que dicha arrendadora financiera, está facultada para dar en arrendamiento financiero bienes que hubiera recuperado de otro arrendatario financiero. (V. art. 38 fracc. VI, LGOAAC) (V. art. 24 fracc. II, LGOACC)

2) Adquirir bienes del futuro arrendatario financiero con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.

La diferencia de este supuesto con el anterior, radica en que el vendedor del bien que será objeto del arrendamiento financiero, no es un tercero, sino el propio arrendatario financiero, quien es propietario de la cosa, pero requiere dinero en efectivo para hacer frente a determinadas obligaciones o políticas comerciales o de producción, por lo que decide vender sus bienes a la arrendadora financiera, la que al adquirirlos se obliga inmediatamente a conceder su uso o goce en arrendamiento financiero. (V. art. 24 fracc. III LGOAAC)

3) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinadas a la realización de las operaciones propias de su objeto social, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero. (Regla 8^a básica para la operación de las arrendadoras financieras). (V. art. 24 fracc. IV LGOAAC)

4) Obtener préstamos y créditos mediante la suscripción de títulos de crédito denominados "obligaciones", emitidos en serie o en masa para su colocación entre el gran públi

co inversionista. (Regla 8ª básica para la operación de las arrendadoras financieras). (V. art. 24 fracc. IV LGOAAC) (V. art. 209 LGTOC). Observándose que en la celebración de las operaciones de financiamiento, las arrendadoras financieras deberán ajustarse en cuanto a sus límites y condiciones, a las reglas de carácter general que expida el Banco de México. (Regla 9ª básica para la operación de las arrendadoras financieras).

5) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social. (V. art. 24 fracc. V, LGOAAC)

6) 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 del Banco de México. (V. art. 24 fracc. VI, LGOAAC, actualmente derogada)

7) 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. (V. art. 24 fracc. VII, LGOAAC, actualmente derogada)

8) Descontar, dar en prenda o negociar títulos de crédito, y afectar en su caso, los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, así como de las operaciones autorizadas para su realización a las arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento. En la práctica la arrendadora financiera estará interesada en negociar dichos valores precisamente con quienes obtienen financiamiento para aumentar sus recursos económicos y con ello, cubrir su objeto social satisfactoriamente. (V. art. 24 fracc. VIII, LGOAAC)

9) 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. (V. art. 24 fracc. IX, LGOAAC).

10) Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas. (V. art. 24 fracc. X, LGOAAC)

11) Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, le autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria. (V. art. 24 fracc. XII LGOAAC)

Dentro de las reglas básicas de operación, se encuentra la décimo tercera, la cual faculta a las arrendadoras financieras para realizar como operación análoga la del arrendamiento puro de los bienes que originalmente hubieren sido destinados al arrendamiento financiero, así como respecto de - - otras operaciones similares, aunque en la práctica casi no se contrata esta modalidad.

12) Microfilmear libros, registros y documentos que, en general, obren en su poder, relacionados con los actos de su empresa y que señale la Comisión Nacional Bancaria, mediante disposiciones de carácter general, según las bases y técnicas establecidas para ese proceso, así como para su manejo y conservación. (V. art. 52 LGOAAC)

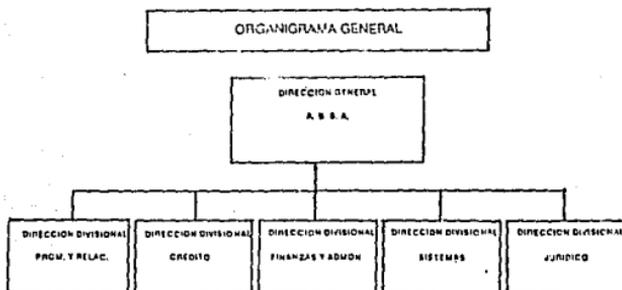
Esto significa que al igual que las Sociedades Nacionales de Crédito, la mencionada ley confiere esta facultad a - las arrendadoras financieras, considerando el mismo valor probatorio en juicio, a los negativos fotográficos originales de cámara como a los libros, registros y documentos microfilmados.

A continuación se incluye a manera de ejemplo, un esquema de la estructura organizativa de la Arrendadora Banco-mer, S.A. (A.B.S.A.), con la finalidad de que se observe la estructura piramidal de dicha institución financiera.

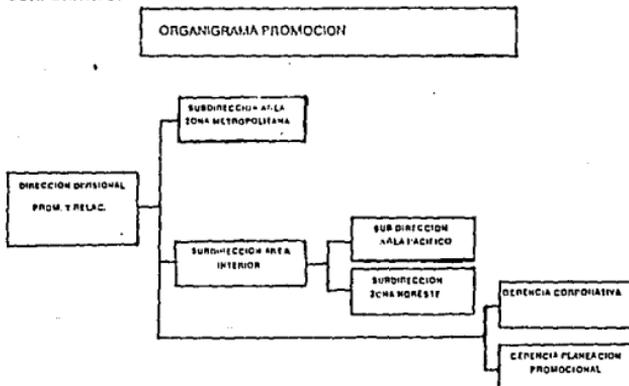


ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.

LA ADMINISTRACION DE LA EMPRESA SE ENCUENTRA CENTRALIZADA EN UN DIRECTOR GENERAL Y CINCO DIRECTORES DIVISIONALES.



EN PROMOCION EXISTEN TRES AREAS QUE SON INTERIOR, METROPOLITANA Y CORPORATIVO.



II.2 . ELEMENTOS MATERIALES

Dentro de los elementos materiales, encontramos precisamente al objeto del contrato, el cual está constituido por la cosa que el obligado debe dar, y lo que el obligado debe hacer, es decir, consiste en una prestación cuyo contenido es dar bienes o prestar servicios destinados al cumplimiento del fin del contrato. (V. art. 1824 C.C.)

El objeto es considerado como un elemento de existencia del contrato de Arrendamiento Financiero, pues como ya mencionamos anteriormente, éste se traducirá en aquellas cosas que se requieran para que el contrato nazca o para que cobre vida jurídica.

El objeto se clasifica en directo e indirecto; el primero consiste en la conducta de los contratantes, que se manifiesta como una prestación de hacer, consistente en entregar un bien del cual se ha de conceder su uso o goce, situación en la que no abundaremos en este momento, por no ser el tema en análisis, pero que retomaremos más adelante para realizar un estudio detallado; mientras que el objeto indirecto es la cosa misma, son los bienes que la arrendadora financiera ha de adquirir y entregar en arrendamiento financiero a su contraparte, es decir, se presentan dos supuestos, la prestación

de un hecho y la prestación de una cosa.⁽⁶⁰⁾

En lo que concierne a la prestación de la cosa u objeto, debe ser cualquier bien susceptible de arrendarse, es decir, todos aquellos bienes que puedan usarse sin consumirse o destruirse por su primer uso, esto es, que resistan un uso constante y prolongado, excepto aquéllos que la ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales que ya se mencionaron en el primer capítulo. (V. art. 2400 C.C.)

Aunado a lo anterior, el objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio. La prestación del objeto consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y determinada. (V. arts. 1825, 2011 C.C.)

Por lo anterior, pueden ser objeto del arrendamiento financiero los bienes muebles e inmuebles, tanto por su naturaleza como por disposición expresa de la ley. Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior; y son muebles por determinación de la

60.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit. p. 50.

ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. (V. arts. 752, 753, 754 C.C.)

De esta manera los bienes muebles se clasifican en fungibles o no fungibles, perteneciendo a la primera clase aquellos que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad; mientras que los segundos, son aquellos que no pueden ser cambiados por otros de la misma especie, calidad y cantidad en virtud de que tienen una individualidad propia que impide su intercambio. (V. art. 763 C.C.)

En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles, los cuales nuestra legislación no define, pero por oposición a los muebles, se puede decir que son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior. (V. arts. 750, 759 C.C.)

El Arrendamiento Financiero Inmobiliario, es prácticamente casi inexistente en nuestro país, pero es muy desarrollado en otros países, como es el caso de los Estados Unidos de América y Francia. Esta modalidad del contrato en estudio, consiste en la compra y construcción por una arrendadora financiera de un local de uso industrial o comercial, con el fin de arrendárselo a un usuario con compromiso unilateral de

venta, lo que permite a este último, después del período irrevocable del contrato, convertirse en propietario del bien o - prorrogar el contrato en base a las opciones terminales.⁽⁶¹⁾

El Arrendamiento Financiero ha tenido tal éxito en los últimos años que según el tratadista Manuel Gutiérrez Viguera,⁽⁶²⁾ una buena parte de todos los aviones comerciales boeing 747, 707 y DC-8, que vuelan por todo el mundo, se encuentran en régimen de arrendamiento financiero. A su vez, el autor Javier Arce Gargollo⁽⁶³⁾ anota que no hay obstáculo alguno para que se celebre un arrendamiento financiero sobre derechos, como podrían ser una patente, una marca, una concesión, puesto que, aunque el Código Fiscal de la Federación hable de bienes tangibles, pueden celebrarse sobre derechos como ocurre en el arrendamiento civil.

De la misma manera, Don Arturo Díaz Bravo,⁽⁶⁴⁾ reconoce que hasta 1983 sólo se operaba con ciertas mercancías, pero que ahora es posible que la operación recaiga en inmuebles y aún en bienes intangibles o meros derechos, como marcas o - patentes, aunque si bien cabe aclarar que, por lo que a las arrendadoras financieras concierne, la Ley General de Organi-

61.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 40.

62.- Ibidem., p. 63.

63.- Cfr. op. cit., p. 78.

64.- Cfr. op. cit., p. 89.

zaciones y Actividades Auxiliares del Crédito parte del su- -
puesto de que sólo pueden operar con bienes tangibles; no obs-
tante, dicha ley no hace tal distinción, como la establece el
Código Fiscal, al exigir que el contrato tenga por objeto bie-
nes tangibles, aunque supone que no hay impedimento legal al-
guno para aceptar que los derechos, especialmente sobre la -
propiedad industrial, puedan ser objeto de un arrendamiento -
financiero; que según este último ordenamiento fiscal, no - -
sean objeto del arrendamiento financiero, pues sólo signifi-
can que no entran en los supuestos de este ordenamiento, pero
no por ello se excluyen como objeto del contrato.

Así, en cuanto los bienes de equipo susceptible de - -
arrendamiento financiero para las arrendadoras de nuestro - -
país, en la práctica, podemos apreciar que su utilidad como -
objeto de este contrato es amplísima, considerándolos como ac-
tivos fijos tanto nuevos como usados, de procedencia nacional
o de importación, tales como computadoras y material relacio-
nado con las mismas, máquinas y herramientas de toda clase, -
maquinaria de imprenta, generadores eléctricos, bombas y ca-
lentadores, equipos para canteras y minería, maquinaria agri-
cola, maquinaria para edificación y obras públicas, vehículos
industriales, bienes de equipo para la industria, vehículos -
comerciales, locomotoras y material rodante, carros de ferro-
carril, automóviles, autobuses, tractocamiones, aeronaves, -
barcos, equipo de oficina, máquinas copadoras, de contabili-

dad, archivadores, muebles de oficina, equipo para hoteles y restaurantes, hornos y refrigeradores, equipos para tiendas, máquinas automáticas para ventas, equipo médico para hospitales, aparatos para odontólogos, motoconformadores, grúas, retroexcavadoras, compresoras y, en general, bienes de capital destinados a una explotación económica determinada, pero también bienes inmuebles y aquéllos valores incorpóreos que constituyen la propiedad industrial.

El arrendamiento financiero, como estamos viendo, se puede aplicar prácticamente a todo tipo de bienes de equipo; no obstante es aconsejable no aplicarlo a bienes de lenta amortización, igualmente es aconsejable la preferencia por bienes que no sean altamente especializados, pues de esta forma se eliminan gran parte de los riesgos derivados de la recuperación de objetos de reducido mercado. (65)

En cuanto al derecho extranjero, España parece inclinarse a que el objeto del contrato en análisis, se limite a los bienes de equipo, capital productivo y vehículos destinados a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales, aunque se establece que el gobierno puede ex

65.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 63.

tender dicho objeto a bienes afectos a fines distintos de los señalados. (66)

Por otra parte, la legislación francesa limita el uso del "credit-bail", a los bienes de equipo material de utillaje o bienes inmuebles de uso profesional, mientras que la legislación belga, se pronuncia en el mismo sentido, indicando que debe recaer sobre bienes de equipo que el usuario afecte de modo exclusivo a fines profesionales. (67)

Asimismo, en Argentina el objeto debe relacionarse con un bien de capital que a diferencia de los bienes suntuarios, son aquéllos destinados a una explotación económica determinada; además de la característica anterior, la ley no requiere de ninguna otra especificación que determine a los objetos del contrato de arrendamiento financiero, pero, en la práctica se impone que los mismos sean de tipo standard, pues de este modo la arrendadora financiera garantiza su fácil reventa, en caso de que el arrendatario financiero no desee hacer uso de la opción de compra. (68)

En la práctica financiera de los Estados Unidos de Amé

66.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p.p. 51 y 52.
67.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 64.
68.- Cfr. COGORNO, op. cit., p. 22.

rica, son frecuentes los contratos de Leasing sujetos a cláusulas de correlación con el avance técnico, para los contratos de elementos de alto nivel tecnológico, esto, le da al arrendatario financiero la posibilidad de contar con el equipo más eficiente, si durante el lapso de duración del contrato, es creado un bien más avanzado tecnológicamente.

Como contrapartida, estos contratos son de altos costos, pero, esta práctica no se sigue en Argentina donde impera la corriente europea de realizar contratos sobre bienes estandarizados.⁽⁶⁹⁾

Es decir, se observa la posibilidad de que se le brinde al usuario la oportunidad de solicitar mientras dure el contrato, la sustitución del material objeto del arrendamiento financiero, que resulte obsoleto en su tiempo, por un material nuevo. El interés que presenta esta modalidad es evidente, puesto que, hace posible remediar oportunamente el envejecimiento prematuro, es decir, lo que algunos autores llaman obsolescencia repentina,⁽⁷⁰⁾ para diferenciarla de la normal o gradual; mediante esta cláusula el usuario puede rescindir el contrato anticipadamente, siempre que se den determinadas con

69.- Ibidem., p. 23.

70.- GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 82.

diciones, y suscribir un segundo contrato de renovación del material primitivo.

De lo anterior, se puede resumir que el arrendamiento financiero puede incluir, como modalidad, una obligación a cargo del arrendador financiero de cambiar el objeto arrendado por otro objeto más avanzado tecnológicamente.

En nuestra legislación no se prevé esta interesante modalidad que es de gran utilidad para bienes como computadoras, copiadoras, y todos aquéllos, en que aparecen nuevos avances que pueden interesar al arrendatario financiero.

Según el tratadista Arce Gargollo:

"Se puede aplicar por analogía la norma que previene que el arrendamiento incluye también, como objeto del mismo, a las refacciones, partes y todas aquellas mejoras que se incorporen al objeto arrendado".⁽⁷¹⁾

La modalidad de sustitución de bienes, aún cuando no se exprese en nuestra legislación, en la práctica se incluye

71.- Op. cit., p. 95.

en el clausulado del contrato de arrendamiento financiero de Arrendadora Bancomer, S.A., pero únicamente en caso de siniestro total que sufrieran parte de los bienes arrendados que impida su utilización, procediendo como sigue:

- A) El arrendatario financiero, podrá optar porque se sustituyan los bienes que sufrieran siniestro irreparable, por otros bienes semejantes, con las características esenciales de los primeros, conviniendo las partes contratantes en que el monto de las rentas, continuará como originalmente se pactó, firmando un convenio modificatorio al contrato que cambie la identificación de los bienes que tuvieron pérdida total por los bienes que sustituyan a estos últimos.

- B) Si el arrendatario financiero no elige la alternativa anterior, se modificará parcialmente el contrato, excluyendo los bienes que sufrieron pérdida total mediante la firma de un convenio, que cambie el monto de la renta y describa los bienes arrendados.

Por último, cabe recalcar que no pueden ser objeto de arrendamiento financiero el equipo de transporte público fede

ral, ya que las facturas deben encontrarse a nombre de los -
transportistas para que les otorguen los permisos de circula-
ción; ni los derechos intransmisibles, o los personalísimos, -
como el uso y la habitación ya mencionados en páginas anterior
res, así como tampoco los bienes consumibles por su primer -
uso.

II.3 ELEMENTOS FORMALES

Estos elementos se constituyen por la forma que debe revestir un negocio jurídico, esto es, el medio exigido por la ley para que su manifestación se exprese literalmente de acuerdo a la voluntad de las partes contratantes. Si bien es cierto que un principio propio de los contratos mercantiles es la libertad de las formas, toda vez que las partes pueden manifestar su consentimiento libremente, también es cierto que existen algunos negocios jurídicos respecto de los cuales la misma ley exige una forma estructural y literal determinada, para que produzcan los efectos que el derecho les atribuye.

Así, tenemos que de acuerdo con nuestra legislación mercantil, en los contratos celebrados, cada parte se obliga en la manera y términos que como aparezca a la letra que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades estrictas o requisitos determinados; con excepción de aquéllos que con arreglo a la ley deban reducirse a escritura o alguna forma o solemnidad necesaria para su eficacia; y los celebrados en el extranjero en que la ley exige ciertas formalidades para su validez, aun que no los exijan las leyes mexicanas. En ambos casos si no cumplen con las formalidades requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio. (V. arts. 78 y 79 del C. Com.)

La actividad mercantil, es una actividad que debe realizarse con la rapidez necesaria por los negocios, de tal suerte que ello justifica la libertad de forma para contratar, por lo que en la mayoría de las veces, es la forma del negocio lo que permite la rapidez en su ejecución, aunque si bien la forma mira a la protección del negocio mismo y de los terceros, como es el caso del contrato de sociedad que exige la escritura pública.⁽⁷²⁾

Por otra parte, en lo que respecta al derecho mexicano, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, exige que el contrato de Arrendamiento Financiero sea otorgado por escrito y ratificado ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, y podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando su objeto sean bienes muebles, para que el negocio surta efectos jurídicos frente a terceros a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen; y se tendría que inscribir en dicho Registro si el objeto llega a constituirse con bienes inmuebles. (V. art. 25 LGOAAC)

72.- Cfr. VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar, "Contratos Mercantiles", Ed. Porrúa, tercera edición, México 1989, p. 150.

Así, la forma exigida constituye un elemento de validez del negocio, lo que significa que para que el contrato de arrendamiento financiero sea perfecto, debe ser satisfecho dicho requisito, de otra manera, si sólo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma. Sin embargo, por la naturaleza misma de la arrendadora financiera como una organización auxiliar del crédito, no es suficiente su otorgamiento por escrito, sino que se requiere la previa aprobación de los machotes o modelos generales de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, por parte de la Comisión Nacional Bancaria. Dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción, sean fácilmente legibles y en el idioma de las partes en lo que respecta a su contenido. Asimismo tales modelos, deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la citada autoridad mediante sus disposiciones generales. (V. art. 76 LGOAAC)

En estos contratos tipo o de adhesión, se recogen además de una serie de condiciones generales, las particulares del arrendatario financiero que se consideren oportunas según la índole de la operación específica de que se trate, dependiendo esencialmente de la evaluación que del riesgo haya hecho la arrendadora financiera. Por esta razón las arrendadoras financieras suelen ser muy rigurosas en las cláusulas del

contrato, pues aceptan el riesgo inherente de una propiedad - en régimen de alquiler temporal. (73)

Nuestro derecho común, establece que cuando en virtud de un acto jurídico, el propietario que entrega una cosa a otro, concediéndole que la retenga temporalmente en su poder en calidad de arrendatario, conservara su título de propietario y el de poseedor original. Debiéndose entender por propiedad, la facultad que consiste en gozar y disponer de una cosa con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes, es decir, el derecho de propiedad es un poder individual y exclusivo, pero limitado por las conveniencias del bien común. (V. arts. 791 y 830 C.C.)

En lo que concierne a la inscripción del contrato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pese a que la ley no exige requisito alguno de publicidad y deja a voluntad de las partes registrar o no el contrato, si se trata su objeto de bienes muebles, si la arrendadora financiera pretende en juicio pedir la restitución o devolución de bienes dados en arrendamiento financiero en virtud del incumplimiento del arrendatario financiero en sus obligaciones deriva

73.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 53.

das del contrato, debe demostrar que el contrato fue registrado, tal como lo establece implícitamente la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez - que si no los obliga directamente a registrar el contrato sí hará necesario dicho registro para efecto de la restitución.- (V. art. 33 LGOAAC)

Por ello, en la práctica cotidiana, la inscripción en dicho registro es realizada por la arrendadora financiera, - únicamente cuando el arrendatario financiero incurre en morosidad en relación al pago de las rentas previamente establecidas, en virtud de presentarse grandes posibilidades de demandarle en juicio el cumplimiento del contrato o la restitución de los bienes objeto del contrato. Esto significa que dicha inscripción no se realiza al momento de celebrarse el contrato, debido a la gran erogación de gastos que implica tal publicidad.

II.4 OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Una de las características del contrato de arrendamiento financiero, es precisamente su causa, originada por la concesión del uso o goce de un bien, aunque en esta peculiaridad no sea exclusiva del arrendamiento, sino que existe en otros negocios como el de comodato y el mutuo. (V. arts. 2398, 2384, 2497 C.C.)

Como ya mencionamos en páginas anteriores, el objeto del contrato se clasifica en directo e indirecto; el indirecto se traduce en la cosa misma o en los bienes que la arrendadora financiera ha de adquirir y entregar en arrendamiento financiero a su contraparte. Ahora bien, si enfocamos nuestro estudio al objeto directo del contrato, encontramos que es el motivo determinante de los contratantes, que se manifiesta en su conducta, como una prestación de hacer, la cual consiste en entregar un bien, del cual se ha de conceder su uso o goce.

En este orden de ideas, el arrendamiento financiero requiere para su existencia del acuerdo de voluntades, es decir, de la concurrencia de las voluntades de la arrendadora financiera y del arrendatario financiero, del ánimo, de la intención o resolución de éste, para pagar las rentas periódicas en la forma convenida y al finalizar el plazo forzoso del contrato, seleccionar entre algunas de las opciones terminales -

existentes, la que más le convenga a sus intereses, constituyéndose por la otra parte, en la voluntad de la arrendadora financiera para adquirir los bienes indicados y determinados por aquél y concederle el uso o goce de los mismos a través del contrato. (V. art. 25 LGOAAC)

De tal forma que, para la prestación del hecho o actividad, en el arrendamiento financiero como en cualquier otro contrato, se requiere que la conducta del obligado sea posible, porque la prestación de hecho que sea física o jurídicamente imposible, no puede ser objeto del contrato. Además, dicha prestación debe ser lícita, es decir, que no vaya en contra de la ley, del orden público o de las buenas costumbres.- (V. arts. 8, 1830 C.C.)

Asimismo, dicha prestación, de acuerdo con su carácter de tracto sucesivo, debe ser temporal, esto es, por un período determinado, y proporcionarse durante un plazo forzoso para las partes, sin que ninguna de ellas pueda renunciar al contrato. Dicho plazo se determina en función del lapso de utilización estimado para la explotación económica del bien; y del período de amortización necesario para el arrendador financiero; de ahí que dependa, según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el caso de los primeros se toma en cuenta la vida útil y económica del bien; en los inmuebles, en cambio, resulta difícil determinar esa duración, sobre todo -

por cuanto que los terrenos adquieren cada día mayor valor -
(plusvalía).⁽⁷⁴⁾

Así es como, la función económico-jurídica que objetivamente cumple el arrendamiento financiero y en atención a la cual el derecho concede su reconocimiento a la voluntad privada, es el propósito fundamental que procuran obtener quienes se obligan mediante el contrato. Así, la causa es el fin esencial o más próximo que los contratantes se proponen al celebrar el acto, o el fin inmediato o directo en vista del cual se obligan; en fin, la finalidad o razón económica que persigue cada una de ellas se constituye para el arrendador financiero, en obtener un lucro o utilidad mediante la financiación que otorga al arrendatario financiero y para éste, se observa en la obtención del uso del bien que necesita para su explotación sin necesidad de adquirirlo en propiedad en forma inmediata.⁽⁷⁵⁾

A su vez, el maestro Gutiérrez Viguera, afirma que:

"Para determinar la naturaleza jurídica del contrato, tomamos en consideración la causa del mismo, el fin económico o práctico busca-

74.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 119.

