

318509



UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL ¹⁶

ESCUELA DE DERECHO ^{2ej}

Incorporada a la U. N. A. M.

1987 - 1992

**“Análisis Jurídico del
Arrendamiento Financiero”**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
Ignacio Gerardo Oteiza Fernández**

Asesor de Tesis;
LIC. LUIS GUSTAVO ENRIQUEZ DE RIVERA

TESIS CON
CITA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1992



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.

INDICE

PAGINA

| | |
|--------------|---|
| INTRODUCCION | 1 |
|--------------|---|

CAPITULO .I.- GENERALIDADES Y

ANTECEDENTES

| | |
|-------------------------------|----|
| 1.1. Antecedentes en E.U.A. | 4 |
| 1.2. Antecedentes en Europa | 9 |
| 1.3. Antecedentes en México | 10 |
| 1.4. Referencias legislativas | 13 |
| 1.5. Naturaleza Jurídica | 15 |
| 1.6. Concepto | 24 |

PAGINA

**CAPITULO II.- ELEMENTOS Y CLASIFICACION
DEL CONTRATO.**

| | |
|---|----|
| 2.1. Clasificación | 31 |
| 2.2. Elementos | 37 |
| 2.2.1. E. Personales | 37 |
| 2.2.2. E. Personales Ocasionales | 40 |
| 2.2.3. E. Reales | 41 |
| 2.2.4. E. Formales | 47 |
| 2.3. Opciones Terminales | 48 |
| 2.4. Inscripción del Contrato en el R.P.P.C. | 54 |

**CAPITULO III.- OPERACION DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

| | |
|--|----|
| 3.- Operación del Contrato de A.F | 57 |
| 3.1. Contenido Obligacional del Contrato de A.F | 62 |

| | PAGINA |
|---|--------|
| 3.2. Obligaciones del Arrendador | 63 |
| 3.3. Obligaciones del Arrendatario | 70 |
| 3.4. Causas de Terminación del Contrato | 77 |
| 3.5. Prohibiciones de las Arrendadoras Financieras | 80 |
| 3.6. Ventajas y Desventajas del Contrato | 83 |
| 3.6.1 Ventajas para el Arrendador | 84 |
| 3.6.2. Ventajas para el Arrendatario | 85 |
| 3.6.3. Desventajas para el Arrendador | 87 |
| 3.6.4. Desventajas para el Arrendatario | 89 |

**CAPITULO IV.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO Y SU DISTINCION CON OTRAS
FIGURAS AFINES.**

| | |
|---------------------------------|----|
| 4.1. Tipos de Arrendamiento | |
| Financiero | 92 |
| 4.1.1. Arrendamiento Financiero | |
| Directo | 93 |
| 4.1.2. Arrendamiento Financiero | |
| Indirecto | 94 |
| 4.1.3. Arrendamiento Financiero | |
| Ficticio | 94 |
| 4.1.4. Arrendamiento Financiero | |
| Neto | 95 |
| 4.1.5. Arrendamiento Financiero | |
| Global | 96 |
| 4.1.6. Arrendamiento Financiero | |
| Total | 96 |

| | PAGINA |
|--|------------|
| 4.2. Distinción con Otras | |
| Figuras | 97 |
| 4.2.1. Con el Arrendamiento Civil | 97 |
| 4.2.2. Con la Compra-Venta | 101 |
| CAPITULO V. <u>CONCLUSIONES.</u> | 105 |
| BIBLIOGRAFIA. | 109 |

INTRODUCCION

El objeto que pretendo alcanzar al realizar este trabajo de investigación es presentar la situación actual del arrendamiento financiero en México.

Dentro de los principales problemas que enfrentar en la actualidad la mayoría de los países en desarrollo, entre los cuales se encuentra México, destaca la escasez de capital entre los comerciantes e industriales para poder renovar su planta productiva, así como para aumentar su capacidad de producción.

Para afrontar tal situación, los industriales y comerciantes han buscado medios o sistemas de financiamiento para obtener mayores beneficios, sin tener que realizar erogaciones cuantiosas. Esta búsqueda los

llevó a que surgiera en la práctica comercial de los Estados Unidos de Norteamérica, una nueva figura jurídica denominada "leasing", a la que en México se le ha traducido como "ARRENDAMIENTO FINANCIERO".

En México, este financiamiento funcionó con el nombre de "Arrendamiento de Bienes Muebles con Opción a Compra", esto en la década de los sesentas, por lo que era un contrato atípico. Posteriormente en materia fiscal y bancaria lo regulo ya como figura autónoma bajo el nombre de Arrendamiento Financiero.

En tal virtud el "Arrendamiento Financiero" relativamente nueva en nuestro país, y por ende, de regulación legislativa reciente, la doctrina se ha ocupado poco de él, a pesar del rápido desarrollo que ha tenido debido al gran beneficio que ofrece a las partes contratantes, por tal motivo se realiza el presente estudio. El cual esta compuesto por cuatro capítulos, el primero atiende a las generalidades y antecedentes, en el segundo

veremos su clasificación y analizaremos los elementos del contrato de arrendamiento financiero.

En el siguiente capítulo se observará de manera general la forma de celebrar un contrato de arrendamiento financiero, causas de terminación y el contenido obligacional, y por último en el cuarto capítulo se comentaran sus tipos y sus distinciones principales con otras figuras afines, como la compra-venta y el arrendamiento civil.

El presentar este trabajo, es con el propósito de que tenga utilidad para sus lectores, y darle a los principales empresarios del País un pie de partida para el análisis y aprovechamiento adecuado de esta forma de financiamiento.

CAPITULO I

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

En el presente capítulo explicaremos el concepto de arrendamiento, asimismo se presenta una clasificación de las modalidades más comunes en que se realiza esta operación, también se hace un breve estudio del origen y evolución que ha tenido esta actividad hasta nuestros días.

1.1.- ANTECEDENTES EN ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA.

El contrato de Arrendamiento Financiero, tiene su origen jurídico en este país, aproximadamente hace unos cuarenta años, siendo el Señor D.P. Boothe, Jr. su creador, quien fabricaba productos alimenticios, y urgido de maquinaria especial para la elaboración de estos debido a un pedido para el Ejército, tuvo la ocurrencia de

tomarla en arrendamiento, por carecer de recursos necesarios para comprarla, o por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido. (1)

Es necesario mencionar que la promoción del "LEASING", nombre con el que apareció esta figura, la favoreció un mercado de capitales a mediano plazo, empresas obligadas a renovar sus bienes de equipo, en virtud del desenfrenado proceso científico característico de la época en el poderoso país norteamericano. (2)

La primera compañía que utilizó este sistema fue la "Bell Telephone System que obtuvo gran éxito con esta operación.

(1). "CONTRATOS MERCANTILES" Díaz Bravo Arturo. Edi. Harla. México 1983. Pág. 86.
(2). "CONTRATOS MERCANTILES" Olvera De Luna Omar. Ed. Porrúa 1982, Pág. 177.

Al observar este procedimiento, las compañías productoras de equipo fabril o máquinas y herramientas comenzaron a utilizar el arrendamiento financiero como una forma de operar en lugar de vender equipos, es decir no las vendían , sino simplemente las arrendaban.

En la década de 1950 - 1960, el alquiler de maquinaria y equipo había de tomar un nuevo derroche que conduciría al que ahora se le nombra Arrendamiento Financiero.

El llamado leasing inmobiliario también se utilizó por primera vez en los Estados Unidos de Norteamérica en materia de bienes inmuebles, por la Allied Stores Corporation que, en 1945, vendió todos sus terrenos y edificios a una fundación universitaria e inmediatamente celebró contratos para alquilarlos a un plazo de treinta años, con una opción de renovación por otros treinta

años más y con un alquiler menor que el del periodo inicial.

En 1952 el Sr. D.P. Boothe Jr., organizó una sociedad con capital inicial de 20,000 dólares, que gracias a su amplia visión y actividad, obtuvo un gran número de contratos y que con el tiempo fue apoyada financieramente por el Bank of America y así nació la United States Leasing Corporation. Posteriormente en el año de 1954, el Sr. Boothe Jr. se separó de esta sociedad y organizó la Boothe Leasing Corporation en la Ciudad de San Francisco California.

Siguiendo estos ejemplos se organizaron otras compañías principalmente como filiales de las empresas fabricantes de equipo mediante el Arrendamiento Financiero, encontraban un mercado más o menos estable para la producción del fabricante.

Posteriormente, los bancos y otras entidades financieras organizaron sociedades exclusivamente para comprar equipo y así poder alquilarlos posteriormente a los usuarios.

El Arrendamiento Financiero principalmente es utilizado por empresas que se dedican a la exploración, extracción, refinación y transportación del petróleo.

Las compañías más importantes del "LEASING" en los Estados Unidos de Norteamérica son:

- United States Leasing Corporation de San Francisco, la National Equipment Rental de Nueva York y la American Industrial Leasing Co. de Chicago. independientemente de numerosas sociedades en las cuales intervienen los bancos.(3)

(3). "DERECHO BANCARIO" Acosta Romero Miguel, Edit. Porrúa. Méx. 1986 Pág. 557.

1.2.- ANTECEDENTES EN EUROPA

Con posterioridad a los Estados Unidos de Norteamérica, el Leasing, fue utilizado por la mayor parte de los países europeos, debido a la política expansiva llegada a cabo por las sociedades americanas, siendo Inglaterra el primer país en utilizarlo, seguido por Francia y España entre otros.(4)

Este contrato no tuvo los mismos comienzos en el antiguo continente que en los Estados Unidos de Norteamérica, debido a que una serie de circunstancias hicieron que naciera de forma diferente. Dichas circunstancias fueron entre otras que en Europa era aún todavía hasta cierto punto fácil obtener créditos a mediano plazo, las tasas de amortización eran

(4). "CONTRATOS MERCANTILES ATIPICOS" Arce Gargollo Javier, Edit. Trillas. Méx. 1985. Pág. 79.

conservadoras y el régimen fiscal no era tan gravoso. Sin embargo con el correr del tiempo las circunstancias fueron cambiando haciendo que los europeos introdujeran el método negocial americano, al adquirir empresas americanas sociedades europeas o bien al instalar oficinas representativas o sucursales en este continente.(5)

1.3.- ANTECEDENTES EN MEXICO

En este país el contrato de leasing, comenzó a utilizarse en el año de 1961 aproximadamente, año en que se constituyó la primera arrendadora denominada "Interamericana de Arrendamientos" S.A., que se dedico a la celebración de contratos de arrendamientos de bienes muebles, nombre con que inicialmente se le denominó en México al contrato objeto a estudio (6). Posteriormente la

(5).- "EL LEASING COMO INSTITUCION FINANCIERA", Gutierrez Viguera Manuel, Asoc. para el progreso de la Dirección., Barcelona 1977.

