

301809
132



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA

Universidad Nacional Autónoma de México

**EL ARRENDAMIENTO COMO MEDIO
DE FINANCIAMIENTO**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANGELICA VICTORIA PUENTE VERDIN

PRIMERA REVISION

LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ

SEGUNDA REVISION

LIC. MARTIN MARTINEZ VARGAS

MEXICO, D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1993



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.

EL ARRENDAMIENTO COMO MEDIO DE FINANCIAMIENTO

INTRODUCCION

	Página
CAPITULO 1. ARRENDAMIENTO.	1
1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.	
1.1.1. DERECHO ROMANO.	
1.2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.	6
1.2.1. NATURALEZA JURIDICA.	8
1.2.2. ELEMENTOS.	10
1.3. CLASES DE ARRENDAMIENTO.	14
1.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	15
1.4.1. DEL ARRENDADOR.	
1.4.2. DEL ARRENDATARIO.	18
CAPITULO 2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	20
2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.	
2.1.1. EN ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.	
2.1.2. EN EUROPA.	23
2.1.3. EN MEXICO.	24
2.2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	26

2.2.1.	NATURALEZA JURIDICA.	28
2.2.2.	ELEMENTOS.	30
2.3.	CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	35
2.4.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	40
2.4.1.	DEL ARRENDADOR.	
2.4.2.	DEL ARRENDATARIO.	43
CAPITULO 3	MARCO JURIDICO.	53
3.1.	ARRENDAMIENTO PURO.	
3.1.1.	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	
3.1.2.	CODIGO DE COMERCIO.	60
3.1.3.	LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.	61
3.1.4.	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.	63
3.1.5.	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.	64
3.1.6.	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.	66
3.1.7.	LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.	68
3.2.	ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	68
3.2.1.	LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.	69
3.2.2.	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.	73
3.2.3.	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.	75
3.2.4.	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.	79

3.2.5.	LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.	80
CAPITULO 4	COMPARACIONES ENTRE AMBOS CONTRATOS COMO MEDIO DE FINANCIAMIENTO.	81
4.1.	ASPECTOS GENERALES.	
4.1.1.	DEL ARRENDAMIENTO PURO.	
4.1.2.	DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	85
4.2.	VENTAJAS PARA LOS USUARIOS.	
4.2.1.	ARRENDAMIENTO PURO.	91
4.2.2.	ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	92
ANEXO 1	CONTRATO MARCO DE ARRENDAMIENTO PURO.	94
ANEXO 2	CONTRATO MARCO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	110
CONCLUSIONES		128
BIBLIGRAFIA		
ABREVIATURAS USADAS		

ABREVIATURAS USADAS

art.	artículo
C.C.D.F.	Código Civil para Distrito Federal
C.C.	Código de Comercio
C.F.F.	Código Fiscal de la Federación
fracc.	fracción
L.I.A.	Ley del Impuesto al Activo
L.G.O.A.A.C.	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
L.I.S.R.	Ley del Impuesto sobre la Renta
L.I.V.A.	Ley del Impuesto al Valor Agregado
op.cit.	obra citada

INTRODUCCION

Nuestro país esta viviendo una de las etapas más interesantes e importantes de su historia. Da a veces la impresión de que nos será difícil olvidar los acontecimientos que estamos observando pasar y en los que incluso estamos interviniendo. Todo este devenir histórico tiene su razón de ser en un cambio de política económica que las circunstancias estaban exigiendo.

Este entorno no puede pasar desapercibido para nadie, y es por esto que en mi labor cotidiana, de repente me encuentro con que existen dentro de las políticas económicas internas de una entidad determinada, algunos "huecos" monetarios que se deben cubrir de la manera más eficaz y eficiente, proporcionando medios que permitan a los personajes económicamente activos coadyuvar en el desarrollo productivo de nuestra nación.

¿Cómo hacer crecer un negocio si el torbellino

tecnológico va dejando obsoletas las máquinas adquiridas poco tiempo atrás? la respuesta la da el financiamiento, pero los equipos que se requieran finalmente tienen sólo una razón de ser: PRODUCIR, ¿porqué entonces no rentarlos?, en muchos casos está es la luz que ven los pequeños y medianos empresarios al fondo del camino del crecimiento.

La renta es una solución, pero ¿cómo se lleva a cabo?, no parece que la respuesta a un tipo de arrendamiento tan específico se vaya a encontrar en la misma página que se encuentra la renta de enseres para la vida diaria, pero así es y es este uno de los motivos que me inspiró a redactar esta tesis.

Por otro lado existe un término inglés que traducido literalmente significa arrendamiento: "leasing", sin embargo al adoptar en nuestro vocabulario este tecnicismo aceptamos con él la naturaleza de un contrato que no se debe identificar con nuestro arrendamiento, ni aún con aquel al que me he referido en el párrafo anterior y que desde ahora denominaré "arrendamiento puro", ya que tienen una naturaleza distinta entre ellos, como veremos en el desarrollo de este trabajo. Existen semejanzas, más no identidad. Y esta afirmación lleva a un sin número de estudiosos del derecho a profundizar sobre la estructura

real de este contrato. Su naturaleza y estructura, y el nombre mismo de Arrendamiento Financiero nos pueden llevar a pensar que se trata de una derivación del arrendamiento común, y son estas confusiones las que dieron origen al segundo motivo para realizar esta tesis.

A lo largo de este trabajo encontrará el lector, los antecedentes que dieron origen a estos dos contratos y detectará las semejanzas y diferencias que existen entre ellos. Finalmente como el motivo es aceptarlos como fuente de financiamiento, señalaré las ventajas, que como tal, contienen, incluyendo incluso un contrato marco para cada uno de ellos.

CAPITULO PRIMERO

ARRENDAMIENTO

1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1.1. DERECHO ROMANO.

Eugene Petit¹ nos define al arrendamiento como: "un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces". Este contrato encuadra en el derecho romano (y en el actual) en la clasificación de los contratos consensuales, ya que se forman por el sólo acuerdo de las partes y comparte esta característica con los contratos de venta, sociedad y mandato.

Los contratos mencionados se derivan del derecho de gentes. Dada su practicidad, el derecho romano no exige para su perfeccionamiento ninguna formalidad en especial, llegando incluso a darse la posibilidad de que se den entre ausentes, mediante carta o mensajero considerandose este último unicamente como instrumento para transmitir el

¹Eugene Petit, Tratado elemental de derecho romano. Editorial Porrúa, México 1992.

consentimiento.

En general el contrato se perfecciona solo consensu, pero al igual que la compraventa, si las partes determinan que se haga por escrito, entonces no será perfecto hasta que no se cumpla esta formalidad que se han impuesto.

El contrato de arrendamiento es sinalagmático perfecto, ya que desde su nacimiento crea para las partes obligaciones recíprocas.

Las partes que intervienen en este contrato son: la persona obligada a suministrar el bien o el trabajo, quien es llamado locator y efectúa en este acto una locatio; a la otra parte que es quien esta obligado a pagar la merces se le conoce como conductor y la acción que efectúa es una conductio. Es por esto que a este contrato en el derecho romano se le conoce como "locatio conductio".

Las Doce Tablas sólo hablan del arrendamiento de animales de tiro, por lo que parece que esta contrato se originó en el arriendo de cosas muebles, para tener después por objeto las cosas inmuebles².

²Beatriz Bravo Valdéz y Agustín Bravo González, Derecho Romano, segundo curso de, Editorial Pax-México, Librería Carlos Céspedes S.A., México 1982.

Los romanos distinguen dos tipos de arrendamiento; el arrendamiento de cosas, "locatio rerum" y el arrendamiento de servicios, "locatio operarum" o "locatio conductio operis facendi".

En cuanto al arrendamiento de cosas, el acuerdo de las partes deberá recaer sobre la cosa objeto del contrato y sobre el precio, que son los dos elementos esenciales del contrato. Los bienes pueden ser muebles o inmuebles y en general todo lo susceptible de ser patrimonio personal.

En el caso de arrendamiento de servicios, se distingue la Locatio Operarum de la Locatio Operis, en que en la primera el locator no sólo permite al conductor el disfrute de la cosa por la que se esta pagando la merces, sino que le presta servicios determinados sobre la misma. En la segunda es el locator quien entrega una cosa al conductor para que este mismo con instrucciones del primero ejecute un trabajo determinado que se pagará con la merces.

Para el conductor la obligación más importante es el pago de la merces, pago que se hará periódicamente por el disfrute del bien sucesivo. Si el disfrute se reduce, la merces también se reducirá proporcionalmente. "Debe también

conservar la cosa como un buen padre de familia; en el caso de aparcería, debe cultivar oportunamente la tierra para no perjudicarla³. Debe restituir el objeto al terminar el arrendamiento, salvo pérdida fortuita.

El locator debe permitir ante todo al conductor el disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato. Debe entregar la cosa con sus accesorios expresa o tácitamente contenidos. Tiene obligación de conservar la cosa, por tanto debe hacer las reparaciones necesarias para que el conductor pueda disfrutar adecuadamente de ella. Responde de lo vicios que impidan el goce o disfrute del bien. También garantizará al conductor contra la evicción. Finalmente es su responsabilidad rembolsar al conductor por los gastos que éste haya hecho, necesarios o útiles, para la conservación de la cosa.

El contrato se termina por el fin del tiempo convenido en el mismo. La pérdida fortuita de la cosa arrendada lo anula de pleno derecho. También termina cuando el locator hace expulsar al conductor que ha abusado del disfrute o que debe dos anualidades de la merces, el locator puede dar por terminado el contrato cuando necesita disfrutar él mismo del objeto arrendado, o cuando desea repararlo. El

³Bravo Valdez y Bravo González, op. cit.

conductor puede dar por terminado el contrato cuando ve restringido su disfrute por hecho del locator o de un tercero, o bien si por caso fortuito se deterioró la cosa de modo que ya no pueda disfrutarla⁴.