75.- Ibidem., p. 53.

do por las partes en el arrendamiento financiero. Dicha causa radica en la razón económica-jurídica del negocio, el que a su vez conforma la finalidad perseguida por las partes al comprometerse de esa manera y no de otra; aunque mucho podría hablarse de la causa en el contrato, de manera general se puede decir que ella está representada por la contraprestación recibida de la otra parte directa o indirectamente. Es decir, el fin perseguido por el arrendatario financiero es obtener el uso o goce de un bien con la posibilidad de adquirir en definitiva su propiedad, mantener el uso por otro período además del pactado, o bien, recuperar parte de la contraprestación que ha otorgado por dicho uso o goce. En efecto, el propósito práctico perseguido por el arrendatario financiero es obtener el financiamiento necesario para el desarrollo o incremento de su unidad productiva, mientras que a su vez, para el arrendador financiero el propósito o fin perseguido en el contrato es obtener una utilidad o beneficio por el mismo".⁽⁷⁶⁾

Por otra parte y contra lo que se pudiera esperar conforme a derecho, la arrendadora financiera, salvo pacto en contrario, no está obligada a garantizar el uso o goce pací-

76.- Op. cit., p. 103.

fico, de la cosa e incluso, tampoco responde por los vicios o defectos ocultos de la misma, supuestos de los cuales asume el riesgo el arrendatario financiero, aún cuando la cosa se pierda, dañe o destruya por caso fortuito o fuerza mayor. Además, frente a estas eventualidades, el arrendatario financiero no queda liberado del pago de la contraprestación, debiendo cubrirlo en la forma que se haya convenido en el contrato. (V. art. 31 y 32 LGOAAC)

Al respecto, el tratadista Manuel Amoros Guardiola,⁽⁷⁷⁾ señala que dicha cláusula debe ser nula, ya que carece de causa suficiente, en cuanto que la renuncia por parte del arrendatario financiero a exigir responsabilidad a la arrendadora financiera, no tiene contraprestación alguna, e implica una vulneración del principio de conmutatividad y de equivalencia de prestaciones, vigente en los contratos onerosos, porque iría contra la función económica del arrendamiento financiero, de la buena fe y de la equidad.

Así las cosas, en oposición a nuestra legislación se encuentra el texto de la Convención sobre Leasing Internacional, el cual en su articulado impone la obligación a la arren

77.- Cfr. op. cit., p.p. 908 y 909.

dadora financiera de garantizar que el uso o goce pacífico de la cosa dada en arrendamiento financiero, determinando que no será perturbado por persona cuyo título, derecho o pretensión derive de un acto u omisión de dicha arrendadora financiera. - De esta forma, resulta claro que el arrendatario financiero - no debe responsabilizarse de dichas circunstancias, por tanto, queda liberado del pago subsecuente de las rentas, en el caso de verse privado del uso o goce pacífico de la cosa cuya perturbación se deba a los supuestos mencionados. Así, de esta - manera, este texto resulta más justo que nuestra legislación.

II.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EMANAN DEL CONTRATO

Como contrato bilateral que es el arrendamiento financiero, casi todas las prestaciones a cargo del arrendatario financiero son realizadas a favor de la arrendadora financiera y a la inversa. Así las cosas, únicamente nos referiremos en el desarrollo de este apartado, a las que a nuestro criterio se consideran entre las más importantes para ambas partes, desde el momento de celebrarse y durante el transcurso del contrato, comenzando por mencionar las obligaciones a cargo de cada una, para después dar paso a los derechos.

II.5.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a) Selección del proveedor y de los bienes

Estos constituyen dos de los cargos o deberes más importantes que asume el arrendatario financiero, en virtud de que él debe seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, con la descripción e identificación de los bienes objeto del contrato que se adquirirán, exonerando de cualquier responsabilidad a la arrendadora financiera en caso de error u omisión, en la descripción de los bienes contenidos en dicho pedido. (V. art. 30

b) Recibir los bienes

Esto significa que, en virtud de que el arrendatario financiero seleccionó tanto los bienes objeto del contrato, como al proveedor o fabricante de los mismos, así como las condiciones y especificaciones correspondientes en la orden de compra, se encuentra obligado a recibirlos por parte de la arrendadora financiera, una vez que ésta los haya adquirido para que satisfaga sus necesidades, a través del uso y goce de los mismos. Ello implica que debe firmar la orden de compra de conformidad, en el sentido de que el objeto que está recibiendo, es el que él mismo seleccionó y que se encuentra en buen estado de funcionamiento, así como los términos, condiciones, descripciones y especificaciones consignadas. (V. art. 30 LGOAAC)

c) Cumplir con el plazo del contrato

El arrendatario financiero está obligado al igual que su contraparte, a cumplir con el plazo forzoso originalmente pactado en el contrato, sin poder rescindirlo anticipadamente sin que exista causa justificada. (V. art. 25 LGOAAC)

d) Conservación de los bienes

Salvo pacto en contrario, el arrendatario financiero queda obligado a conservar los bienes objeto del contrato, en el estado que permita el uso normal que les corresponda; por ello, tiene la obligación de darles el mantenimiento necesario y oportuno, hacer por su cuenta las reparaciones requeridas y adquirir las refacciones e implementos necesarios según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a éstos y consecuentemente, sujetos a los términos del contrato. (V. art. 29 LGOAAC)

e) Informar sobre desperfectos del bien

Esta obligación se desprende de la anterior, ya que el arrendatario financiero se encuentra obligado a dar aviso a la arrendadora financiera, sobre los posibles desperfectos o deterioros que hubiese sufrido el objeto del contrato, mismos que puedan impedir su uso normal, así como solicitar las reparaciones pertinentes, exclusivamente al proveedor, las cuales, correrán por su cuenta, a fin de dejar en su estado normal el objeto, ya que no debemos olvidar que el bien es propiedad de la arrendadora financiera. (V. art. 29 LGOAAC)

f) Uso convenido

La utilidad pactada, constituye otra obligación del arrendatario financiero, al servirse de los bienes sólo para el uso convenido en el contrato, o conforme a la naturaleza y destino de los mismos; dicha obligación, comprende la utilización de los bienes exclusivamente por el usuario y sus dependientes, el cumplimiento de ciertas condiciones para el lugar o local donde se instale o sitúe el bien, el número de horas diarias que según la clase del bien o la cláusula del contrato determine en qué pueda ser utilizado. (V. art. 30 LGOAAC)

g) Informar sobre actos de terceros

El arrendatario financiero está obligado a dar aviso a la arrendadora financiera, en los casos en que sufra 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, así como a realizar las acciones que correspondan, para recuperar los bienes, o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, se obligará a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad, que afecten la posesión o la propiedad de los bienes. (V. art. 32 LGOAAC)

h) Obligación de pago

La obligación más importante del arrendatario financiero, está constituida por el pago parcial de una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, la carga financiera y sus demás accesorias, a cambio de la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil. (V. art. 25 LGOAAC)

i) Contratación del seguro

Esta es otra obligación a cargo del arrendatario financiero, consistente en la contratación de un seguro o garantía, que cubra en los términos convenidos, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas que sufran éstos con motivo de su posesión o uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de perseguirse en virtud de la explotación o goce de los bienes arrendados, cuando se traten de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades. En el contrato de seguro o garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera. (V. art. 34 LGOAAC)

j) Licencias, permisos y registros

El arrendatario financiero queda obligado a obtener - las licencias, permisos y demás autorizaciones que se requie- ran, de acuerdo con las leyes y reglamentos que sean aplica- bles y relativos a los bienes dados en arrendamiento financie ro, así como a su funcionamiento, debiendo igualmente, pagar por su cuenta todas las erogaciones en general que por tal - concepto deban ser liquidadas a las autoridades correspondien tes.

k) Estados Financieros

El arrendatario financiero se obliga a entregar a la - arrendadora financiera, sus estados financieros dentro de los 120 días siguientes al cierre de su ejercicio, dichos estados deberán ser auditados o en su defecto, habrán de acompañarse con su declaración de impuestos correspondiente al período - respectivo.

l) Permitir las inspecciones

La arrendadora financiera podrá efectuar las inspeccio nes que estime pertinentes a los bienes arrendados, cuando - así lo considere, con la finalidad de verificar que se estén destinando y operando conforme a su naturaleza y en el domici

lios pactado, así como que los bienes sean utilizados conforme a su uso normal, de esta manera el arrendatario financiero se obliga a permitir tales inspecciones en cualquier tiempo y dar todas las facilidades para ello.

m) Daños y perjuicios

El arrendatario financiero se obliga a responder durante el plazo del contrato, por los daños y perjuicios que se pudieran causar a la arrendadora financiera, con motivo del manejo inadecuado de los bienes, al darles un uso distinto al convenido, respondiendo por su culpa o negligencia o la de sus empleados o terceros o por cualquier otra causa, debiendo proceder a su inmediato resarcimiento. (V. art. 29 LGOAAC)

n) Vicios o defectos ocultos

Salvo pacto en contrario, son a cargo del arrendatario financiero los vicios o defectos ocultos de los bienes, que puedan impedir el uso convenido, así como la pérdida parcial o total de dichos bienes, aunque éstas se presenten por causa de fuerza mayor o caso fortuito y en general, serán por cuenta del arrendatario, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero. (V. art. 31 LGOAAC)

o) Seleccionar alguna opción terminal

Una vez que se haya cumplido con el plazo forzoso del contrato, así como con todos los deberes a cargo del arrendatario financiero, éste se obliga a seleccionar alguna de las opciones terminales inherentes al mismo, como son la compra de los bienes objeto del contrato; la prórroga del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas, o la participación junto con la arrendadora financiera, en la venta de los bienes a un tercero; dicha opción deberá ser notificada por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato. (V. art. 27 LGOAAC)

p) Gastos de las opciones terminales

El arrendatario financiero se obliga a pagar la totalidad de los impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen, por cualquiera de las opciones terminales que él hubiera seleccionado respecto al bien objeto del contrato.

q) Devolución de los bienes

Es obligación de el arrendatario financiero, devolver a la arrendadora financiera los bienes objeto del contrato, en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción -

del deterioro causado por su uso normal, de acuerdo con su na
turaleza, en la fecha en la que se le notifique que la arren-
dadora financiera opte por rescindirle el contrato, en virtud
del incumplimiento del arrendatario financiero.

r) Gastos por incumplimiento

En virtud del incumplimiento de las obligaciones a car-
go del arrendatario financiero y una vez rescindido el contra-
to por la arrendadora financiera, los gastos necesarios para
que se efectúe la devolución de los bienes dados en arrenda-
miento financiero, serán por cuenta exclusiva del primero, -
quien además, se obliga por lo general, a pagar en caso de mo-
ra en la devolución, una pena convencional a la arrendadora -
financiera, igual al doble de la renta diaria de la última -
renta causada, por cada día que transcurra hasta la fecha en
que se haga físicamente la mencionada devolución.

s) Intereses moratorios

El arrendatario financiero, se obliga a pagar los inte-
reses moratorios correspondientes, cuando incurra en morosi-
dad en el pago oportuno de alguna de las rentas previamente -
establecidas a la tasa pactada en el contrato.

t) Remoción de bienes

El arrendatario financiero se obliga a no trasladar los bienes otorgados en arrendamiento financiero, fuera del lugar de ubicación previamente determinado, al momento de celebrar el contrato.

II.5.2 OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA

a) Adquirir los bienes objeto del contrato

Una vez realizada la selección por parte del arrendatario financiero, tanto del bien objeto del contrato, de acuerdo a su precio en el mercado, como del proveedor o fabricante del mismo, la arrendadora financiera está obligada a adquirir específicamente ese bien relacionado en la orden de compra y no otro, así como a adquirirlo con el proveedor o fabricante designado por su contraparte. (V. art. 25 LGOAAC)

b) Entregar los bienes objeto del contrato

La arrendadora financiera se encuentra obligada a entregar físicamente los bienes objeto del contrato al arrendatario financiero, una vez que los haya adquirido, ya sea directamente o a través del proveedor o fabricante, en las fechas previamente convenidas, debiendo el arrendatario finan-

ciero, entregar una constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera. (V. art. 28 LGOAAC)

Al respecto, es de observarse que en la práctica, la arrendadora financiera opta por realizar la entrega de los bienes, con la intervención del proveedor, ya que ello le asegura librarse de ciertas consecuencias o efectos propios de la entrega como son el traslado e instalación de los bienes o ciertos riesgos de daños o pérdidas, avocándose únicamente a cerciorarse de la entrega de los mismos.

c) Entregar documentación

Esta obligación es consecuencia de la anterior, ya que la arrendadora financiera está obligada a entregar al arrendatario financiero, los documentos necesarios de manejo y operación, como son los manuales e instructivos inherentes al bien, para que tenga un perfecto conocimiento de su funcionamiento y del mantenimiento necesario para su uso normal. (V. art. 28 LGOAAC)

d) Concesión del uso o goce

La arrendadora financiera está obligada a conceder el uso y goce temporal de los bienes objeto del contrato al arrendatario financiero, a un plazo forzoso, ya que ésta cons

tituye la principal causa económica que lo motivó a celebrar dicho contrato, es decir, a utilizar este medio de financiación para el reequipamiento de su empresa o actividad, haciendo el uso del bien para cubrir sus necesidades mediante el pago de las rentas convenidas, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero por comprar de contado y al instante ese mismo bien, ya sea porque no cuenta con el capital suficiente para ello o porque prefiera invertirlo de alguna otra manera. (V. art. 25 LGOAAC)

e) Legitimación contra actos de tercero

La arrendadora financiera se encuentra obligada a facultar en forma legítima al arrendatario financiero, para que en su nombre y representación ejercite las acciones que correspondan, que sean tendientes a recuperar los bienes objeto del contrato en su caso, o defender el uso o goce de los mismos, en los casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercerο como el robo, destrucción o daños que afecten el uso o goce de los bienes objeto del contrato y demás vicisitudes que se relacionen con la posesión de los mismos o su propiedad. (V. art. 32 LGOAAC)

f) Prestación de carácter negativo

Una vez que se haya cumplido con el plazo forzoso del contrato y el arrendatario financiero hubiese cubierto todas sus obligaciones, la arrendadora financiera a su vez, se obliga a conceder a su contraparte, la selección de cualquiera de las opciones terminales inherentes a dicho acuerdo de voluntades, como son la compra de los bienes objeto del arrendamiento financiero, la prórroga del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas; o la participación del arrendatario financiero en la venta de los bienes a un tercero, conforme a sus intereses sin poder oponerse al ejercicio de dicha opción. (V. art. 27 LGOAAC)

g) Mantener la oferta de venta

Esta obligación se desprende de la anterior, ya que si al finalizar el plazo forzoso del contrato, el arrendatario financiero seleccionará la opción de la compra de los bienes objeto del contrato, siempre que cuente con los recursos económicos suficientes para ello, por lo que la arrendadora financiera estará obligada a mantener y respetar la oferta de venta de los bienes y como consecuencia, sujetarse al ejercicio de la compraventa de los mismos. (V. art. 27 LGOAAC)

h) Traslado de dominio

Como resultado de la opción de compraventa efectuada - sobre los bienes objeto del contrato, entre la arrendadora fi nanciera y el arrendatario financiero, la primera estará obli gada a entregar toda la documentación correspondiente al se-- gundo, respecto a los títulos de propiedad de dichos bienes, - momento en el cual, se realizará jurídicamente el traslado de dominio. (V. art. 28 LGOAAC)

i) Notificación de pago

La arrendadora financiera está obligada dentro de los quince días anteriores al vencimiento de cada renta, a notifi car por correo al arrendatario financiero, el monto determina do de cada renta, esto con el objeto de que no incurra en mo- rosidad en sus pagos mensuales.

j) Cumplir con el plazo del contrato

La arrendadora financiera está obligada, al igual que su contraparte, a cumplir con el plazo forzoso originalmente pactado en el contrato, sin poder renunciar a éste anticipada mente, sin que exista causa justificada sobre el incumplimien to en las obligaciones a cargo del arrendatario financiero.

Al establecer el plazo forzoso a que se hace mención, 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. (V. art. 25 LGOAAC)

II.5.3 DERECHOS DE LA ARRENDADORA FINANCIERA

a) Suscripción del contrato de seguro

Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros correspondientes sobre los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero, en defecto de que habiéndose pactado en el contrato, que el seguro sería contratado por el arrendatario financiero y éste no lo hubiese suscrito, por lo que la contratación respectiva dentro de los 3 - días siguientes se realizará por la arrendadora financiera y a cargo de su contraparte, sin perjuicio de que esta omisión se considere como causa de rescisión. Así, las primas y los gastos del seguro serán por cuenta del arrendatario financiero. (V. art. 35 LGOAAC)

b) Primer beneficiario único e irrevocable del seguro de garantía

Como consecuencia de la obligación anterior, la arrendadora financiera tiene que ser designada como primer beneficiario

ciario de la garantía o seguro concertados, a fin de que con el importe de las indemnizaciones se cubra, en primer lugar, a la arrendadora financiera los saldos pendientes de la obligación concertada toda vez que por siempre, hasta antes de la ejecución de la traslación de dominio de los bienes, la arrendadora financiera queda considerada como propietaria de los mismos. (V. art. 34 LGOAAC)

c) Pago de los faltantes

Este derecho, se desprende del anterior, ya que la arrendadora financiera, en su carácter de primer beneficiario del seguro mencionado, tiene derecho a que si la indemnización cubierta por la aseguradora, no satisface los saldos pendientes de pago a favor de ésta o las responsabilidades en que la misma incurriera, el arrendatario financiero estará constreñido al pago de los faltantes. (V. art. 34 LGOAAC)

d) Indemnización de daños y perjuicios

En su caso, la arrendadora financiera tiene derechos a que el arrendatario financiero le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados al omitir el aviso relativo a la opción terminal seleccionada dentro del contrato de arrendamiento financiero, ya que dicha situación debe notificarla por escrito a ésta por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento.

miento del plazo forzoso, de acuerdo a la elección de cuál de ellas va a adoptar. (V. art. 27 LGOAAC)

e) Ejercicio directo y personal de las acciones y defensas

La arrendadora financiera tiene derecho a ejercitar directamente las acciones judiciales en caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros que afecten el uso o goce, la posesión, la propiedad de los bienes objeto del contrato, siempre que el arrendatario financiero no ejercite las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos, o en su caso, no ejercite adecuadamente las acciones o defensas según su opinión, o por convenir así a sus intereses. (V. art. 32 LGOAAC)

f) Derecho de inspección

La arrendadora financiera tiene derecho de inspeccionar y en todo momento vigilar, y cuando lo juzgue conveniente, el bien objeto del contrato, con el fin de que se realice su uso adecuado conforme a la naturaleza y destino del mismo, siempre y cuando esta facultad no sea usada en forma abusiva, como por ejemplo, revisar equipos a horas en que la empresa no trabaje o cuando se perturbe el desarrollo normal de las tareas que se realicen en ella.

g) Rescisión de contrato

Generalmente en esta clase de contratos, se incluye una serie de cláusulas, por las cuales la arrendadora financiera puede declarar rescindido el arrendamiento financiero, ya que obedecen por lo general, a la falta de cumplimiento por parte del arrendatario financiero de las diversas obligaciones que le impone el mismo, o al mal uso que hace del bien y, en su caso, al incumplimiento de las rentas previamente establecidas en forma oportuna.

h) Restitución de los bienes

La arrendadora financiera tiene derecho a pedir en juicio la restitución de los bienes dados en arrendamiento financiero, ante el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario financiero, consignadas en el mismo. Por lo general, es to ocurre cuando manifiesta morosidad en el pago oportuno de alguna de las rentas. En este caso, el juez decretará de plano la restitución de los bienes, toda vez que le sea solicitada en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente, debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador público de la arrendadora financiera, documentos éstos, que de acuerdo con la - LGOAAC) hacen fe, salvo prueba en contrario en el juicio respectivo, para la fijación del saldo resultante a cargo del -

arrendatario financiero. (V. art. 33 LGOAAC)

i) Cobro de intereses moratorios

La arrendadora financiera tiene derecho de cobrarle al arrendatario financiero los intereses moratorios correspondientes a la tasa convenida en el contrato, cuando este último incurra en morosidad en el pago de alguna de las rentas - previamente establecidas en el mismo.

j) Cobrar oportunamente las rentas

Este es uno de los derechos más importantes de la - - arrendadora financiera, ya que a cambio de la concesión del - uso o goce del bien objeto del contrato al arrendatario finan - ciero, puede cobrarle las rentas periódicas, previamente esta - blecidas en el contrato que cubran el valor de adquisición de los bienes, así como los cargos financieros y demás acceso - rios y un beneficio o utilidad, en la forma prevista de mane - ra oportuna. (V. art. 27 LGOAAC)

II.5.4 DERECHOS DEL ARRENDATARIO FINANCIERO

a) Hacer uso del bien

Este es el más importante de los derechos que tiene el arrendatario financiero, porque a través del medio de financiación en estudio, se le permite hacer uso o goce del bien objeto del contrato, a un plazo forzoso, para cubrir sus necesidades de reequipamiento en su empresa o actividad profesional, a través del pago de las rentas previamente convenidas, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero por comprar al instante ese mismo bien. (V. art. 25 LGOAAC)

b) Entregar la documentación respectiva

Este derecho es consecuencia del anterior, porque para utilizarlo en forma normal el bien objeto del contrato, tiene derecho a que se le entregue por parte de la arrendadora financiera, toda la documentación respectiva del mismo, como son los manuales e instructivos que le servirán para un mayor conocimiento del financiamiento y mantenimiento requerido de los bienes cuya posesión adquiera. De esta manera no se causaría daño alguno ni se incurriría en responsabilidad para con la arrendadora financiera. (V. art. 28 LGOAAC)

c) Entrega del bien

Una vez adquirido el bien que se haya especificado en la orden de compra, objeto del contrato, por la arrendadora - financiera, por el arrendatario financiero, éste tiene derecho a que se le entregue físicamente ya sea por la primera o por el proveedor o fabricante del mismo, en la fecha y lugar previamente convenidos, así como a realizar su instalación, - para comenzar a hacer uso o goce del bien y cubrir sus necesidades. (V. art. 28 LGOAAC)

d) Adquisición de los bienes específicos

Este derecho significa que, como el arrendatario financiero selecciona los bienes objeto del contrato y al proveedor o fabricante del mismo así como los términos, condiciones y especificaciones correspondientes en el pedido u orden de compra, en virtud de sus necesidades, tiene derecho a que la arrendadora financiera adquiera esos bienes especificados y - no algunos otros, así como a que la compra la realice con el fabricante o proveedor, también seleccionado por el arrendatario financiero, bajo pena de no contratar si no se cumplen dichos requisitos. (V. art. 30 LGOAAC)

e) Respete la opción terminal

Una vez cumplido el plazo forzoso del contrato por ambas partes, así como satisfechas las obligaciones a cargo del arrendatario financiero, éste tiene derecho a seleccionar libremente entre alguna de las opciones terminales que más le convenga a sus intereses, como la compra del bien objeto del contrato, la prórroga del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas o la participación junto con la arrendadora financiera en la venta de los bienes a un tercero, sin que pueda oponer la arrendadora financiera, al ejercicio de dicha opción en ningún momento. (V. art. 27 LGOAAC)

f) Mantenimiento de la oferta de venta

El arrendatario financiero, tiene derecho a que si seleccionó la opción terminal de la compra del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero y cuenta con los recursos económicos suficientes para ello, la oferta de venta del mismo le sea mantenida y respetada por la arrendadora financiera, pues éste es el fin último que tuvo el primero al contratar, para poder ser propietario del bien, al finalizar el plazo forzoso del contrato. (V. art. 27 LGOAAC)

g) Entrega de títulos de propiedad

Como resultado de la compraventa efectuada sobre los bienes objeto del contrato, entre la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, éste tendrá derecho a que se le entregue por parte de la segunda, toda la documentación consistente en los títulos de propiedad del objeto del contrato, momento en el cual, se realiza jurídicamente el traslado de dominio. (V. art. 28 LGOAAC)

h) Legitimación contra actos de tercero

El arrendatario financiero tiene derecho a que la arrendadora financiera lo faculte legalmente para obrar en su representación en los casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero que afecten el uso o goce de los bienes objeto del contrato, así como respecto a la posesión o la propiedad de los mismos, pudiendo realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes, o defender su uso o goce y a ejercitar las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes, ya que frente a estas eventualidades, no queda liberado del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato. (V. art. 31 LGOAAC)

i) Notificación de pago

Con el objeto de no incurrir en morosidad, respecto al pago de las rentas previamente convenidas en el contrato, el arrendatario financiero tiene derecho a que la arrendadora financiera, le notifique por correo el monto determinado de cada una de las rentas, dentro de los 15 días anteriores a su vencimiento respectivo, hasta finalizar con el plazo forzoso del contrato.

j) Sustitución de bienes

En el caso de que si parte de los bienes objeto del contrato sufrieran un siniestro parcial o total que impidieran su utilización normal, el arrendatario financiero tiene derecho a que se sustituyan éstos, por otros bienes semejantes, con las características esenciales de los primeros, conviniendo ambas partes en que el monto de las rentas continuará como originalmente se pactó, firmando un convenio que modifique al contrato en su caso, cambiando la identificación de los bienes que tuvieron pérdida total o parcial, por los bienes que sustituyan a estos últimos.