(6)."EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO", Manual editado por Arrendadora Serfin, S.A. México 1985. Pág. 2

práctica comercial denominó al contrato como Arrendamiento Financiero, nombre que la legislación mexicana lo reconoció y se le conoce actualmente. (7)

A pesar de que el contrato empezó a utilizarse en el año de 1961, fue hasta los años de 1966 a 1973, cuando tuvo un gran desarrollo debido a dos razones, primero porque se generalizó la constitución de diversas sociedades dedicadas a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, y segundo por que en ese año la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio circular fijó reglas básicas aplicables al arrendamiento financiero, con el cual las partes contratantes obtenían un importante beneficio fiscal, ya que anteriormente no existía regulación específica alguna.

De los años de 1963-1974 el arrendamiento financiero, no tuvo el índice de crecimiento que se esperaba, debido a que la Secretaría de Hacienda y

(7). ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. Pág. 80.

Crédito Público, dejó sin efecto el oficio circular que había emitido, lo cual originó un desconcierto entre los contratantes al no saber el tratamiento fiscal que tenían que aplicar al bien objeto del contrato, lo que trajo como consecuencia una baja considerable en las celebraciones de contratos. (8)

A partir de 1974 hasta principios de 1982, la celebración de este tipo de contratos reportó un alto índice de crecimiento, debido a que en 1974 se dieron reformas en materia fiscal que fueron las primeras disposiciones de tipo legislativo, en regular el arrendamiento financiero, haciendolo provechoso para aquellas empresas en pleno desarrollo. Sin embargo a partir de 1982 como consecuencia de la crisis económica del país, desaparecieron varias empresas debido a la falta de poder adquisitivo, lo que originó que al índice del crecimiento del contrato se viera afectado, y no es sino hasta los años de 1985 y 1986 en que el país resurgió económicamente con los prestamos solicitados al

(8).- Idem, Pág. 272

extranjero y en que nuevamente el contrato mostró signos de recuperación y en 1989, alcanzo un alto índice de crecimiento.(9)

1.4. REFERENCIAS LEGISLATIVAS.

La figura jurídica que ahora se conoce como arrendamiento financiero, ha venido operando en diferentes formas debido principalmente a que solo hasta una fecha relativamente reciente a pasado a ser regulado de manera expresa.

Sin embargo bajo la denominación de arrendamiento de bienes muebles con opción a compra, como medio de financiamiento para las empresas, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió para su

(9).- "MANUAL DE ARRENDADORA SOMEX" S.A.
México 1985 Pág. 2

observancia y cumplimiento el oficio circular número 311-(JVO)-22526, el día 30 de abril de 1966, conocido con el nombre de criterio 13. Se dice que cuando se operó sobre esta base, el contrato tuvo gran aceptación debido a los beneficios fiscales que proporcionó a las partes, ya que al arrendador se le permitía depreciar el objeto arrendado durante el periodo forzoso del contrato, y el arrendatario ir deduciendo la renta en el ejercicio y en la medida en que hacía el pago de los abonos y considerar como tan sólo el precio simbólico, o bien a su elección, considerar el importe total como costo.

El 23 de septiembre de 1969, mediante oficio circular, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público estableció que quedaba sin efecto el criterio 13, lo cual fue ratificado en junio de 1970. Esto originó que las arrendadoras que operaban con éste tipo de contratos, adoptaran criterios diversos en cuanto al contenido y forma del contrato provocando en ocasiones situaciones fiscales confusas, hasta el año de 1974, fecha en que fue reformada la ley del impuesto sobre la renta.

1.5. NATURALEZA JURIDICA.

Existen diversas teorías que versan sobre la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero.

No obstante de que el arrendamiento financiero es una figura bastante común en la práctica comercial por su gran desarrollo, los tratadistas en la materia no se han puesto de acuerdo en lo relativo a la naturaleza jurídica de la figura en cuestión.

Las teorías que pretenden dar solución al problema de la naturaleza jurídica. las podemos agrupar en tres grupos:

1.- Los que analizan un sólo aspecto del contrato y pretenden ubicarlo dentro de algún contrato regulado anteriormente como es: El arrendamiento civil o la compra venta.

2.- Los que consideran que es el resultado de la combinación de dos o más contratos típicos como el arrendamiento y la compra-venta.

3.- Los que sostienen que se trata de una figura SUI-GENERIS de un contrato único, es decir, los que lo consideran con una naturaleza jurídica propia.

Los autores que lo pretenden ubicar al arrendamiento financiero, dentro de algún contrato establecido anteriormente, basan su explicación en un solo aspecto del contrato, tomando en cuenta principalmente para su estudio, las opciones que ofrece el contrato al vencer el plazo forzoso, lo cual constituye un gran error ya que las opciones terminales forman parte del contrato mismo y sin ellas no sería arrendamiento financiero, pues dichas opciones las consideramos características esenciales del contrato, conformando en conjunto un solo negocio jurídico. Siendo por ello, por lo

que no estamos de acuerdo con la primera teoría mencionada.

Con respecto a la segunda teoría que considera al contrato de arrendamiento financiero como una combinación de dos contratos ya existentes, tampoco nos encontramos de acuerdo con ella, porque los autores que sostienen esta postura, únicamente complementan la primera teoría, ya que las relaciones jurídicas que deriven del contrato de arrendamiento financiero, no forman parte del mismo sino de otro contrato, como pudiera ser el mandato, el arrendamiento, la compra-venta en abonos o con reserva de dominio, etc. por lo que le niegan una naturaleza jurídica propia del contrato.

La tercera teoría que sostiene que la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero es propia, es la teoría que en nuestra opinión es la correcta por las razones que a continuación se expresan:

1.- Porque consideramos al contrato de arrendamiento financiero como un solo negocio jurídico, y como tal; produce diversas obligaciones y derechos para las partes contratantes.

2.- Porque así lo señala la exposición de motivos del decreto de reforma y adiciones a la ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, al referirse al contrato de arrendamiento financiero cuando menciona lo siguiente: "En la presente iniciativa se propone regular esta figura bajo la denominación de arrendamiento financiero, que es la que la costumbre mercantil ha establecido en México, y la legislación fiscal ha recogido, aún cuando no resulta ser la más adecuada, ya que pudiera inducir a confusión con otros contratos que las leyes tienen claramente nominados. Lo que ha dado lugar a que se trate de encasillar el arrendamiento financiero dentro de otras figuras preexistentes, lo cual constituye un error".

La legislación Mexicana regula al arrendamiento financiero en materia fiscal en el Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto al Valor Agregado y en la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, y en su aspecto conceptual por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito que establece lo siguiente:

"Por virtud del contrato de arrendamiento financiero la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales".(10)

(10).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

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 del 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 y goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venían 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 proposiciones y términos que se convengan en el contrato.(11)

(11).- Artículo 27 de la L.G.O.A.A.C.

El concepto antes señalado, establece al arrendamiento financiero como un solo negocio jurídico, con características propias que lo hacen independiente de otros contratos, por lo que ubicamos al concepto legal dentro de la tercera teoría, o sea, lo que considera al contrato con naturaleza jurídica propia.

De lo conceptuado por la doctrina y por la legislación para el arrendamiento financiero, podemos sintetizar los siguientes puntos:

- 1.- El arrendamiento financiero es un contrato mercantil, que cuenta con características, funcionamiento y efectos propios que lo hacen independiente de otro contrato.

2.- El contrato puede tener como objeto tanto bienes muebles como inmuebles, aunque lo más usual es sobre muebles como maquinaria, automóviles, equipo de comunicaciones, computacional, etc.

3.- Los elementos personales regulares del contrato son la arrendatario y la arrendadora financiera. Y como elemento personal ocasional puede aparecer la figura del fiador.

4.- El arrendador financiero se obliga a conceder el uso o goce del bien, y el arrendatario financiero a pagar como precio, una cantidad de dinero determinada o determinable aún en el supuesto de pérdida de los bienes.

5.- El precio debe ser una una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición, las cargas financieras y los demás accesorios.

6.- El plazo del contrato debe ser forzoso para ambas partes.

7.- Las opciones terminales que puede adoptar el arrendatario financiero al término del contrato son:

a).- Adquirir el bien.

b).- Prorrogar el plazo del contrato, y

c).- Participar del producto de la venta del bien a un tercero.

8.- El contrato de arrendamiento financiero tiene como finalidad, el proporcionar a las personas físicas o morales, los bienes necesarios para mejorar el desarrollo de su empresa o industria, sin verse obligado a cubrir el valor total de los bienes al momento en que comienza a disfrutar de su uso o goce.

1.6. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Existen diversos conceptos del contrato de arrendamiento financiero, de los cuales a continuación expondremos los más importantes, tomando en cuenta aquellos que nos señala tanto la Doctrina Extranjera como la Mexicana, haciendo un breve comentario de cada uno de ellos con el objeto de entender la definición y aclarar de manera más amplia la naturaleza del contrato que se estudia.

El tratadista Español Manuel Broseta Pont conceptúa al arrendamiento financiero como una operación de financiamiento a mediano o largo plazo mediante el cual quien necesita un bien (normalmente maquinaria o bienes de equipo) contrata con un intermediario financiero para que éste lo adquiera de

fabricante con el fin de cederle su uso por el tiempo determinado, mediante el pago de un canon.(12)

El autor citado deja muy incompleto su concepto en virtud de que se olvida en señalar las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero, las cuales son muy importantes para diferenciarlo de otros contratos como lo es la compra-venta.

El autor Italiano Darío Brugnano considera el arrendamiento financiero, "Como un contrato mediante el cual el propietario de bienes de cualquier tipo maquinaria, equipo, instalaciones, vehículos, inmuebles como arrendados, concede de tenencia y disfrute a un usuario llamado arrendatario (conductore), por un período de tiempo preestablecido y contra el pago de un canon determinado".(13)

(12).-"MANUAL DE DERECHO MERCANTIL" Broseta Pont, Manuel. Edit. tecnos., Quinta Edición, Madrid 1983. Pág. 402.