Existen criterios que encuadran dentro del arrendamiento una modalidad más que es la enfiteúsis, que consiste en conceder a perpetuidad la renta de un predio mediante el pago de una cuota anual. Como en este caso el elemento de la temporalidad en el uso del bien estaba ausente, hubo la confusión de el punto exacto donde enmarcar esta figura, ya que se dudó en catalogarla en la compraventa o en el arrendamiento pues se parece a la primera por su perpetuidad y por el carácter real del derecho que la puesta en posesión hace adquirir al enfiteuta, por otra parte se parece al arrendamiento por que el enfiteuta no deviene propietario y en que su obligación principal tiene por objeto no el precio único sino una serie de prestaciones correlativas a su goce.

En este caso el contrato se extingue sólo en el caso de pérdida del bien en forma total, la cual es soportada por el propietario y no así la pérdida parcial que es soportada por el enfiteuta.

⁴Bravo Valdez y Bravo González, op.cit.

1.2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y el goce de un bien a otra llamada arrendatario quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto⁵.

El arrendamiento cumple la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando no se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento⁶.

Para nuestro Código Civil para el Distrito Federal hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (art. 2398 C.C.D.F.).

⁵Zamora y Valencia Miquel Angel, Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México 1992.

⁶Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Contratos. Editorial Porrúa. México 1990.

Desglosando los conceptos anteriores podemos efectuar algunas afirmaciones sobre este contrato:

"El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce".- Si el contrato se celebra unicamente para hacer uso de la cosa el arrendatario dispondrá de ella sólo de la forma especificada en el contrato y si se estableciera el uso y goce podrá disfrutar además de los frutos que normalmente produzca la cosa⁷.

"El uso y goce sólo serán temporales".- En todos los casos se ha establecido la temporalidad como una característica del arrendamiento, aún cuando en nuestra legislación no se establece el plazo máximo para el arrendamiento de bienes muebles (para inmuebles se fija claramente el plazo máximo), queda claro que este debe de ser indicado dentro del contrato, aún cuando fuera exagerado el tiempo.

Federico Puig Peña afirma: "Es característica del contrato de arrendamiento la temporalidad. Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato singularmente de censo

⁷Zamora y Valencia, op. cit.

enfiteúutico⁸. Personalmente no puedo estar de acuerdo con esta afirmación por completo, ya que en las raíces romanas de la enfiteusis se establece que su aplicación se limita a inmuebles y en el caso de bienes muebles estaríamos no dentro de una enfiteusis sino seguramente ante un contrato innominado.

"El uso y goce siempre serán valuados en un precio".- El precio aún cuando no sea pactado en la celebración del contrato debe fijarse en el momento de efectuar el pago. Tal es el caso del arrendamiento de inmuebles que ha estilado últimamente fijarse en base al índice de precios al consumidor o a salarios mínimos, que efectivamente permite cuantificar el precio al momento de efectuar el pago.

1.2.1. NATURALEZA JURIDICA.

El contrato de arrendamiento es : bilateral, oneroso, consensual, principal, nominado, de tracto sucesivo, conmutativo, temporal y generalmente formal.

Es bilateral, porque crea obligaciones para ambas

⁸Pulg Peña Federico, Tratado de Derecho Civil Español.
Edit. Revista de Derecho Privado. Tomo IV, Vol. II. Madrid
1973, pag. 224

partes.

Es oneroso, porque origina derechos y gravámenes recíprocos.

Es consensual, en oposición a real ya que para su perfeccionamiento no requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

Es principal, ya que no requiere para su existencia o validez de un contrato o una obligación anterior.

Es nominado, ya que su existencia y operación están ampliamente reguladas en la ley.

Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes subsisten después de empezado el acto por un tiempo determinado.

Es conmutativo, ya que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento mismo de la celebración del contrato.

Es temporal porque debe quedar especificado desde el principio la duración del mismo.

Es formal porque la ley especifica que debe darse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales (art. 2406 C.C.D.F.).

1.2.2. ELEMENTOS.

Elementos personales.

Son elementos personales del arrendamiento el arrendador y el arrendatario⁹.

El arrendador es quien cede el uso y disfrute de la cosa y arrendatario es quien la adquiere. Ambas partes requieren tener capacidad legal para contratar.

El arrendador puede ser primeramente el propietario de la cosa, pero si no lo es puede arrendarla también en caso de ser autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización.

Cuando por virtud de la ley o por convenio una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en

⁹De Pina Rafael, Elementos de derecho civil mexicano. Editorial Porrúa. México 1992.

arrendamiento, ya que generalmente este es un acto de administración. Sin embargo los apoderados generales para actos de administración requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados.

La capacidad para ser arrendador depende del no tener prohibición especial. Esta prohibición la marca nuestra ley (art. 2405 C.C.D.F.) para los magistrados, los jueces y para cualquier otro empleado público ya que no pueden tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Elementos reales.

El consentimiento.- En este contrato el consentimiento o acuerdo de voluntades debe recaer tanto a el bien respecto al cual se va a conceder el uso y el goce como respecto a los bienes que constituyen el precio.

El bien.- No es necesario que sea un bien corpóreo, ya que el código civil para el Distrito Federal (art. 2400), dispone que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

Para que los derechos sean susceptibles de arrendarse es necesario que se puedan usar o gozar, por lo tanto, los derechos que no sean personales pueden ser objeto del arrendamiento.

El precio.- La renta o precio puede consistir en una suma de dinero o cualquier cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada (art. 2399 C.C.D.F.).

Cuando el precio es en dinero será suficiente con que sea precio cierto y no es necesario que sea también determinado, puesto que basta con que sea determinable al hacerse exigible¹⁰.

El tiempo.- El tiempo es un elemento esencial en el contrato de arrendamiento aún cuando nuestro código civil no marca plazo máximo para bienes muebles y sólo lo indica para el caso de bienes inmuebles, ya que como se mencionó anteriormente señala: "...El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al

¹⁰ Sánchez Medel Ramón, De los contratos civiles. Editorial Porrúa. México 1993.

ejercicio de una industria." (art. 2398 C.C.D.F.).

Aún con esta omisión que desde mi punto de vista me parece grave, ya que en el caso de bienes muebles, si estos se rentaran más allá de su vida útil nos encontraríamos de repente con la inexistencia del contrato, ya que uno de los elementos esenciales habría desaparecido, por lo menos para el objeto del arrendamiento: "el bien". Al respecto la comisión redactora del código civil de 1928 expresó: "Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento, para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han permanecido en poder de otro.", sin embargo, a pesar de este razonamiento, no se fija plazo específico para los bienes muebles, que en su mayoría, son el objeto del contrato de arrendamiento puro, motivo de esta tesis.

Elementos formales.

Como ya he indicado, el arrendamiento es un contrato consensual cuando se refiere a bienes muebles, si bien es cierto, en la práctica estos contratos se celebran por escrito, como lo hacen las empresas arrendadoras para el

alquiler de automóviles y en general todas las empresas que usan el arrendamiento como medio de financiamiento a sus clientes.

En el caso del arrendamiento sobre inmuebles, generalmente es formal, ya que como indiqué, los parámetros que marca la ley colocan a casos extraordinarios fuera de la obligación de llevarlo a la forma escrita.

1.3. CLASES DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede clasificarse en: mercantil, administrativo o civil.

Para Zamora y Valencia¹¹ el arrendamiento en México es mercantil cuando recae en muebles con propósito de especulación comercial.

Cuando el objeto del arrendamiento sea inmuebles, siempre será civil, aún cuando se celebre con propósito de especulación comercial.

El arrendamiento es administrativo en virtud de las partes que intervienen en su celebración, por ejemplo la

¹¹Zamora y Valencia, op.cit.

Federación, los Estados o los Municipios.

En la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito se menciona y regula una clasificación nueva de este contrato llamada Arrendamiento Financiero, el cual será objeto de mi siguiente capítulo.

En conclusión podemos señalar, que serán arrendamientos civiles por exclusión los que no sean mercantiles o administrativos.

1.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

1.4.1. DEL ARRENDADOR.

I. La entrega del bien .- Este requisito es indispensable, ya que es necesaria la entrega del bien para que el arrendatario pueda usarla o gozarla de acuerdo a su naturaleza.

La ley no indica en forma definitiva el tiempo, lugar y modo para la entrega del bien y señala que debe atenderse a la voluntad de las partes y sólo a falta de pacto expreso se aplicará:

a) Para el tiempo:

El arrendador entregará el bien, tan pronto como sea requerido por el arrendatario (art. 2413 C.C.D.F.).

b) Para el lugar:

No se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto sí es cosa mueble será en el domicilio del arrendador y sí es cosa inmueble en el de su ubicación¹².

c) Para el modo:

El arrendador debe entregar el bien arrendado con todas sus pertenencias y en estado conveniente para servir al fin para el que fué arrendada (art. 2412 fracc. I C.C.D.F.).

II. A conservar el estado de la cosa.- Esto debe ocurrir durante el arrendamiento, haciendo las separaciones que fueren necesarias (art. 2412 fracc. II C.C.D.F.).

III. No estorbar el uso.- No podrá el arrendador estorbar ni entorpecer el uso del bien arrendado a menos que sea para las reparaciones necesarias e indispensables

¹²Zamora y Valencia, op.cit.

que se deban realizar para el buen uso de dicho bien (art. 2412 fracc. III y 2414 C.C.D.F.).

IV. Garantizar el uso pacífico.- Es obligación del arrendador garantizar el uso pacífico del bien durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, esto complementa la disposición anterior, ya que no podrá intervenir en su uso y más aún, deberá asegurar que el uso y goce del bien, sean de manera tranquila y sin obstáculos (art. 2412 fracc. IV C.C.D.F.).

Si fuesen terceros los que sin alegar derechos sobre la cosa arrendada, ocasionaren las perturbaciones, el arrendatario podrá exigir a estos el pago de daños y perjuicios y no así al arrendador¹³.

V. Responder por los vicios ocultos.- Es necesario que estos vicios además de ser "ocultos", sean causa imputable al arrendador, que el arrendatario los hubiese desconocido al momento de celebrar el arrendamiento, que entorpezcan el libre uso del bien y que sean anteriores a la celebración del contrato, en cuyo caso el arrendatario podrá pedir la disminución en el precio de la renta o la terminación del contrato (art. 2412 fracc. V y 2421 C.C.D.F.).