II.6 REGIMEN DE PROHIBICIONES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Con el objeto de salvaguardar los intereses del público en general, así como de vigilar el sano funcionamiento de las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares del crédito, el Estado, a través de sus autoridades o dependencias competentes, ejerce un control sobre las mismas, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y en especial, mediante la Comisión Nacional Bancaria, dictando las políticas que juzga convenientes para el cumplimiento de su objeto social, que es el de celebrar contratos de arrendamiento financiero.

Así tenemos dentro de nuestra legislación, un marco de operaciones específicas a realizar por dichas entidades financieras, que ya fue analizado con anterioridad, así como un régimen de prohibiciones al cual deben de sujetarse, que será el centro de nuestra atención en este apartado, analizando algunas prohibiciones que consideramos importantes.

De esta manera, dentro de las restricciones legales a las arrendadoras financieras se encuentran las siguientes:

1) La prohibición de suspender sus operaciones y cerrar sus puertas al público, sin la previa aprobación de la CNB, ya que únicamente pueden hacerlo en los días previamente aprobados por dicha autoridad. (V. art. 70 LGOAAC)

2) Negarse a recibir las visitas de inspección que ordene practicar, con el objeto de revisar, verificar, comprobar y evaluar los recursos, obligaciones y patrimonio, así como sus operaciones, funcionamiento y, en general, todo lo que pudiere afectar su posición financiera y legal. Dichas visitas podrán ser ordinarias, especiales o de investigación a cargo de la CNB, cuando así lo juzgue conveniente. (V. art. 57 LGOAAC)

3) Invertir en acciones de sociedades a quienes presten sus servicios o efectúen operaciones con ellas, sin autorización de la SHCP, siempre que tales servicios sean de los considerados como auxiliares o complementarios de las operaciones propias del arrendamiento financiero. (V. art. 68 LGOAAC)

4) Ostentarse como arrendadora financiera ante el público, o bien, realizar habitualmente contratos de arrendamiento financiero, sin la previa autorización para su constitución y operación de la SHCP. Estas autorizaciones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secreta

ría, según la conveniencia de su operación sobre su establecimiento y serán por su propia naturaleza intransmisibles. (V. art. 5 LGOAAC)

5) Utilizar denominaciones iguales o semejantes a las de otras organizaciones auxiliares del crédito, ni ostentarse de cualquier manera como integrantes de grupos financieros, - salvo cuando éstos se encuentren constituidos de esa manera y funcionando conforme a los requisitos establecidos en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. (V. art. 49 LGOAAC)

6) Ceder los derechos y obligaciones correspondientes a su operación, así como de sus activos o pasivos a otras - arrendadoras financieras, al igual que para fusionarse con - dos o más organizaciones del mismo tipo, sin la autorización de la SHCP. (V. art. 67 LGOAAC)

7) Realizar contratos de arrendamiento financiero, - sin incluir todas las cláusulas invariables o esenciales en - el mismo, que administrativamente determine la CNB, por medio de disposiciones de carácter general. (V. art. 76 LGOAAC)

8) Pagar los dividendos o utilidades decretadas por - sus asambleas generales de accionistas, antes de dar por concluida la revisión de los estados financieros por la CNB. Sin

embargo, dicho organismo discrecionalmente, podrá autorizar - el reparto parcial de dichos dividendos, en vista de la infor mación y documentación que se le presenten. Los repartos efec tuados en contravención a lo dispuesto deberán ser restituidos a la sociedad. (V. art. 53 LGOAAC)

9) Realizar operaciones activas con personas físicas o colectivas con residencia o domicilio en el extranjero, o - en virtud de las cuales contraigan o puedan contraer responsa bilidades directas o contingentes en favor de dichas personas, salvo que cuenten con la autorización del Banco de México y - de conformidad con las reglas que éste expida. (V. art. 72 - LGOAAC)

10) Proceder al establecimiento, cambio de ubicación y clausura de cualquier clase de oficinas, ya sea en el país o en el extranjero, sin la previa autorización de la SHCP. (V.- art. 65 LGOAAC)

11) Operar sobre sus propias acciones, ya que de veri- ficarse esta conducta, reduciría su capital social subrepti- camente, sin la publicidad necesaria para garantizar a los - terceros las obligaciones que con ella contrataron; es decir, se daría el caso anómalo de que la sociedad fuese socia de sí misma, y se crearían situaciones inconvenientes, en el supues to de que el órgano de representación de la sociedad concu- -

rriera a la asamblea de accionistas con el carácter de socio.

(78) (V. art. 38 LGOAAC)

12) Emitir acciones preferentes o de voto limitado. -
(V. art. 38 LGOAAC)

13) Celebrar operaciones en virtud de las cuales resul-
ten o puedan resultar deudores de la arrendadora financiera, -
los directores o gerentes generales, salvo que correspondan a
préstamos de carácter laboral; asimismo, los comisarios pro-
prietarios o suplentes estén o no en funciones; los auditores
externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendien-
tes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores. -
Ello, con razón de no desvirtuar los capitales propios de la
arrendadora para satisfacer su objeto social, así como para -
evitar un posible quebranto imponiéndose pena de prisión de 3
meses a 2 años y multa de 30 a 300 días de salario mínimo ge-
neral a los que incurran con esta disposición. (V. art. 38 y 96 LGOAAC)

14) Recibir depósitos bancarios de dinero, ya que a -
las arrendadoras financieras les está prohibido expresamente
realizar operaciones activas con el público en virtud de las
cuales contraigan o puedan contraer responsabilidades direc-
tas o contingentes en favor de dichas personas, salvo con la
autorización del Banco de México. (V. art. 38 LGOAAC)

78.- Cfr. MANTILLA MOLINA, Roberto L., "Derecho Mercantil", Ed. Porrúa,
25a. edición, México 1987, p. 392.

15) Otorgar fianzas o cauciones, en virtud de no ser éste el objeto social a cumplir, ya que existen instituciones especializadas en ese campo, autorizadas por las autoridades correspondientes. (V. art. 38 LGOAAC)

16) Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinado a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto que no deban conservar en su activo, ya que si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen ta les bienes, deberán proceder a su venta en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles, pudiendo la CNB prorrogar el plazo cuando se dificulte la venta. Observándose que si al término del plazo o de la prórroga no se han vendido, la propia comisión procederá a sa carlos a remate, administrativamente. Asimismo, cuando se tra te de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado, por incumplimiento de los arrendatarios, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten; en caso contrario, se procederá en los términos antes mencionados. (V. art. 38 LGOAAC)

17) Realizar operaciones de compraventa de oro, plata y divisas, exceptuándose las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o con contratos, que se hayan celebrado en moneda extranjera, los cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de carácter general, que en su ca

so expida el Banco de México, situación ésta, que como ya mencionamos anteriormente, no constituye su objeto social, ya que existen instituciones u organizaciones especializadas en ese ámbito, autorizadas bajo ciertos lineamientos, por las autoridades correspondientes. (V. art. 38 LGOAAC)

18) Realizar algún tipo de propaganda o publicidad, tanto en el territorio nacional como en el extranjero, sin la previa aprobación de la misma por la CNB. (V. art. 71 LGOAAC)

19) Utilizar ante el público cualquier documento respecto a la solicitud o contratación del arrendamiento financiero, sin estar debidamente aprobados en forma previa por la CNB, tanto en su contenido como en su fondo, es decir, cumpliendo los requisitos tipográficos para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados. (V. art. 76 LGOAAC)

20) Realizar las demás operaciones que no les estén expresamente autorizadas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. (V. art. 38 LGOAAC)

C A P I T U L O I I I

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- III.1 Análisis Previo a la Celebración del
 Contrato
- III.2 Procedimiento de Autorización
- III.3 Plazos de Ejecución del Contrato
- III.4 Formas de Pago del Financiamiento
- III.5 Garantías
- III.6 Opciones de Liquidación del Contrato
- III.7 Rescisión del Contrato
- III.8 Extinción del Contrato

C A P I T U L O I I I

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

III.1 ANALISIS PREVIO A LA CELEBRACION DEL CONTRATO

Una vez realizado el análisis correspondiente a los distintos elementos que integran el contrato de arrendamiento financiero, sus características y generalidades principales, el marco jurídico que lo reglamenta, así como la amplia gama de derechos y obligaciones que emanan del mismo para las partes contratantes, nos enfocaremos de lleno a examinar la estructura y funcionamiento del contrato, realizada dentro de la práctica cotidiana, comenzando con el tema del análisis previo a la celebración del mismo, que es considerado como una operación preparatoria, es decir, aquellos pasos encaminados a hacer posible la existencia del contrato.

Así las cosas, podemos dividir en dos partes dicho análisis, por un lado el que realiza el arrendatario financiero en relación a la satisfacción de sus necesidades; y por el otro, el que efectúa la arrendadora financiera en base a un estudio de crédito pre-establecido, para poder autorizar di-

cha contratación.

Al respecto, el autor Gutiérrez Viguera afirma que una de las notas más características del arrendamiento financiero, es que el propio arrendatario financiero o usuario, es quien designa el material y al proveedor de una forma concreta, además, advierte que esta designación debe estar basada en un estudio previo llevado a cabo por el mismo usuario, por lo que, recomienda que se sigan las siguientes fases:

Primera Fase: Estudio de la Inversión.

- a) Estudio del material u objetos necesarios para la satisfacción de las necesidades empresariales o profesionales.
- b) Estudio de las incidencias sobre la gestión de la empresa en orden a los aspectos técnicos, comerciales, e incluso de emplazamiento.

Segunda Fase: Estudio Financiero.

Tercera Fase: Contactos con las arrendadoras financieras.⁽⁷⁸⁾

78.- Cfr. op. cit., p.p. 64 y 65.

. Dentro de la primera fase propuesta por el autor citado, se ha tenido que establecer una relación directa entre el proveedor o fabricante del bien objeto del contrato y el - - arrendatario financiero o futuro usuario. Asimismo, hace mención que desde el punto de vista jurídico esta relación entre el proveedor o fabricante y el posible usuario o arrendatario financiero puede dar lugar a una promesa unilateral de contrato, o bien, a una oferta. (79)

Mientras que el autor Illescas Ortiz, señala que:

"La relación entre proveedor y arrendatario financiero no da lugar ni a una promesa unilateral de contrato, ni a una oferta, y no pasará de ser una actividad encaminada a - una mera finalidad informativa, de la que - se obtienen datos aproximativos, y no productora en absoluto de efectos jurídicos, - advirtiendo que, la naturaleza del acto no puede venir determinada por apuricrismos, si no que derivará en cada caso concreto del - libre juego de la voluntad de las partes". (80)

79.- Idem.

80.- "El Leasing, aproximación a los problemas planteados por un nuevo - contrato", Revista de Derecho Mercantil, N° 119, enero-marzo, Madrid 1971, p. 86.

Por otra parte, en lo que concierne a nuestra legislación mercantil, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 30, exige que el arrendatario financiero deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, así como autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán por parte de la arrendadora financiera, exonerándola de cualquier responsabilidad en caso de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra.

En este orden de ideas, es de observarse que dentro del clausulado del contrato de arrendamiento financiero de Arrendadora Bancomer, S.A. se especifica que la marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comerciabilidad y demás especificaciones de los bienes objeto del arrendamiento financiero, son a 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 financiera, de cualquier responsabilidad en este sentido, ya que la arrendataria ha elegido dichos bienes y al fabricante o distribuidor, de acuerdo a sus propios intereses.

De lo anterior se desprende que la obligación de la descripción y especificación, tanto de los bienes objeto del

contrato como del proveedor o fabricante, son a cargo del - - arrendatario financiero, esto, porque se supone que sólo él - conoce de sus necesidades ya sean empresariales o profesionales, así como de los bienes específicos que necesita para satisfacerlos, en razón a sus propios intereses, para lo cual, - se dirige con el proveedor o fabricante de los mismos, realizando las negociaciones previas a fin de informarse de manera general, de todo lo relativo al bien como es su precio en el mercado, sus cualidades o particularidades, su duración productiva o vida útil, su mecanismo o funcionamiento, la manu- tención necesaria, en fin, todo lo que pueda ayudarlo a reali- zar su análisis empresarial, con la expectativa de que los ad- quirirá posteriormente en arrendamiento financiero.

En efecto, debemos recordar que el propósito práctico perseguido por el arrendatario financiero es obtener el finan- ciamiento necesario para el desarrollo o incremento de su uni- dad productiva, a través del arrendamiento financiero, para - lo cual, necesita cumplir con su primera obligación en el con- trato, que es la de realizar un análisis detallado de las necesidades que desee satisfacer, en virtud del uso y goce del bien, por ende, requiere de la relación con el proveedor para obtener la mayor información posible y poder seleccionar espe- cíficamente el bien objeto del contrato y el proveedor del - mismo, señalándole que lo adquirirá a través del arrendamien- to financiero. Así, una vez cubierta dicha selección y como -

consecuencia de su primera obligación, procederá a tener contacto con la arrendadora financiera con el objeto de obtener la información requerida para contratar por medio de este moderno instrumento jurídico de financiamiento.

Por lo que concierne a la arrendadora financiera, señalando como ejemplo específico el de Arrendadora Bancomer, - - S.A., debemos recordar el organigrama de la estructura organizacional de la misma, incluido en el desarrollo de este trabajo, con la finalidad de observar que existe una Dirección Divisional de Promoción y Relaciones, que es la encargada de - alimentar de nuevos prospectos a la Arrendadora, con el objeto de contratar un arrendamiento financiero, así como de delimitar si las propuestas son objeto de crédito, en base a los análisis crediticios correspondientes que realice, no olvidando que como todo instrumento de financiación, este contacto - entre la arrendadora financiera y el futuro usuario puede surgir de una forma directa o indirecta, es decir, que el cliente se presente directamente por su propia voluntad o mediante un sistema de promoción del contrato en estudio. De esta manera existe una estrategia promocional en la cual se incluyen - básicamente tres formas de llegar al mercado potencial:

- 1) Atención a la clientela de Bancomer, manteniendo - un estrecho contacto con los funcionarios de la - banca empresarial, con el objeto de ofrecer el - -

arrendamiento financiero a su cartera de clientes, como una alternativa adicional de los servicios financieros que ofrece el banco.

- 2) Identificación de prospectos a través de los diferentes directorios industriales, permitiendo con ello la búsqueda de nuevos negocios por áreas específicas de actividad.
- 3) Promoviendo presentaciones periódicas en las diversas asociaciones de industriales, en las cuales se dan a conocer las características principales del arrendamiento financiero, notándose que estas presentaciones generalmente producen buenos resultados, dado que la asistencia se integra con los directivos de las empresas.

Así, una vez identificado el prospecto se propicia una entrevista personal, la cual tiene por objeto dar a conocer el producto, sus modalidades y beneficios, conocer con detalle las necesidades del cliente, en cuanto al tipo de equipo que se pretende financiar, su costo en el mercado, y el plazo del financiamiento, que en principio le interesa. Con esta información se le presenta al cliente una propuesta que inicia la relación formal entre la arrendadora financiera y el futuro usuario. En este documento se presentan las condiciones es

pecíficas sobre las cuales se hace factible el estudio de su solicitud, las cuales inicialmente cumplen con un propósito informativo, sin que representen para la arrendadora un compromiso, ya que pueden ser cambiadas y negociadas posteriormente, pero le sirven de base al cliente, para tomar una decisión, conociendo las características del arrendamiento financiero que se le proponen. A continuación detallamos cada uno de los conceptos integrados en la propuesta.

- 1.- El tipo de equipo que se pretende financiar.
- 2.- El importe de la solicitud por el cual se estudiará la operación.
- 3.- El plazo de la operación.
- 4.- El porcentaje que se fija como comisión, y que sobre el monto de la operación paga el cliente al momento del desembolso del financiamiento.
- 5.- La posible tasa de intereses y su forma de cálculo.
- 6.- La forma de pago, incluyendo el importe de las rentas, periodicidad y forma de cálculo (adelantadas o vencidas).
- 7.- El porcentaje que como opción de compra se cobrará en caso de optar por ésta, a través del corredor de la arrendadora.
- 8.- La condición de que los equipos arrendados serán asegurados a través del corredor de la arrendadora.

- 9.- La obligación por parte de el arrendatario para mantener el equipo en óptimas condiciones.
- 10.- La información de que los impuestos y derechos que causen la operación y celebración del contrato, serán a cargo de el arrendatario.
- 11.- La condición para que las rentas sean cargadas en una cuenta de cheques con Bancomer, S.N.C.
- 12.- Las condiciones precedentes, es decir, la sanción de la operación por el Comité de Crédito respectivo.

Una vez que el futuro usuario otorga su aceptación, se le proporciona una solicitud de servicio, en la cual proporcionará la información básica en cuanto a sus actividades; esta información se complementa con un reporte de visita ocular, elaborado por el ejecutivo de cuenta que atiende la operación, en el cual se indican todos aquellos aspectos cualitativos que influyen en el análisis de la solicitud, como son su mercado, administración, competencia, justificación y beneficio del financiamiento solicitado, elementos que son necesarios para efectuar el análisis de crédito.

Por otra parte, para atender la solicitud de financiamiento generada por cualquier prospecto, es necesario contar con determinada documentación, a través de la cual, se logra evaluar la factibilidad de la operación planteada, así como -

las alternativas que la Arrendadora puede ofrecerle, en razón de sus necesidades específicas.

La información necesaria es la siguiente:

- 1) Estados financieros de los últimos 3 ejercicios completos, ya sea en forma auditada o interna. En este último caso será necesario acompañarla de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto al Valor Agregado de cada ejercicio.
- 2) Estados financieros internos parciales, con una antigüedad no mayor a los 6 meses.
- 3) Si la operación está sustentada en la preponderancia de otra empresa, con quien existe una relación económica o la cual ofrece su respaldo a la operación, ya sea en forma directa o indirecta, por lo que será menester, obtener de ella la misma información señalada en los puntos anteriores.
- 4) Si se propone a una persona física como aval fiador en la operación, en cuyo caso será necesario contar con una declaración actual de sus bienes, que manifieste su solidez económica.

Es normal que exista cierta discrepancia al entregar la declaración, que señale todos los bienes -

del aval propuesto, sin embargo, el contar con un detalle de bienes verificable a su nombre en una proporción de dos a uno, respecto al financiamiento requerido, sería suficiente.

- 5) Copia de las escrituras constitutivas y de sus reformas, si las hay, de la empresa solicitante, así como de la propuesta como respaldante de la operación (en su caso), debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
- 6) Copia de los poderes notariales de los funcionarios que concurrirán a la firma de la operación, que cuente con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En lo que concierne a los estados financieros, el autor Acosta Romero nos dice que:

"Son aquellos documentos que muestran la situación económica de una empresa, la capacidad de pago de la misma a una fecha determinada, pasada, presente o futura; o bien, el resultado de operaciones obtenidas en un período o ejercicio pasado, presente o futuro, en situaciones normales o especiales".⁽⁸¹⁾

81.- Op. cit., p. 244.

Una vez recibida la solicitud, la información financiera y legal del solicitante, habrá de verificarse en las escrituras correspondientes, la fecha de constitución de la empresa, su domicilio social, el domicilio donde se instalará el equipo, el nombre completo de la misma, los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, notario ante el cual se levantaron los datos de las escrituras de poderes en el mismo registro, así como los datos del o de los apoderados, que concurrirá a la firma del contrato.

De esta manera, con la información totalmente recabada, se lleva a cabo una sesión del Comité de Finanzas de la Arrendadora, con el objeto de hacer un pre-análisis de la operación, en el cual se defina la estructura de la misma, así como de ser necesario, el condicionamiento de garantías adicionales, para posteriormente enviarlo al área de crédito con estos comentarios.

Por su parte el maestro Gutiérrez Viguera afirma que la arrendadora financiera, a la vista de los datos recogidos en la solicitud del usuario y demás documentos que suelen acompañarse a la misma (estados contables, memorias, etc.), efectúa su correspondiente análisis, que suele complementar con una serie de informes de distintas fuentes, como bancos,

proveedores y representante de la misma arrendadora financiera. (82)

Asimismo, el autor en cita. hace mención en su obra, - de lo que señala Rettardi, al decir que: "Este análisis no se diferencia mucho de los que normalmente efectúan las Instituciones de Crédito en sus concesiones de préstamos a medio plazo". (83)

Pero hay que tener también presente, que por las especiales características de la operación del arrendamiento financiero, debe igualmente procederse a un análisis de las posibilidades técnicas de inserción del bien en la vida económica de la empresa usuaria.

Así, tenemos que las bases del análisis de crédito de Arrendadora Bancomer, S.A. pretenden sin rebuscamientos y con la mayor celeridad en sus operaciones, obtener una imagen clara y muy precisa del funcionamiento del negocio del solicitante; de las ventajas que le genere el financiamiento y de su capacidad para enfrentar las obligaciones del mismo. La manera de obtener esta visión se basa en cinco grandes aspectos - que son:

82.- Cfr. op. cit., p. 69.

83.- Aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 69.

- 1) Propósito. Es decir, el para qué le servirá al futuro usuario el bien a arrendar, ya sea para eliminar costos, mejorar la calidad de sus productos, incrementar su productividad considerablemente, - aumentar la satisfacción de sus trabajadores en su empresa, o algunos otros por considerar.

- 2) Personas. Esto va relacionado con quienes dirigen el negocio, es decir, los principales accionistas, los grupos de negocios que controlan, el tipo de administración, ya sea familiar o profesional, - los ejecutivos principales, observando su experiencia en el ramo y en la empresa, políticas de dividendos y de crecimiento, su capacidad económica y solvencia, comportamiento en los pagos, así como su situación económica y financiera entre otros.

- 3) Perspectivas del Negocio. Dicho aspecto está relacionado con la actividad del solicitante, es decir, la estructura y tendencias de la empresa, - destacándose el tipo de mercado y la forma en que se determinan los precios, la posición dentro del mismo de la solicitante, sus principales clientes, sus proveedores, problemas de abastecimiento, así como sus expectativas de continuidad entre algunos otros.