(13).- "EL LEASING COMO INSTITUCION FINANCIERA", Brugnano Darío, . Edit. Asoc. para el progreso de la Dirección; Barcelona 1977

Este concepto al igual que el anterior, no señala las opciones terminales del contrato. Además el concepto se refiere únicamente a un arrendamiento financiero directo, al ser el propio fabricante el arrendador financiero, un ejemplo de esto en México es, la Volkswagen Leasing, S.A. de C.V., dejando fuera al arrendamiento financiero indirecto, que es cuando el arrendados financiero adquiere los bienes del fabricante para darlos en arrendamiento financiero.

El contador Público Ernesto González Cervantes, tratadista mexicano al respecto afirma que: "El servicio de arrendamiento financiero, lo podemos describir como el medio por el cual las empresas pueden utilizar cualquier tipo de maquinaria y equipo de origen nacional o extranjero mediante la celebración de un contrato en el que se obligan a cubrir rentas periódica en un plazo forzoso previamente convenido, al término del cual han pagado de hecho el costo de adquisición del bien

arrendado, más la carga financiera correspondiente, lo que les da derecho de adquirir la propiedad del mismo en un valor simbólico".

Este concepto es algo limitado, puesto que solamente solo se refiere a una de las modalidades u opciones terminales, que es la de comprar el bien a un precio simbólico al fenecer el contrato, y no señala las demás opciones, equiparando el arrendamiento financiero a una venta a plazos. También se refiere a maquinaria y equipo únicamente, siendo que este contrato puede tener por objeto toda clase de bienes, además que no sólo las empresas pueden celebrar el contrato, también puede hacerlo cualquier persona física.

El Lic. Oscar Vazquez del Mercado, nos dice: "Por contrato de arrendamiento financiero debe entenderse aquel en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal a plazos forzosos, a una persona física o

colectiva, obligandose ésta a pagar como prestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones: compra de los bienes, prórroga del contrato, participación en el precio de venta de los bienes".(15)

Esta definición no señala que la renta que esta obligado a pagar el arrendatario financiero, deberá hacerlo aún en el supuesto de pérdida de la cosa, esto es, aunque no disfrute del bien objeto del contrato.

El Lic. Fernando A. Vazquez Prado, autor mexicano nos señala el siguiente concepto: "El Arrendamiento Financiero es un contrato en virtud del cual una de las partes, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes, a transmitir su uso o goce temporal

(15).-"CONTRATOS MERCANTILES", Vazquez del Mercado Oscar., Edit. Porrúa., México 1985, Pág. 442.

a la otra parte, durante un plazo determinado y forzoso para las dos partes, y a cumplir con las obligaciones que deriven de la opción terminal elegida por, la arrendataria financiera en pagos parciales una suma determinada o determinable en dinero equivalente al valor de adquisición de los bienes, cargas financieras y demás accesorios, a ejercitar una opción terminal y a cumplir con las obligaciones derivadas de la opción elegida".(16)

Este concepto tiene el acierto de señalar las características esenciales del contrato, sólo que a diferencia de los demás conceptos señalados no limita las opciones terminales, al no señalar cuales son estas opciones. En la actualidad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es la única que se encuentra facultada por la ley para aprobar otras opciones terminales distintas de las siguientes:

(16).- "EN TORNO AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO", Vazquez Pando Fernando., Revistas de Investigaciones Jurídicas No. 4 Méx. 1980.

- a).- La compra del bien por el arrendatario financiero.
- b).- La de prorrogar el plazo del contrato al vencer este.
- c).- La de participarle el arrendador, al arrendatario financiero de la venta del bien a un tercero.

Los conceptos señalados por la Doctrina Extranjera y por la Mexicana, en esencia contienen los mismos elementos y obligaciones para las partes, por lo que no podemos hacer una comparación o distinción de ellos, más aún si tomamos en cuenta que el arrendamiento financiero se ha desarrollado de una manera diferente en cada país y en cada época, por lo tanto el concepto que se tiene que utilizar en nuestro país es el que nos señala la Ley General De Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, "L.G.O.A.A.C.", en su Artículo número 25.

CAPITULO II

CLASIFICACION Y ELEMENTOS DEL CONTRATO

En este capítulo haremos primeramente mención a la clasificación del contrato de arrendamiento financiero, y posteriormente analizaremos claramente sus elementos personales, reales y formales; para finalizar con el estudio de las opciones terminales de este contrato.

A).- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El contrato de arrendamiento financiero lo podemos clasificar de la siguiente manera:

1.- **PRINCIPAL** en oposición a accesorio (17), porque este contrato existe por sí mismo, ya que no debe su existencia a otro contrato preexistente, teniendo su propia finalidad jurídica.

2.- **BILATERAL** en oposición a unilateral (18), porque las partes se obligan recíprocamente, el arrendador financiero a conceder el uso o goce temporal de un bien y al término del contrato a vender el bien al arrendatario, a prorrogarle el contrato, o a participarle del producto de la venta a un tercero. Por su parte el arrendatario financiero, se obliga a pagar como precio una cantidad de dinero determinada o determinable y al término del contrato a ejercer una de las opciones mencionadas con anterioridad.(19)

(17).- "DE LOS CONTRATOS CIVILES" Rojina Villegas Rafael, dit. Porrúa. Méx. 1983. Pág. 28

(18).- Idem. Pág. 77

(19).-Artículo 25, Primer Parrafo de la L.G.O.A.A.C.

3.- **NOMINADO O TIPICO**, en contraposición a innominado o atípico (20), porque este contrato se encuentra regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

4.- **FORMAL**, en contraposición a consensual (21), porque debe otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro fedatario y podrá inscribirse en el Registro Público del Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros registros que la leyes determinen. (22)

5.- **CONSENSUAL** en oposición a real (23), por no requerirse de la entrega material de la cosa para su perfeccionamiento, desprendiéndose así de la ley

(20).- "DE LOS CONTRATOS CIVILES" Sanchez Medel Ramon., Edit. Porrúa, Méx.1982. Pág. 76.

(21).- "CONTRATOS EN PARTICULAR" Tomo IV, De Pina Rafael, Edit. Porrúa, Méx. 1983. Pág. 20.

(22).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

(23).- Op. Cit. De Pina Rafael, Pág. 21; Op. Cit. Rojina Villegas Rafael, Pág. 29.

cuando establece "salvo pacto en contrario, la obligación del 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 objetos o bienes del arrendamiento.

6.- ONEROSO y no gratuito (24), porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. El arrendador financiero como provecho recibe como precio una cantidad en dinero determinada o determinable, aún cuando por caso fortuito o fuerza mayor no pueda conceder el uso del bien, y como contraprestación se obliga a conceder el uso y goce del bien, salvo en caso fortuito o fuerza mayor y al término del contrato, a venderle el bien al arrendatario financiero a prorrogarle el contrato, o a participarle del producto de la venta del bien a un tercero. (25)

(24).- Op. Cit. Sanchez Medal Ramon, Pág. 84.

(25).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

El arrendatario financiero por su parte recibe como provecho, el uso o goce del bien temporalmente, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, y tiene derecho a ejercitar una de las opciones terminales de este contrato que establece la ley. Y como contraprestación se obliga a cubrir periódicamente una cantidad en dinero determinada o determinable, por el uso o goce del bien aunque por caso fortuito o fuerza mayor no lo disfrute, y a conservarlo y mantenerlo en buen estado físico.(26)

7.- COMUNICATIVO En contraprestación a aleatorio (27), ya que la cuantía de las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, puesto que el objeto del contrato y la contraprestación que se va a pagar, están determinados desde el inicio del contrato y no varían durante la vigencia del mismo.

(26).- Artículo 25; 27 Fracciones I, II y III; 29 y 31 Fracción II de la L.G.O.A.A.C.
(27).- Op. Cit. Pág. 30 Rojina Villegas Rafael.

8.- DE TRACTO SUCESIVO y no instantáneo (28), debido a que las prestaciones que se deben las partes se prolongan en el tiempo, ya que el arrendador se obliga temporalmente a conceder el uso o goce del bien, y el arrendatario se obliga a pagar una cantidad periódica en dinero y a conservar y a mantener en buen estado el bien durante la vigencia del contrato.

9.- MERCANTIL y no Civil (29), debido a que el contrato de arrendamiento financiero está regulado expresamente por una Ley Mercantil, como lo es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Sin embargo el Sr. Lic. Javier Arce Gargollo, nos señala que el contrato será mixto, cuando la calidad del sujeto mercantil o el propósito de especulación comercial se presente sólo en una de las partes contratantes (30).

(28).- Idem. Pág. 30.

(29).- Op. Cit. Pág. 21, Sanchez Medal Ramon.

(30).- Op. Cit. Pág. 77, Arce Gargollo
Javier.

B).- ELEMENTOS:

Los elementos del contrato de arrendamiento financiero son tres:

1.- ELEMENTOS PERSONALES.

2.- ELEMENTOS REALES.

3.- ELEMENTOS FORMALES.

1.- ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales del contrato de arrendamiento financiero por regla general son dos: El arrendador financiero y el arrendatario financiero.

a).- ARRENDADOR FINANCIERO.

Al arrendador financiero, la Ley lo denomina Arrendadora Financiera y las considera Organizaciones Auxiliares del Crédito (31), que operan durante concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cuyo objeto social es el celebrar contratos de arrendamiento financiero y así colaborar en el impulso de la economía nacional.

La Comisión Nacional Bancaria requiere información financiera anualmente a los arrendadores, a fin de vigilar y controlar muy estrechamente su operación.

La arrendadora financiera es una persona moral, la cual se obliga a entregar un bien mueble o inmueble materia del contrato y se obliga además a recibir los pagos parciales en cantidad determinada o determinable por un lapso de tiempo; y , al final de este lapso, recibir un pago último y transferir la propiedad del bien materi-

(31).- Artículo 30, Fracción II, de la L.G.O.A.A.C.

de este contrato al arrendatario financiero, (OPCION A COMPRA).

b).- ARRENDATARIO FINANCIERO.