¹³Zamora y Valencia, op. cit.

VI. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.- Sólo procederá esta obligación cuando el arrendatario en la celebración del contrato se obligó a hacerlo o cuando sean mejoras útiles al bien y se rescinde el contrato por culpa del arrendador (arts. 2423 y 2424 C.C.D.F.).

VII. El pago de daños y perjuicios en caso de no respetar el derecho de preferencia por el tanto.- Siempre que hubiere enajenación del bien arrendado y estando al corriente el arrendatario en el pago de sus rentas y hubiera hecho mejoras útiles al bien (art. 2447 C.C.D.F.).

1.4.2. DEL ARRENDATARIO.

I. A pagar el precio.- El arrendador debe pagar la renta desde el momento que recibe el bien arrendado (salvo pacto en contrario), y no tendrá obligación de pagarlo en el caso de que por caso fortuito o fuerza mayor se le impidiera el uso de la cosa y si este uso fuese impedido en forma parcial a juicio de peritos se fijará una reducción en el precio (arts. 2426, 2429, 2431 y 2432 C.C.D.F.).

II. Conservar el bien.- Deberá usar el bien sólo para el uso que fué convenido, realizar las reparaciones menores

que requiere el uso normal del bien, no debe cambiar la forma del bien sin consentimiento del arrendador, debe de regresar el bien en las mismas condiciones en que lo recibió y en caso de que las reparaciones sean mayores deberá de hacerlo saber de inmediato al arrendador (arts. 2415, 2419, 2425, 2440, 2441, 2444 y 2467 C.C.D.F.).

III. Indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra .- Esto siempre y cuando el bien arrendado sufriera desperfectos por su culpa, negligencia o dolo (arts.2018 y 2425 C.C.D.F.).

CAPITULO SEGUNDO
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- 2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.
2.1.1. EN ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

Existen diversas teorías en cuanto al origen del arrendamiento financiero se refiere, pero todas coinciden en remontar su nacimiento a la primera mitad de este siglo en los Estados Unidos de América.

Para Miguel Acosta Romero¹⁴ tiene su origen cuando la Bell Telephone System utiliza este producto al poner en uso sus telefonos con un contrato que combinaba el alquiler y la asistencia técnica para su mantenimiento y reparación, lo que permitió la difusión de sus servicios, aumentando el número de sus usuarios.

Al observar los beneficios y el incremento en sus ventas, seguramente fue cuando otras empresas empezaron a usar este producto de financiamiento que beneficiaba tanto a productores como a compradores y así fue como a finales

¹⁴Acosta Romero Miguel, Derecho Bancario, Editorial Porrúa, México 1986.

de los 40's una empresa fabricante de máquinas para zapateros, la United States Shoes Machinery Corporation empezó a arrendar equipo a los comerciantes en zapatos, con la opción de cambiar el equipo cuando éste fuera obsoleto mediante la suscripción de un nuevo contrato. La International Business Machines (I.B.M.) dejó de vender computadoras y máquinas eléctricas y comenzó a rentarlas, otorgando un servicio adicional de mantenimiento para las mismas¹⁵.

La mayoría de los autores coinciden en aceptar como cuna de lo que hoy conocemos como arrendamiento financiero¹⁶ el estado de California, en los Estados Unidos de América, en el año de 1950, cuando un empresario en productos alimenticios, el Sr. M. D. P. Boothe al obtener un importante pedido para su empresa se le ocurrió arrendar los equipos para surtirlo, utilizando así por primera vez el arrendamiento como fuente de financiamiento y producción.

El mismo Sr Boothe instituyó con la ayuda del Bank of America la primera arrendadora financiera, la United States

¹⁵Rolin Serge, El leasing (trad. Tomas Pérez Ruiz), Madrid 1970.

¹⁶Díaz Bravo Arturo, Contratos mercantiles, editorial Harla, México 1983; Acosta Romero op. cit.

Leasing Corporation. Dos años después con un capital inicial de veinte mil dólares se creo la Boothe Leasing Corporation.

Es aquí donde considero que fue realmente creado el arrendamiento financiero, en el concepto que actualmente conocemos, ya que como explicaré en capítulos posteriores éste y el arrendamiento puro como producto de financiamiento pueden tener el mismo origen pero son esencialmente diferentes.

Continuaron a esta primera arrendadora, otras más siguiendo el marco operativo original y en su mayoría al amparo de empresas que encontraron una opción de ventas en estas operaciones, apoyandose además en la necesidad que existía en el mercado de financiamiento por el crecimiento de la economía de esa época .A éstas siguieron las sociedades arrendadoras independientes de los fabricantes, con participación en su mayoría de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazos como la National Equipment Rental, Equip Lease, Hudson Leasing Corporation, Lease Plan International, American Industrial Leasing Co.¹⁷.

¹⁷ León Tovar Soyle, El Arrendamiento Financiero (leasing), Universidad Nacional Autónoma de México, México 1989.

2.1.2. EN EUROPA.

Después de su nacimiento en los Estados Unidos de América la figura tema de este capítulo, aparece en el año de 1960 aproximadamente, en la Gran Bretaña, donde se estableció en las fábricas de las precursoras de las actuales computadoras, así se fundó la Mercantile Leasing Company Ltd. y la Equipment Leasing Company. Apareció en ese mismo año en aquel país una filial de la United States Leasing Corporation. En los siguientes dos años se fundaron la arrendadora ELCO, la Mercantil Credit Ltd., Asley International Trust e Industrial Leasing and Financed Ltd.¹⁸.

En 1961, en Italia se introduce el concepto con empresas filiales de las estadounidenses como la American Industrial Leasing; al siguiente año se fundó en Roma la Locatrice Italiana S.p.A. que tenía conexión "con empresas financieras y con una sociedad controladora a su vez de sociedades de leasing con sede en Luxemburgo, que se llama Interlease.¹⁹"

¹⁸Gutierrez Viguera Manuel, El leasing como Institución financiera, Madrid, editorial Asociación para el progreso de la dirección, Madrid 1977 en León Tovar op. cit.

En Francia fue en 1962 cuando se crea la Locafrance con la participación de bancos y empresas aseguradoras francesas.

En 1963 se creó en Bélgica la Locabel.

En Alemania se inauguraron sociedades para manejar el arrendamiento financiero como fueron la Deutsche Leasing G.m.b.H. de Dusseldorf, la Kundenkreditbank de Frankfurt y la Munemann Industrie Anlage A.G. de Munich¹⁹.

Con la participación de bancos españoles hacia el año de 1963 se abrieron en España Central de Leasing S.A., Cif S.A., Uninter S.A., Rentequipo S.A., Alequinsa y en 1965 Alquiber S.A.

2.1.3. EN MEXICO.

En nuestro país fue en 1960 cuando se funda la primera arrendadora financiera con el nombre de Interamericana de Arrendamientos S.A. (después Arrendadora Serfin S.A.); para

²⁰Acosta Romero, op. cit.

Oscar Vázquez del Mercado²¹ "el contrato fue considerado por las autoridades solo para efectos fiscales". Vázquez Pando²² nos indica que después de esta se fundaron otras arrendadoras persiguiendo el mismo fin, la mayoría al amparo de las instituciones bancarias, así fue como se creó Arrendadora Banamex S.A. de C.V., Arrendadora Banpaís S.A., Arrendadora Cremi S.A., Bancreser S.A., Arrendadora Internacional S.A., Prorents S.A., e Impulsora de Equipos de Oficina S.A.

Antes de 1966 no existió ninguna disposición que se refiriera al arrendamiento financiero y fue en ese año cuando se dicta el criterio número 13 por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta: "se interpreta el artículo 19, fracción VI, inciso "g" de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento que se indican". El anterior criterio surgió debido a que se presentaron múltiples solicitudes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que se otorgara un porcentaje mayor para la depreciación de bienes como maquinaria y herramienta que habían sido objeto de

²¹Vázquez del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, editorial Porrúa, México 1992.

²²Vázquez Pando Fernando, En torno al arrendamiento financiero, Revista de Investigaciones Jurídicas, año 4, num. 4 México 1980, en León Tovar, op. cit.

contratos de arrendamiento con cláusula de opción a compra, o que por acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prorrogas acordadas, el arrendatario podía vender o adquirir la propiedad de tales bienes. Como se observa se da entonces el tratamiento de una venta a plazos al arrendamiento financiero.

2.2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El contrato de arrendamiento financiero es aquel en virtud del cual 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 colectiva, obligándose 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 a 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 bienes²³.

Richard F. Vancil lo define como: "Se trata de un contrato, por el cual el arrendatario acepta efectuar una

²³Vázquez del Mercado, op.cit.

serie de pagos al arrendador, pagos que, en total, exceden el precio de compra del bien adquirido. De un modo general, los pagos son escalonados en un período equivalente a la mayor parte de la vida útil del bien. Durante ese período, llamado período inicial de alquiler, el contrato es irrevocable por las dos partes, y el arrendatario está obligado a continuar pagando los alquileres²⁴."

En el capítulo anterior marqué una clasificación del arrendamiento en general, por lo que atendiendo a su naturaleza, el arrendamiento financiero encuadra dentro del carácter de mercantil.

Las características de este contrato que nos permiten efectuar la anterior afirmación son las siguientes:

a) La ley que lo regula es de carácter mercantil.- La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

b) La naturaleza de la arrendadora es comerciante.- Debe de ser una sociedad constituida exclusivamente para este fin.

²⁴Vancil Richard F., Leasing of Industrial Equipment, Nueva York, McGraw-Hill, 1963; en Acosta Romero op.cit.

c) El propósito de la arrendadora es de lucro.- Aún cuando el del arrendatario no lo sea, este elemento le da ya el carácter de mercantil.

2.2.1. NATURALEZA JURIDICA.

El contrato de arrendamiento financiero es: típico, nominado, bilateral, consensual, formal, conmutativo, oneroso, de tracto sucesivo y de adhesión.