- 4) Pago del Financiamiento. Esto se relaciona con la posibilidad de que el equipo arrendado sea autofinanciable, es decir, que se pague por sí mismo, - en base a su productividad dentro de la empresa, - así como el flujo de efectivo que maneje la misma, ya sea interno por inversiones de los socios, o - externo por la adquisición de otros financiamientos. En otras palabras, es la seguridad que se - muestre en los ingresos previsible, derivados de la inversión.

- 5) Protección Adicional. Como presupuesto fundamental, podemos mencionar que los equipos se garantizan por sí mismos en virtud de la posibilidad de asegurarlos, sin embargo, no debemos descontar la posibilidad de que algunas empresas dependiendo - de su situación financiera, requieran de respaldos adicionales como avalistas, prendas, hipotecas, etc.

Como es de observarse para la contratación de un financiamiento de este tipo, existe un procedimiento muy detallado y exhaustivo, tanto en la documentación necesaria para ello, - como en el análisis de crédito que se le realiza al solicitante, en virtud de que el otorgar un crédito, es resultado de - una decisión, producto de una investigación y de la expectatiu

va de correr un riesgo medido, que puede o no convertirse en realidad, razón por la que la decisión que no provenga de una apreciación estrictamente objetiva, dará lugar a que el riesgo se incremente para la arrendadora, la cual con el tiempo cuestionará su decisión.

Así, una vez practicado el análisis de crédito al solicitante, de manera satisfactoria, y verificado los datos correspondientes a las escrituras constitutivas, así como a los poderes mencionados que se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se turnará al Comité de Crédito correspondiente para que sea analizado y dictaminado, situación a la que nos dedicaremos en el siguiente tema.

Por último, para identificar objetivamente lo expuesto en este apartado, nos permitimos anexar a continuación la solicitud del contrato de arrendamiento financiero de Arrendadora Bancomer, S.A.

SOLICITUD DE SERVICIOS

NOMBRE _____	GRUPO _____
DOMICILIO _____	TELÉFONOS _____
RAMO O GIRO _____	FAV _____
FUNCIONARIO DE CONTACTO _____	PUESTO _____

A C C I O N I S T A S	1. _____	1. _____
	2. _____	2. _____
	3. _____	3. _____
	4. _____	4. _____
	5. _____	5. _____
1.- SI EL PRINCIPAL ACCIONISTA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL, DETALLAR SU ESTRUCTURA ACCIONARIA _____		CAPITAL SOCIAL ACTUAL _____

P R E J U D I C I A L I V O S	NOMBRE	TITULO	PUESTO	EDAD	EXPERIENCIA (AÑOS) EN		
					EL RAMO	LA EMPRESA	EL PUESTO
					1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
3. _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
4. _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
5. _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
6. _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	

F I L I A L E S	OPERACIONES CON SOLICITANTE				
	EMPRESA	ACTIVIDAD	% COMPRAS	% VENTAS	PLAZOS
	1. _____	_____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____	_____	
3. _____	_____	_____	_____	_____	
4. _____	_____	_____	_____	_____	
5. _____	_____	_____	_____	_____	

P R O D U C T O S M E R C A D O S C O M P E T I T O R E S	PRINCIPALES PRODUCTOS	MARCAS	MERCADO II	APLICACIONES III	% INGRESO
	1. _____	_____	_____	_____	_____
	2. _____	_____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____	_____	
4. _____	_____	_____	_____	_____	
5. _____	_____	_____	_____	_____	
I - ALTERNATIVAS GOBIERNO INDUSTRIAL (PRIVADO) CONSUMIDOR FINAL			III - USO FINAL DEL PRODUCTO		
PRINCIPALES COMPETIDORES			PARTICIPACION		
1. _____	_____	_____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____	_____	_____
4. _____	_____	_____	_____	_____	_____
5. _____	_____	_____	_____	_____	_____
PARTICIPACION EN EL MERCADO DE LA SOLICITANTE _____ %					

M E R C A D O	CONDICIONES		
	PLAZO	DESC PPP	DOCUMENTAN*
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
APROXIMADAMENTE CUANTOS CLIENTES HACEN EL 80% DE SUS VENTAS _____ QUE FLEAN A LOS TOMAN EN CONSIDERACION PARA OTORGAR CREDITO _____			
PRODUCTOS QUE EXPORTA _____			
LUGARES _____			
EXPECTATIVAS _____			
INGRESO ANUAL EN DIVISAS POR EXPORTACION _____			

M A T E R I A S P R I M I A S P R O V E E D O R E S	PRINCIPALES MATERIAS PRIMAS	ORIGEN		% DEL COSTO TOTAL DE MATERIAS PRIMAS
		% NACIONAL	% IMPORTACION	
1	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____
INGRESO DE DIVISAS ANUALES POR ESTE CONCEPTO _____				
¿EXISTEN PROBLEMAS DE SUMINISTRO? SI _____ NO _____ CUALES? _____				

	PRINCIPALES PROVEEDORES	MATERIA PRIMA QUE SUMINISTRAN	PLAZOS	DOCUMENTAN?
1	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____

R E S U M E N D E L O S	PERSONAL TOTAL _____ EN PLANTA _____ EN OFICINAS _____
	TECNICOS _____ EVENTUALES _____ EJECUTIVOS _____
	¿EL PERSONAL SE ENCUENTRA SINDICALIZADO? SI _____ NO _____
	NOMBRE DEL SINDICATO _____ AFILIADO A _____
	TIPO DE CONTRATO _____ COLECTIVO _____ LEY _____ INDIVIDUAL _____
	HUELGAS EN LA EMPRESA (¿CUANTAS Y POR QUÉ?) _____

I N S T A L A C I O N E S	CONDICIONES		
	OFICINAS	FABRICA 1	FABRICA 2
LUGAR DE UBICACION	_____	_____	_____
SUPERFICIE TERRENO	_____	_____	_____
SUPERFICIE CONSTRUCCION	_____	_____	_____
PROPIO O RENTADO	_____	_____	_____
SI ES RENTADO ¿A QUIEN?	_____	_____	_____
RENTA MENSUAL	_____	_____	_____
VENCIMIENTO CONTRATO RENTA	_____	_____	_____
DATOS INSURANCIA EN PPP	_____	_____	_____
¿OTRA FABRICA? _____			

P R O D U C I D O N	CAPACIDAD DE PRODUCCION UTILIZADA		CAPACIDAD INSTALADA			
	1989 _____ %	1988 _____ %	1987 _____ %	1986 _____ %		
	CAUSAS DE LA DIFERENCIA AL 100% _____					
	PLANES DE EXPANSION	SI	NO	INICIO	TERMINACION	INVERSION REQUERIDA
	PLANES DE MODERNIZACION					
EN QUE CONSISTEN _____						

C O M E R C I A L I Z A C I O N	EMPRESA O INSTITUCION		FUNCIONARIO DE CONTACTO		TELEFONO	
	1.					
	2.					
	3.					
	1.					
	2.					
	3.					
	DETALLE DE PASIVOS FINANCIEROS AL					
		INSTITUCION	MONTO	VENCIMIENTO	DESTINO	GARANTIAS
	1.					
2.						
3.						
4.						
5.						

S O L I C I T U D O	MONTO		EQUIPO A ADQUIRIR		PLAZO DESEADO (EN MESES)	
	1.					
	2.					
	3.					
	4.					
BENEFICIOS DE LA INVERSION _____						

FIRMA	
-------	--

III.2 PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION

Con la finalidad de hacer más explícito el desarrollo de este apartado, a continuación expondremos el mecanismo de autorización para la concertación del contrato en estudio, - considerando como base los pasos a seguir por la Arrendadora Bancomer, S.A. Lo anterior en virtud de que el que escribe, - ha tenido experiencia en estas operaciones y también, por la escasa información que existe al respecto por parte de otras arrendadoras financieras.

Así, encontramos que para dinamizar la debida sanción de las solicitudes del contrato de arrendamiento financiero; la arrendadora delega facultades no sólo a sus propios funcionarios sino, además, a funcionarios del banco filial del que dependa financieramente, como es el caso de Bancomer, S.N.C., para que en forma mancomunada con sus ejecutivos, atiendan dichas solicitudes para su revisión y sanción.

Se han creado así, tres niveles de decisión fundamentales que son:

- A) Facultades individuales
- B) Crédito automático
- C) Comités de crédito

A) Facultades Individuales

Los Subdirectores y Gerentes de Promoción de la Arrendadora, cuentan con facultades que les permiten sancionar operaciones cuyos montos hasta 1991, no excedan en la práctica - de 300 y 150 millones de pesos, respectivamente. Dicho monto es independiente a los riesgos acumulados que la solicitante o su grupo tengan en ese momento con la Arrendadora o por - ejemplo, con Bancomer, S.N.C., sin embargo existen ciertas - restricciones que le permiten conservar saludable su cartera de clientes, tales como son las siguientes:

- 1.- Sólo es posible otorgarle a una empresa, por una sola vez, un financiamiento de esta naturaleza; - porque después habrá de someterse la propuesta - respectiva a la consideración del Comité de decisión que le corresponda.
- 2.- El equipo a financiar no debe ser altamente especializado, es decir, no debe ser útil sólo para - el cliente o con limitadas posibilidades de comercialización.

B) Crédito Automático

Basados en la confianza de que el banco filial de la - Arrendadora, como es el caso de Bancomer, S.N.C., cuenta con

una enorme experiencia crediticia a nivel nacional y, de que uno de los rubros en que mayor cuidado pone para tomar sus decisiones, es la apertura de líneas de préstamos directos, por ello, la Arrendadora ha establecido un sistema de autoriza- -ción automática, que funciona de la siguiente manera:

1.- Cualquier funcionario del banco puede obtener para su clientela una línea de arrendamiento financiero, al contar con la autorización del Subdirector Regional o de Zona que le corresponda y del Gerente Regional de la arrendadora respectiva. - Además los prospectos deben reunir las siguientes características:

- a) Toda persona jurídico-colectiva que sea cliente del banco, deberá contar con una experiencia crediticia satisfactoria de 3 años;
- b) Que tenga como mínimo 5 años de estar operando; y
- c) Que cuente con una línea vigente de préstamos quirografarios.

2.- A su vez, la operación debe ajustarse a las bases siguientes:

- a) El objeto del crédito será para adquisición de equipos nuevos y de fácil comercialización;

- b) El plazo de la operación oscilará entre 12 y 36 meses;
- c) El monto de la línea de crédito, será igual al importe que el cliente tenga aprobado en préstamos quirografarios, con un máximo de 2,500 millones de pesos; y
- d) Si la línea de crédito de préstamos quirografarios tiene avalistas, la presencia de los mismos será necesaria para que concurren en la línea de crédito del arrendamiento financiero.

3.- Existen otras características de este sistema que deben ser consideradas, éstas son:

- a) El importe de la línea de crédito del arrendamiento financiero no será acumulado a los riesgos o líneas bancarias;
- b) La línea de préstamos quirografarios vigentes no es bloqueada al autorizar una línea semejante de arrendamiento;
- c) Esta línea automática sólo se otorga por una vez, y está vigente por 6 meses. Posteriormente será necesario un análisis de crédito com-

plementario, así como la presentación de la solicitud a los comités de decisión correspondientes; y

- d) Existen ciertos sectores económicos en donde esta línea automática de crédito no opera, tales como el sector público, sociedades de producción rural y sociedades cooperativas, las cuales fundamentalmente requieren de un análisis especial por la problemática inherente al sector económico al que pertenecen.

c) Comités de Crédito

Siguiendo un esquema semejante al de Bancomer, S.N.C., la Arrendadora cuenta con diferentes niveles de comités, quienes analizan y deciden sobre el resto de las operaciones, dependiendo de los montos de las mismas. Así los niveles de riesgo se engloban conjuntamente con los del banco, de manera que toda operación solicitada a la arrendadora, debe incorporarse el riesgo existente con el Banco, para definir a qué comité se debe presentar. Es de observarse que existen comités regionales de decisión que operan en el interior de la República; y comités en el Distrito Federal que atienden al Area Metropolitana y a aquellas operaciones que exceden las facultades del interior, y requieren la sanción de un comité

superior.

Una vez aprobada una solicitud de financiamiento, por cualquiera de los tres procedimientos de decisión citados, el Departamento de Análisis de crédito de Arrendadora Bancomer, S.A., emite una notificación de aprobación, mencionando las condiciones de ejercicio.

Es muy importante que el cliente conozca estas condiciones, en virtud de que deben ser aceptadas antes de continuar con el proceso de contratación, puesto que pueden considerar avalistas, garantías adicionales y demás restricciones financieras que procedan, en su caso.

Así, una vez que el cliente ha aceptado las condiciones de contratación y ejercicio, procede a negociar el proveedor de los equipos, las condiciones de venta y le solicitará que la facturación de los mismos se elabore a nombre de Arrendadora Bancomer, S.A., ofreciéndole al proveedor el pago de su factura diez días posteriores a la fecha de recibida.

Las facturas deberán contar con los requisitos legales necesarios, como descripción de los bienes con números de serie, registro federal de contribuyentes, sello de la empresa vendedora, precio de los bienes, Impuesto al Valor Agregado desglosado y total.

Por otra parte, es de observarse que corresponde a la División Jurídica, dar forma legal a la operación concertada por la área de promoción y relaciones, aprobada por los comités de crédito. Para ello, recibe del área de crédito, la notificación de que la operación ha sido aprobada y de las características particulares que debe contener el contrato. De esta manera, el abogado a cuyo cargo quedara la elaboración del contrato, deberá haber recibido por parte de la área de promoción y relaciones, los elementos esenciales para elaborar el contrato respectivo, la documentación legal del solicitante previamente integrada con los elementos siguientes:

- 1) Escritura constitutiva de la sociedad con quien se va a contratar el arrendamiento financiero, inscrita debidamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como las escrituras correspondientes si hubiere habido reformas a la acta constitutiva, inscritas también en el mismo Registro.

- 2) Nombre y datos generales del arrendatario, si es persona física o si es sociedad, o de la persona que firmará en su representación, con facultades para actos de administración y suscripción de Títulos de Crédito. Asimismo, deberá presentarse en su caso, el testimonio con el que se acredite

el nombramiento del representante, inscrito en el Registro Público; en caso de que el representante tenga un poder especial, no existirá obligación de inscribir el poder.

- 3) Facturas que describan correctamente los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero.
- 4) Facturas que comprueben la propiedad de los bienes que serán objeto de la prenda, cuando se haya aprobado el contrato con garantía prendaria.
- 5) Datos generales del propietario de la prenda si es una tercera persona física.
- 6) Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que compruebe la propiedad del inmueble, cuando el contrato se haya aprobado con garantía hipotecaria. En este caso además, se deberán presentar comprobantes del pago de adeudos fiscales, originados por el inmueble; impuesto predial, derechos por servicio de agua, etc.
- 7) Datos generales del fiador.

- 8) Datos generales del propietario del inmueble si es una tercera persona física.
- 9) Si la fiadora o la garante prendaria o hipotecaria, es una tercera sociedad, se requerirán los mismos documentos que acrediten su existencia y nombramientos de representantes con sus datos generales, como en el caso del arrendatario.

Además, se debe tener en cuenta que las sociedades que sean terceros fiadores, garantes prendarios o hipotecarios, deberán comprender en su objeto social, la posibilidad de otorgar estas garantías; y sus representantes, salvo el caso para el otorgamiento de fianza, deberán tener facultades de dominio.

Una vez elaborado el contrato por la División Jurídica, se envía al área de promoción y relaciones para que se firme por ambas partes y posteriormente se autoriza el pago. Así, el contrato de arrendamiento financiero una vez firmado, se envía ante el corredor público titulado o el notario público para que sea ratificado por las partes.

Expuesto lo anterior, debemos recordar que el contrato de arrendamiento financiero se ajusta a los términos conforme a los cuales la Ley Federal de Protección al Consumidor, cali

fica de adhesión, precisamente en su artículo 63, como aquellos cuyas cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el futuro usuario o arrendatario financiero haya tenido oportunidad de discutirlos sino que únicamente se adhiere a ellos en virtud de sus propios intereses.

A su vez, el autor Gutiérrez Viguera, señala que lo más frecuente es que las arrendadoras financieras tengan formalizado el procedimiento de solicitud y contratación mediante la utilización del juego de impresos que consideren más adecuados para recoger la información que juzguen precisa para su ulterior análisis.⁽⁸⁴⁾

Como ya hemos mencionado en varias ocasiones, las condiciones recogidas en el contrato de arrendamiento financiero, dependerán esencialmente de la evaluación que del riesgo haya hecho la arrendadora financiera, el cual es muy variado y complejo, pues como señala el jurista Orcel:

"Subsiste el riesgo de que el arrendatario no respete su obligación fundamental, que consiste en pagar puntualmente el alquiler en las -

84.- Cfr. op. cit., p. 66.

fechas previstas. Además, el arrendatario podría dejar de cumplir otros importantes compromisos contraídos como el entretenimiento y conservación ordinario y extraordinario del bien arrendado y su seguro contra riesgos de diversa naturaleza.⁽⁸⁵⁾

Por estas razones las arrendadoras financieras suelen ser muy rigurosas en las cláusulas del contrato, pues aceptan el riesgo inherente de una propiedad en régimen de alquiler temporal.

Así, en resumidas cuentas, una vez celebrado el contrato de arrendamiento financiero y ratificado ante notario o cualquier otro fedatario público, el contrato adquiere vida jurídica, es decir, nace la vinculación jurídica entre la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, obligándose desde ese momento a cubrir las diversas cargas incluidas en el mismo y señaladas por la ley, como ejemplo de ello tenemos que, de acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la obligación de pago a cargo del arrendatario financiero, nace desde la firma del contrato, es decir, desde que las partes suscriben el contrato -

85.- Aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 75.

aunque la arrendadora financiera no haya entregado materialmente los bienes objeto del mismo, a diferencia del arrendamiento civil en el cual el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada u objeto del contrato. (V. arts. 25 y 28 LGOAAC y 2426 - - C.C.)

A continuación, a mero título de ejemplo, incluimos un formato del contrato de arrendamiento financiero de Arrendadora Bancomer, S.A., para una mayor comprensión del tema.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte Arrendadora Beneficente, S.A. de C.V. Organización Auxiliar de Crédito, a quien en lo sucesivo se le designará como la "Arrendadora" por la otra

que en el presente se le designará como la "Arrendataria"

el tenor de los siguientes:

DECLARACIONES

I. Declara la Arrendadora

a) Que es una Sociedad Mexicana Anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la Federación Mexicana según consta en la Escritura Pública No. 25277 de fecha 18 de febrero de 1974, pasada ante la fe del Notario Público 104 del D.F. Lic. Julio Semas García

b) Que su objeto es emitir deudas, celebrar con el carácter de Arrendadora contratos de Arrendamiento Financiero

II. Declara la Arrendataria

a) **PERSONA MORAL**

Que es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con las leyes del país, según Escritura Pública No. _____ de fecha _____
pasada ante la fe del Lic. _____
Notario Público No. _____
Estado de _____
con fecha _____
del año _____

b) **PERSONA FISICA**

Que es capaz conforme a Derecho que no tiene impedimento alguno para obligarse a las cláusulas de este contrato

c) Que su domicilio a la fecha es en _____

d) Que su domicilio se encuentra ubicado en _____

e) En caso de ser Persona Física su estado civil es _____, nombre del cónyuge _____
y domicilio de su hogar _____

f) Declara en todas las partes, que es su voluntad celebrar el contrato de Arrendamiento Financiero que en los términos de las cláusulas que se describen al reverso

PERSONALIDADES

Firma en representación de la ARRENDADORA el Sr. _____

Quien acredita su personalidad con la Escritura Pública No. _____
de fecha _____
Otorgada ante la fe del Lic. _____
Notario Público No. _____
y inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Estado, delo el folio mercantil No. _____ de fecha _____
y declare que por sus familiares y sucesores y con domicilio en _____

Firma en representación de la ARRENDATARIA _____

En caso de que sea persona Física, firme _____

Quien se identifica con _____

y declara que por sus familiares _____

Declara en representación de la Faltante que su representante _____

Firma en representación de la Faltante _____

Que acredita su personalidad con la Escritura Pública No. _____

de fecha _____

Otorgada ante la fe del Lic. _____

Notario Público No. _____

y inscrita en el Registro Público de Comercio de _____

delo _____

y declare que por sus familiares y _____

Firma el Sr. (s) _____

en su carácter de Faltante, quien así manifiesta, ni que se le otorga poderes en carácter de apoderado o otorgados provisionalmente con fe de notario y declara que por sus familiares y sucesores

LUGAR Y FECHA _____

"ARRENDADORA"

"ARRENDATARIA"

"FALTANTE"

III.3 PLAZOS DE EJECUCION DEL CONTRATO

Al dar a conocer el concepto del arrendamiento financiero dentro del desarrollo de este trabajo, quedó señalado - que una de las características propias del contrato, es que - el mismo se celebra originalmente a un plazo forzoso para ambas partes contratantes, sin que ninguna de ellas pueda renunciar a sus efectos anticipadamente, salvo que exista causa - justificada; igualmente, que en nuestra legislación mercantil se señala que para establecer el plazo forzoso del contrato, - se deberán tomar en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los finan - ciamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes objeto del contrato. (V. art. 25 LGOAAC)

Así, podemos decir que el arrendamiento financiero es una operación de financiamiento a mediano o largo plazos, con - cedida por una institución financiera que interviene entre el fabricante o proveedor y aquella persona que requiere del uso del bien fabricado para adquirir dicho bien y negociar su uso al segundo.

Dicho plazo de duración se determina en función del - lapso de utilización estimado como indispensable para la explotación económica del bien y del período de amortización ne - cesario para el arrendador financiero, es decir, la duración

del contrato, como su precio, dependen del uso o goce de la cosa, de tal suerte que puede ser por uno, dos o más años, en virtud de que dicha duración depende de razones económicas, financieras y fiscales, así como de la amortización técnica del bien, la recuperación de la inversión y la rentabilidad del capital facilitado. (86)

Por otra parte, para determinar la función más adecuada de un contrato de arrendamiento financiero, el autor Gutiérrez Viguera (87) propone que pueden tenerse en cuenta tres factores fundamentales que son:

- 1° La presunta vida económica-técnica del bien, conocida también como vida útil del objeto;
- 2° La tasa de amortización fiscal; y
- 3° Los límites máximos de bancabilidad o efectos de refinanciación.

Asimismo, señala que desde el punto de vista estrictamente ortodoxo, la duración de un contrato de arrendamiento financiero debe corresponder, como se recoge en la legisla-

86.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 165.

87.- Cfr. op. cit., p. 78.

ción belga, a la duración que se presume respecto de la utilización económica del bien, pues una duración contractual inferior representaría para el usuario el pago de cuotas de alquiler más altas, con el peligro de no cumplirse el principio "pay as you earn", ya que para la arrendadora financiera representaría un mayor riesgo, derivado precisamente de la posible falta de pago por tratarse de cuotas de alquiler elevadas. Sin embargo, cabe señalar que ni al usuario ni a la arrendadora financiera, no les interesa una duración contractual superior pues los posibles riesgos de envejecimiento del objeto materia del contrato, podría ponerles en una difícil situación. (88)

A su vez, los autores Vincent y Dehan hacen gran hincapié en los posibles conflictos con las autoridades fiscales, en relación con las tasas de amortización de los bienes y añotan, que por ello, es aconsejable que la duración del contrato de arrendamiento financiero no se aparte sensiblemente del período de amortización fiscal. (89)

Así, tenemos que el plazo forzoso del contrato, es el período inicial o irrevocable durante el cual, ninguna de las

88.- Idem.

89.- Cfr. aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 79.

partes puede rescindir el contrato, y que abarca gran parte o toda la vida económica del bien, calculándose de tal manera - que los cánones de ese período sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero. Es decir, el uso o goce del bien ha de ser de carácter temporal y a plazo forzoso; ello - se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar, en todo caso, el derecho de la arrendadora - financiera a exigir al arrendatario financiero el pago de la totalidad de los cánones o rentas, aunque los bienes sean in-servibles para éste.