El arrendatario financiero, es la persona que se obliga a pagar un precio cierto y en dinero como contraprestación y a ejercitar una de las opciones siguientes: la compra de los bienes arrendados, la prórroga del contrato, o a participar del producto de la venta del bien hecha a un tercero. La ley al arrendatario le denomina arrendataria y puede ser cualquier persona física o moral, que requiere únicamente de capacidad jurídica general para la celebración de contratos de arrendamiento financiero. (32)

En la práctica comercial la arrendadora financiera solicita al arrendatario financiero el cumplimiento de ciertos requisitos financieros, antes de celebrar e

(32).- Op. Cit. , Diaz Bravo Arturo. Pág. 70.

contrato, estos requisitos los comentaremos en el capítulo siguiente del presente estudio.

1).- ELEMENTOS PERSONALES OCASIONALES DEL CONTRATO.

Además del arrendador y arrendatario financieros, ocasionalmente puede formar parte del contrato como elementos personales; el fiador, cuya finalidad es garantizar la obligación contraída por el arrendatario.

a).- FIADOR.

El fiador en el arrendamiento financiero, es la persona que se vincula asumiendo solidariamente la obligación contraída por el arrendamiento financiero, con el deber de responder por ella en caso de incumplimiento,

garantizando así el cumplimiento del contrato en caso de no hacerlo el arrendatario financiero. (33).

El fiador puede o no existir en la relación jurídica contractual, ya que la ley no lo establece como requisito, sin embargo las partes contratantes pueden establecerlo, o bien, el arrendador financiero puede exigirlo para celebrar el contrato, que aunque no exista la figura del fiador en el contrato, éste tiene validez jurídica, por ello al fiador lo consideramos como elemento personal ocasional.

2.- ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales del contrato de arrendamiento financiero son tres:

a).- EL OBJETO DEL CONTRATO

(33).- Op. Cit. Pág. 294, Vazquez del Mercado Oscar.

b).- EL PRECIO O CONTRAPRESTACION,

c).- EL TERMINO O DURACION DEL
CONTRATO.

a).- EL OBJETO DEL CONTRATO.

Para efectos de este estudio el objeto del contrato es el bien o bienes que puede solicitar el arrendatario al arrendador financiero. En general el arrendamiento financiero puede tener por objeto tanto bienes muebles como inmuebles, sin embargo las personas que contratan con las arrendadoras financieras, generalmente lo hacen sobre bienes muebles como son: mobiliario, maquinaria, equipo de transporte, equipo de computación etc.

La ley al respecto no limita ni establece particularidad alguna que deban cumplir los bienes objeto del contrato, sin embargo como deben de ser susceptibles de darse en arrendamiento para concederse el uso o

goce, quedan excluidos como objetos del contrato aquellos bienes consumibles por el primer uso, los bienes fuera del comercio y los derechos personalísimos como el uso y la habitación. (34).

b).- EL PRECIO O CONTRAPRESTACION.

El precio conforme a los lineamientos doctrinales (35), es la contraprestación que paga el arrendatario al arrendador financiero por el uso o goce del bien del cual disfruta. El precio en el arrendamiento financiero deberá cumplir con las siguientes características:

- 1.- Ser en dinero determinado o determinable.
- 2.- Cubrir el valor de adquisición de los bienes, y

(34).- Op. Cit. Pág. 95, Arce Gargollo
Javier.

(35).- Idem.; Vazquez del Mercado Oscar. Op.
Cit. Pág. 293,

3.- Cubrir las cargas financieras y los demás accesorios. (36).

En concreto el precio debe cubrirse en dinero y ser determinado al celebrarse el contrato, cubrir el valor del bien y las cargas financieras que se establezcan, esto último implica que para cubrirlas las partes deben pactar un interés en el contrato. Al establecerse el interés hace que el precio sea determinable, porque el interés es variable ya que generalmente es fijado con relación a los elementos extraños al contrato, por ejemplo en ocasiones se toma en cuenta el Costo Porcentual Promedio que fija el Banco de México, y aumenta conforme lo establece el mismo Banco (37). Las tres características que debe cumplir el precio son esenciales para el contrato, ya que su ausencia implicaría que no se trata del contrato de arrendamiento financiero, sino de otra figura como un arrendamiento civil.

(36).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

(37).- "MANUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Editado por Arrendadora Banobras, S.S. de C.V. Méx. 1987. Pág. 7.

El precio se puede garantizar con la expedición de uno o varios pagarés, así lo previene la Ley cuando dispone que la arrendataria podrá suscribir a la orden de la arrendadora un pagaré con vencimientos sucesivos, o varios pagarés según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado. Cuyo único requisito para suscribirlos es el de hacerse constar en el cuerpo del pagaré su procedencia de tal forma que quede suficientemente identificado, ya que de transmitirse el título de crédito, implicaría el traspaso de la parte correspondiente a los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás accesorios en la proporción que corresponda (38). La suscripción, contenido obligacional, transmisión, pago y demás efectos derivados de los pagarés se rigen por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En los contratos de arrendamiento financiero puede pactarse un precio en moneda extranjera, ya que la ley aunque no lo regula tampoco lo prohíbe, sin embargo las

(38).- Artículo 26 de la L.G.O.A.A.C.

obligaciones de pago en moneda extranjera se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, de acuerdo al artículo 8º de la Ley Monetaria.

c).- EL TERMINO O DURACION DEL CONTRATO.

Al término o duración del contrato la Ley lo llama plazo forzoso y lo dispone como obligación para las partes el establecerlo, ya que es básico para realizar el cálculo de los pagos parciales que debe cubrir el arrendatario como precio al arrendador, y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción terminal que quiera adoptarse, por tanto si no establece plazo forzoso en el contrato no es arrendamiento financiero. Para fijar el plazo forzoso deberá 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. (39)

(39).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

3.- ELEMENTOS FORMALES.

La forma que debe revestir el contrato de arrendamiento financiero, es que debe contar y otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe del Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro fedatario y a solicitud de los contratantes, podrán inscribirlo en el Registro Público del Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros.(40)

Conforme al reglamento del Registro Público de Comercio, los contratantes de arrendamiento financiero deben inscribirse en el libro segundo, segunda parte de folio mercantil, de acuerdo en lo dispuesto por el Artículo 32 fracción VII, del citado reglamento.(41).

(40).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.
(41).- D.O.F. del 22 de enero de 1979

c).- OPCIONES TERMINALES.

Como particularidad más importante en el arrendamiento financiero, es la existencia de la opción; sin este requisito estaríamos en presencia de otro contrato.

La opción en el contrato de arrendamiento financiero. Es un derecho que tiene el arrendatario y puede ejercitarlo al iniciar o finalizar el plazo forzoso del arrendamiento, y deberá adoptar alguno de los siguientes supuestos; la compra del bien, la prórroga del contrato, o, participar del producto de la venta del bien a un tercero.

La ley se refiere a la opción denominándola opciones terminales, por adoptarse al finalizar el contrato de arrendamiento financiero y las regula de la siguiente forma:

I.- La compra de los bienes a un tercero 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 la compra, conforme a las bases que establezcan en el contrato.

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

III.- A participar con la arrendadora financiera en el producto del precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato. (42)

(42).- Artículo 27 párrafo primero, fracciones I, II y III de la L.G.O.A.A.C

En el caso de la primera opción el arrendatario se convierte en propietario de los bienes, para ello debe cubrirlo en un precio simbólico o reducido a su valor real, ya que las rentas pagadas se computan a cuenta del precio. La segunda opción no implica la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento financiero, sino que se prorroga el plazo del mismo contrato de arrendamiento financiero, para que el arrendatario continúe con el uso o goce de los bienes, volviéndose a presentar las tres opciones terminales que establece la Ley al vencer la prórroga.(43)

El caso de la tercera opción, para que participe el arrendatario de la venta del bien hecha a un tercero, puede cumplirse con la celebración de un contrato de mediación, o en una venta en la que el arrendatario ceda su derecho de opción a un tercero. (44)

(43).- Díaz Bravo Arturo, Op. Cit. pág. 88

(44).- Arce Gargollo Javier, Op. Cit. pág. 80

La opción como ya lo señalamos puede ejercitarla el arrendatario en dos momentos, el primero lo puede realizar al celebrar el contrato de arrendamiento y el segundo durante la vigencia del contrato. En el primer supuesto de adoptar el arrendatario una opción es responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento, con independencia de lo que se convenga en el contrato.(45).

En el segundo supuesto puede el arrendatario adoptar la opción al finalizar el plazo forzoso, siempre que lo notifique a la arrendadora financiera por escrito y por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento de contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión independientemente de lo que convenga en el contrato (46).

(45).- Artículo 27 párrafo Tercero de la L.G.O.A.A.C

(46).- Artículo 27 párrafo Cuarto de la L.G.O.A.A.C.

En el caso de que el arrendatario financiero no ejercite el derecho de opción, la arrendadora financiera queda liberada de cumplir con el contrato materia de la opción que pudo ejercerse, y puede pedir la devolución de los bienes por ser la propietaria. (47). Sin embargo en la práctica comercial generalmente, cuando no señala el arrendatario que tipo de opción va a ejercer, se estipula en el contrato que es la primera que marca la Ley, esto es, la compra de los bienes dados en arrendamiento financiero.

Cualquiera que sea la opción que ejercite el arrendatario, la arrendadora financiera no podrá oponerse a ese derecho, y está obligada a cumplir con la opción que el arrendatario le indique. Al respecto la Ley no señala plazo para que se cumpla la opción ejercida, se deja a voluntad de las partes y de no llegarse a pactar en el contrato mismo, debe ser exigible a los diez días de terminado el contrato, como lo establece el Código de

(47).- Arce Gargollo Javier, Op. Cit. pág. 93

Comercio para el caso de que no se fije término para cumplir con una obligación. (48).

Por otra parte la Ley establece que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales, de las mencionadas (49), de las que hasta el momento no tenemos conocimiento que se hayan autorizado. Sin embargo el Lic. Javier Arce Gargollo, sugiere la posibilidad de varias opciones como son:

1.- Participación del optante si el bien se da nuevamente en arrendamiento (civil o mercantil) a un tercero.

2.- Participar si el arrendador como propietario, conserva para si el bien.