Es típico porque está regulado ampliamente a partir de 1981 por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Es nominado ya que además de su regulación tiene un nombre específico.

Es bilateral por el número de las partes que intervienen en este contrato, que a saber son dos: la arrendadora financiera y el arrendatario. Existen quienes afirman que se trata de un contrato plurilateral tomando en cuenta que la arrendadora tiene que comprar los bienes que arrendará a determinado proveedor a solicitud del futuro arrendatario, pero sin lugar a dudas esta es una relación

mercantil unicamente entre el proveedor y la arrendadora financiera, pues aún cuando la relación se constituye entre ellos en la mayoría de los casos a solicitud del arrendatario, no existe relación alguna entre éste último y el proveedor, por lo tanto descarto la idea de que se trate de un contrato plurilateral.

Es consensual ya que se perfecciona con el consentimiento de las partes sin necesidad de que se pague precio. Soyla H. León afirma al respecto: " ...se confunde el carácter de consensual con el formal, que no son antagónicos, ya que puede ser y de hecho es el arrendamiento financiero consensual (en oposición a real) y formal (en oposición a consensual)²⁵."

Es formal ya que la ley señala que debe ratificarse ante fedatario público. (art. 25 L.G.O.A.A.C.)

Es conmutativo ya que las obligaciones para las partes son apreciables desde el momento de su celebración.

Es oneroso ya que los gravámenes y beneficios son para ambas partes.

²⁵León Tovar, op.cit.

Es de tracto sucesivo ya que se requiere del transcurso del tiempo para su ejecución.

Es de adhesión porque las cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, aún cuando ésta debe proponer para su aprobación el contrato a la Comisión Nacional Bancaria.

2.2.2. ELEMENTOS.

Elementos personales.

Los elementos personales del arrendamiento financiero son: el arrendatario y la arrendadora financiera.

El arrendatario financiero en nuestro derecho puede ser toda persona física o moral con capacidad para contratar, según nuestro código de comercio el cual indica en su artículo 1798 que "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". Así podemos afirmar que no es necesario el carácter de comerciante para constituirse en arrendatario financiero, como ocurren en algunas legislaciones extranjeras en donde se indica claramente que sólo podrán ejercer como arrendatarios financieros los comerciantes, ya que el objeto del

arrendamiento financiero son equipos, maquinarias y bienes de capital, los cuales por su destino serán útiles sólo a ellos o a los empresarios.

La arrendadora financiera no puede ser cualquier persona, sin embargo puede dar bienes en arrendamiento financiero como arrendador cualquier persona con capacidad, siempre y cuando no haga esta actividad de un modo ordinario.

La arrendadora financiera es la persona que se obliga a ceder el uso y 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, la cual cubra el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, así como a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales²⁶.

Si la persona que otorgue bienes en arrendamiento financiero, hace de esta actividad su ocupación habitual, necesariamente deberá constituirse en sociedad anónima y recibir la conseción correspondiente por parte de la

²⁶León Tovar, op. cit.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En nuestro país las arrendadoras financieras son Organizaciones Auxiliares de Crédito, y con esto se les establece como sociedades que realizan actividades complementarias a las que realiza la banca para el otorgamiento de crédito.

Elementos reales.

El consentimiento.- En el contrato de arrendamiento financiero como en el mencionado en el capítulo anterior, el consentimiento constituye un elemento esencial para la existencia del mismo. Es necesario el acuerdo de ambas partes para que se lleve a cabo; del arrendatario en arrendar el bien y optar por alguna de las opciones terminales y de la arrendadora financiera en adquirir el bien propuesto por el arrendatario y celebrar con él el contrato.

El objeto.- Pueden ser objeto del arrendamiento financiero, todos los bienes muebles o inmuebles. De igual modo no existe prohibición para que se realice el contrato sobre derechos, como puede ser una patente o una marca, aunque se señale que debe celebrarse sobre bienes

tangibles, puede celebrarse, como en el arrendamiento civil, sobre derechos, siempre y cuando sean susceptibles de usarse o gozarse.

El precio o renta.- Como ya mencione, las rentas pagadas deben cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los accesorios. El arrendatario financiero deberá cubrir una cantidad en dinero que incluya, además del valor de adquisición del bien los gastos y riesgos que corre la arrendadora financiera por el. A continuación haré un desglose de estos gastos que no pretendo que tenga carácter limitativo, sino enunciativo:

a) La cuota de amortización del bien, tomada en base al costo, la vida útil del bien y el supuesto valor del mismo al fin del contrato.

b) El interés correspondiente a el financiamiento que se efectúa, el cual será determinado por las circunstancias del mercado financiero y el costo del dinero. Este interés es una característica del contrato que nos ocupa, ya que la ley nos marca que el pago que efectúe el arrendador deberá de incluir las cargas financieras.

c) El precio que se fije para el uso del bien.

d) Los gastos por las gestiones realizadas por la arrendadora financiera, tanto para la compra del bien, como para la entrega del mismo al arrendatario financiero.

e) Una remuneración por el riesgo que asume la arrendadora financiera al celebrar el contrato, con respecto al arrendatario financiero, tomando en cuenta su situación financiera y económica, así como por la adquisición del bien respecto a su mercado secundario.

f) El valor residual²⁷ del bien que se arrendará, el cual se resta del precio de adquisición del bien a fin de contemplar el financiamiento real.

Elementos formales .

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito establece que el contrato de arrendamiento financiero debe de ser otorgado por escrito y ratificado ante notario público, corredor titulado u otro fedatario público.

²⁷El valor residual es el precio de adquisición del bien estipulado en el contrato, para el caso en que el arrendatario opte por la opción de compra del mismo o quiera participar por las utilidades que se obtengan de su venta a un tercero.

"La forma exigida constituye un elemento de validez del negocio, lo que significa que para que el contrato 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 (Organización Auxiliar de Crédito), no es suficiente su otorgamiento por escrito, se requiere la previa aprobación de los modelos o cartabones de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros; dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en lo que respecta a su contenido; asimismo, tales modelos deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la propia Comisión Nacional Bancaria y de Seguros mediante disposiciones generales²⁸."

2.3. CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Al hablar de las clases de arrendamiento financiero, me refiero en general a las operaciones simples y

²⁸León Tovar, op. cit.

combinadas que pueden darse en este renglón. Observará el lector, que existen dentro de esta clasificación algunos conceptos que se podrían equiparar a la compraventa y otros que serían encuadrados con facilidad en el arrendamiento; esto se debe, sin lugar a dudas a la naturaleza sui generis del contrato en estudio, el cual considero debe de ser considerado un ente distinto con una naturaleza con similitudes entre los dos contratos a que me he referido.

Cabe aclarar que los términos usados a continuación son provenientes del idioma inglés, ya que como se anotó anteriormente, fue en Estados Unidos de América donde se originó el concepto de arrendamiento financiero el cual es conocido en el medio como "leasing" que proviene del verbo "to lease" que significa arrendar. Por ahora sólo me será suficiente con aclarar su significado.

a) True lease.- Se refiere esencialmente al arrendamiento de bienes muebles, que no vienen a ser otra cosa que venta de equipo con reserva de dominio.

b) Financial lease.- Este podría ser el concepto inglés de lo que conocemos por arrendamiento financiero. Es desde mi punto de vista el concepto original del mismo. En éste, el arrendatario, contrata el uso del bien, durante

casi toda la vida útil y fiscal del mismo, tomando por su cuenta todos los riesgos y gastos del mismo. Al final del contrato puede renovar el contrato con una renta inferior o comprar el bien a un precio inferior al del mercado.

c) Lease back.- Mediante este contrato el arrendatario hace "líquidos" sus activos fijos, ya que vende a la arrendadora financiera un bien de su propiedad y simultáneamente lo toma en arrendamiento financiero. De esta manera el arrendatario financiero mantiene el uso de sus bienes. La arrendadora obtiene el beneficio de convertirse en propietario con un costo inferior al real. La diferencia con el arrendamiento financiero como concepto particular es que se carece del tercer elemento de la operación, ya que se conjuntan en uno el arrendador y el proveedor.

d) Arrendamiento de servicios o mantenimiento.- En este contrato el arrendador financiero tiene la responsabilidad de dar mantenimiento, reparación y cambio o reemplazo del equipo inservible. En algunos casos el arrendador llega incluso a pagar los impuestos y licencias correspondientes, los que se incluyen por supuesto en el precio pagado.

e) Net lease.- En esta modalidad el arrendatario financiero garantiza que al fin del plazo, la arrendadora financiera venderá y obtendrá el valor residual de la venta del bien. Con esto quiero decir que de antemano se opta por la venta del bien a contratar. "Garantiza el arrendador financiero que si el bien no está absolutamente saldado por el valor residual, el arrendatario financiero pagará la diferencia de aquel; sin embargo, si el equipo es pagado por una cantidad superior a la del valor residual acordado, el arrendador financiero devolverá el exceso al arrendatario financiero²⁹."

f) Leasing inmobiliario.- Este contrato no es otra cosa que un lease back que tiene como objeto, no bienes muebles, sino inmuebles, lo que trae aparejadas algunas circunstancias jurídicas que a continuación sintetizaremos:

I.- Que el arrendatario financiero ofrezca a la arrendadora financiera un bien inmueble construido y de aquí se podrían observar las siguientes hipótesis:

- Que la construcción sea propiedad de la arrendadora financiera, ya sea porque hubiera recuperado el inmueble de otro arrendatario financiero por incumplimiento en el

²⁹León Tovar, op.cit.

contrato o que lo hubiera adquirido por adjudicación, en cuyos casos sería suficiente con celebrar un arrendamiento financiero y entregar de inmediato el bien.

- Que se adquiriera el inmueble a un tercero a sugerencia del futuro arrendatario financiero por la arrendadora financiera para cederle al primero el uso y goce de dicho inmueble.