De esta manera, en vista de que el plazo forzoso del - contrato estriba en la presunta vida económico-técnica del - bien o vida útil del mismo, debemos recordar que nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédi-to, incluye una serie de obligaciones a cargo del arrendata--rio financiero al respecto, dentro de las cuales se menciona que está obligado a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimien-to necesario para ese propósito y a hacer por su cuenta las - reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refac-ciones e implementos necesarios para ello; siendo responsable para con la arrendadora, de los daños y perjuicios ocasiona--dos en los mismos, ya sea por su culpa o negligencia, en vir-tud de que frente a estas eventualidades no queda liberado - del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la for-

ma que se haya pactado, salvaguardando así los intereses de la arrendadora financiera y el cumplimiento del contrato. (V. art. 29 LGOAAC)

A lo anterior, el autor Mario Giovanoli dice que de esta restricción, se explica el cuidado de la arrendadora financiera de no perder el control de la garantía real que representa la propiedad de los bienes, durante ese plazo forzoso, ya que aún cuando el bien resulte inútil, el arrendatario no puede dejar de pagar las parcialidades, y que en principio, ningún litigio suspende las obligaciones de las partes.⁽⁹⁰⁾

En consecuencia, el hecho de que la ley prescriba el plazo forzoso en el arrendamiento financiero, se debe justificar en cuanto que con base en dicho plazo, se determina el precio o las parcialidades a pagar por el contrato, así como el momento en el cual se debe ejercitar la opción elegida por el arrendatario financiero, cuando menos un mes antes del vencimiento del contrato. Dicho plazo tiene como fundamento el concepto de uso o goce temporal y es, como ya fue analizado con anterioridad, un elemento del arrendamiento en general, sobre el que se ha pronunciado la doctrina. (V. art. 2398 C.C.)

90.- Cfr. aut. cit., LEON TOVAR, op. cit., p. 46.

De tal forma, si no se señalara el plazo forzoso en el contrato, estaríamos frente a otro contrato distinto, ya sea uno de arrendamiento civil o uno de carácter mercantil, pero no frente a un arrendamiento financiero, al que por cierto, - no se le pueden aplicar supletoriamente las disposiciones del Código Civil, el cual establece en materia de arrendamientos de bienes muebles, que:

"... si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera; asimismo, tampoco resultarán aplicables al arrendamiento financiero los plazos máximos que establece el mismo ordenamiento para los arrendamientos de bienes inmuebles, es decir, de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince años para el comercio y de veinte años para la industria".
(V. arts. 2460 y 2398 C.C.)

Aunado a lo anterior, hay que tener muy en cuenta, que aparte de la vida económica y de la fiscal del bien, se incluyen además, los límites temporales impuestos por la refinanciación, que precisa realizar la arrendadora financiera, ya - que como es lógico, el peso relativo de cada uno de los factores que intervienen en una operación de arrendamiento financiero concreta, depende de una serie de circunstancias perso-

nales, temporales y especiales, en ningún momento generalizadas.

Así, tenemos que, los plazos fijados en los contratos de arrendamiento financiero son muy variables, dependiendo en gran parte del tipo de equipo que se pretende adquirir y de las estimaciones de vida útil o económica que se le conceden a los bienes, así como en términos generales, en el mercado internacional, se utilizan plazos más amplios que los que se vienen otorgando por las arrendadoras financieras que operan en México, ya que varían entre los dos y los doce años.

Al respecto, el autor Gutiérrez Viguera señala que, aunque la duración de cada contrato de arrendamiento financiero depende de una serie de factores muy complejos, se puede afirmar que la mayoría de dichos contratos suelen oscilar entre los tres a cinco años, llegando en casos excepcionales hasta diez; y que en lo que concierne al tipo de bienes, se pueden distinguir desde un punto de vista eminentemente práctico, cuatro clases de arrendamiento financiero, que son sobre bienes de equipo; sobre vehículos; sobre bienes de consumo y sobre bienes inmuebles. (91)

91.- Cfr. op. cit., p.p. 40 y 79.

Las operaciones realizadas con bienes de consumo de uso duradero son suscritas, como es lógico, por personas privadas, en las que el período de duración del contrato suele oscilar entre uno y tres años; mientras que el arrendamiento financiero de vehículos se extiende a las operaciones realizadas con automóviles y camiones, siendo sus clientes potenciales, tanto las personas individuales como las jurídico-colectivas, teniendo estos contratos una duración, por lo general, de dos a cuatro años. Asimismo, las operaciones de arrendamiento financiero realizadas con bienes de equipo, cuyo ámbito comprende desde una máquina concreta, hasta el equipamiento industrial más complejo, la duración de los compromisos puede oscilar de dos a diez años, aunque generalmente el período más normal es de tres a cinco.⁽⁹²⁾

A este respecto y en nuestro país, la Arrendadora Bancomer, S.A., de acuerdo a su experiencia, ha mostrado que las operaciones del contrato de arrendamiento financiero, se realizan generalmente entre uno y tres años y sólo en casos especiales, dependiendo del bien a financiar o el proyecto, algunas se alargan a cuatro o cinco años, así tenemos que, los plazos más comunes por el tipo de equipo a financiar son:

92.- Idem.

Automóviles	1 a 3 años
Equipo de transporte	2 a 3 años
Equipo de cómputo	1 a 3 años
Equipo de telefonía	1 a 2 años
Maquinaria	2 a 5 años
Mobiliario	2 a 3 años
Inmuebles	3 a 5 años

Los financiamientos a un plazo mayor de los anteriormente comprendidos, deberán ser plenamente justificados, en virtud de que el plazo pactado será forzoso, ya que el arrendamiento financiero no contempla pagos anticipados parciales o totales.

De todo lo anterior, hemos de coincidir con lo que manifiesta el autor Jean Degand, al decir, que el arrendamiento financiero permite todas las facilidades de adaptación del material más imprevisto al servicio de la producción, ya que su flexibilidad le permite más que cualquier otra forma de financiación, adaptarse a la vida económica del bien, en el sentido de que el usuario, al establecer la duración del contrato, intentará utilizar el equipo arrendado solamente en el período en que éste ofrezca una productividad más elevada.⁽⁹³⁾

93.- Cfr. aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 260.

En el mismo sentido el autor G.S. Truswell, indica que las arrendadoras financieras son más agresivas en la venta de su servicio financiero y más inclinadas a proponer un plan financiero conveniente a las necesidades particulares de un - - cliente, que las sociedades que otorgan créditos a través de técnicas más tradicionales. (94)

A su vez, el tratadista Rolin, indica acertadamente en su obra, que la flexibilidad del arrendamiento financiero es tal, que ha sido descrito como una forma de financiación individualizada o personalizada, por lo que se ha ganado el calificativo de financiación a la medida. (95)

Así, en definitiva podemos manifestar que el contrato de arrendamiento financiero es una moderna fórmula de financiación capaz de adaptarse a todas las exigencias.

Si bien dentro de este tema nos hemos estado refiriendo únicamente al plazo forzoso e irrevocable del contrato original del arrendamiento financiero, para ambas partes es importante mencionar que la duración del contrato se puede alargar, surgiendo con ello lo que llama el autor francés Jean -

94.- Idem.

95.- Cfr. op. cit., p. 128.

Degand, como: "Período Secundario", el cual se origina - por la renovación del contrato, en virtud de haber seleccionado el arrendatario financiero, la opción de prorrogar el contrato para continuar con el uso o goce del bien, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía realizando. - Esta posibilidad de renovación o la selección de la opción - terminal, puede estar ya prevista en el contrato original o - primitivo, desde la celebración del mismo, a lo cual nos dedicaremos más ampliamente en su oportunidad, cuando analicemos las opciones de liquidación del contrato.

III.4 FORMAS DE PAGO DEL FINANCIAMIENTO

Como ya fue mencionado en su oportunidad, la obligación más importante del arrendatario financiero está constituida por el pago del precio que ha de otorgar, a cambio de la concesión del uso y goce del bien objeto de este contrato, durante su vida útil. Dicha obligación presenta algunas características propias, que trataremos en el desarrollo de este tema.

Así, de acuerdo con nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el precio que deberá pagar el arrendatario financiero como contraprestación por el uso y goce temporal a plazo forzoso del bien, está constituida por una cantidad de dinero determinada o determinable que se liquidará en pagos parciales, y que comprende, además del valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios. (V. art. 25 LGOAAC)

De acuerdo con el mismo ordenamiento, dicha obligación de pago, nace desde la firma del contrato, es decir, desde que las partes lo suscriben, aunque la arrendadora financiera no haya entregado materialmente los bienes objeto del mismo, esto en contraposición al arrendamiento civil, en el cual, el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino hasta el

día en que se reciba la cosa arrendada u objeto del contrato. (V. art. 28 LGOAAC y 2426 C.C.)

Con relación al lugar de pago de la renta, el citado ordenamiento no establece norma supletoria para el caso de que las partes no lo acuerden, por lo que debe acudirse a la norma general del arrendamiento civil y esto se hará, en el domicilio del arrendatario (v. art. 2427 C.C.). Sin embargo, en la práctica, se estipula en el clausulado del contrato, que el arrendatario financiero está obligado a realizar los pagos de las rentas en el domicilio de la arrendadora financiera señalado para ese efecto.

Asimismo, el arrendatario financiero debe pagar una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios. De acuerdo con esto el pago debe ser necesariamente en dinero y no en especie, como sucede en el arrendamiento civil; además, en un monto determinado o determinable, o sea, que en el momento de celebrar el contrato, las partes deben convenir y determinar esa cantidad, o bien, las reglas para su determinación. (V. art. 25 LGOAAC y 2399 C.C.).

Generalmente, la determinación del monto de esa prestación se hace en función del uso y goce del bien y de su posi-

ble adquisición futura, debido a que es normal que el contrato dure lo que la vida útil del bien, y en la mayoría de los casos, la opción terminal elegida, es la de comprar el bien; pero también se toman en cuenta las tasas de interés vigentes en el mercado financiero y el sistema de la amortización de la deuda por el que se hubiere optado, esto es, se determina el monto por la aplicación de fórmulas de cálculo financiero, para evaluar la realización de inversiones, a partir de un proyecto de rentabilidad del capital afectado por la arrendadora financiera y conforme a un presupuesto de explotación realizado por el arrendatario financiero.⁽⁹⁶⁾

A su vez, el autor Gutiérrez Viguera, afirma que desde un punto de vista económico, la determinación de las cuotas de alquiler se pretende justificar, por parte de las arrendadoras financieras, como un efecto compensador, ya que se entiende que durante la primera etapa de explotación, el equipo arrendado trabaja con menores gastos de mantenimiento y a mayores rendimientos, ello, indudablemente es cierto siempre que la duración del contrato coincida con la vida económico-técnica del bien, pero, la motivación fundamental por parte de las arrendadoras financieras, es de índole financiero, -

96.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 59.

puesto que la refinanciación se facilita enormemente en cuanto los plazos sean más cortos, de aquí, la importancia de acumular al máximo los alquileres en las primeras fases de la duración del contrato. (97)

Asimismo, el maestro Arturo Díaz Bravo afirma que adquirida en propiedad la mercancía por la empresa arrendadora, se celebra el contrato en estudio y como es de suponerse, su duración se estipula por un plazo igual a la vida útil estimada del objeto arrendado; y el importe de las rentas, casi - siempre mensuales, se determina por la suma del precio de adquisición, la utilidad de la arrendadora en la operación, los intereses sobre la cantidad que la arrendadora pagó al proveedor como precio, y los impuestos repercutibles en el arrendatario; el total se divide en tantas partes cuantas sean las exhibiciones convenidas, de manera que en los contratos suele precisarse que el referido total, constituye un todo formado por cánones periódicos. (98)

En efecto, dicha contraprestación o precio que deberá pagar el arrendatario financiero, toma en cuenta, tanto el uso o goce del bien dado en arrendamiento financiero, como su

97.- Cfr. op. cit., p. 81.

98.- Cfr. op. cit., p.p. 89 y 90.

posibilidad de compra por el mismo. Ambas situaciones conforman un mismo valor inicial, que es el de la financiación brindada, cuyo cálculo depende del tiempo de duración del contrato y del porcentaje reservado para el supuesto de dicha compra, conocido este último como valor residual.

De tal forma, el valor residual es uno de los elementos que integran el precio o contraprestación a cargo del arrendamiento financiero, ya que constituye el precio de adquisición del bien consignado en el contrato, para el caso de que el arrendatario financiero ejercite la opción de compra reconocida a su favor, valor que configura parte de la contraprestación o pago asumido por dicho arrendatario financiero que debe satisfacer una vez dispuesta su adquisición.⁽⁹⁹⁾

Este valor generalmente se mantiene en niveles muy bajos o simbólicos y a ello se debe que las cuotas o pagos parciales se consideren en función de la amortización del costo del bien, y cuando la duración del contrato no coincide con la vida útil del bien, el arrendatario hace una amortización anticipada; de esta manera la ley exige que dicho valor residual esté fijado en el contrato y que sea inferior al precio

99.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 63.

de adquisición del bien, o que si no se fijó, sea inferior al valor del mercado de éste a la fecha de compra, conforme a las bases previstas en el contrato. (V. art. 27 LGOAAC)

Por su parte, la autora Soyla León Tovar, considera que en virtud del carácter unitario del contrato, el valor residual comprende también el precio o contraprestación por el uso del bien, bajo las siguientes consideraciones:

- a) Si el arrendatario financiero opta por la compra del bien, él mismo realizará el pago de este valor residual, considerado en el período global y disminuido de los pagos parciales para hacerse efectivo en ese momento;
- b) Si opta por la prórroga del contrato, dicho valor residual se satisface con el pago de cánones parciales, por ese nuevo uso o goce que deben ser inferiores a los iniciales;
- c) Si se trata de la venta a un tercero, dicho valor residual es pagado con el producto de esa venta, de suerte que debe exceder de este pago para que en su resultado participe el arrendatario financiero, de otra manera, tendría que cubrir la diferencia, en cambio puede convenirse en qué porcentaje participa del excedente; y

- d) Si se opta por la rescisión, el arrendatario financiero pagará dicho valor residual como indemnización, según lo establezca el contrato. (100)

Así, en conclusión podemos afirmar, que el valor residual no puede considerarse por separado del valor inicial, ya que ambos constituyen un concepto unitario o total. Sin embargo, debemos reflexionar en lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en el sentido de que ese valor residual debe ser inferior al valor del mercado del bien, a la fecha en que se haga efectiva la opción de compra, según se haya o no fijado en el contrato dicho precio. Así, cuando el contrato señale el valor residual, éste no podrá ser superior al precio por el que la arrendadora financiera adquirió el bien, pero si no se fijó dicho valor, éste sí puede superar a aquél con tal de que sea inferior al valor del mercado, a la fecha de la opción de compra. De esta manera, hoy por hoy a nadie le cabe la menor duda de que un bien mueble, y con mayor razón un inmueble, ya sea usado o no, tendrá un precio superior al que tuvo como objeto de su primer uso en años anteriores, debido sobre todo, al fenómeno económico de la inflación. Aunque el

100.- Ibidem., p. 64.

único caso en el que tal vez, no se dé este aumento de precio es en el de las computadoras, debido a que el avance tecnológico es muy acelerado y su obsolescencia aparece con mayor velocidad.

Por otra parte, en lo que concierne a la forma de pago, el mismo ordenamiento mercantil establece en su artículo 26 - que:

"El arrendamiento financiero 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 esos títulos implica en todo caso el traspaso de la - parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan. La suscripción y entrega - de estos títulos de crédito, no se consideraran como pago de la contraprestación ni de - sus parcialidades".

En diversos países los pagos parciales suelen hacerse en letras de cambio o pagarés que facilitan la instrumenta- - ción para la refinanciación. En México, aunque la Ley General

de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, sólo alude a estos últimos, creemos que no hay inconveniente alguno para que también se puedan girar letras de cambio, puesto que, el pagaré no es un elemento de validez en el contrato, - sino un documento ejecutivo accesorio que puede o no existir al igual que la letra, sin afectar el acto jurídico. Asimismo, es de resaltarse el deber de la arrendadora, de hacer constar en tales documentos su procedencia, de manera que queden suficientemente identificados, es con el fin de tener la posibilidad de condicionar su obligación a la existencia del contrato y hacer que tales títulos de crédito dejen de ser pagarés de carácter abstracto y ejecutivo por sí mismos, en beneficio - del arrendatario financiero. (101)

Es decir, como modalidad del precio del arrendamiento financiero, y en relación también a la formalidad del acto jurídico, la citada ley previene, que el arrendatario financiero pueda suscribir un pagaré con vencimientos sucesivos, uno tras otro y, por tanto, exigibles a su vencimiento o varios - pagarés cuyo plazo máximo de vencimiento coincida con el de - terminación del contrato y cuyo importe total corresponda al precio pactado.

101.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 65; GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., - p. 81; y ARCE GARGOLLO, op. cit., p.p. 80 y 81.

Por su parte, el autor Amoros discute la utilización de tales documentos argumentando que:

"El hecho de que el arrendatario financiero - acepte firmar en el contrato tantos títulos - de crédito como sean necesarios para absorber su contraprestación económica, es un dato que desnaturaliza la relación y pone de relieve - el verdadero significado contractual de una - compraventa". (102)

A su vez, el maestro Gutiérrez Viguera advierte que la aceptación de esos títulos de crédito en los que se incluyan las cláusulas "valor recibido" o "valor en cuenta", no responde a la naturaleza de la contraprestación del librador del título, que no consiste más que en la cesión por arriendo del derecho al uso futuro de los bienes dados en arrendamiento financiero; razón por la cual los tribunales franceses en diversas ocasiones han calificado al contrato como una venta-arrendamiento. (103)

Ahora bien, por lo que al derecho mexicano se refiere, hemos de advertir que la propia Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, aclara que la suscrip-

102.- Op. cit., p. 917.

103.- Cfr. op. cit., p.p.81 y 82.

ción y entrega de estos títulos no se considerarán como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades, esto, porque no se trata de un pago, sino de una promesa incondicional de pago. (V. art. 26 LGOAAC)

Por otra parte, el mismo ordenamiento señala que la transmisión de dichos pagarés por parte de la arrendadora financiera o un tercero implica, en todo caso, el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero, y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan; es decir, que si se transmiten tales títulos de crédito, se cede total o parcialmente el carácter de arrendador financiero y con ello los derechos y obligaciones derivados del contrato.

Al respecto el autor Arce Gargollo afirma que dicha cesión no cumple con las formalidades previstas para la cesión de deudas y derechos previstos por la ley, por lo que tal transmisión se debe acompañar de otro acto jurídico; así, cuando al transmitirse el título de crédito identificado con el contrato se hace también la cesión del contrato, el arrendatario podrá oponer al nuevo arrendador las excepciones personales derivadas del contrato a la arrendadora financiera.⁽¹⁰⁴⁾

104.- Cfr. op. cit., p. 81.

Lo anterior, en virtud de que dichos pagarés tendrán el carácter de títulos de crédito causales, incorporado al contrato del cual derivan sus efectos, mismo que en su caso, se instrumentará como título ejecutivo.

Así, en vista de que la mencionada ley no señala los requisitos para ceder tales derechos y obligaciones, se podría afirmar que en principio puede ser cesionario de los derechos que corresponde a la arrendadora financiera, cualquier persona y, con ello, aunque de manera derivada, convertirse en arrendadora financiera, accidental o permanente. Aunque creemos que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en caso de autorizar tal cesión lo hará en favor de otra arrendadora financiera, toda vez que éstas son las únicas personas que cumplen los requisitos exigidos por la propia ley para asumir los derechos y contraer las obligaciones derivadas del arrendamiento financiero.

Por otra parte, el precio que debe pagar el arrendatario financiero como contraprestación por el uso y goce de la cosa, está constituido por una cantidad de dinero que comprende además del valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios. En efecto, el arrendatario financiero debe cubrir una cantidad en dinero tal que incluya, además del valor de adquisición del bien, otros conceptos como:

- 1) La cuota de amortización del bien, determinada sobre la base del costo, sobre la duración de su vida útil y de acuerdo al probable valor del bien al término del contrato.

- 2) El interés correspondiente por la financiación acordada, constituido por un beneficio para la arrendadora financiera sobre el capital invertido, colocado a una tasa que tome en cuenta la situación general del mercado de crédito, y en particular, el costo del precio del dinero.

Al respecto, el autor Arce Gargollo anota que dicho interés, constituye una característica esencial del contrato y resulta una exigencia legal, contractual (v. art. 25 - LGOAAC) y fiscal (v. art. 15 C.F.F.); y añade que dicho concepto, puede tomarse con la amplitud prevista en la legislación mercantil y abarcar cualquier prestación a favor de la arrendadora financiera. En este sentido, dicho interés puede ser determinado o determinable y fijarse con base en elementos extraños al contrato, (v. gr. al costo porcentual promedio de captación emitido por el Banco de México C.P.P.). Asimismo, advierte que no obstante que se trata de una exigencia legal, su ausencia en el contrato no es suplida por la ley, de forma que si no existe ese interés no habrá arrendamiento financiero sino otro contrato; y es que en realidad la ley exige que se -

pague como precio, además del valor de adquisición, las -
llamadas cargas financieras. (105)

- 3) El precio del uso del bien durante su vida útil.
- 4) Una cantidad determinada por la gestión de la arrendadora financiera; tanto por la adquisición del bien como por la actividad y gastos realizados para entregar el bien al - arrendatario financiero.
- 5) Una remuneración derivada del riesgo que corre la arrendadora financiera, establecida de acuerdo con las características estructurales y funcionales, así como de acuerdo a la situación patrimonial, financiera y económica del - arrendatario financiero, así como del bien objeto del contrato y de su mercado, además de las eventuales garantías ofrecidas por dicho arrendamiento financiero.
- 6) El valor residual que habrá que pagar una vez que haya - terminado el tiempo del uso o goce del bien, en cuanto al plazo que se fije, que es irrevocable y forzoso. Dicho - precio o valor residual generalmente se resta del precio

de adquisición del bien, a fin de determinar al importe - de capital neto de financiación.

- 7) Los impuestos por concepto de la adquisición del bien, - concesión de su uso o goce, su transportación, importa- - ción, etc.
- 8) Gastos administrativos, comisiones y otros.

Finalmente, podemos afirmar que el precio del arrendamiento financiero debe tener las características de ser esencialmente pagado en dinero y ser determinado o determinable - de común acuerdo entre las partes contratantes; y que la totalidad de los pagos parciales o rentas sea superior al valor - del bien objeto del contrato.

III.5 GARANTIAS

A través del desarrollo de este trabajo, hemos señalado una serie de características esenciales del contrato de arrendamiento financiero, las cuales, podrían considerarse ca da una de ellas, como las más importantes del mismo. No obstante, no debemos olvidar que el contrato en estudio configura un todo o unidad, y por lo mismo, obtiene esa connotación y calidad.

Ahora bien, dentro de este tema nos limitaremos a mencionar una más de las tantas características del citado contrato, la que a nuestro criterio se constituye en la nota más distintiva de este instrumento de financiación en comparación a las ya existentes y que se constituye por la forma de garan tizar el cumplimiento de este contrato.

Así, tenemos que, en la operación del arrendamiento fi nanciero de manera casi general, salvo casos excepcionales, - en los cuales el arrendatario financiero no es suficientemente solvente para enfrentarse al crédito, es el propio bien - arrendado el que garantiza tanto la operación del contrato, - como su cumplimiento, sin la necesidad que otorgue el arrenda tario financiero, garantías adicionales o complementarias para ello, lo que constituye un aspecto muy positivo para el de sarrollo de este tipo de crédito, en contraposición con los -

créditos tradicionales, en los cuales existe una rígida insistencia en los requisitos relativos a las garantías adicionales.