(48).- Artículo 10 de la L.G.O.A.A.C. y Artículo 83 del Cód. Com.

(49).- Artículo 27 párrafo segundo de la L.G.O.A.A.C.

3.- Adquisición parcial del bien y copropiedad con el arrendador o un tercero; si los bienes son divisibles, participar con la adquisición de una parte de ellos.

4.- Participar como copropietario en un nuevo arrendamiento del bien.

5.- Tener el arrendatario derecho a otro tipo de adquisición, no solo compraventa; por ejemplo acciones de una sociedad que adquiere, ser fideicomisario.(50)

D).- REGISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.

Por principio, cualquier contrato que se realice para poder encontrarse bajo el amparo de la Ley, debe

(50).- Arce Gargollo Javier, Op. Cit. pág. 94

inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El contrato de arrendamiento financiero no es la excepción de esto, de acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades de Crédito, que en el capítulo II, Artículo 25, último párrafo, nos dice:

"Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe del Notario Público, y podrán inscribirse en el Registro Público del Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las Leyes determinen".

En caso de que el contrato no sea registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no quiere decir que nunca pueda solicitarse el resguardo de la Ley por caso de incumplimiento. Pero, en este último

caso (incumplimiento), para poder exigirlo judicialmente, se tendrá forzosamente que registrar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para posteriormente ejercitar la acción que se crea pertinente.

El artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito nos dice que es requisito que el contrato de arrendamiento este "debidamente registrado", para que el Juez pueda, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, transferir la posesión del bien al arrendador financiero.

CAPITULO III

OPERACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Como anteriormente lo señalamos, para celebrar un contrato de arrendamiento financiero generalmente es necesario que el futuro arrendatario cumpla con ciertos requisitos que le impone la arrendadora y acompañarlos a la solicitud del contrato, siendo por lo regular los que a continuación se relacionan:

Tratandose de personas físicas deberán acompañar:

- 1.- Una identificación.

2.- Una relación detallada de sus activos y pasivos, así como estados financieros de su situación patrimonial.

3.- Una relación de los bienes inmuebles de los que es propietario y los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en caso de existir.

4.- Nombre del fiador y/o avalista que propone, y estados financieros del último ejercicio realizado.

5.- Una explicación sucinta de la rama industrial o comercial en que se desenvuelve y proyecciones financieras por un periodo igual al plazo que solicite.

6.- Especificación, características detalladas y presupuesto de los bienes que se pretenden arrendar.(51)

(51).-"MANUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO",
Arrendadora Banobras, México 1985

Por su parte las personas morales deberán acompañar los siguientes requisitos:

1.- Testimonio de la escritura constitutiva de la Sociedad, en el que aparezcan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como testimonio de las escrituras de reforma al acta constitutiva, cambio de razón social, apoderados, capital social, domicilio, objeto, etc.

2.- Datos de Inscripción en el Registro Público, de las propiedades inmuebles declaradas, tanto del avalista como del fiador. Si están ubicados fuera del Distrito Federal, deberán acompañar certificados de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo.

3.- Estados financieros de los tres últimos ejercicios dictaminados por Contador Público o

Despacho de Contadores de reconocido prestigio profesional, acompañados de relaciones analíticas de las principales cuentas de activo y pasivo.

4.- Estados financieros del último ejercicio del fiador y/o avalista propuestos, así como escrituras de constitución y de reformas a ésta, con sus respectivos datos de Inscripción en el Registro Público del Comercio si se trata de persona moral o relación de activos y pasivos si se trata de persona física.

5.- Especificación, características detalladas y presupuesto de los objetos materiales que se pretenden arrendar.

6.- Proyecciones financieras por un período igual del plazo solicitado, dando a conocer las bases sobre las cuales se formuló el proyecto.

7.- Explicación de la industria donde la persona moral se desenvuelve, así como su posición de

mercado y descripción de problemas y oportunidades, control de precios, abastecimiento de materia prima, transporte, sindicalización, subsidios, incentivos, competencia, expansión de la economía, financiamiento, etc.(52)

Con la documentación requerida y la información que la arrendadora investigue, lleva a cabo un análisis cuya finalidad es verificar si la persona moral está legalmente constituida en México, así como conocer la verdadera capacidad económica y financiera de la persona solicitante, con lo que opera o puede operar en el presente y en el futuro, para saber si es capaz de cubrir el arrendamiento financiero solicitado, evaluando de esta forma preliminar si es favorable para la arrendadora la celebración del contrato.(53)

(52).- "MANUAL DE ARRENDADORA SOMEX"

(53).- Idem; GUTIEREZ VIGUERA, MANUEL Op.Cit.

Hecho el análisis y evaluación por la arrendado, le comunicará al interesado las condiciones que está en posibilidades de ofrecerle para celebrar el contrato, si al interesado le conviene la proposición, se le comunicará la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento financiero.(54). Este plazo de respuesta para celebrar el contrato es variable, pues depende principalmente de la arrendadora y del monto de los objetos materiales solicitados.

A) CONTENIDO OBLIGACIONAL DEL CONTRATO.

Las personas que celebren un contrato de arrendamiento financiero, deberán sujetarse a las siguientes obligaciones y derechos.

(54).- "MANUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Op. Cit.

1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FINANCIERO.

Las obligaciones a que se debe sujetarse el arrendador, se derivan de la propia Ley, siendo éstas las que a continuación se mencionan:

- a).- Adquirir el bien objeto del contrato.
- b).- Entregar el bien adquirido al arrendatario.
- c).- Conservar la cosa en buen estado.
- d).- Contratar el seguro que cubre los riesgos a que están expuestos los bienes arrendados.
- e).- Cumplir con la opción que elija el arrendatario.
- f).- Legitimar al arrendatario para que lo represente en caso necesario.

a).- La primera obligación del arrendador es, adquirir el bien objeto del contrato. Al respecto la Ley considera obligación contractual el adquirir los bienes la arrendadora y conceder su uso o goce al arrendatario.
(55)

La obligación puede ser un requisito previo a la celebración del contrato de arrendamiento financiero, o, puede formar parte del contenido obligacional del mismo contrato, conforme lo establezcan las partes.(56)

Es importante señalar que el contrato mediante el cual el arrendador financiero adquiere el bien del vendedor es un contrato distinto (compraventa en la mayoría de los casos) del arrendamiento financiero, y que el arrendatario financiero, y que el arrendatario no interviene directamente en esa relación contractual, pero deberá contribuir al cumplimiento de la obligación seleccionando

(55).-ARTICULO 25 Párrafo primero de la L.G.O.A.A.C.

(56).- Op. Cit. ARCE GARGOLLO, JAVIER.

al proveedor, fabricante o constructor y describiendo e identificando plenamente los bienes que se adquieran.(57)

b).- La segunda obligación del arrendador es, entregar el bien; este deber coincide con lo establecido para el arrendamiento civil (arts. 2412, fracción I y 2513 del Código Civil) aunque tiene algunas particularidades. Conforme a lo establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la entrega debe hacerla el vendedor ("proveedor, fabricante o constructor") directamente a la arrendataria, para efectos del cumplimiento de la obligación de la arrendadora financiera, de entenderse entregada la cosa (Art. 28). El vendedor entrega por cuenta del arrendador. Si tomamos los términos del Código Civil en materia de compraventa, estamos en presencia de una entrega jurídica; es decir, "La Ley la considera recibida por el comprador" (arrendataria) (art. 2284). (58)

(57).- ARTICULO 30 de la L.G.O.A.A.C.

(58).- Op. Cit. ARCE GARGOLLO, JAVIER.

Como excepción al arrendamiento civil, en el financiero la entrega del bien no señala el momento en que nace la obligación de pagar el precio (Art. 2246 del Cód. Civil). La L.G.O.A.A.C. dispone que, salvo que se pacte lo contrario, el pago debe hacerse desde la firma del contrato, aunque no se haya efectuado la entrega de los bienes (Art. 28).

c).- La tercera obligación es conservar la cosa; en esta opción el arrendatario deberá cumplir por disposición expresa con el pago de la contraprestación aunque el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa, esto es una gran diferencia con el arrendamiento civil en el cual el arrendatario podrá dejar de cumplir con la obligación de pago en caso de que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa garantizar el uso.

d).- Contratar el seguro que cubra los riesgos a que está expuesto el bien arrendado: Como la Ley no

establece quien de las partes debe hacerlo, ya que de no pactarse pensamos que le corresponde al arrendador, por ser el propietario del bien y primer beneficiario del seguro por disposición legal.

La obligación también puede cumplirla el arrendador en el supuesto de que habiéndose pactado en el contrato, que es a cargo del arrendatario contratar el seguro, que es a cargo del arrendatario contratar el seguro, éste no realice la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato de arrendamiento financiero. Sin embargo, en todos los casos las primas y gastos que ocasiona el seguro siempre van a ser cubiertas por el arrendatario.(59)

Cualquiera que sea la persona que contrate el seguro, éste siempre debe cubrir por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción o instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños y pérdidas

(59).- ARTICULO 35 de la L.G.O.A.A.C.

de los mismos con motivo de su posesión y uso, y las demás garantías que se convengan en el contrato de arrendamiento financiero.(60).

e).- Cumplir con la opción que elija el arrendatario: Al respecto la Ley establece que la arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de la opción que elija el arrendatario, en consecuencia esta obligada a cumplir con la opción que se elija.(61)

f).- Legitimar al arrendatario para que en su representación ejercite los derechos y acciones necesarias en los siguientes casos:

Primero, a fin de que el arrendatario reciba directamente la entrega material de los bienes por el vendedor, en las fechas previamente convenidas, el arrendador deberá legitimarlo entregándole los

(60).- Artículo 34 de la L.G.O.A.A.C.

(61).- Artículo 27 párrafo tercero y cuarto de la L.G.O.A.A.C

documentos necesarios para recibir los bienes en su nombre.(62)

Segundo, el arrendador deberá legitimar al arrendatario para que en su representación realice o ejercite los derechos necesarios en contra del vendedor, en caso de vicios o defectos ocultos de los bienes, que impida su uso o goce parcial o total. En este caso también el arrendador puede transmitir únicamente al arrendatario el derecho que como comprador tenga contra el vendedor para que lo ejercite en su nombre.(63)

Tercero, el arrendador también está obligado a legitimar al arrendatario para que en su representación ejercite las acciones necesarias en caso de despojo, robo, perturbación o cualquier acto de tercero que afecte el uso o goce de los bienes, la posesión o la propiedad. Así como para ejercer las defensas que procedan, cuando

(62).- Artículo 28 de la L.G.O.A.A.C.