- Que fuera dueño del inmueble el mismo arrendatario, y que queriendo obtener liquidez y conservar el uso del mismo, lo venda a la arrendadora para que esta a su vez celebre con el un contrato de arrendamiento financiero. En la mayoría de los casos prácticos, al celebrarse el contrato, el arrendatario opta desde la celebración del contrato por la opción terminal de compra del bien.

II.- Que no exista construcción alguna sólo el terreno, en el cual se pudiera construir un inmueble con lo que se nos presentarían las opciones de que el arrendamiento financiero se celebrará únicamente con el objeto del terreno y que el arrendamiento financiero incluyera la construcción, ya sea por la arrendadora, por el arrendatario o por un tercero. En este último caso habría de cuidar la arrendadora que la construcción del

bien inmueble que ella llegará a realizar, quedara garantizada para no correr el riesgo de perder la inversión por construir en terreno ajeno.

2.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.4.1. DEL ARRENDADOR.

I. Adquirir los bienes objeto del contrato.- El arrendatario financiero seleccionará previamente el bien, así como al proveedor del mismo, para que la arrendadora celebre con éste un contrato de compraventa y después transmita el uso y goce de los mismos al arrendatario. Este no es un elemento esencial del contrato de arrendamiento financiero, ya que se prevee en nuestra legislación el caso de que la arrendadora financiera recupere los bienes objeto de un contrato diferente y que pueda colocarlos en el mercado, no vendiéndolos, sino en otro contrato de arrendamiento financiero, donde el bien que ella tiene se adecue a las necesidades del futuro arrendador. Esto tendría que convertirse en cierto modo en una obligación, ya que la arrendadora por si misma no puede tener en su activo bienes distintos a los que son necesarios para su labor administrativa (arts. 25 y 38 L.G.O.A.A.C.).

II. Entregar los bienes objeto del contrato.- En virtud de que los bienes serán adquiridos por parte de la arrendadora a solicitud del arrendatario, la entrega del bien en la práctica la ejecuta directamente el proveedor, siendo responsable la arrendadora de que esta entrega se realice de acuerdo con las necesidades especificadas por el arrendatario. La L.G.O.A.A.C. da la potestad a la arrendadora de cumplir con esta prestación a través del vendedor o hacerlo directamente ella, pero en ambos casos deberá hacerlo conforme al plazo pactado en el contrato, lo que significa que la no entrega de conformidad de los bienes será imputable a la arrendadora, respondiendo ésta de la mora en que se incurriera aún cuando fuere culpa del proveedor. En este caso sí el arrendatario financiero no intenta acciones en contra del vendedor en virtud del contrato de compraventa que celebró con él, podrá el arrendatario financiero hacer valer los derechos que correspondan al comprador, en virtud de la acción subrogatoria que le corresponde.

En caso de que los bienes no sean entregados de acuerdo a las especificaciones del arrendatario, podrá éste devolver los bienes o bien si estos no son entregados en el plazo convenido en el contrato de arrendamiento financiero.

Para que la devolución pueda surtir efectos deberá el arrendatario notificar a la arrendadora financiera dentro de un plazo razonable, contado a partir de que el arrendatario descubra su inconformidad, del mismo modo si el proveedor no realiza una oferta de un equipo igual al solicitado, el arrendatario está facultado para dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero y mientras tanto podrá retener el pago de las rentas y en caso procedente recuperar los pagos que hubiera dado por adelantado³⁰. El término de "plazo razonable", es muy ambiguo, ya que nuestra legislación no indica nada al respecto, en la práctica se entiende como tal el plazo fijado en el contrato de arrendamiento financiero o en el contrato de suministro del bien con el proveedor o en su defecto el que sea necesario para cumplir las obligaciones estipuladas en el contrato.

III. Conceder el uso o goce del bien.- Este uso debe de ser temporal, y el plazo debe de ser forzoso para las partes y ninguna de ellas puede renunciar al contrato antes de que llegue a su fin. Este plazo es fijado de acuerdo al uso que se le vaya a dar al bien y a la vida útil del mismo, así como al período de amortización necesario para el arrendador financiero. Esto nos da una diferencia entre

³⁰León Tovar, op.cit.

los contratos celebrados con objeto de bienes muebles o inmuebles, ya que en los últimos es difícil determinar el plazo de la vida útil de ellos, ya que por razón de su plusvalía, adquieren con el paso del tiempo mayor valor.

En el caso en que la arrendadora no hubiese obrado con dolo o negligencia, no tiene que garantizar el uso o goce pacífico del bien, ni tampoco por los vicios o defectos ocultos de la cosa, los cuales podrían ser imputables al proveedor.

Es esta obligación la que seguramente le da el título de arrendamiento a este contrato, ya que transmite temporalmente el uso o goce del bien, aunque como ya se sabe, esta característica no es exclusiva del arrendamiento, ya que también la incluyen el comodato o el mutuo.

2.4.2. DEL ARRENDATARIO.

I. Efectuar el pago.- Esta constituye la obligación más importante del arrendatario financiero y deberá efectuarse desde el momento de la suscripción del contrato, aún cuando no se hubiera recibido el bien, cosa distinta a la que ocurre en el arrendamiento civil (art. 28

L.G.O.A.A.C.).

El arrendatario debe pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, (art. 25 L.G.O.A.A.C.) que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios. El pago debe de ser como ya se dijo en dinero y no en especie, y el monto será determinado en el momento de celebrar el contrato.

El monto regularmente se fija en virtud del uso o goce del bien y de su futura adquisición por el arrendatario financiero y es normal que el contrato dure lo mismo que la vida útil del bien, y en la mayoría de los casos la opción final que elige el arrendatario es la de comprar el bien. Se debe tomar en cuenta por la arrendadora financiera el valor inicial del bien, así como el valor de financiamiento del mismo, de tal manera que las rentas no conduzcan al arrendatario financiero a una compra anticipada del bien.

Por lo que se refiere al costo financiero que deben determinar las arrendadoras, éste más que determinado es determinable, ya que en nuestro país regularmente recurren al financiamiento externo para la compra de los bienes que otorgarán en arrendamiento financiero, lo que les obliga, al no fijárseles a ellas un precio determinado en la

operación a repercutir esos costos financieros en la misma forma a sus clientes, por lo que regularmente se aplica en base a el Costo Porcentual Promedio que fija el Banco de México, al índice de precios del consumidor o al valor del dinero en el mercado financiero, tomando como referencia regularmente alguna Institución del Crédito.

El pago se lleva a cabo en forma de parcialidades, lo que quiere decir que se efectuará en varias fracciones determinadas en tiempo en el contrato.

Nuestra legislación permite al arrendatario financiero firmar uno o varios pagarés por el valor total de la operación, lo que en el caso de que fuera uno solo no debe de entenderse como el pago en una sola exhibición, ya que el pagaré constituye unicamente una garantía para la arrendadora financiera, no así el pago mismo. Y aún el caso de que se quisiera considerar éste como pago único, se caería en el error de no contemplar las opciones finales a que esta obligado el arrendatario a adoptar, que constituyen el pago adicional y final de este contrato.

II. Conservación de los bienes.- Deberá conservar los bienes en el estado adecuado que permita su uso y goce normal. Es necesario que realice el mantenimiento oportuno

de ellos y hacer por su cuenta las reparaciones necesarias (art. 29 L.G.O.A.A.C.).

III. Uso adecuado del bien.- Deberá de usar el bien sólo para los usos convenidos en el contrato y de acuerdo a la naturaleza de los mismos. Deberá utilizarlo el arrendatario directamente o en su defecto sus dependientes. No puede darlo en uso a un tercero, ya que él no es el propietario. No podrá trasladar el bien sin consentimiento de la arrendadora.

IV. Seleccionar los bienes así como a sus proveedores.- El artículo 30 de la L.G.O.A.A.C. señala que será el arrendatario quien deberá de seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido con la descripción e identificación de los bienes que se pretenden adquirir. En el mismo artículo se libera a la arrendadora financiera en caso de error u omisión en la descripción del bien, por lo que será responsabilidad del arrendatario el que los bienes sean entregados de acuerdo a sus estipulaciones.

De acuerdo a lo anterior y siendo el arrendatario financiero quien elige el bien y a su proveedor, no estará

obligada la arrendadora financiera a responder por los vicios o defectos ocultos del bien. En contraprestación podrá ceder los derechos que le corresponden en virtud del contrato de compraventa celebrado con el proveedor del bien a el arrendatario, para que éste a su vez los haga valer en caso de inconformidad.

V. Responder por la pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor.- Nuestra ley señala que es riesgo del arrendatario "la pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito" y señala además que no queda por esta causa liberada el pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato (art. 30 L.G.O.A.A.C.).

Esta disposición que parecería a mi gusto contraria al derecho positivo, se deriva seguramente del riesgo que asume la arrendadora financiera en este contrato. De cualquier modo es incongruente que una vez desaparecida la cosa se sigan pagando las rentas por vencer ya que uno de los elementos esenciales del contrato no existe y como señala Soyla H. León Tovar, esto daría lugar a un enriquecimiento injustificado y abusivo que rompería el justo equilibrio de las constraprestaciones y sería

contrario a la buena fé³¹.

VI. Responder por los actos en contra del bien realizados por terceros.- El artículo 31 de la L.G.O.A.A.C. señala que el arrendatario financiero debe de responder por los actos de tercero ante la arrendadora financiera ya que indica que son a su cargo "en general todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes", de acuerdo a esto el arrendatario podrá ejercer a nombre propio o de la arrendadora los derechos que le correspondan en contra del tercero que perjudique el bien. Del mismo modo debe de indicar a la arrendadora financiera a más tardar al tercer día hábil sobre la eventualidad de que tenga conocimiento, de otra forma se haría responsable de los daños y perjuicios ocasionados por su omisión (art. 32 L.G.O.A.A.C.).

VII. Contratación de un seguro.- Nuestra legislación prevee que para proteger a la arrendadora financiera sobre la posible pérdida o deterioro del bien en el que invirtió, se contrate un seguro que ampare el total del precio pactado para el bien señalando a ésta como beneficiaria del mismo. Con el monto de este seguro se cubrirían las parcialidades pendientes de liquidar al momento del

³¹ León Tovar, *op.cit.*

siniestro. Quedaría pendiente de cubrir el valor residual del bien, lo que me permite pensar que éste debe ser sólo simbólico como para que no se contemple dentro de las posibles pérdidas que sufriera la arrendadora (art. 34 L.G.O.A.A.C.).