Al respecto, el tratadista Gutiérrez Viguera, señala que un aspecto importante del arrendamiento financiero, en cuanto a su consideración como fórmula de financiación, lo constituye la originalidad que presenta la garantía que le respalda, es decir, el bien que es propiedad de la arrendadora financiera durante la vigencia del contrato. Este hecho trae consigo una derivación digna de resaltarse, como es la de que el contrato en análisis, no necesita apoyarse de una forma decisiva en otras garantías prendarias, lo que representa un factor muy ágil para la expansión del crédito, ya que de esta forma el citado contrato puede llegar a un mayor número de usuarios, pues hay que tener presente que la arrendadora financiera puede asumir un mayor riesgo que otros especialistas de las operaciones de crédito más tradicionales, como son los bancos, ya que la fórmula del arrendamiento financiero le ofrece la garantía de la propiedad del bien objeto del contrato. (106)

106.- Cfr. op. cit., p. 276.

De lo anterior podemos afirmar que la principal garantía para la arrendadora financiera, radica en el propio dominio de la cosa u objeto del contrato, puesto que, no debemos olvidar, que el arrendatario financiero sólo tiene derecho al uso y goce del bien, es decir, a su utilización previamente convenida por ambas partes, pero la propiedad del bien la ostenta la arrendadora financiera, por lo que el mencionado bien u objeto, debe estar asegurado contra cualquier daño o riesgo que pudiera sufrir, causándose con ello daños y perjuicios a la arrendadora financiera.

A su vez, el autor Pérez Ideartegaray señala que al parecer, la existencia del contrato de seguro sobre los bienes dados en arrendamiento financiero, tuvo su origen en Francia como respuesta a las objeciones formuladas a las cláusulas que obligan al arrendatario financiero a pagar la totalidad de las prestaciones periódicas, en caso de pérdida total o parcial de los bienes por caso fortuito, de ahí que las arrendadoras financieras optaran por incluir la obligación de aquél, de asegurar a su costo los bienes, para que en caso de siniestro pudieran cobrar la indemnización como propietarios que son de los mismos.⁽¹⁰⁷⁾

107.- Cfr. op. cit., p. 180.

Por lo que concierne a nuestra legislación mercantil, - la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, exige en la estructuración de los contratos de arrendamiento financiero, que exista una cláusula que establezca - la obligación de celebrar un contrato de seguro o una 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, los daños o pérdidas de los mismos, con motivo de su posesión o uso, así como la responsabilidad civil y profesional susceptible de causarse con ocasión de la explotación o goce de los propios bienes, que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades. (V. art. 34 LGOAAC)

Asimismo, dicho precepto impone en el contrato relativo de seguro o garantía, la obligación de señalar como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que en primer lugar, se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes, con el importe de las indemnizaciones, aludiendo que si dicho importe no cubre los saldos o responsabilidades, el arrendatario financiero queda obligado al pago de los faltantes. (V. art. 34 LGOAAC)

Así, es de observarse que de acuerdo con lo que establece el citado precepto, no queda claro sobre a cuál de las

partes corresponde la obligación de celebrar los respectivos -
contratos, puesto que, únicamente exige su concertación, y aun
que expresa que las primas y los gastos del seguro sean por -
cuenta del arrendatario financiero, esto no implica que necesa
riamente, sea él quien deba celebrar el contrato de seguro. -
Por el contrario, dentro de la práctica contractual, se esta-
blece una cláusula obligando al arrendatario financiero a con-
tratar el seguro a su cargo, con la cobertura adecuada, el -
cual estará en vigor durante todo el tiempo que subsista el -
arrendamiento financiero, así como mientras existan saldos in-
solutos a favor de la arrendadora financiera, debiéndole ceder
en forma preferente las respectivas pólizas de seguros a su fa-
vor.

Al respecto, el jurista Arce Gargollo manifiesta que:

"En caso de silencio en el contrato de arren-
damiento financiero, respecto de quién debe -
celebrar el contrato de seguro, la obligación
de concertarlo debería ser originalmente de -
la arrendadora financiera, ya que es la pro-
pietaria del bien y beneficiaria del seguro,
pero advierte que, si el seguro no se contra-
ta y la cosa se daña o se pierde, el arrenda-
tario financiero no se libera de su obliga-
ción del pago del precio; así como que si hu-
biere obligación por parte de la arrendadora
financiera de contratar el seguro, el arrenda
tario financiero quedaría desligado de ese pa

go y en consecuencia los daños o pérdidas serían a cargo de aquélla".

Al mismo tiempo, la ley de referencia faculta a la - - arrendadora financiera para contratar el seguro, en el caso - de que el arrendatario financiero no lo haga, a pesar de que esto se hubiere pactado, dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente dicha omisión sea considerada como causa de rescisión. (V. art. 35 LGOAAC)

En virtud de lo anterior, podemos advertir que no existe tal obligación a cargo de la arrendadora financiera; sino que, por el contrario, es una facultad que la ley le concede, así, en todo caso, su obligación consiste en incluir en las - cláusulas del contrato de arrendamiento financiero, otra más, que obligue a una de las partes contratantes a asegurar o garantizar el bien objeto del mismo; obligación ésta que no asume frente a su contraparte, sino frente al Estado, por lo que en caso de no satisfacerla, traerá como consecuencia la no autorización del modelo o contrato por parte de la Comisión Nacional Bancaria, que es la autoridad competente para resolver sobre los documentos que pueden utilizar las organizaciones - auxiliares de crédito en sus relaciones con terceros; es decir, la ley la faculta, pero no la obliga a celebrar el seguro por cuenta del arrendatario financiero y en beneficio de -

ambos, según su interés económico en la cosa. (V. art. 76 - - LGOAAC)

Por otra parte, aunque la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito exige la celebración de un contrato de seguro o garantía para la construcción, transporta ción o uso de los bienes, únicamente se ocupa, en los términos expuestos, del seguro, y se olvida de la garantía. Sin embargo, sería válida la concertación de una garantía en sustitución - del seguro, como podría ser la fianza, el depósito, la hipoteca, la prenda o el fideicomiso de garantía, aunque por la natu raleza de los riesgos que deben garantizarse, resulta más reco mendable el seguro, sobre todo si consideramos la necesidad de incluir los fenómenos naturales, que por su esencia no pueden ser objeto de un contrato de fianza.

A su vez, la maestra Soyla H. León Tovar, al respecto - de la omisión por parte de la referida ley, en relación a la - contratación de una garantía, afirma que, no debe existir duda respecto a la aplicación analógica para el caso de garantizar el cumplimiento del contrato, así como tampoco por lo que se - refiere a la posibilidad de rescindir el contrato por su omi- sión, en virtud del carácter oneroso y bilateral del arrenda- miento financiero, naturaleza conforme a la cual, la parte que cumple, tiene contra la incumplida, la posibilidad de exigir - el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato y, en am-

bos casos, el pago de daños y perjuicios en concordancia con el artículo 1949 del Código Civil. (108)

Por otra parte, cuando nos referimos al principio de este apartado a la forma de garantizar el contrato de arrendamiento financiero, afirmamos que de manera casi general se celebra la contratación de un seguro sobre los bienes arrendados, y que en casos excepcionales, en los cuales el arrendatario financiero no es suficientemente solvente para enfrentarse al crédito, se celebran una serie de contrataciones de garantías adicionales, siendo las más importantes las que a continuación se expondrán a mero título enunciativo y que sólo señalaremos para no entrar en detalle, por resultar no ser muy frecuentes dentro del contrato en análisis. Dichas garantías adicionales son:

1) La fianza, que es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por cuenta del deudor, si éste no lo hace. La misma puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso y en ella, el fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal, ya que si se obligara a más, se reducirá su obligación a los límites

108.- Cfr. op. cit., p. 125.

de la del deudor. Así, en caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto. (V. arts. 2794, 2795 y 2799 C.C.)

2) La prenda, que también es un contrato por el cual, - un deudor o un tercero entrega al acreedor o a un tercero la posesión de un bien mueble enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Para que se tenga por constituida dicha prenda, deberá ser entregada al acreedor ya sea de manera real o jurídica, constituyéndose el contrato por escrito, otorgándose en documento privado, por duplicado de ejemplares, uno para cada contratante. (V. arts. - 2856, 2858 y 2860 C.C.)

3) La hipoteca, se constituye en una garantía real sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, - sin desposeer al dueño del bien gravado, quien otorga a su titular, los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación. - Este contrato debe celebrarse por escrito y será ratificado ante notario público o cualquier fedatario público. (V. arts. - 2893, 2894 y 2895 C.C.)

4) El fideicomiso: Este es un contrato por el que una persona llamada fideicomitente transmite la titularidad de un

derecho sobre bienes y valores corpóreos o incorpóreos, a otra llamada fiduciario, que es una institución de crédito, con la obligación de administrarlos y utilizarlos para realizar un fin lícito y determinado. Es decir, el fideicomitente traslada la titularidad de un bien tutelado jurídicamente a la institución fiduciaria para que, en caso de incumplimiento de su obligación principal, el fiduciario proceda a la realización del bien y con su producto, pague al fideicomisario acreedor. (V. art. 346 LGTOC)

5) El depósito, el cual también es un contrato por el que el depositario se obliga a recibir una cosa del depositante, ya sea mueble regularmente, o inmueble, como señala el derecho común, que aquél le confía, para guardarla y restituirla cuando la exija el depositante,. Asimismo, el depositario está obligado a conservar la cosa objeto del depósito de acuerdo a la forma de constituirse, ya sea regular o irregular, y a devolverla cuando el depositante se la pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiera llegado, toda vez que la extinción de este contrato en cuanto a su vigencia duradera, se establece generalmente en beneficio del depositante. (V. arts. 2516 y 2522 C.C.).

III.6' OPCIONES DE LIQUIDACION DEL CONTRATO

Uno de los aspectos fundamentales que diferencian al arrendamiento financiero de los demás contratos crediticios, es la opción terminal, que debe adoptar el arrendatario financiero, a la expiración de la vigencia del contrato.

Nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, impone al arrendatario financiero la obligación de optar por alguna de las llamadas opciones terminales inherentes al contrato, al concluir el plazo del vencimiento, esto una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones pactadas en el mismo. Dicha obligación puede decirse que, se integra en dos fases que son: la selección de la opción terminal y su debida ejecución. En cuanto a la primera de ellas, puede realizarse desde la celebración del contrato y hasta un mes antes de su vencimiento. Mientras que la segunda, sólo es posible que se verifique a la expiración del término señalado en el mismo acuerdo de voluntades, como plazo forzoso del arrendamiento financiero. (V. art. 27 LGOAAC)

Es decir, en cuanto al ejercicio de tales opciones, la ley en cita permite al arrendatario financiero, seleccionar su opción terminal anticipadamente, o bien, al finalizar el plazo forzoso del contrato. Así, en el primer supuesto, si el arrendatario financiero no selecciona oportunamente la opción, se -

hace deudor de los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento; mientras que, en el segundo caso, estará obligado a notificar a la arrendadora financiera, por escrito, cuál de las opciones terminales va a adoptar, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, ya que en su defecto, estará obligado al pago de los daños y perjuicios ocasionados, con independencia de lo pactado en el contrato, según el artículo 27 del mismo ordenamiento. De esta manera, puede entenderse que las referidas opciones terminales, forman parte del conjunto de obligaciones a cargo del arrendatario financiero, de modo que no se trata de las operaciones de un arrendamiento y una promesa de compra o de venta, ni de un arrendamiento con cláusulas de prórroga y, mucho menos, de una compraventa a plazos, es decir, no existe esa yuxtaposición de figuras que algunos autores sostienen,⁽¹⁰⁹⁾ en las que la opción está subordinada a la figura principal que es el arrendamiento, observándose que si bien es cierto, como dicen, que la opción no desnaturaliza al arrendamiento, también es cierto, que dichas opciones no configuran un derecho sino una obligación a cargo del arrendatario financiero, la cual, junto con las características anteriormente señaladas del arrendamiento financiero, pone de manifiesto su naturaleza jurídica diferen-

109.- Cfr. DIAZ BRAVO, op. cit., p. 91; AMOROS, op. cit., p. 898 y CABANILLAS, op. cit., p. 68.

te autónoma a la del arrendamiento en general.

Asimismo, hay que destacar que, la selección de una de las opciones terminales, constituye una obligación de carácter alternativo y lo sujeta a una condición suspensiva, es decir, el uso o goce del bien durante el término previsto en el contrato y su cumplimiento, constituyen un acontecimiento futuro de realización incierta. Así, dicha elección constituye una obligación y no un derecho que lo confirma el concepto mismo del arrendamiento financiero, al prescribir textualmente que: "La arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales". (V. arts. 25 y 27 LGOAAC)

En este orden de ideas, se trata de una obligación de carácter alternativo, porque el sujeto queda constreñido a uno de varios hechos y cumple su obligación si cumple con cualquiera de dichas estipulaciones, es decir, comprar el bien, prorrogar el contrato o proponer la venta del bien a un tercero. Por ello, no compartimos la opinión del autor Arce Gargollo⁽¹¹⁰⁾ en el sentido de que si el arrendamiento no ejercita su derecho de opción, el arrendador propietario del bien puede en principio pedir la devolución de éste, pues, como lo hemos di-

110.- Cfr. op. cit., p. 93.

cho, no se trata de un derecho de opción, sino de una obligación alternativa, de suerte que si no cumple, habrá la obligación del pago de daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera, sin perjuicio de lo pactado. (V. art. 27 LGOAAC)

Por otra parte, en relación a las opciones terminales dentro de nuestro derecho positivo, tenemos que, el criterio número 13, emitido por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta en abril de 1966, acogía dos opciones únicamente: la adquisición del bien en propiedad, mediante el pago del último abono de las parcialidades; y la de adquirirlo en un precio simbólico. Más tarde, y considerando que la primera alternativa no era propia del arrendamiento financiero, se determinaron como posibilidades la compra del bien y la prórroga del contrato, con cánones inferiores a los iniciales de éste. Posteriormente se adoptó una tercera opción, que consistió en la participación de un tercero, en el producto de la venta del bien. - (111)

Es importante recalcar, que nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece una prestación negativa a cargo de la arrendadora financiera, que consiste en no oponerse a la selección de cualquiera de las op

111.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 77.

ciones terminales seleccionada por el arrendatario financiero, prestación que, está limitada a los supuestos de inexistencia del estado de insolvencia de éste, conocida por los funcionarios y empleados de la arrendadora financiera; y al mantenimiento de su capacidad económica previsible para pagar o responder por el importe de su deuda. (V. art. 27 LGOAAC)

Expuesto lo anterior y de conformidad con la ley de referencia, podemos afirmar que se amplía sustancialmente la gama de posibilidades para el arrendatario financiero, quien puede optar por la compra del bien, su venta a un tercero, la prórroga del contrato, o cualquier otra, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. A continuación hacemos una breve referencia sobre cada una de dichas posibilidades:

A) Adquisición del Bien

Respecto a dicha posibilidad, es de observarse que de acuerdo con nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al concluir el plazo del vencimiento del contrato y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones a cargo del arrendatario financiero, éste, puede seleccionar dentro de las opciones existentes la de comprar el bien dado en arrendamiento financiero. De esta manera en el supuesto de que se decida por dicha compra, el precio del bien -

debe ser inferior a su valor de adquisición por parte de la arrendadora financiera, si se estableció dicho precio en el contrato; y si no se hubiese fijado dicho importe, éste deberá ser inferior al valor del bien en el mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el mismo. - (V. art. 27 LGOAAC)

En el mismo sentido encontramos lo que argumenta el maestro Acosta Romero que dice:

"Una vez terminado el plazo forzoso del contrato y cubiertos mediante las rentas, las erogaciones e intereses del arrendador, el arrendatario tiene derecho a ejercitar una opción (derecho del tanto) de compra del equipo arrendado, mediante un pago estipulado de antemano, y que resulte simbólico en comparación con el precio real que en ese momento puede llegar a tener el equipo en el mercado". (112)

Agregando el mismo autor, que este tipo de contrato de arrendamiento financiero es el más utilizado en la práctica.

A su vez Gutiérrez Viguera afirma que la realidad demuestra que el precio de la opción se mantiene casi siempre en

112.- Op. cit., p. 582.

niveles simbólicos y ello es lógico por la pura esencia del arrendamiento financiero, pues no debemos olvidar que las cuotas de alquiler se han elevado en función de la amortización del costo del equipo y que, cuando el período de duración del contrato es menor que la vida útil del bien, en realidad lo que está haciendo el usuario es una amortización anticipada.

(113)

Es de observarse respecto a lo anterior, que el precio de compra del bien objeto del contrato debe ser inferior tanto a su valor de adquisición, en su momento por parte de la arrendadora financiera, como al valor que tenga en el mercado a la fecha de compra por el arrendatario financiero; ya que un precio contractual elevado no estimularía al usuario a ejercer el derecho de opción de compra, sin que ello significase una ventaja para la arrendadora financiera, puesto que, o bien recuperaría un material inútil, o se encontraría con el problema de su colocación en el mercado, situación ésta, para la que no suele estar organizada por no estar interesada en ello, es decir, a la arrendadora financiera lo que le interesa principalmente, es la recuperación de la inversión en lugar del bien usado, por lo que tenderá a valorar la opción de

113.- Cfr. op. cit., p. 94.

compra del usuario por un precio simbólico.

Al respecto Gutiérrez Viguera también apunta, que para comprender mejor la problemática de la determinación del precio en la opción de compra, tenemos que partir de un hecho importantísimo, el cual consiste en que para la arrendadora financiera, más que la recuperación del bien, su interés reside en obtener el equivalente económico de su inversión, lo cual es lógico, ya que los riesgos de encontrarse con un equipo inútil son grandes, por lo que es natural por parte de la arrendadora, que muestre una tendencia cautelosa al atribuir un valor residual mínimo al bien arrendado. (114)

Así, este precio de compra del bien por parte del arrendatario financiero, ha sido denominado por la doctrina como valor residual, al cual ya nos referimos en su oportunidad. Dicho valor, anotan generalmente, es simbólico y oscila entre el tres y el cinco por ciento del importe económico original del bien, debido a que su precio casi se ha cubierto en su totalidad, durante el período de uso. Aquí cabe hacer mención que según datos de Arrendadora Bancomer, S.A., este valor de venta, normalmente suele ser entre el uno y el uno punto cinco por ciento del valor del bien original facturado, como puede obser

114.- Ibidem., p. 93.

varse, de lo anterior, el porcentaje en la práctica es mucho menor que el estimado por la doctrina.

De acuerdo a lo expuesto, algunos doctrinarios conside
ran al contrato como una compraventa a plazos, disfrazada, so
bre todo, en razón de que es prácticamente imposible que no -
se opte por dicha compra, si al finalizar la duración del con
trato se ha pagado la mayor parte del precio; aunque al res-
pecto el autor Vázquez del Mercado opine lo contrario, al - -
afirmar que dado la constante disminución del valor del peso
(moneda nacional), así como el aumento progresivo de los lla-
mados bienes de consumo y de capital, pudiera darse el caso -
de que en poco tiempo esta opción, en la forma actualmente es
tructurada, deje de funcionar. (115)

Sin embargo, aún cuando sea la más frecuente, la selec
ción de esta opción, por el interés de convertirse en propie-
tario, por un lado no es obligatoria sino alternativa y, por
otro, tampoco es esencial al contrato, como sí lo es la exis-
tencia de alternativas cualesquiera que éstas sean, pues, co-
mo decimos, que de manera muy frecuente se opta por la compra,
esto se debe entre otras razones, a la necesidad y convenien-

115.- Cfr. op. cit., p. 493.

cia por parte del arrendatario financiero de ser propietario del bien, cuyo precio ha sido pagado en su mayor parte.

Por otra parte, es de observarse que para algunos tratadistas, el arrendamiento financiero incluye una oferta irrevocable de contratar por parte de la arrendadora financiera, la cual el arrendatario financiero puede o no aceptar. Esta hipótesis parece sostenible para nuestro derecho, ya que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, implícitamente impone la obligación de incluir en el contrato las bases conforme a las cuales, se procederá, llegado el momento, a la compra del bien, su venta a un tercero, a la prórroga del contrato, o a cualquier otra opción terminal, de manera que la arrendadora financiera no puede oponerse a esta elección, ni a su ejecución. (V. art. 27 LGOAAC)

Finalmente, hemos de referirnos respecto a esta opción de compra del bien objeto del contrato, observando que dentro de algunas legislaciones como la francesa y la belga, el contrato de arrendamiento financiero o Leasing, ha de contener obligatoriamente una cláusula de opción de compra, al igual que en nuestro derecho; mientras que, en contraposición a lo anterior, es de resaltarse que, en algunos países, como es el caso de los Estados Unidos de América e Inglaterra, los contratos de Leasing no suelen recoger esta cláusula de opción de compra, pues según sus disposiciones fiscales, si el usua-

rio compra el bien objeto de Leasing, automáticamente el contrato se transforma en una compra-venta a plazo, con la consiguiente pérdida de la desgravación de impuestos al arrendador. (116)

Así, cuando se presentan ciertos obstáculos para dicha adquisición se intentan algunas soluciones, como sucede en el derecho alemán, en el que, para evitar un tratamiento fiscal desfavorable se prefirió la amortización parcial, mediante la cual se estipulan cláusulas en lugar de una opción de compra.

b) Prórroga del Plazo

Otra de las opciones terminales inherentes al contrato, es la prórroga del plazo de duración del mismo, la cual será necesaria para continuar con el uso y goce de los bienes, contra el pago de parcialidades cuyo monto sea inferior a los pagos periódicos iniciales, de acuerdo con las bases establecidas en el contrato. (V. art. 27 LGOAAC)

Según el autor Gutiérrez Viguera, esta opción se trata en realidad y desde el punto de vista jurídico, de una nova--

116.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p.p. 83 y 96.

ción del contrato primitivo, pues, salvo las cláusulas de carácter económico, que se habrán de modificar en su caso, las demás continúan rigiendo con sus mismos efectos al contrato original. (117)

En el mismo sentido, el maestro Arce Gargollo manifiesta que se deben modificar las cláusulas de precio y plazo del contrato, para prorrogar éste, con otro precio; es decir, esta opción se cumple también con la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o novación de la obligación de pago del precio, por cambio en el objeto. (118)

Así, podemos afirmar que el período de prórroga o novación del contrato, es lo que el autor Degand distingue como períodos secundarios, tal como ya lo habíamos indicado en su oportunidad.

Asimismo, en este supuesto evidentemente los cánones o rentas por la prórroga del contrato serán sumamente inferiores a las originalmente pactadas, debido no sólo a la exigencia legal, sino también por la disminución del valor del dinero.

117.- Ibidem., p. 97.

118.- Cfr. op. cit., p. 92.

De la misma manera el Dr. Miguel Acosta Romero afirma, que en esta operación al cumplirse el plazo original del arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato por otro nuevo período obligatorio, con rentas más reducidas, y que en su conjunto, equivalen aproximadamente al precio simbólico de la opción de compra más intereses. (119)

Así, dentro de la práctica, la operación de esta opción consiste en que se amplien los efectos del contrato por un término máximo de 12 meses, durante el cual, el importe de las rentas será de un 75% de las originalmente pactadas, no incluyendo capital ni intereses, sino que se integrarán únicamente por el costo administrativo de la arrendadora financiera, ya que durante el plazo forzoso del contrato se ha cubierto el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios conforme lo establece la ley.

Por el contrario, según el autor Vázquez del Mercado, anota que en la práctica se ha venido demostrando que las rentas, cualquiera que sea el bien y a medida que transcurre el tiempo, van en aumento, a pesar de que se pretenda legislar para evitarlo. (120)

119.- Cfr. op. cit., p. 583.

120.- Cfr. op. cit., p. 492.

Por otra parte, si el arrendatario financiero decide optar por dicha prórroga, cabe la duda de si una vez vencido ese nuevo plazo, tendrá que restituir el bien objeto del contrato, o si nuevamente tendrá la posibilidad de escoger entre las diversas opciones terminales, ya que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito es omisa al respecto.