(63).- Artículo 31 fracción I de la L.G.O.A.A.C.

medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecte la posesión de los bienes.(64)

2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO FINANCIERO.

Al igual que el arrendador financiero el arrendatario, debe sujetarse a las siguientes obligaciones que deriven de la propia Ley.

a).- Selección al vendedor de quien deba adquirir el bien el arrendador.

b).- Pagar el precio convenido al arrendador.

c).- Recibir el bien objeto del contrato, en caso de estipularse que la entrega la realice el vendedor.

(64).- Artículo 32 párrafo primero y tercero de la L.G.O.A.A.C.

d).- Usar exclusivamente para lo convenido, el bien objeto del contrato.

e).- Conservar los bienes y darles mantenimiento necesario.

f).- Contratar y cubrir el seguro sobre riesgos o pérdida de los bienes arrendados.

a).- La primera obligación del arrendatario es la de seleccionar al vendedor de quien deba adquirir el bien el arrendador: Consistente en que el arrendatario está obligado a seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, de quien deba adquirir el bien el arrendador, asimismo debe autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden compra, identificando y describiendo los bienes que se

adquieran (65). Ya que de otra manera el arrendador no podrá saber cual res el bien que pretende el arrendatario y quien es el vendedor.

Esta obligación no existe en aquellos casos en que el arrendatario sea ya el propietario del bien y lo enajene el arrendador, con la finalidad de tomarlo en arrendamiento financiero.

b).- Pagar el precio convenido al arrendador: Esta obligación es la más importante que debe cubrir el arrendatario, debiendo hacerlo en pagos parciales según se convenga, una cantidad de dinero (66), y salvo pacto en contrario, la obligación de cubrir los pagos se inicia a partir de la firma del contrato de arrendamiento financiero, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes.(67)

(65).- Artículo 30 párrafo primero de la L.G.O.A.A.C.

(66).- Artículo 25 párrafo primero de la L.G.O.A.A.C.

(67).- Artículo 28 de la L.G.O.A.A.C.

Por disposición legal, el arrendatario financiero está obligado a pagar y cubrir el precio en la forma convenida en el contrato, aunque sufra la pérdida parcial o total de los bienes, ya sea por causa de fuerza mayor o caso fortuito, o, los bienes que tengan defectos o vicios ocultos que impidan su uso o goce parcial o total (68). Lo anterior se justifica en razón de que el arrendatario selecciona tanto al vendedor como los bienes que solicita.

En lo relativo al lugar de pago, la Ley no lo establece dejando a las partes que lo convengan en el contrato, siendo por regla general el domicilio que señala el arrendador. Sin embargo, en caso de que no lo estipulen las partes, se debe acudir a lo que dispone la norma general del arrendamiento civil, siendo entonces el domicilio del arrendatario (69).

(68).- Artículo 31 de la L.G.O.A.A.C.

(69).- Arce Gargollo, Javier., Op. Cit. Pág. 86.

c).- Recibir el bien objeto del contrato, en caso de estipularse que la entrega material la haga el vendedor, ya que la Ley permite que por cuenta del arrendador el vendedor entregue al arrendatario el bien solicitado, entendiéndose hecha la entrega. (70). En el caso de que el arrendatario sea ya propietario del bien y lo enajene al arrendador con el propósito de tomarlo en arrendamiento financiero, la obligación de recibir el bien no existe puesto que ya está en posesión del mismo, convirtiéndose la posesión original que tenía como propietario, en posesión derivada en virtud del contrato de arrendamiento financiero. (71)

d).- Usar exclusivamente para lo convenido el bien objeto del contrato: Consiste en que el arrendatario está obligado a usar el bien única y exclusivamente para lo convenido o estipulado en el contrato, o bien, usarlo conforme a su naturaleza o destino del mismo, siendo

(70).- Artículo 28 párrafo primero de la L.G.O.A.A.C.

(71).- Arce Gargollo, Javier., Op. Cit. Pág. 86.

responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso tanto por su culpa o negligencia como la de sus empleados o terceros. (72)

e).- Conservar los bienes y darles mantenimiento necesario: Salvo pacto en contrario es obligación es obligación del arrendatario el conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese propósito y consecuentemente a realizar por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como adquirir las refacciones implementos necesarios, los cuales quedarán adicionados al bien según se convenga en el contrato. (73)

La obligación de conservar el bien se extiende para el arrendatario, al deber de recuperar los bienes en caso de despojo, robo, perturbación o cualquier otro acto de tercero que afecte el uso o goce de los bienes, igualmente

(72).- Artículo 29 de la L.G.O.A.A.C.

(73).- Artículo 29 de la L.G.O.A.A.C.

está obligado a ejercer las defensas que procedan cuando medie acto o resolución de autoridad que afecte la posesión o la propiedad del bien, En ambos casos el arrendatario debe notificar al arrendador cualquier eventualidad a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de ellas, siendo responsable de los daños y perjuicios en casos de omisión.(74)

f).- Contratar y cubrir el seguro sobre riesgos o pérdida de los bienes arrendados: Aunque la Ley no establece quien de las partes debe contratar el seguro, generalmente se pacta en el contrato de arrendamiento financiero que la obligación es del arrendatario, independientemente de que en todos los casos por disposición legal deba cubrir las primas y gastos que ocasionen el seguro. (75)

(74).- Artículo 32 de la L.G.O.A.A.C.

(75).- Artículo 35 de la L.G.O.A.A.C.

En caso de que se haga efectivo el seguro contratado, y con el importe de la indemnización se alcance a cubrir los saldos o responsabilidades convenidas en el contrato de arrendamiento financiero, queda obligado el arrendatario a cubrir el pago de los faltantes hasta el total de la deuda contraída. (76)

C).- CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

Aunque la Ley no especifica las causas de terminación del contrato de arrendamiento financiero, éste puede terminar por dos causas principalmente:

1.- Por haber concluido el plazo forzoso pactado por las partes contratantes.

(76).- Artículo 35 parte infine de la L.G.O.A.A.C.

2.- Por rescisión del contrato de arrendamiento financiero, en caso de incumplimiento por alguna de las partes.

1.- La primera causa no tiene problema alguno ya que el arrendamiento financiero, al igual que todos los demás contratos, termina generalmente al vencer el plazo forzoso pactado por las partes en el contrato.

2.- En cuanto a la rescisión en el contrato de arrendamiento financiero por incumplimiento del mismo, la ley no establece las causas que dan origen a la rescisión, dejando a voluntad de las partes los motivos por los cuales se rescinda el contrato, siendo normalmente por incumplimiento del arrendatario, las principales son por lo regular las siguientes:

a).- Cuando el arrendatario no paga puntualmente la rentas.

b).- Cuando el arrendatario sin causa justificada se niega a recibir el bien arrendado.

c).- Cuando el arrendatario no cumpla con la obligación de contratar el seguro si así se estipuló.

d).- Cuando el arrendatario no cumpla con la obligación de contratar el seguro si así se estipuló.

e).- Cuando el arrendatario no obtenga los permisos, licencias y autorizaciones para que obtenga la entrega del bien y la que se requieran para su uso, y las demás que conforme a las normas jurídicas se necesiten.

f).- Cuando el arrendatario grave el bien arrendado, o fuera gravado o desposeído de él por terceras personas.

g).- En ocasiones se pacta que el arrendatario puede rescindir el contrato, si la arrendadora no cumple con las obligaciones a su cargo, aunque no es frecuente que se estipule.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

En síntesis puede pactarse como causas de rescisión en el contrato de arrendamiento financiero, cualquier incumplimiento de las obligaciones que se sujetan las partes al aceptar el contrato, independientemente de que estipulen otras causas, siempre que no se opongan al derecho vigente.

D).- PROHIBICIONES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.

En el Artículo 38 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares e Crédito, se mencionan las limitaciones que tienen estas empresas:

A las arrendadoras financieras les está prohibido:

- I.- Operar sobre sus propias acciones;

II.- Emitir acciones preferentes o de voto limitado;

III.- Celebrar operaciones en virtud de las partes resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los Directores Generales o Gerentes Generales, salvo que corresponda a préstamos de carácter laboral; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; o los auditores externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores.

La violación de lo previsto en esta fracción se sancionará conforme a lo dispuesto en el Artículo 96 de esta Ley;

IV.- Recibir depósitos bancarios de dinero;

V.- Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa

adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta en un plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años si son inmuebles, pudiendo la Comisión Nacional Bancaria prorrogar el plazo cuando se dificulte la venta.

Si al término del plazo o de la prórroga no se han vendido, la propia Comisión procederá a sacarlos administrativamente a remate.

Quando se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado, por incumplimiento de las arrendatarias, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros si las circunstancias lo permiten, en caso contrario, se procederá en términos del párrafo anterior.

VII.- Realizar operaciones de compra venta de divisas, oro y plata.

Se exceptuarán las operaciones de divisas relacionadas con financiamiento o contratos que se hayan celebrado con moneda extranjera; y

VIII.- Realizar las demás operaciones que no les están expresamente autorizadas.

Como vemos, son más los derechos que las obligaciones que tiene un arrendador financiero. Esto se debe a que se procura el impulso de la industria; por lo que, se dan tantas facilidades a las personas que contratan un arrendamiento financiero.

E).- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Las personas que celebran cualquier contrato siempre buscan tener los mayores beneficios posibles, por esta razón trataremos en este punto de mencionar las ventajas y desventajas más importantes que pueden

obtener las personas contratantes en un arrendamiento financiero.