El costo del seguro correrá por parte del arrendatario y el artículo 35 de la L.G.O.A.A.C. señala que en el caso de que la arrendataria no contrate el seguro al tercer día de celebrado el contrato, podrá la arrendadora contratarlo por cuenta del primero, pudiendo incluso rescindir el contrato por esta causa.

VIII. Elegir una opción terminal al contrato.- La elección de una de las opciones terminales es una obligación que establece nuestra ley para el arrendatario. Debe de quedar claro que ésta no constituye una opción que pueda ejercerse o no por el arrendatario, es una obligación para éste establecerla y además ejercerla.

Así el artículo 27 de la L.G.O.A.A.C. señala que cuando se concluya el plazo del contrato y se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones:

"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 la 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 base 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, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley."

-.La adquisición del bien.- Como lo señala la propia ley, podrá pactarse la opción al celebrarse el contrato o hasta un mes antes de su terminación. En el caso de que el arrendatario se decida por la compra, el precio de éste será inferior al valor del mismo en el mercado a la fecha de la compra. En la práctica este valor es conocido como valor residual y oscila entre un cinco y un siete por

ciento del valor real del bien. Esta opción se traduce en una obligación generalmente en la modalidad de lease back, ya que como he explicado en esta figura el propietario del bien lo vende a la arrendadora financiera para que esta a su vez y de modo inmediato se lo entregue en arrendamiento financiero y al finalizar el término del contrato el bien regrese a su propietario original, quien lo comprará a valor inferior al del mercado.

-Prórroga del plazo.- El arrendatario puede optar por, al finalizar el plazo pactado en el contrato, renovar el contrato de arrendamiento, en cuyo caso el pago de las parcialidades será menor a las pagadas en el contrato inicial. Nuestra legislación deja al aire la pregunta: ¿podrá el arrendatario al finalizar este segundo contrato tomar las mismas opciones terminales que en el contrato original? De cualquier modo, para elegir la opción de prórroga del contrato es indispensable tomar en cuenta la vida útil del bien en cuestión.

-Participar en el precio de venta.- Esta opción permite al arrendatario recuperar en parte la inversión hecha durante el lapso que duró el arrendamiento financiero, en el cual amortizó el valor del bien más las cargas financieras como ya explicamos. Al estipularse en el

contrato que el arrendatario se verá beneficiado al efectuarse la venta del bien a un tercero, compensa en parte la mencionada inversión.

CAPITULO TERCERO

MARCO JURIDICO

3.1. ARRENDAMIENTO PURO.

3.1.1. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En nuestro Código Civil para el Distrito Federal existe un título exclusivo para regular al contrato de arrendamiento, que abarca del artículo 2398 al 2496. En las siguientes líneas me referiré a este título y a su aplicación en el contrato de arrendamiento puro.

Es necesario antes de entrar en materia de arrendamiento fundamentar correctamente la figura que nos ocupa, que dentro de la teoría de las obligaciones tiene un tratamiento como contrato.

Capítulo I. Contratos (arts. 1792 al 1797).

El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Dentro de los convenios se encuentran los contratos que son los acuerdos que producen o transfieren obligaciones y derechos.

Los elementos de existencia de los contratos son:

- I. Consentimiento.
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Los elementos de validez de los contratos son:

- I. Capacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Ausencia de vicios en el consentimiento;
- III. Licitud en el objeto;
- IV. Manifestación del consentimiento de acuerdo a la forma que la ley establece.

No creo necesario dar explicación a los enunciados anteriores, ya que su contenido fué tema de nuestro primer capítulo.

Por lo que se refiere al objeto, nuestra ley señala en el artículo 1824 del ordenamiento que nos ocupa:

- I. La cosa que el obligado debe dar y
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Otro punto trascendental en el capítulo de las obligaciones son las cláusulas que pueden contener los contratos y así el artículo 1839 nos señala:

"Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a los requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley."

Los artículos del 1840 al 1848 regulan las cláusulas que pueden contener los contratos como penalización por el incumplimiento de las obligaciones y dentro de ellos señala entre otras que la pena no podrá hacerse efectiva cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho de acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.

Sobre la interpretación que se dé al contrato se refieren los artículos del 1851 al 1857 y éste último señala en su párrafo final que: " Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en consentimiento de cuál fué la intención o la

voluntad de los contratantes, el contrato será nulo."

En las disposiciones finales de este apartado se señala sobre el tratamiento que se dará a los contratos innominados y por razones del tema de esta tesis, donde, como veremos en el capítulo que sigue, existen algunas lagunas en su aplicación me permito reproducir estos dos últimos artículos:

Art. 1858. Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.

Art. 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

Entrando ya en la materia específica del arrendamiento, comenzaremos a relacionar algunos de los preceptos legales de nuestro Código Civil para el Distrito Federal al respecto, sin embargo por tratarse este título

del arrendamiento en forma generalizada y el tema de este trabajo es exclusivamente el arrendamiento cuando éste sea objeto de financiamiento, no ahondaré en toda la reglamentación relativa, haciendo la aclaración que los preceptos que señalaré no tienen una intención limitativa, sino meramente enunciativa.

Como ya se señaló en el capítulo primero el artículo 2398 indica que existe arrendamiento "cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

El artículo 2406 señala que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Con este precepto se está dando al arrendamiento la obligación de formalizarlo por escrito aunque de una manera figurada. Seguramente la intención del legislador no era ésta, sin embargo al volverse obsoleta la cantidad a que se refiere se cae en esta afirmación.

El capítulo segundo de este título nos señala las obligaciones y derechos del arrendador, abarcando del artículo 2412 al 2424 y el capítulo tercero los derechos y obligaciones del arrendatario del artículo 2425 al 2447.

El arrendamiento puro en la práctica recae casi siempre en bienes muebles, por lo que se debería interpretar que el capítulo sexto de nuestro Código Civil, es aplicable a este tipo de contratos. Los artículos del 2459 al 2477 regulan este tipo de contratos, diferente a los otros en cuanto al objeto.

Los preceptos antes mencionados señalan que son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este capítulo que sean aplicables con la naturaleza de esos bienes, lo que significa que las mismas serán interpretadas y aplicadas sólo si son compatibles con los bienes.

Cuando en el contrato no se hubiese señalado plazo, ni se hubiera especificado el uso del bien, el arrendatario podrá devolverlo cuando quiera y el arrendador sólo después de cinco días de celebrado el contrato.

Si el contrato de arrendamiento se llevó a cabo por períodos de tiempo determinados, la renta deberá pagarse al vencimiento de cada uno de esos períodos, salvo que existiera convenio en contrario. Si por el contrario el arrendamiento se celebró por tiempo fijo, la renta deberá

pagarse al vencimiento del plazo.

En el caso en que el arrendatario devuelva la cosa antes del tiempo convenido y el contrato se hubiese hecho por un precio único, deberá de pagarlo íntegro y no así cuando el arrendamiento se ajuste a períodos de tiempo determinados, en cuyo caso pagará únicamente los pagos correspondientes hasta la fecha de la entrega. Pero en el caso de que el arrendamiento se haya llevado a cabo por tiempo fijo y los períodos sólo se hayan fijado como plazos para el pago, el arrendatario estará obligado a pagar la totalidad del precio.

El arrendatario estará obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento. La pérdida o deterioro del bien, siempre será a cargo del arrendatario, a menos que pruebe que la misma no fué por su culpa, en cuyo caso el arrendador la tendrá a su cargo.

El capítulo noveno nos señala las causas de terminar con el arrendamiento y a la letra dice:

"El arrendamiento puede terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato

o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

3.1.2 CODIGO DE COMERCIO.

Para entender el porque la actividad de arrendar es una actividad comercial considero necesario transcribir a continuación los primeros cuatro artículos del código en cuestión:

Art.1o.- Las disposiciones de este código son aplicables sólo a los actos comerciales.

Art.2o.- A falta de disposiciones de este código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho

común.

Art.3o.- Se reputan en derecho comerciantes:

I. Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria;

II. Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;

III. Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Art.4o.- Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son de derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteración al expenderlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas.

3.1.3. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.

El 29 de agosto de 1990 se publicaron en el diario oficial las "Reglas básicas para la operación de arrendadoras financieras" y la octava de ellas, enuncia al arrendamiento puro como tal y aún cuando se refiere a él como una actividad que podrán realizar las arrendadoras financieras, es de suma importancia que se le reconozca por vez primera como una actividad diferente al arrendamiento común. Por su importancia me permito transcribir su contenido a continuación:

"OCTAVA.- Las arrendadoras financieras podrán practicar como operación complementaria el arrendamiento puro, dentro de los siguientes lineamientos:

1. Se define el arrendamiento puro, como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo inicial forzoso al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso un precio acordado denominado renta.

2. Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente

personales.

3. El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que adquiera la arrendadora financiera.

4. Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones, y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

5. En los contratos de arrendamiento puro que se prevea alguna opción terminal se considerará como arrendamiento financiero.

6. Al término del contrato de arrendamiento puro, la arrendadora podrá enajenar los bienes objeto del contrato por lo menos a valor de mercado.

7. Las operaciones de arrendamiento puro no deberán excederse del monto del capital contable con que cuenten las arrendadoras financieras."

3.1.4. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

El código fiscal no regula específicamente al

arrendamiento puro y la única disposición aplicable que se encuentra en él al respecto es la interpretación al artículo 14 donde se señala que se trata de una enajenación de bienes.

Art.14. Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción de los actos de fusión o escisión a que se refiere el artículo 14-A."

3.1.5. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La reglamentación en cuestión tiene por objeto regular y gravar los ingresos percibidos por las personas tanto físicas como morales. A continuación señalaré a ustedes algunos de los preceptos de este ordenamiento que se refieren al arrendamiento en general y que son aplicables al arrendamiento puro.