Asimismo, según el maestro Acosta Romero, manifiesta que se acostumbra estipular que una vez pasado este segundo periodo de arrendamiento, el equipo pasará a ser propiedad del arrendatario, sin necesidad de ningún nuevo pago.⁽¹²¹⁾

A su vez, Gutiérrez Viguera apunta, que normalmente este período de prórroga, suele ser anual y susceptible de renovaciones sucesivas a petición del usuario y previo pago de una cuota de alquiler reducida.⁽¹²²⁾

Al respecto, es de resaltarse también la opinión del tratadista Arce Gargollo, quien afirma que cuando el arrendatario financiero elige la opción de prórroga, ésta implica la subsistencia del contrato de arrendamiento financiero, seña-

121.- Cfr. op. cit., p. 583.

122.- Cfr. op. cit., p. 97.

lando que al vencer la prórroga volverán a presentarse las tres alternativas o posibilidades.⁽¹²³⁾

En el mismo sentido, el jurista Arturo Díaz Bravo argumenta que transcurrido el plazo forzoso del arrendamiento, si el arrendatario financiero opta por la prórroga del contrato, el importe de las rentas se reduce considerablemente respecto de las anteriores, y al vencer la prórroga volverán a presentarse las tres alternativas u opciones terminales al arrendatario financiero.⁽¹²⁴⁾

Para redondear lo aquí expuesto, es conveniente observar que en la práctica, dentro del contrato de arrendamiento financiero que opera la Arrendadora Bancomer, S.A., se establece una cláusula al respecto, la cual dice que una vez finalizada la prórroga del contrato, el arrendatario financiero está obligado a entregar el bien objeto del mismo a la arrendadora financiera, sin poder optar nuevamente por alguna otra opción.

De esta manera, desde nuestro punto de vista particular, sostenemos que una vez extinguida la opción de prórroga,

123.- Cfr. op. cit., p. 92.

124.- Cfr. op. cit., p. 88.

debe restituirse el bien, toda vez que vencido el plazo de ampliación del contrato, la arrendadora financiera ha cumplido con su obligación de respetar la selección de la opción por parte del arrendatario, y por ello, no tiene por qué volver a conceder alguna otra.

Asimismo, creemos importante mencionar, que la arrendadora financiera únicamente se podrá oponer al ejercicio de la opción terminal de la prórroga del contrato, cuando el arrendatario financiero se encuentre en estado de insolvencia y resulte previsible al realizar la operación, que carece de capacidad económica para pagar o responder por el importe de las parcialidades, produciéndose de realizarse la operación, un quebranto patrimonial para la arrendadora financiera. En este caso la ley impone sanción de 2 a 10 años de prisión y multa de 250 a 2,500 días de salario mínimo general vigente a los funcionarios y empleados de la arrendadora financiera, que a pesar de ello renueven tales contratos, a sabiendas de la imposibilidad económica del arrendatario para soportar sus obligaciones. (V. art. 97 LGOAAC)

c) Participación del producto de la venta del bien

Esta opción le permite al arrendatario financiero, recuperar parte de la cantidad erogada por el uso o goce de los bienes, es decir, implica su decisión de compartir con la - -

arrendadora financiera el producto obtenido por la venta del bien a un tercero, en las proporciones y términos convenidos en el contrato.

Lo anterior, toda vez que la venta del bien objeto del contrato a un tercero, puede ser realizada tanto por la arrendadora financiera como por el arrendatario financiero, dando lugar a que el producto obtenido por dicha venta se reparta - entre ambos, en las proporciones y términos previamente convenidos.

Acerca de esta particularidad, es de apreciarse que en los contratos de arrendamiento financiero, algunas veces se - estipula una participación fija del usuario en el valor residual del bien objeto del mismo, siempre que no se renueve el contrato y el bien sea vendido a un tercero por la propia - - arrendadora financiera; y otras veces, como ocurre con cierta frecuencia en Inglaterra, cuando el usuario ayuda a la arrendadora financiera a vender el material usado, es costumbre - que ésta le compense de algún modo, ya sea reembolsándole una pequeña parte de los alquileres, o concediéndole una comisión de venta u otros importes accesorios convenidos.

Respecto a lo anterior, según el maestro Acosta Romero, afirma que en el contrato de arrendamiento financiero es co-- mún que se estipule que, al expirar el plazo forzoso, el - -

arrendatario podrá vender el equipo y obtener una participación que fluctúa generalmente, entre el 75% y el 85%, del producto de dicha venta. (125)

d) Otras opciones

Como señalamos anteriormente, las opciones ofrecidas por la ley son de la más variada índole, sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público está facultada para autorizar, mediante disposiciones de carácter general, otras opciones terminales a favor del arrendatario financiero.

Así, aún cuando la mencionada autoridad esté facultada para autorizar otras opciones terminales, cabe aclarar que éstas no han aparecido formalmente en la práctica dentro de los contratos de arrendamiento financiero, los cuales, únicamente incluyen dentro de su clausulado las opciones terminales analizadas.

125.- Cfr. op. cit., p. 583.

III.7 RESCISION DEL CONTRATO

Una más de las características propias del contrato en estudio, es la relativa a la determinación de su duración. Dicha situación, que ya fue analizada en su oportunidad, al tratar la naturaleza misma del contrato de arrendamiento financiero, obliga a las partes contratantes a cumplir con el plazo forzoso originalmente pactado, sin que el arrendatario financiero pueda dar por terminada en forma anticipada, su relación jurídica para con la arrendadora financiera y viceversa, salvo que exista causa plenamente justificada para ello.

Al respecto, algunos tratadistas,⁽¹²⁶⁾ aluden de manera equivocada a la posible revocación del contrato, al referirse al incumplimiento por alguna de las partes contratantes, de las obligaciones consignadas en el mismo, en favor de la parte cumplida; con lo cual no coincidimos, en virtud de que dicha figura jurídica, no es acorde al arrendamiento financiero, sino que se debería hablar más acertadamente del concepto jurídico de la rescisión del contrato.

Lo anterior, en razón de que existe revocación cuando de manera unilateral se anula o retrotrae, los efectos de lo

126.- Cfr. GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p.p. 77 y 78 y PEREZ IDEARTE-GARAY, op. cit., p. 97.

concedido, como acontece en los actos de mera liberalidad, ta les como la donación, el testamento o la designación de beneficiarios en un contrato de seguro. En cambio, hay rescisión, cuando una relación jurídica se da por terminada, en vista - del mutuo consentimiento de las partes en virtud del incumplimiento de sus obligaciones, es decir, cuando existe una cláusula expresa o tácita dentro del contrato, que permita u ocasione consecuentemente del incumplimiento de una obligación, - su extinción en forma automática. (V. art. 1949 C.C.)

Ahora bien, hay que tener presente que la irrescindibilidad no es una nota peculiar únicamente del arrendamiento fi nanciero, sino que es común a todo tipo de contratos bilaterales, los cuales, no pueden ser rescindidos unilateralmente - sin causa justificada, ya que se incurriría en la correspondiente responsabilidad por daños y perjuicios a que haya lugar.

Así, en concordancia con nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 25, se impone a la arrendadora financiera, la obligación de - conceder al arrendatario financiero, el uso y goce de los bie nes objeto del contrato en forma temporal y a plazo forzoso, - por lo cual esta exigencia supone la imposibilidad para que - las partes puedan pactar la terminación del contrato anticipadamente.

Sin embargo, existe la posibilidad para ambas partes - de poder rescindir el contrato, cuando una de ellas no cumpla con su obligación, pues a pesar de que la citada ley sólo parece referirse al incumplimiento del arrendatario financiero y como consecuencia a la terminación del contrato, creemos - que si la parte que no cumple con su obligación es la arrendadora financiera, a la parte que cumple, que es el arrendatario financiero le asiste el derecho de rescindir el contrato.

Respecto a las causas de rescisión del arrendamiento financiero, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito sólo alude a dos de ellas, que son el incumplimiento del pago de las parcialidades o rentas por parte del arrendatario financiero y, el incumplimiento, por parte - del mismo, de la obligación de celebrar el contrato de seguro, en el supuesto de que tal obligación se hubiere pactado. (V. arts. 33 y 35 LGOAAC)

Por otra parte es de observar que, generalmente, dentro de la práctica contractual en esta clase de contratos, se incluyen una serie de cláusulas, por las cuales la arrendadora financiera puede declarar rescindido el arrendamiento financiero, dentro de las cuales encontramos además de las señaladas por la ley, las siguientes:

- 1.- Que se presenten reclamaciones de carácter laboral, - que afecten substancialmente el buen funcionamiento de la empresa del arrendatario financiero.
- 2.- Que se tenga noticia de que el arrendatario financiero deje de pagar cualquier adeudo fiscal de su empresa.
- 3.- Que el arrendatario, no dé aviso inmediato a la arrendadora financiera de cualquier situación que pudiera - afectar física o jurídicamente los bienes arrendados.
- 4.- El hecho de que por actos u omisiones del arrendatario financiero, puedan ser objeto de embargo total o parcial, los bienes objeto del contrato, ya sea éste de - orden civil, fiscal o laboral.
- 5.- Que el arrendatario financiero sea declarado judicialmente en quiebra, suspensión de pagos, o en su caso, - en estado de concurso.
- 6.- Que la parte arrendataria se niegue sin causa justificada, a recibir los bienes arrendados por parte de la arrendadora financiera.
- 7.- Que el arrendatario financiero no destine los bienes - arrendados, precisamente a la utilidad que les corresponde según su naturaleza.

En el mismo sentido, el tratadista Amoros, afirma que debido al incumplimiento de alguna de las obligaciones a cargo del arrendatario financiero que han sido consignadas en el contrato, se da lugar a la arrendadora financiera para rescindir el contrato, y exigirle al primero el pago inmediato de la totalidad o parte importante de las mensualidades no vencidas, con el carácter de una cláusula penal, que se estipula en la práctica, para sustituir anticipadamente la indemnización de daños y perjuicios. (128)

Al respecto, cabe señalar que dentro de la práctica cotidiana, se presenta el incumplimiento de diversas obligaciones a cargo del arrendatario financiero, observándose con mayor frecuencia la causa de incurrir en morosidad en el pago de las rentas o mensualidades previamente convenidas, por ello, se pacta desde la celebración del contrato, que en dichos casos, el arrendatario financiero pagará los intereses moratorios correspondientes a las mensualidades vencidas, computados desde la fecha de su vencimiento hasta la de su total y completo pago a razón de la tasa convenida, sin perjuicio de la facultad de la arrendadora financiera de rescindir el contrato.

128.- Cfr. op. cit., p. 913.

Independientemente de todo lo anterior, la arrendadora financiera tiene además, el derecho de pedir en juicio la restitución de los bienes objeto del contrato, ante el incumplimiento del arrendatario financiero. En este caso, el juez decretará de plano la restitución de los bienes, toda vez que - le sea solicitada en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador público de dicha arrendadora. (V. art. 33 LGOAAC)

En vista de lo expuesto hasta aquí, podemos afirmar - que se necesita reformar nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, de manera más objetiva y acorde al manejo real del contrato, dándole una estructura más equitativa e imparcial, ya que a simple vista, parece ser que el citado ordenamiento se inclina más hacia la protección de las arrendadoras financieras que al desarrollo y - expansión del arrendamiento financiero en nuestro país.

En un sentido más justo e imparcial, que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, - se encuentra el Proyecto de Convención sobre Arrendamiento Financiero Internacional, el cual faculta al arrendatario financiero a rescindir el contrato y por consiguiente, al pago de daños y perjuicios ocasionados por la arrendadora financiera, cuando los bienes objeto del negocio no correspondan a los -

términos pactados en el contrato, e inclusive a exigir la devolución de los cánones pagados por adelantado, siempre que satisfagan los siguientes requisitos:

- a) Que el proveedor no realice la entrega de los bienes dentro del plazo previamente convenido y en el lugar señalado para ese efecto.
- b) Que haya inconformidad entre los bienes entregados y los que debían ser provistos, de acuerdo a los términos previstos en el contrato.

Por último, podemos afirmar, que el contrato de arrendamiento financiero es por esencia, obligatorio para ambas partes contratantes, durante el plazo forzoso, pero con la salvedad de ser rescindido por alguna de ellas cuando exista algún incumplimiento en las obligaciones de su contraparte.

III.8 EXTINCION DEL CONTRATO

Como se habrá podido observar a lo largo del desarrollo de este trabajo, resulta fácil afirmar que existen dos formas de extinción del contrato de arrendamiento financiero. Una normal y la otra que se puede asimilar como anormal, originando ambas situaciones como consecuencia, la terminación de las relaciones jurídicas entre la arrendadora financiera y el arrendatario financiero.

Así, la forma normal de extinción del contrato, se producirá por la conclusión del plazo forzoso originalmente pactado en el mismo, el cual como ya mencionamos en su oportunidad, se determina en función del lapso de utilización estimado como indispensable, para la explotación económica del bien; así como del período de amortización necesario para la arrendadora financiera, y una vez que el arrendatario financiero ha seleccionado oportunamente su opción terminal, así como ejercitado su ejecución.

De lo anterior, es importante mencionar, que sólo las opciones terminales consistentes en la adquisición del bien objeto del contrato por parte del arrendatario financiero en un precio simbólico y con la debida transmisión de la propiedad del mismo por parte de la arrendadora financiera; así como la de participar él mismo junto con la arrendadora finan-

ciera en el producto de la venta del bien a un tercero conforme a las proporciones y términos previamente convenidos, dan como consecuencia la extinción del arrendamiento financiero. - A diferencia de la opción terminal de la prórroga del contrato, la cual no lo extingue, sino que por el contrario, alarga la duración del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas, originando con ello la renovación del contrato por un nuevo período.

Por otra parte, en relación a la llamada forma anormal de extinción del contrato, ésta se da a través de la figura jurídica de la rescisión del mismo, derecho que como ya fue expuesto con anterioridad, les asiste a ambas partes contratantes, contando la parte cumplida con la posibilidad de poderla invocar en cualquier momento a su contraparte, en virtud del incumplimiento de sus obligaciones consignadas en dicho acuerdo de voluntades, es decir, es la posibilidad para ambas partes de dar por terminado el contrato de manera anticipada, así como su relación jurídica, cuando una de ellas no cumpla con sus obligaciones, pudiéndole exigir además, el pago de la indemnización por daños y perjuicios ocasionados por tal incumplimiento.

Por último, es interesante resaltar que dentro del derecho civil, la prórroga del contrato de arrendamiento está prevista como un derecho a favor del arrendatario que ha esta

do al corriente en sus pagos, supuesto en el cual, puede obtener la prórroga hasta por un año, siempre que la haga valer durante la vigencia del contrato, notándose que además, si después de terminado el contrato y la prórroga del mismo, el arrendatario continúa sin oposición en el goce y uso de la cosa, el arrendamiento continuará. (V. arts. 2485 y 2486 C.C.)

De acuerdo a lo anterior, en el arrendamiento financiero no es posible la aplicación de esta institución jurídica conocida como tácita reconducción, porque el mismo no tiene naturaleza arrendaticia, como ya lo hemos señalado en su oportunidad; puesto que al vencimiento del plazo forzoso, si el arrendatario financiero no ha comunicado ni ejercitado la opción respectiva, es responsable por los daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera, ya que, si desca continuar con el contrato, debe notificarle a ésta por escrito y cuando menos con un mes de anticipación al vencimiento del mismo, que ésta es su opción.

C A P I T U L O I V

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**IV.1 Justificación de la Aplicación del
 Contrato**

IV.2 Ventajas Económicas

IV.3 Ventajas No Económicas

IV.4 Desventajas

C A P Í T U L O I V

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

IV.1 JUSTIFICACION DE LA APLICACION DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento financiero, como hemos visto de acuerdo a su análisis dentro del desarrollo de este trabajo, constituye un nuevo instrumento que pone en juego, desde sus comienzos, una novedosa y moderna técnica de financiamiento, sin tomar demasiado en cuenta los estereotipos jurídicos establecidos dentro de los cuales la doctrina lo trataba de encasillar.

En efecto, el arrendamiento financiero se incluye dentro de los instrumentos de financiamiento de la economía universal, como un complemento de los créditos tradicionales existentes dentro del sistema financiero. Así, resulta muy útil su desarrollo sobre todo en momentos de recesión económica e inflación, situaciones éstas, que sufren tanto la arrendadora financiera como el arrendatario financiero.

Es decir, el citado contrato constituye una nueva téc-

nica de financiamiento al servicio de una necesidad económica, fundamental de las empresas, para su equipamiento, crecimiento, desarrollo o renovación, con un acceso más sencillo que el requerido por otros instrumentos financieros, sin que por ello, sustituya a éstos, implicando una gran ayuda al arrendatario financiero, al ampliarle la gama de posibilidades existentes para la obtención de créditos que le ayuden a satisfacer sus necesidades económicas.

Al respecto, el tratadista Gutiérrez Viguera afirma - que:

"El arrendamiento financiero como fórmula de financiación se encuentra en un plano complementario más que concurrencial, respecto de otras formas más tradicionales de financiación, pudiendo considerarse especialmente interesante para las pequeñas y medianas empresas que normalmente encuentran dificultades en su acceso al crédito bancario y al mercado mobiliario". (129)

Asimismo, el autor citado señala que el arrendamiento financiero puede resultar muy interesante y benéfico para las empresas medianas y pequeñas, que disponen casi exclusivamente

129.- Op. cit., p. 275.

te de sus propios recursos y que necesitan con urgencia de nuevas instalaciones, pues en estos casos, el contrato en estudio puede ser para estas empresas el modo más idóneo para procurarse nuevos equipos, sin alterar su estructura. (130)

Dentro de esta línea, podemos afirmar que el arrendamiento financiero constituye un medio que permite tanto al empresario pequeño o mediano, así como a ciertos profesionales, solucionar sus problemas de financiamiento y la satisfacción de sus necesidades, ya que ellos no suelen acudir al mercado de capitales como lo hacen los grandes empresarios para hacerse de recursos. Por ello, dicho contrato, tiene un mercado de carácter complementario para ese financiamiento tanto a medio como a largo plazo, debido a que el crédito tradicional está limitado a los recursos propios así como al patrimonio del acreditado y exige garantías significativas que respalden el cumplimiento de la obligación derivada del crédito obtenido.

Acerca de este punto particular, el tratadista Gutiérrez Viguera señala que se puede pensar, por ello, que la difusión del contrato en estudio comporta una ampliación de la esfera de actividades de las Instituciones de Crédito, por

130.- Ibidem., p. 16.

cuanto a través del mismo, la financiación de estas Instituciones puede ser alcanzada por ciertos beneficiarios potenciales, que con frecuencia no pueden cumplir con los requisitos necesarios para optar directamente y en la medida requerida, por el crédito de las propias Instituciones bancarias, ya que en este tipo de operaciones se reduce la disponibilidad de crédito en los países en desarrollo, no tanto debido a los tipos de interés vigentes sino a la rígida exigencia de los requisitos relativos a la garantía prendaria, mientras que, por el contrario, la operación del arrendamiento financiero no suele apoyarse generalmente, en garantías prendarias, lo que constituye un aspecto muy positivo para su desarrollo, ya que se garantiza el financiamiento y su cumplimiento con la propiedad del mismo bien objeto del contrato cuyo titular es la arrendadora financiera. (131)

Por su parte, el tratadista Pierluigi Raffo argumenta que el hecho determinante en el arrendamiento financiero, es que ofrece al usuario la posibilidad de completar las líneas de crédito a su disposición con un nuevo y adicional instrumento financiero y que, precisamente, esta posibilidad de poder disponer de un mayor volumen de financiación ajena, crea

131.- Ibidem., p.p. 24 y 25.

un atractivo real para muchas empresas, sobre todo para aquellas que encuentran ciertas dificultades en la captación de recursos. (132)

A su vez, el tratadista francés Jean Degand señala que el arrendamiento financiero permite todas las facilidades de adaptación del material más imprevisto al servicio de la producción, y que su flexibilidad le permite más que cualquier otra forma de financiación, adaptarse a la vida económica del bien, en el sentido de que el usuario, al establecer la duración del contrato, intentará utilizar el equipo arrendado, solamente en el período en que éste ofrezca una productividad más elevada. (133)

Así, por estas situaciones el jurista Rolin, manifiesta que es tal la flexibilidad del arrendamiento financiero, que ha sido calificado como una forma de financiación individualizada o personalizada, es decir, ha sido llamada una financiación a la medida. (134)

Asimismo, el jurista Rafael Illescas Ortiz, afirma que los usuarios de bienes de equipo han comprendido que, en or--

132.- Cfr. aut. cit., GUTIERREZ VIGUERA, op. cit., p. 16.

133.- Ibidem., p. 260.

134.- Cfr. op. cit., p. 128.

den a la consecución de su fin último que es la máxima obtención de beneficios por medio del ejercicio empresarial; la elección entre la propiedad de los medios de producción y cualquier otro título jurídico que les facilite su uso y disfrute aunque no la propiedad sobre ellos, ha de fundamentarse únicamente en criterios económicos; ya que en definitiva, ningún equipo industrial ni ningún bien en general produce beneficio a su propietario por el mero hecho de poseerlo, sino por su utilización, siendo en este hecho en donde descansa toda la filosofía del arrendamiento financiero. (135)

De ahí que podamos afirmar, que el arrendamiento financiero es una fórmula de financiamiento capaz de adaptarse a todas las exigencias, así como que su desarrollo ha respondido y responde a una necesidad económica nacida de una situación concreta, lo que representa una evolución mental contraria a los principios tradicionales que tutelan jurídicamente a la propiedad.

De esta manera, podemos señalar que es justificable el financiamiento de las personas físicas y colectivas por medio del arrendamiento financiero, toda vez que, además de las ven

135.- Cfr. op. cit., p. 77.

tajas que representan para aquéllas, ofrece otras tantas de carácter fiscal, hoy en día tan en boga en la vida económica del país, aunado a las crisis financieras por las que estamos atravesando en últimas fechas, ya que bajo la alternativa del arrendamiento financiero, se paga la menor cantidad de impuestos, toda vez que el costo del financiamiento, así como la depreciación acelerada del equipo, hacen que las cargas a resultados anualmente sean mayores que en otras alternativas de financiamiento, puesto que la función financiera consiste primordialmente, en la planeación de las necesidades de la empresa o de la persona física, la obtención de fondos suficientes y necesarios al menor costo posible, así como la correcta utilización de dichos fondos, invirtiéndolos en forma adecuada para lograr un rendimiento óptimo.

De acuerdo a lo dicho, cabe recalcar que el financiamiento se puede entender en estricto sentido, como el medio que emplean las empresas para proveerse de fondos que no pueden ser suministrados por las operaciones normales de la unidad económica.

Por otra parte, en los distintos países, el arrendamiento financiero aparece como una nueva técnica de financiamiento, lo que implica un instrumento de desarrollo económico indudable para la pequeña y mediana empresa, ya que resuelve grandes problemas, como los de financiamiento de inversiones

productivas, en lapsos de restricciones crediticias, y que cubre una gama importante del mercado del crédito en los países que están en vías de desarrollo.⁽¹³⁶⁾

También es de resaltarse que a nivel macroeconómico, - el contrato en estudio permite a los Estados en crecimiento, equiparse con bienes de capital modernos, que aceleran su desarrollo mediante su incorporación como bienes de capital de tecnología avanzada que les ofrezca la posibilidad de mantenerse a la par del progreso tecnológico, en lugar de adquirir la propiedad de los mismos.

En efecto, el crecimiento industrial de un país aumenta la demanda de maquinaria y equipo destinados a la producción de satisfactores, y el arrendamiento financiero permite la obtención del financiamiento necesario para obtener dichos bienes, más no su propiedad, sino su uso y goce, con fondos - ajenos y sin necesidad de garantizar con otros bienes o negocios la contraprestación debida.