1.- VENTAJAS PARA EL ARRENDADOR FINANCIERO.

a).- La ventaja principal para el arrendador es que le genera un alto ingreso de efectivo, en virtud del tipo de intereses que pueden pactarse en el contrato.

b).- Otra ventaja es que el arrendador tiene como principal garantía el propio bien, ya que conserva su propiedad y no se ve afectada ante cualquier riesgo que pueda sufrir, además de que puede solicitar al ARRENDATARIO un fiador para garantizarse el cumplimiento de las obligaciones convenidas en el contrato. (77)

(77).- Gutierrez Viguera, Manuel. Op. Cit. Pág. 264.

c).- Otra ventaja para el arrendador es que durante el plazo forzoso que dure el contrato, no llega a asumir ninguna de las responsabilidades que se soportan como propietario, a menos que se establezcan, ya que generalmente se conviene que las debe cubrir el arrendatario. (78)

2.- VENTAJAS PARA EL ARRENDATARIO FINANCIERO.

a).- La ventaja principal para el arrendatario es que puede seleccionar tanto el bien que solicita como el vendedor del mismo, lo que le permite obtener el bien necesario que le es útil para su empresa.

b).- Otra ventaja es que el arrendatario puede obtener equipo nuevo o substituir piezas importantes al ritmo de los avances tecnológicos, renovando el obsoleto,

(78) .-Idem. Pág. 283.

significándole mayor producción, competitividad en el mercado y por lo tanto mayores utilidades. (79)

c).- Que al arrendatario no se le ven afectadas sus líneas de crédito, es decir, conserva su capacidad de crédito siéndole posible solicitar otros créditos adicionales para financiar sus operaciones, en virtud de que el arrendamiento financiero se considera como fuente adicional de financiamiento. (80)

d).- Otra lo es, que el arrendatario obtiene el uso o goce del bien que necesita para su producción, sin hacer una erogación cuantiosa, ya que generalmente el pago inicial de las rentas no suele ser muy costoso, dejándole capital libre para otros usos. (81)

(79).- Bugeda Lanzas, Jesus., "La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar de Crédito". Revista Jurídica Anuario No. 14., México 1982. Pág. 397.

(80).- "Manual del Contrato de Arrendamiento Financiero" Op. Cit.

(81).- Acosta Romero, Miguel., Op. Cit. Pág.487.

e).- Otra ventaja para el arrendatario es que al finalizar el plazo forzoso del contrato, tiene derecho a optar por la compra del bien, la prórroga del contrato, o, a participar del producto de la venta que se haga a un tercero, de acuerdo a su conveniencia, lo que le permite obtener una ganancia adicional como cualquiera de ellas.

3.- DESVENTAJAS PARA EL ARRENDADOR FINANCIERO.

a).- El arrendador financiero debe hacer un fuerte desembolso en su capital, al adquirir el bien solicitado por el arrendatario al contado y únicamente recibe a la firma del contrato, el pago de la renta que se convino, siéndole al principio desproporcionadas las prestaciones.

b).- Puede existir una desventaja en caso de rescisión del contrato, en el supuesto de que el bien dado en arrendamiento sea de aquellos fabricados especialmente para las necesidades del arrendatario y de

manufactura compleja, y al obtenerlo el arrendador por rescisión del contrato, le sea imposible colocarlo nuevamente en el mercado y en consecuencia sufra en sus ingresos y capital. (82)

c).- En caso de obsolescencia de los bienes existe desventaja para el arrendador, siempre y cuando se pacte en el contrato que es obligación del arrendador sustituir los bienes al arrendatario, cuando exista en el mercado otro bien de mayor avance tecnológico.

Esta desventaja la puede sufrir el arrendador cuando el objeto verse sobre copadoras, computadoras y otros equipos de rápido desarrollo tecnológico. (83)

(82).-Gutierrez Viguera, Manuel., Op. Cit.

Pág. 258.

(83).- Idem. Pág. 250.

4.- DESVENTAJAS PARA EL ARRENDATARIO FINANCIERO.

a).- El costo total del arrendamiento financiero resulta ser más elevado que el de otras formas o medios de financiamiento.

b).- Otra desventaja lo es, que en virtud de que no se transmite mas que el uso o goce del bien, no existe la posibilidad de vender el mismo o subarrendarlo en caso de necesitar recursos económicos, a menos que se pacte.
(84)

c).- Otra desventaja es que aunque no se pacte en el contrato de arrendamiento financiero, quien debe contratar el seguro sobre riesgos y pérdidas del bien, forzosamente el arrendatario debe cubrir las primas y los gastos que se causen.

d).- Otra desventaja consiste en que si el arrendatario llega a sufrir la pérdida total o parcial del

bien o éste se deteriora, está obligado a cubrir al arrendador el total de las rentas establecidas en el contrato salvo pacto en contrario (85) aunque por regla general no se pacta.

No obstante las desventajas mencionadas, hay que considerar que el mayor costo obedece a la serie de desventajas que proporciona este medio de financiamiento, mismas que hay que evaluar para decidir sobre la conveniencia o no de celebrar el contrato, ya que el arrendatario es mas que un simple poseedor del bien y sus obligaciones aumentan.

En mi opinión el arrendamiento financiero es un medio más de financiamiento, que en estos momentos que en estos momentos de crisis que está viviendo el País puede resultar en ocasiones muy ventajoso celebrar el contrato, porque además de que el solicitante puede obtener el uso o goce del bien que necesita para

(85).- Artículo 31 fracción II, último párrafo de la L.G.O.A.A.C.

aumentar su producción y capital sin tener que realizar un desembolso cuantioso obtiene también al término del contrato la opción que más le convenga como es: Adquirir la propiedad del bien, prorrogar el plazo del contrato, o, participar del producto de la venta del bien a un tercero, sin que el arrendador pueda oponerse.

No obstante lo anterior opinamos también que para celebrar este tipo de contratos es conveniente que primeramente el solicitante realice un análisis en su empresa, desde el punto de vista de sus necesidades económicas y poder adquisitivo, con la finalidad de saber cuales son las ventajas que puede obtener y las desventajas que tiene que afrontar de celebrar el contrato. En efecto, no siempre es conveniente utilizar el arrendamiento financiero como medio de financiamiento, pues en ocasiones puede resultar más costoso que utilizar los créditos bancarios, por otro lado, no hay que olvidar que una de las posibles desventajas para el arrendatario es que cubre los pagos periódicos, todos los gastos que se ocasionen con la celebración del contrato.

CAPITULO IV

TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

A).- TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La mayoría de los autores consultados como, Miguel Acosta Romero, Luis Haime Levy, Ernesto González Cervera, Javier Arce Gargollo y Fernando A. Vázquez Pando, señalan en diversas clases de arrendamiento financiero basados en la participación del fabricante o productor del bien en la celebración del contrato o en las obligaciones contractuales que deben cumplir las partes en el contrato. Por lo que solo se citarán las clases de arrendamiento financiero que se consideran de mayor importancia y operatividad en la práctica comercial como lo son:

- 1.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO DIRECTO.
- 2.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO INDIRECTO.
- 3.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO FICTICIO.

4.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO NETO.

5.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO GLOBAL.

6.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO TOTAL.

1.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO DIRECTO.

Es el contrato por virtud del cual el arrendador que generalmente es el propio fabricante, concede al arrendatario el uso o goce de un bien, mediante el pago de una cantidad de dinero que abarca además del derecho de usar el bien, los gastos de mantenimiento y reparación por un plazo que por regla general es corto (86). Como ejemplo podemos citar a la empresa VOLKSWAGEN que tiene una sociedad que opera con el nombre de Leasing, S.A.. en México y únicamente se dedica a celebrar contratos de arrendamiento financiero sobre automóviles.

(86).- Gutierrez Vigura Manuel., Op. Cit.
Pág. 41

2.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO INDIRECTO.

Se da cuando el productor o propietario original del bien sea una persona distinta al arrendador financiero creándose por tanto dos relaciones jurídicas distintas, la del propietario del bien con el arrendador que adquiere el bien para darlo en arrendamiento financiero , y la del arrendador y arrendatario financiero al celebrar el contrato (87). Esta clase de arrendamiento financiero está prevista en nuestra legislación en el Artículo 24 fracción II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

3.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO FICTICIO.

Esta figura resultó muy popular en los Estados Unidos de Norteamérica, durante la década de los años cuarenta y se conoció con el nombre de "SALE AND LEASE BACK". Esta clase de arrendamiento se conoce en México con el nombre de Arrendamiento Financiero

(87).- Haime Levy Luis, Op. Cit. Pág 47.

Ficticio, por medio de este tipo de arrendamiento una empresa vende un activo de su propiedad a una sociedad arrendadora, misma que arrienda el mismo activo a la empresa que se lo vendió inicialmente, consiguiendo así el arrendatario financiero efectivo para incrementar su capital de trabajo, conservando de esta forma la posesión del bien más no la propiedad (88). Este tipo de arrendamiento se encuentra regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el artículo 24 fracción III.

4.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO NETO.

Este tipo de arrendamiento es el más aceptado en nuestro País, consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato, dentro de los gastos principales aquí considerados están los de instalación, impuestos y derechos de importación, seguros de daño,

(88).- Haime Levy Luis, Op. Cit. Pág 47.

mantenimiento del equipo, etc.. Como ejemplo podemos mencionar el arrendamiento de equipo industrial donde el arrendatario cubre todos los gastos del equipo y el arrendador sólo financia el costo de adquisición del mismo.

5.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO GLOBAL.

Este tipo de arrendamiento es inverso al anterior, es decir, todos los gastos corren por cuenta del arrendador financiero y los repercute en el monto de las rentas periódicas que cubre el arrendatario por concepto de pago. Un ejemplo común de esta clase de arrendamiento es el celebrado sobre equipo computacional.

6.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO TOTAL.

Este tipo de arrendamiento es aquel que permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés del capital invertido, a través de

las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato. Esta característica es una de las fundamentales del arrendamiento financiero ya que las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de tal manera, que estos dos conceptos sean cubiertos a través de las mensualidades pactadas. (89)

B).- DISTINCION CON OTRAS FIGURAS AFINES.

1.- DISTINCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON EL ARRENDAMIENTO CIVIL.

En ocasiones se ha pretendido ubicar el arrendamiento financiero como una modalidad del arrendamiento civil, lo que constituye un error ya que el contrato de arrendamiento financiero es independiente y cuenta con características propias, y tienen las siguientes distinciones.