El art. 15 de la ley en cuestión señala que las personas morales residentes en el país acumularán los ingresos que perciban por cualquier ingreso, inclusive los que recibieran en el extranjero.

Del mismo modo el art. 74 nos indica que están obligadas al pago del impuesto sobre la renta, las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes o en crédito o en general de cualquier tipo.

Con la aplicación de los artículos anteriores concluimos que los ingresos que perciban los arrendadores por el ejercicio de esa actividad, serán gravados con el impuesto sobre la renta respectivo.

Para ahondar en lo anterior el art. 89 en su fracción primera nos dice:

"Art. 89. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier forma....."

La ley en cuestión considera a las mejoras que se efectúen a la cosa arrendada ya sea por parte del arrendatario o del arrendador, como un ingreso para este último, como se comprenderá con esto se trata de proteger

la economía del arrendatario, ya que el bien que se mejora no es de su propiedad y lo único que tiene de él es su uso. (arts. 17-IV, 46-VII y 104-V).

En relación al momento en que se debe considerar como percibido el ingreso el art. 16 en su fracc. II señala que "Tratándose del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, cuando sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúe dicho otorgamiento."

Existen otros artículos que tratan de situaciones específicas de algún tipo de arrendamiento, como por ejemplo lo referente a automóviles, los cuales sólo son deducibles con ciertas características y hasta ciertos montos (arts. 25, 137, 46, 48 a 50, etc.), pero no considero conveniente el ahondar en cada uno de ellos.

Por último el artículo 149 nos señala que se presumirá como ingreso en el territorio nacional cuando en el arrendamiento los bienes se utilicen en el país y se entenderá de esta forma cuando el que los usa está establecido permanentemente en el territorio nacional.

3.1.6. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Es interesante observar como los preceptos encontrados a través de los distintos ordenamientos nos van proporcionando conceptos para definir y concretar nuestro objeto de estudio. Es así como el artículo 19 de la L.I.V.A. nos señala lo siguiente acerca del arrendamiento: " Para los efectos de esta ley se entiende como uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación."

Al igual que en la L.I.S.R. la Ley en cuestión nos indica que el uso del bien tangible se entiende en el territorio nacional cuando ahí se encuentre el bien en el momento de la entrega en este caso al arrendatario (art. 21).

Los arts. 22 y 23 del mismo ordenamiento regulan, el primero el momento en el que se hará exigible el pago del impuesto en cuestión, que siempre será en el momento en que se haga exigible la contraprestación; el segundo señala que para considerar el impuesto al valor agregado se

considerarán los ingresos recibidos adicionales al pago de la prestación, tales como derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, etc.

3.1.7. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.

El art. 10. de esta Ley a la letra dice:

"Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, residentes en México, están obligadas al pago del impuesto al activo, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación. Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, están obligadas al pago del impuesto por el activo atribuible a dicho establecimiento. Las personas, distintas a las señaladas en este párrafo, que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de otro contribuyente de los mencionados en este párrafo, están obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes." De este modo se está gravando con este impuesto únicamente al arrendador del bien.

3.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero a diferencia del arrendamiento puro se encuentra tipificado específicamente en un ordenamiento, en donde se le regula y se enmarcan tanto sus características como su operación.

3.2.1. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.

El capítulo segundo del título segundo de esta ley regula específicamente a las arrendadoras financieras y a su actividad. A continuación haremos un breve resumen de los artículos que se refieren a la actividad de ellas exclusivamente.

El art. 25 define el contrato de arrendamiento financiero tal y como lo anote en la primera definición del mismo en el capítulo segundo de este tésis.

El art. 26 nos indica que la arrendataria puede otorgar uno o varios pagarés a favor de la arrendadora y el importe de éstos será igual al precio pactado entre ellas en el contrato, haciendo la aclaración que el vencimiento de los mismos no deberá exceder el plazo del contrato y que se haga constar en los mismos su procedencia de tal manera

que sean fácilmente identificables. En el segundo párrafo de este artículo el legislador hace la aclaración que la suscripción de estos pagarés de ninguna forma constituye pago de la contraprestación, ni de ninguna de sus parcialidades, por lo que se entenderá pagada la misma hasta el momento que se efectúe el pago de los mencionados pagarés.

El art. 27 nos señala cuales serán las opciones terminales que podrá adoptar la arrendataria al finalizar el pago de las prestaciones a favor de la arrendadora. Las opciones marcadas en sus tres fracciones son: la compra de los bienes a un precio menor al de su adquisición, prorrogar el plazo del contrato y participar con la arrendadora de la venta del bien a un tercero. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá autorizar a las partes otras opciones terminales, siempre y cuando se sigan cumpliendo con las características del contrato en general. En el contrato podrá adoptarse de antemano alguna de las opciones señaladas por este artículo o en su defecto, si no optare la arrendataria desde el principio por alguna de estas opciones podrá elegir cualquiera de ellas al finalizar el contrato, siempre y cuando notifique a la arrendadora con un mes mínimo de anticipación a la

terminación de la relación contractual y en dado caso responderá la arrendataria de los daños y perjuicios que le ocasione a la arrendadora por no optar por una opción terminal en tiempo.

El art. 28 faculta a la arrendataria para que sea ella a nombre de la arrendadora quien reciba por parte del proveedor o fabricante los bienes y la obliga a notificar a la arrendadora con los recibos correspondiente de lo anterior. La arrendadora deberá proporcionar a la arrendataria todos los elementos necesarios para que pueda recibir el bien directamente. El pago del precio del contrato se iniciará a partir de la firma del mismo y no importa que la entrega de los bienes se realice con posterioridad.

El art. 29 nos indica que las reparaciones que se realicen al bien serán por cuenta de la arrendataria, quien deberá responder de que el bien se encuentre en buen estado y en normal funcionamiento, por lo anterior se compromete a darles el uso convenido conforme a su naturaleza, respondiendo a la arrendadora por los daños que se le ocasionaren, ya sea por negligencia o culpa de ella o de sus empleados.

El art. 30 obliga a la arrendataria a seleccionar al proveedor o fabricante y por ende la hace responsable del error u omisión en que se pudiera incurrir por esta responsabilidad.

El art. 31 enumera los riesgos que la arrendataria deberá correr durante el tiempo del contrato, no eximiéndole ninguno de ellos del pago de la contraprestación convenida. Responderá la arrendataria por los vicios o defectos ocultos que traiga consigo el bien, asimismo responderá por la pérdida total o parcial del bien y en general, nos indica la última fracción por "todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufireren los bienes dados en arrendamiento financiero."

El art. 32 obliga nuevamente a la arrendataria frente a actos de terceros, haciéndola responsable de su defensa para recuperar los bienes o recuperar su uso y goce. Del mismo modo le obliga a notificar a la arrendadora al tercer día hábil del que ocurran estas eventualidades. Así mismo obliga a la arrendadora financiera a legitimar a la arrendataria para que pueda llevar a cabo las defensas mencionadas.

El art. 34 establece la obligación de contratar un

seguro de acuerdo a la naturaleza misma del bien que se arriende y a su uso determinado; como primer beneficiario en dicho seguro quedará la arrendadora financiera y con el pago del mismo se cubrirán primeramente los pagos pendientes del contrato o los pagos correspondientes a que está obligada como propietaria del bien y en caso de que el pago de las indemnizaciones no fuere suficiente, la arrendataria deberá responder por los faltantes.

El art. 35 faculta a la arrendadora a contratar el seguro correspondiente por parte de la arrendataria, en caso de que ésta no lo haga dentro de los tres siguientes días de la celebración del contrato. El pago del mismo será por parte de la arrendataria sin perjuicio de que ésta pueda ser causa de rescisión.

3.2.2. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

El Código Fiscal de la Federación define en su art. 15 al arrendamiento financiero y aún cuando la definición guarda similitudes con la expresada en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, por su naturaleza misma el primer ordenamiento da regulaciones al respecto, así pues, a la letra dice:

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

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

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

b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

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

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

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

IV. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al

pago de intereses."

De esta manera el ordenamiento en cuestión está dando al arrendamiento financiero un tratamiento especial y diferente al arrendamiento puro y como comentaremos en capítulos posteriores lo equipara en cierto modo con una compra venta. Tal afirmación se puede ratificar al leer el art. 14 en su fracción IV, donde se señala que "se entiende por enajenación de bienes:la que se realiza a través del arrendamiento financiero."

3.2.3. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La Ley del Impuesto sobre la Renta, señala en su artículo 16 el momento en que se consideran obtenidos los ingresos y para el caso del arrendamiento financiero en su fracción III nos indica: ".....Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la prestación de servicios en que se pacte que la contraprestación se devenga periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo."

El art. 24 que enuncia los requisitos de las deducciones, da este beneficio a los usuarios del arrendamiento financiero, señalando en la fracción XIX lo siguiente: ".....o en los contratos de arrendamiento financiero en los que hayan intervenido, se deduzcan en el ejercicio en que dichos abonos o ingresos se cobren, siempre que satisfagan los demás requisitos de esta Ley."

En la misma Ley el art. 22 nos encuadra cuales serán las deducciones a que tendrán derecho los contribuyentes, y aún cuando en su fracción segunda señala que los activos fijos y los terrenos entre otros no serán deducibles de acuerdo a lo establecido en el mismo precepto, el artículo 30 regula al respecto que en el caso del arrendamiento financiero los contribuyentes que opten por acumular como ingresos en el ejercicio la parte del precio exigible durante el mismo "calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley, por cada bien conforme a lo siguiente:

I. Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el por ciento que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso

como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento.

II. La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos."

Como se observa, nuevamente se equipara al arrendamiento financiero con una compra de bienes, dándole el mismo tratamiento para su deducción (que es a cargo del arrendatario), e incluso aplicándole a los bienes las mismas fórmulas de actualización correspondientes. Esta deducción tiene excepción hecha de los automóviles, los cuales sólo serán deducibles si son utilitarios y su precio no sobrepasa los sesenta millones de pesos (art.46 fracc.II).