El arrendamiento financiero permite a las empresas, la posibilidad de mantenerse a la par del progreso técnico, lo -

136.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 180.

que se hace muy difícil para los países en vías de desarrollo a los cuales no les es posible pensar en la adquisición de bienes mediante la compraventa, sobre todo de aquéllos que presentan una tasa de obsolescencia tecnológica, ya que fatalmente traerán una gran pérdida de valor y enorme costo de adquisición. (137)

También hay que apreciar, que el desarrollo y crecimiento de la tecnología traen como consecuencia el elevado envejecimiento de la maquinaria, no precisamente por su uso, sino porque es superado por otras maquinarias, a las cuales se les ha incorporado nuevas técnicas de desarrollo, por ello, el arrendamiento financiero como una particularidad de sus bondades, hace que se convierta en un instrumento ideal para el desarrollo económico, no sólo de cada una de las empresas, sino también, como consecuencia, de los países en crecimiento, ya que dicho negocio jurídico permite al empresario, el uso de equipo con características iguales a la maquinaria más sofisticada que se encuentra en el mercado, sin necesidad del desembolso efectivo de grandes sumas de dinero, sino con pagos periódicos que para efectos fiscales se traducen en gastos de operación.

137.- FERRERE LAMAISSON, Daniel, "Una Respuesta a la Obsolescencia Tecnológica: el Contrato Leasing", Revista de Derecho Comercial, - año XXVIII, núm. 243, julio-septiembre, Uruguay 1973, p. 180.

Tales son las ventajas y la utilidad del contrato en estudio, no sólo a nivel nacional, sino también en el plano internacional, por lo que se debe hacer énfasis en la necesidad de crear una serie de normas reguladoras del mismo, con carácter uniforme para los países miembros de la Organización de las Naciones Unidas.

Por lo que se refiere a nuestro país, el acuerdo que autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto del arrendamiento financiero, señala la importancia que presenta para el sector industrial, el desarrollo económico nacional y la necesidad de mantener actualizada las plantas productivas, para el mejor aprovechamiento de las materias primas y lograr la optimización del volumen de producción. Asimismo, hay que reconocer que, el financiamiento constituye una condición insustituible para la expansión de las empresas y que uno de los mecanismos para ello lo es el contrato en análisis. (138)

De esta manera podemos concluir, que el arrendamiento financiero por tanto, se puede catalogar como una fórmula susceptible de contribuir a la solución de los problemas de financiación de las empresas medianas y pequeñas, que no suelen

138.- Cfr. LEON TOVAR, op. cit., p. 181.

acudir al mercado de capitales, sin que esto quiera decir, - que en determinadas ocasiones no sea también interesante para las empresas de grandes dimensiones.

En efecto, cuando la empresa usuaria independientemente de su magnitud tiene agotadas sus posibilidades de obtención de crédito por las vías tradicionales, puede encontrar en el arrendamiento financiero la fórmula adecuada para la financiación de sus inversiones, observándose que además, el contrato citado permite adquirir bienes de equipo con dinero ajeno, pero manteniendo intactas las líneas de crédito bancario y, por consiguiente, la capacidad de endeudamiento.

Finalmente podemos afirmar, que el arrendamiento financiero como fórmula de financiación, tiene un carácter fundamental, complementario y alternativo respecto a otras formas más tradicionales, contribuyendo con ello a la deseada diversificación y especialización del mercado financiero.

En fin, definitivamente el contrato en análisis por todo lo expuesto, contribuye al desarrollo económico de las empresas y del país, por lo que lejos de pensar en su extinción, confiamos en su desarrollo y extensión.

IV.2 VENTAJAS ECONOMICAS

Debido al avance tecnológico y científico, los empresarios se han dado cuenta de las ventajas que ofrece adquirir un bien en arrendamiento financiero, en lugar de obtener la propiedad del mismo mediante la compra; ello porque el progreso científico les ha hecho tener conocimiento de que lo importante no es tener la propiedad del bien, sino poder usarlo por el tiempo que dichos avances y vida útil del mismo lo permitan, así como reemplazarlo por otro, cuantas veces sea necesario. Así, el contrato en estudio ofrece muy variadas ventajas económicas que a continuación indicaremos brevemente:

- 1) Facilita adquirir el uso y goce de bienes de equipo, sin necesidad de erogar fuertes cantidades de dinero, ya que de otra manera, representaría para el arrendatario financiero el pago de intereses elevados o sufrir el riesgo de la obsolescencia del bien. Así, a través de este instrumento, obtiene el uso así como goce del bien y mantiene la posibilidad de adquirir, en un futuro, la propiedad del mismo, con la ventaja de pagar como contraprestación por dicha adquisición, un precio inferior al del mercado.

- 2) Se obtienen máximos beneficios y son mínimas las inversiones porque se usa y explota el bien dado en arrenda

miento financiero, sin necesidad de cubrir su precio íntegro, de pagar altas tasas de interés, o de contar con garantías suficientes para obtener el crédito, por parte del arrendatario financiero.

- 3) Permite a las empresas de reciente creación y a algunas ya establecidas obtener un rápido desarrollo y un crecimiento acelerado, debido a que no tienen que distraer capital circulante para la adquisición de los bienes de equipo que necesiten para ello, sino que les permite escalonar sus cargas financieras en el empleo de la maquinaria.
- 4) Permite al arrendatario financiero destinar fondos a otros fines diversos como serían la publicidad, propaganda, asesorías, mercadotecnia, materias primas, etc., es decir, deja libre los recursos para inversiones más productivas.
- 5) Mantiene intacto el capital de trabajo, al no requerir de desembolsos importantes, permitiendo que el capital de trabajo se utilice en inversiones más productivas, logrando una mayor expansión y desarrollo de la empresa.

- 6) Permite aumentar la capacidad de endeudamiento, ya que, además de conservarse intactas las líneas normales de crédito, se obtiene una financiación adicional, es decir, es una fuente de financiamiento adicional y diferente de las líneas de crédito bancarias establecidas.
- 7) Permite la obtención inmediata de beneficios, debido a al uso o explotación de los bienes arrendados durante su vida útil, ya que podríamos decir, que el buen uso de la cosa o bien, permite al arrendatario financiero pagar con sus frutos las parcialidades debidas por concepto del contrato, es decir, generalmente los bienes son autofinanciables respondiendo con el producto de su uso al pago de la contraprestación debida.
- 8) Proporciona la posibilidad de disponer y explotar bienes de capital o inmuebles, con fondos ajenos de la arrendadora, hasta por el ciento por ciento de su valor, sin desviar fondos a compras que pongan en desequilibrio su situación financiera, ni tener que solicitar aportaciones adicionales a diferencia de otros financiamientos, que requieren de desembolsos de enganches, o bien, como el el caso de los préstamos bancarios, que ofrecen un porcentaje limitado.

- 9) Mejora las conciliaciones entre los activos y pasivos de los estados financieros del arrendatario financiero.
- 10) Permite al arrendatario financiero gozar de los beneficios fiscales basados en la depreciación acelerada del bien, aún cuando la arrendadora financiera es la propietaria del mismo, ya que puede deducir de sus utilidades cierto porcentaje del costo del equipo, mismo - que se obtiene de acuerdo a la vigencia del contrato y a la tasa de interés pactada para determinar el monto de las rentas. (V. art. 48 y 49 L.I.S.R.)

IV.3 VENTAJAS NO ECONOMICAS

Una vez expuestas algunas de las ventajas económicas - que ofrece el contrato de arrendamiento financiero, considera mos importante mencionar que existen otras tantas de índole - no económico, pero que al igual que las anteriores, son dig-- nas de resaltarse, con la finalidad de que se considere a es- te instrumento de financiamiento, como una más de las alterna- tivas que el derecho ofrece al empresario individual o social, dirigida al desarrollo y crecimiento de su empresa, sin nece- sidad de distraer la totalidad o parte de sus fondos. Así, - dentro de estas ventajas encontramos las que a continuación - se mencionan:

- 1) Permite al arrendatario financiero elegir directa y li brémente los bienes de equipo, que según el estudio - realizado a su empresa, requiere para satisfacer sus - necesidades de reequipamiento o de producción.

- 2) Permite la negociación directa entre el arrendatario - financiero y el proveedor o fabricante de los bienes - de equipo, con la finalidad de obtener precio de conta- do del mismo, sin la intervención de ningún intermedia- rio.

- 3) Las garantías exigidas al arrendatario financiero, son de más fácil constitución que las requeridas a los - - acreditados en otros tipos de contratos y por ello, - puede llegar a ser accesible el financiamiento a empre - sas que, por diversos motivos, no han sido considera - - das como sujetos de crédito por los bancos.
- 4) Ofrece una gran flexibilidad y celeridad en sus opera - ciones al arrendatario financiero, en virtud de que se adapta a las necesidades concretas de cada caso, res - - pecto a plazos de financiamiento, determinación de las rentas y opciones terminales en particular.
- 5) Concede plazos más largos que en otros tipos de finan - ciamiento lo que permite al arrendatario financiero, - distribuir durante dicho período la contraprestación - debida.
- 6) Permite al arrendatario financiero disponer y utilizar los bienes de equipo, sólo durante su vida útil, ya - que no es propietario de los mismos y transcurrido di - cho plazo, le permite seleccionar entre devolverlos a la arrendadora financiera; exigir la prórroga del con - trato, si encuentra que todavía le ofrecen alguna uti - lidad; o según su conveniencia, adquirirlos en propie - dad, para fines fiscales, de reventa o para aprovechar

ciertas piezas de los mismos.

- 7) Asimila la obsolescencia de los bienes de equipo, ya que el arrendatario financiero adquiere sólo el uso o goce de bienes no obsoletos y le otorga la posibilidad de renovar los determinados como materia del contrato, total o parcialmente, por otros de la misma naturaleza, aunque más avanzados tecnológicamente, eliminando con ello el riesgo de la obsolescencia, al permitirle así, mantenerse en el mercado y no ser desplazado por los grandes empresarios.
- 8) No compromete el capital de trabajo, debido a que la arrendadora financiera, realiza el desembolso del costo total de los bienes de equipo objeto del contrato, cuyo importe cubrirá el arrendatario financiero, a lo largo de la duración del contrato, mediante pagos parciales o rentas previamente determinadas.
- 9) Permite al arrendatario financiero, realizar una planeación dirigida a la renovación periódica de sus bienes de equipo, así como en general, de su planta productiva, fomentando con ello la renovación técnica de la misma y su desarrollo industrial, ya que se financian tanto bienes de fabricación nacional como importados.

- 10) , No es necesario otorgar garantías adicionales que pudieran comprometer otros bienes de la empresa, como se requieren en otras clases de financiamiento, salvo en casos realmente excepcionales, en los cuales, el arrendatario financiero no es suficientemente solvente para enfrentarse al crédito, en virtud de que la garantía - en el arrendamiento financiero, la constituye el propio bien arrendado.

IV.4 DESVENTAJAS

Como se pudo observar en los apartados anteriores, el contrato de arrendamiento financiero ofrece una gran variedad de ventajas en su operación, para ser considerado como un instrumento de financiamiento ágil e idóneo para cubrir una gama importante de necesidades del mercado de crédito en los países en desarrollo y sobre todo, en países como el nuestro, - sin embargo este contrato no podía ser la excepción dentro de los demás instrumentos de financiación, en cuanto a la presencia de algunas desventajas, que a nuestro criterio no son trascendentales, dentro de las cuales señalaremos las siguientes:

- 1) Las tasas de interés son superiores a otros tipos de créditos, las cuales fluctúan de acuerdo al plan de finciamiento, ya sea que se utilicen tasas fijas o variables. Esto obedece a que las arrendadoras financieras obtienen un financiamiento externo, para la adquisición de los bienes objeto del contrato, lo que representa para ellas, un costo de inversión considerable, toda vez que el capital más el interés pagado, integran el importe que tendrá que ser recuperado, más un porcentaje de utilidad para la propia arrendadora financiera.

Así, comparativamente con otros instrumentos de financiamiento, el arrendamiento financiero suele ser más caro, pero hay que tener muy presente que el costo no debe ser de ninguna manera el único factor a tener en cuenta para la toma de una decisión, sino que deben de analizarse adecuadamente otros factores más importantes. A este respecto el contrato en estudio ofrece indudables ventajas que aplicadas a casos concretos, pueden hacerle más aconsejable, pese a su costo comparativo que resulta más elevado.

Al respecto, coincidimos con lo que afirma el tratadista Rolin, al anotar que:

"El costo elevado del leasing pasa a segundo plano cuando se le presentan a la empresa - ocasiones que no debe dejar escapar, momentos en los cuales su intervención se refleja de una imperiosa necesidad. De hecho lo único que importa en una operación comercial es realizar ingresos superiores a los gastos".

(139)

- 2) El arrendamiento financiero, no le da el carácter de ser propietario de los bienes objeto del contrato al arrendatario financiero, sino hasta la conclusión del plazo forzoso del mismo, y con la debida ejecución de la opción terminal de la compra de los bienes.

Acerca de esta situación, el jurista Arce Gargollo manifiesta que desde el punto de vista de las operaciones físicas, carece por lo común de importancia que el activo sea adquirido en propiedad o se haya tomado en arrendamiento, es decir, para el arrendatario es más importante la posibilidad de utilizar el bien que la propiedad. (140)

En nuestra opinión, estimamos que el posible inconveniente para el arrendatario financiero al carecer de la calidad de propietario de los bienes objeto del contrato, carece de peso verdaderamente significativo, es decir, el beneficio del arrendatario financiero proviene del uso y goce de los bienes, ya que, el ser propietario de ellos, no le reeditaría mayores o mejores utilidades.

140.- Cfr. op. cit., p. 73.

- 3) . La falta de regulación jurídica específica y acorde a las necesidades actuales imperantes de nuestro país, - lo cual hace necesario reglamentar el contrato de arrendamiento financiero de manera objetiva, ya que al mismo, no le conviene ninguna de las figuras jurídicas - clásicas ya existentes, pues resultan inadecuadas para su desarrollo y consolidación como un novedoso instrumento de financiación, capaz de incrementar la productividad de las empresas independientemente de su magnitud y con ello, la competitividad de nuestro país en - el ámbito internacional.

CONCLUSIONES

- 1.- El arrendamiento financiero como fórmula de financiación, permite al arrendatario financiero usar y gozar de un bien de manera inmediata, sin realizar fuertes desembolsos de efectivo, durante un tiempo determinado, a cuyo vencimiento tendrá la opción de decidir si adquiere la propiedad del mismo, si prorroga el contrato o si se vende el bien a un tercero y participa en el producto de esa venta.

- 2.- El arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, en virtud de estar regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual tiene carácter comercial, además de que, cuando menos uno de los sujetos que intervienen en la celebración del mismo, que es la arrendadora financiera, posee esencialmente la calidad de ser comerciante, toda vez que es una sociedad mercantil dedicada en forma habitual a realizar actos de comercio, y su propósito perseguido es la especulación o ánimo de lucro mercantil.

- 3.- El arrendamiento financiero constituye un negocio jurídico de naturaleza crediticia y no propiamente arrendaticia, por lo que debería ser considerado como un contrato de crédito o de financiamiento a corto o mediano plazo, y no un contrato de arrendamiento, toda vez que sus operaciones se fundamentan en una apertura de crédito con destino específico, que realiza la arrendadora financiera en favor del arrendatario financiero.

- 4.- El arrendamiento financiero es un contrato bilateral y no plurilateral, en razón de que únicamente se vinculan jurídicamente dos partes en la celebración del mismo, que son la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, surgiendo con ello, obligaciones y derechos sólo entre ambos, en un pretendido plano de igualdad, aunque prácticamente se trate de un contrato de adhesión.

- 5.- Los requisitos exigidos al futuro arrendatario financiero para el otorgamiento de un arrendamiento financiero, son de más fácil constitución que los requeridos a los acreditados en otros tipos de contratos bancarios, por ello, puede llegar a ser accesible el financiamiento a las distintas empresas que por diversos motivos no han sido consideradas como sujetos de crédito por las instituciones bancarias.

- 6.- El arrendamiento financiero es un contrato de reciente creación, que nace para satisfacer las diversas necesidades empresariales de equipamiento y producción, conformado por una serie de características propias, que le proporcionan una naturaleza jurídica autónoma a la de los demás contratos existentes, con los cuales sólo guarda cierta semejanza en su mecanismo.

- 7.- El arrendamiento financiero le proporciona al arrendatario financiero la posibilidad de poder disponer y explotar los bienes objeto del contrato, con fondos ajenos hasta por el ciento por ciento de su valor, a diferencia de otros financiamientos que requieren de desembolsos o enganches iniciales, como en el caso de los préstamos bancarios, que ofrecen un porcentaje limitado de disposición.

- 8.- El arrendamiento financiero se celebra originalmente a un plazo forzoso e invariable para ambas partes contratantes, en virtud de que abarca gran parte o toda la vida útil del bien, determinándose su duración en función del lapso de utilización estimado desde su concepción como indispensable para la explotación económica del bien por parte del arrendatario financiero, y del período de amortización necesario para la arrendadora financiera, de recuperar su inversión erogada más una utilidad.

- 9.- Salvo casos excepcionales, en los cuales el arrendatario financiero no es suficientemente solvente para enfrentarse al crédito en la operación del arrendamiento financiero, es el propio bien arrendado, el que garantiza tanto la operación del contrato como su cumplimiento, ya que es propiedad de la arrendadora financiera, durante todo el desarrollo de este negocio jurídico, por ello, no se necesita el otorgamiento de garantías adicionales o complementarias.
- 10.- El contrato de arrendamiento financiero ofrece una gran variedad de ventajas en su operación, para ser considerado como un instrumento de financiamiento ágil e idóneo, para cubrir una gama de importantes necesidades dentro del mercado del crédito, en los países en vías de desarrollo como es el caso de México.
- 11.- El arrendamiento financiero asimila la obsolescencia o envejecimiento prematuro de los bienes objeto del contrato, ya que le otorga la posibilidad al arrendatario financiero de renovar o sustituir total o parcialmente los bienes que resulten obsoletos, por otros de la misma naturaleza, pero más avanzados tecnológicamente.

12.- La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, de manera desafortunada, sólo alude - al incumplimiento de las diversas obligaciones consignadas en el contrato de arrendamiento financiero a cargo del arrendatario financiero, por lo que, consideramos que el derecho de rescindir el contrato de manera anticipada, en virtud del incumplimiento de las obligaciones, les debe asistir a ambas partes contratantes, - ya que de no ser así, se rompería notoriamente el equilibrio contractual que es característica de todos los contratos bilaterales.

13.- El contrato de arrendamiento financiero se liquida mediante los pagos parciales de una cantidad de dinero - que efectúa el arrendatario financiero, denominadas - rentas, las cuales están previamente determinadas y generalmente suelen ser mensuales, mismas que se constituyen de tal manera, que con el importe total de ellas se cubre a la arrendadora financiera el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás importes accesorios, así como un porcentaje de beneficio o utilidad.

- 14.- El arrendamiento financiero representa una evolución - comercial contraria a los principios tradicionales que tutelan jurídicamente a la propiedad, ya que ningún - equipo industrial o bien en general, puede producir un máximo de beneficios o mayores utilidades a su propietario por el simple hecho de poseerlo, sino que es la utilización adecuada de los bienes, lo que le genera - esos beneficios y utilidades, y no la propiedad de los mismos.
- 15.- Consideramos que el contrato de arrendamiento financiero es un novedoso instrumento de financiación, capaz - de adaptarse a todas las exigencias empresariales independientemente de su magnitud, ya que su utilización - coadyuva al equipamiento, crecimiento, desarrollo o renovación de las mismas, satisfaciendo con ello sus problemas de financiamiento y sus diversas necesidades - económico-productivas.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- ACOSTA ROMERO, Miguel, "Derecho Bancario", Ed. Porrúa, S.A., 4a. edición, México 1989.
- 2.- AMOROS GUARDIOLA, Manuel, "El Leasing Inmobiliario y - su Inscripción Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXI, - N° 569, julio-agosto- Madrid 1985.
- 3.- ARCE GARGOLLO, Javier, "Contratos Mercantiles Atípicos", Ed. Trillas, 1a. edición, México 1985.
- 4.- BRANCA, Giuseppe, "Instituciones de Derecho Privado", - (Trad. Pablo Macedo), Ed. Porrúa, S.A., 1a. edición, México 1978.
- 5.- BUITRON, Carlos Elías, "El Sistema de Depreciación y - el Arrendamiento Financiero", Revista - Difusión Fiscal, N° 12, junio, México - 1975.

- 6.- CABANILLAS SANCHEZ, Antonio, "La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero y el Control de las Condiciones Generales", - Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXV, - Fascículo I, enero-marzo, Madrid 1982.
- 7.- CERVANTES AHUMADA, Raúl, "Títulos y Operaciones de Crédito", Ed. Herrero, 13a. edición, México 1984.
- 8.- COGORNO, Eduardo Guillermo, "Teoría y Técnica de los Nuevos Contratos Comerciales", Ed. Meru, 1a. edición, Buenos Aires 1979.
- 9.- CUESTA ROUTE, José Ma. de la, "Reflexiones en Torno al Leasing", Revista de Derecho Mercantil, N° 118, octubre-diciembre, Madrid 1970.
- 10.- DIAZ BRAVO, Arturo, "Contratos Mercantiles", Ed. Harla 2a. edición, México 1985.
- 11.- ESCRICHE, Joaquín, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Librería de Rosa Bouret, Nueva Edición, París 1860.

- 12.- FERRERE LAMAISSON, Daniel, "Una Respuesta a la Obsolescencia Tecnológica: El Contrato de Leasing", Revista de Derecho Comercial, - año XXVIII, N° 243, julio-septiembre, - Montevideo 1973.
- 13.- FRISCH PHILLIPP, Walter, "El Arrendamiento Financiero", Revista El Foro, 6a. época, N° 161, ene-ro-marzo, México, 1979.
- 14.- GRECO, Paolo, "Curso de Derecho Bancario" (Trad. Cervantes Ahumada, Raúl), Ed. Jus, 1a. edición, México 1945.
- 15.- GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, "El Leasing como Institución Financiera", Ed. Asociación para el Progreso de la Dirección, 1a. edición, Madrid 1977.
- 16.- ILLESCAS ORTIZ, Rafael, "El Leasing, Aproximación a los Problemas Planteados por un Nuevo Contrato", Revista de Derecho Mercantil, N° 119, enero-marzo, Madrid 1971.

- 17.- LEON TOVAR, Soyla H., "El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano, una Opción para el Desarrollo", Ed. UNAM, 1a. edición, México 1989.
- 18.- MANTILLA MOLINA, Roberto L., "Derecho Mercantil", Ed. Porrúa, S.A., 25a. edición, México 1987.
- 19.- MOTO SALAZAR, Efraín, "Elementos de Derecho", Ed. Porrúa, S.A., 35a. edición, México 1989.
- 20.- PEREZ IDEARTEGARAY, Saúl, "Algunas Consideraciones sobre el Leasing Financiero Mobiliario", - Revista de Derecho Comercial y de la Empresa", N° 27 y 28, julio-diciembre, Montevideo 1983.
- 21.- RICO PEREZ, Francisco, "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, la Contratación por Leasing en España", Ed. Reus, 1a. edición, Madrid 1974.
- 22.- ROLIN, Serge, "El Leasing" (Trad. Tomás Pérez Ruiz), - Ed. Pirámide, 1a. edición, Madrid 1970.

- 23.- VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar, "Contratos Mercantiles", -
Ed. Porrúa, S.A., 3a. edición, México -
1989.
- 24.- VAZQUEZ PANDO, Fernando, "En Torno al Arrendamiento Fi
nanciero", Revista de Investigaciones -
Jurídicas, año 4, N° 4, México 1980.

LEGISLACION

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Fe
derales 1990.
- 2.- Código de Comercio 1989.
- 3.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
1990.
- 4.- Ley Federal de Protección al Consumidor 1989.
- 5.- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares
del Crédito 1985. (Reformas D.O. 3-enero-1990)
- 6.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito 1989.
- 7.- Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras -
Financieras 1990.