(89).- Levy Haime, Op. Cit. Pág. 37

a).- La primera es en relación al carácter del arrendador, ya que en el arrendamiento civil cualquier persona propietaria de un bien, puede sin necesidad de más requisitos dar su bien en arrendamiento, y para otorgar un bien en arrendamiento financiero se necesita además de ser propietario del bien, ser Organización Auxiliar de Crédito denominada Arrendadora Financiera, estar constituida como Sociedad Anónima y contar con concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b).- Dentro de las obligaciones de los contratantes encontramos otra distinción, ya que en el arrendamiento civil son obligaciones del arrendado, conservan la cosa arrendada en mismo estado durante el tiempo que dura el contrato, realizando las reparaciones necesarias y a responder de los daños y perjuicios que sufra el

arrendatario por defectos o vicios ocultos de la cosa (90), y en arrendamiento financiero a menos que se pacte lo contrario, estas obligaciones son a cargo del arrendatario financiero generalmente porque selecciona tanto al vendedor como el bien que solicita. (91)

c).- Otra distinción es que en el arrendamiento civil la renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente (92), y en el arrendamiento financiero forzosamente debe cubrirse la renta en dinero (93). Otra lo es, que en el arrendamiento civil termina por pérdida o destrucción total de la cosa tanto por cosa fortuito o fuerza mayor, por tanto el arrendatario ya no cubre las rentas (94), y en el arrendamiento financiero si no se pacta lo contrario el arrendatario no queda liberado del pago debiendo cubrirlo en la forma que se convenga.

(90).- Artículo 2412 del Cód. Civil y Gutierrez Viguera, Manuel. Op. Cit. Pág. 260.

(91).- Artículo 29 de la L.G.O.A.A.C.

(92).- Artículo 2399 del Cód. Civil.

(93).- Artículo 25 Párrafo primero de la L.G.O.A.A.C.

(94).- Artículo 2483 del Cód. Civil.

d).- Una última distinción es que en el arrendamiento civil la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por mensualidades vencidas (95), y en el arrendamiento financiero las rentas deben cubrirse anticipadamente aunque no se haya hecho la entrega materias de los bienes, salvo que se pacte lo contrario (96). Además la finalidad en el arrendamiento civil es usar y disfrutar del bien únicamente por el tiempo que dura el contrato y no hay intención de transmitir la propiedad, mientras que la finalidad en el arrendamiento financiero además de transmitir el uso o goce del bien, existe la intención de transmitir la propiedad ya sea al arrendatario o a un tercero.

(95).- Artículo 2452 del Cód. Civil.

(96).- Artículo 298 de la L.G.O.A.A.C.

2.- DISTINCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON LA COMPRAVENTA.

El arrendatario financiero en relación con la compraventa se distingue por las siguientes particularidades:

a).- Con la compraventa simple, la distinción consiste principalmente, en que la finalidad de transmitir la propiedad de la cosa por el pago de cierto precio al comprador (97). Finalidad que no es del arrendatario, porque al iniciar el contrato únicamente se transmite el uso o goce del bien y se paga una renta periódica por ello, al finalizar el arrendamiento puede si así lo desea adquirir el bien, ya que no es forzoso que lo haga (98). Siendo las obligaciones de las partes en la compraventa simple instantáneas, porque su ejecución se realiza en un mismo acto en el arrendamiento financiero son de tracto

(97).- Artículo 2248 del Cód. Civil.

(98).- Artículo 25 de la L.G.O.A.A.C.

sucesivo porque sus obligaciones se prolongan en el tiempo. (99)

b).- También se distingue el arrendamiento financiero de la compraventa en abonos (Artículo 2310 y 2311 del Código Civil) ya que según dichos preceptos el comprador de la cosa adquiere la propiedad sobre la misma a partir del momento de la celebración del contrato, en tanto que no sucede esto en el caso de arrendamiento financiero por medio del cual el arrendatario no podrá adquirir la propiedad con anterioridad a la terminación del plazo forzoso de arrendamiento (100), sino hasta que termine el contrato y siempre que elija esa opción.

(99).- Frisch Philipp, Walter y Gutierrez, Cardona Calos., "El Arrendamiento Financiero"., Revista El Foro, sexta Epoca.- No.-16., enero-marzo de 1979. México, D.F.
(100).- Idem. Pág.58.

c).- En relación con la compraventa con reserva de dominio (101), también aquí se va a transmitir la propiedad pero hasta que el precio haya sido cubierto o pagado totalmente, mientras tanto que el vendedor se puede reservar la propiedad del bien, y en el arrendamiento financiero la transmisión de la propiedad no opera automáticamente al pagar el precio total, sino que al término del contrato de arrendamiento puede elegir por adquirir el bien, prorrogar el contrato de arrendamiento o bien lo adquiera un tercero y él participe de la compraventa. (102)

En síntesis con cualquier tipo de compraventa la distinción consiste en que siempre se transmite la propiedad del bien al comprador y en el arrendamiento financiero se transmite la propiedad del bien al arrendatario o a un tercero, únicamente si así conviene en el contrato. "Además no se puede pasar por alto la

(101).- Artículo 27 de la L.G.O.A.A.C.

(102).- Frisch Philipp, Walter y Gutierrez, Cardona Calos., Op. Cit. Pág.58.

diferencia entre compraventa y arrendamiento que en las instituciones civiles son dos instituciones totalmente distintas:

CAPITULO V.

CONCLUSIONES

En la presente tesis se ha realizado una recopilación de información, con la finalidad de conocer el funcionamiento del contrato de arrendamiento financiero, las obligaciones de las partes que intervienen en el contrato, las alternativas que se tienen al finalizar el mismo, los derechos de las partes y, los tipos de arrendamiento financiero existentes.

Por todo el estudio realizado podemos llegar a las siguientes conclusiones:

1.- El arrendamiento financiero es un contrato que surgió de la práctica comercial, como medio de

financiamiento para empresas de escasos recursos económicos.

2.- El origen del contrato de arrendamiento financiero lo encontramos en los Estados Unidos de Norteamérica, donde empezó a operar en la década de los cincuenta con el nombre de "LEASING".

3.- El contrato de arrendamiento financiero es un contrato con naturaleza jurídica propia y como tal autónomo e independiente de otras figuras afines como lo son del arrendamiento civil y la compraventa.

4.-El arrendamiento financiero en México tuvo su primer reconocimiento legislativo en las leyes fiscales y posteriormente en la Ley Bancaria, convirtiéndose en un contrato típico regulado por este último ordenamiento.

5.- El fiador es un elemento personal ocasional del contrato de arrendamiento financiero, que garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato.

6.- Las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero por referirse a la naturaleza jurídica propia de este contrato, conforme a la ley no son potestativas para su realización sino obligatorias, porque de prescindir de aquéllas estaríamos en presencia de otra figura como el arrendamiento civil.

7.- Para el caso de rescisión del contrato de arrendamiento financiero, deberá estarse a lo establecido en las propias cláusulas del contrato, o en su defecto debe aplicarse supletoriamente las normas de la legislación común en todo lo que no contravenga a la naturaleza del contrato.

8.- En México el contrato de arrendamiento financiero, ha tenido un gran impulso derivado de las crisis económica que ha venido sufriendo el País, debido a la necesidad de las empresas de obtener bienes y no hacer grandes desembolsos de capital.

9.- Podemos mencionar en términos generales que las arrendadoras profesionales han pertenecido a grupos bancarios importantes, dado el respaldo o apoyo que requieren para financiar equipos a las empresas.

BIBLIOGRAFIA.

1.- "DERECHO BANCARIO" Acosta Romero Miguel.
Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1988.

2.- "CONTRATOS EN PARTICULAR" De Pina Vara,
Rafael, Tomo IV. Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A.,
México 1983.

3.- "EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Frisch
Phillip Walter y Gutiérrez Carmona Carlos, Revista El Foro,
Sexta Epoca No. 16, enero- marzo 1979, México D.F.

4.- "MANUAL DEL DERECHO MERCANTIL" Broseta
Pont Manuel, Quinta Edición, Editorial Tecno, Madrid
1983.

5.- "LA SOCIEDAD ARRENDADORA FINANCIERA COMO ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO" Bugueda Lanzas Jesús, Revista Jurídica-Anuario No. 14, México 1982.

6.- "CONTRATOS MERCANTILES ATIPICOS" Arce Gargollo Javier, Tercera Edición, Editorial Trillas, México 1985.

7.- "CONTRATOS MERCANTILES" Díaz Bravo Arturo, Colección de Textos Jurídicos, Editorial Harla, México 1983.

8.- "CONTRATOS MERCANTILES" Olvera de Luna Omar, Editorial Porrúa, S.A., ü

9.- "DE LOS CONTRATOS CIVILES" Rojina Villegas
Rafael, Tomo I, Décima Octava Edición, Editorial Porrúa,
S.A., México 1983.

10.- "EL LEASING COMO INSTITUCION
FINANCIERA" Gutiérrez Viguera Manuel, Editorial
Asociación Para el Progreso de la Dirección, Barcelona
1977.

11.- "EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Haime
Levy Luis, Quinta Edición Editorial ISEF, México 1983.

12.- "DE LOS CONTRATOS CIVILES" Sánchez
Medal Ramón, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A.,
México 1982.

13.- "CURSO DE DERECHO MERCANTIL" Rodríguez Rodríguez Joaquín, Tomo I, Décima Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1974.

14.- "ADQUISICION DE BIENES DE CAPITAL MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO" González Cervera Ernesto, Revista Dirección y Control. noviembre de 1975, México D.F.

15.- "CONTRATOS MERCANTILES" Vazquez del Mercado Oscar, Segunda Edición, Edit. Porrúa, S.A., México 1985

16.- "REFLEXIONES EN TORNO AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Vázquez Pando Fernando A., Revista Jurídica Anuario No. 14, México 1982.

17.- ARRENDADORA SOMEX, S.A. DE C.V.

"Manual de Arrendadora Somex", México 1985.

18.- ARRENDADORA SERFIN, S.A. DE C.V. "El

Arrendamiento Financiero"., México 1985.

19.- ARRENDADORA BANOBRAS, "Manual del

Contrato de Arrendamiento Financiero", México 1985.

LEGISLACION

1.- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. (L.G.O.A.A.C.) Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de Enero de 1985.

2.- Reglas Básicas Para La Operación De Las Arrendadoras Financieras. Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Agosto de 1990.

3.- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1981.

4.- Código Civil para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de Marzo de 1928.

**5.- Código de Comercio. Publicado en el Diario
Oficial de la Federación el 13 de octubre de 1989.**