La misma Ley en su artículo 48 indica al arrendatario financiero que deberá tomar como monto original de la inversión, la cantidad que en el contrato respectivo se haya marcado como valor del bien.

En su art. 50 regula el tratamiento que se dará a las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero indicando que para la deducción de las inversiones se estará a lo observado en sus dos fracciones que a la letra dicen:

"I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

II. Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros."

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

En este precepto el legislador esta protegiendo al arrendatario para no gravar doblemente al escojer alguna de las opciones terminales, ya que de otra manera, estaria percibiendo un ingreso nuevamente al terminar el contrato.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento financiero celebrados en el extranjero la L.I.S.R. indica que se considerará que la fuente de la riqueza se encuentra en el territorio nacional si los bienes son utilizados en el país o si las deducciones se realizan total o parcialmente en el territorio nacional. Nos dice que salvo prueba en contrario se deducirá que los bienes se utilizan en el país si el que los usa o goza es residente del mismo, o tiene establecimiento permanente o base fija en él. El impuesto que se aplicará se calculará aplicando la tasa del 15% a la cantidad que se marcó en el contrato como interés y deberán de efectuar la retención las personas que hagan los pagos (art. 155).

3.2.4. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La Ley en cuestión nos señala en su art. 8o. que para los efectos de esta Ley se considera enajenación, además de los señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. Con

lo anterior están obligadas las arrendadoras financieras a efectuar el pago correspondiente.

El art. 12 en su párrafo tercero nos señala que para el caso de "las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pago por concepto de intereses."

3.2.5. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.

En el caso del arrendamiento financiero, aún cuando legalmente el propietario del bien sigue siendo la arrendadora financiera, para efectos fiscales el propietario es el arrendatario financiero, y por tanto está obligado al pago de este impuesto, tal y como lo señala el art. 1o. y 2o. de este ordenamiento, exigiendo además que se realice la actualización respectiva de acuerdo al art. 3o. de la misma Ley.

CAPITULO CUARTO
COMPARACION ENTRE AMBOS CONTRATOS COMO MEDIO
DE FINANCIAMIENTO

- 4.1. ASPECTOS GENERALES.
- 4.1.1. DEL ARRENDAMIENTO PURO.

La operación de arrendamiento puro consiste en permitir en mediano o largo plazo la explotación de un bien determinado, mediante la renta de los mismos por un plazo determinado.

Al igual que en el arrendamiento financiero, en las operaciones de arrendamiento puro se establece mediante contrato, el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia que no existe la opción de compra al término de la vigencia del contrato. Por lo tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario de la venta que se haga del bien a un tercero. En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra venta del bien entre arrendador y arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

La operación de este tipo de arrendamiento le permite al arrendatario el uso del bien sin tener los derechos y obligaciones del propietario. Y no es permisible que se vaya adquiriendo derecho de propiedad sobre el bien.

El fuerte desembolso que generalmente representa la adquisición de un bien mueble causa que la empresa reduzca su capital de trabajo, ya que de estos bienes su fin principal no es venderlos, sino usarlos para que proporcionen servicios de acuerdo a su naturaleza y que generen la rentabilidad esperada de la inversión.

Al respecto el presidente de la Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Puro (A.M.E.A.P.), señala que en el caso del arrendamiento "El arrendatario puede escoger anticipadamente su equipo; puede calcular, conforme a la renta y a la explotación que va a tener el bien, el rendimiento que le va a dar cada equipo. No se está solicitando un crédito, sino un servicio. Lo anterior permite también que sea más fácil manejarlo en los estados financieros....."³²

De esta manera el arrendamiento puro se convierte en

³²EL EMPRESARIO, revista, lunes 23 de noviembre de 1992.

una herramienta más de financiamiento, ya que la empresa se obliga ante el arrendador a pagar la renta convenida en los plazos señalados a fin de que no se prive de los servicios del bien rentado.

En el arrendamiento puro se tiene el aprovechamiento de los bienes muebles en función de una vida que se asemeja a la vida útil probable del bien y su costo va aparejado al uso del bien, que es finalmente lo que produce utilidades a las empresas. El arrendatario tiene la ventaja de poder devolver el bien rentado al concluir el período inicial ya sea porque necesita un equipo nuevo o técnicamente más avanzado para seguir siendo eficiente o porque tuvo un cambio de línea de producción, etc. O bien prorrogar el contrato indefinidamente hasta agotar la vida útil del bien.

Entendiendo pues, al arrendamiento puro como un arrendamiento común, con la diferencia de que en él, regularmente los bienes sirven de financiamiento a la operación normal de la empresa, podría incluir en este apartado al llamado arrendamiento operativo, que es el arrendamiento de bienes muebles donde se presta servicio de mantenimiento y donde la International Business Machines

(I.B.M.) es uno de los pioneros³³.

En este tipo de arrendamiento regularmente los bienes no quedan amortizados y los contratos contienen una cláusula de cancelación.

Algunas de las características del contrato de arrendamiento puro son:

a) Durante el contrato, el arrendatario paga los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, seguros, impuestos, etc.

b) En el contrato no se especifica el valor del bien rentado ni se menciona el monto de los intereses involucrados en las rentas, ni la tasa de interés que sirvió como base del cálculo.

c) El I.V.A. se va pagando cada vez que se van amortizando las rentas.

d) Contablemente se registra un gasto el cual es deducible al 100% de impuestos.

³³Weston F.J. y Brigham E.F., Fundamentos de Administración Financiera, Editorial Mc Graw Hill, Trad. Jaime Gómez Mont, México 1989.

e) Se cobra un porcentaje sobre el valor del contrato para cubrir el costo del registro del contrato en el R.P.P. en el pago inicial.

f) El pago es conforme a su uso.

4.1.2. DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero es un contrato, como ya he mencionado en varias ocasiones, distinto por su naturaleza al contrato de arrendamiento y equiparable en parte a la compra-venta.

En este contrato la empresa arrendadora es la propietaria del equipo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, mientras que la empresa arrendataria ejerce la utilización del mismo, mediante el pago de un número determinado de rentas, cuyo monto se determina en el contrato de arrendamiento. Una vez que la empresa arrendataria ha pagado las rentas convenidas, tiene derecho a adquirir el equipo, materia del contrato, en un valor simbólico.

Se establece de esta forma, entre arrendador y

arrendatario, una relación de acreedor-deudor, ya que la empresa arrendadora de hecho esta financiando un bien que será utilizado por la empresa arrendataria, quien a su vez, en virtud de que el valor residual u opción de compra fijado es meramente simbólico, será la propietaria del bien, al término del contrato.

Algunas de las características de este contrato son:

a) El período inicial del contrato es considerablemente menor que la vida útil del bien y el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato por el período de la vida útil del bien con rentas más bajas a las iniciales.

b) El arrendatario tiene el derecho al término del contrato de adquirir el activo en propiedad mediante un pago considerablemente menor que el valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción de compra (esto es debido a que en el plazo se paga el 100% del bien financiado).

c) Durante el período del contrato, el arrendatario paga los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, seguros, impuestos, etc.

d) Las rentas pactadas cubren el valor del bien más los intereses, por tanto al finalizar el contrato se adquiere la propiedad del bien con un pago menor al precio del bien en el mercado.

e) En el contrato se tiene que especificar el valor del bien y por separado el monto de los intereses a cubrir en el período.

f) Se paga la totalidad del I.V.A., sobre el valor del bien en el pago inicial y el I.V.A. sobre intereses se paga en las mensualidades.

g) Contablemente se registra un activo fijo sujeto a depreciación y se registra un pasivo por la totalidad del contrato, con todas las implicaciones fiscales del caso.

h) El cálculo que se utiliza para la determinación de la mensualidad es la fórmula de saldos insolutos.

Sánchez Medal equipara el arrendamiento financiero con la compra-venta a plazos y señala que la misma se encuentra al margen de la ley, ya que por su naturaleza mixta, el contrato de arrendamiento financiero disfraza en muchas

ocasiones, relaciones jurídicas distintas a las enunciadas. Así, al respecto señala: "..... es necesaria la interpretación sistemática de cada 'arrendamiento financiero', porque bajo este nombre genérico y confuso se encubren muy diferentes figuras contractuales. Así, si la opción terminal en dicho contrato es la transmisión automática de la propiedad al llamado arrendatario, una vez que éste pague la última cantidad de dinero, que es lo que de ordinario acontece, habrá una compraventa a plazos, la cual puede ser impugnada de nulidad cuando constituya una venta con pacto de retroventa prohibido por la ley, pues ocurre a veces que el dueño de un bien determinado, por ejemplo del techo metálico instalado en una bodega de su propiedad, conviene con una de las organizaciones auxiliares de crédito llamadas 'arrendadoras' en venderle dicho bien, el cual inmediatamente es objeto de un 'arrendamiento financiero', con opción terminal de venta en favor de su original propietario. Tal mixtificación del arrendamiento no es otra cosa que un verdadero fraude a la ley. Si la opción terminal es sólo la prórroga del arrendamiento, habrá arrendamiento. Si la opción terminal es una promesa unilateral de venta a favor del arrendatario habrá una unión externa de contratos y esto mismo sucederá si se amontonan al mismo tiempo esas diversas opciones terminales en un mismo texto contractual. Sin embargo en

ocasiones se le ha considerado como una compleja operación de crédito de financiamiento que no se identifica ni con la compraventa, ni con el arrendamiento (tésis 354, pág. 254, Informe de 1987 de la 3a. Sala de la Corte)³⁴."

Amorós Guardiola nos dice 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; es decir, parece que acepta la teoría de que se trata de una compraventa a plazos o con reserva de dominio³⁵.

Sin embargo en mi opinión, la circunstancia de que el arrendatario financiero adquiera, en el futuro, la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el ejercicio de la opción de compra, y del pago aplazado mediante los pagos parciales, hace creer a varios de que se

³⁴Sánchez Medel, op. cit.

³⁵Amorós Guardiola Manuel, El leasing inmobiliario y su inscripción registral, Revista crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXI, núm. 569, Julio-agosto de 1985; en León Tovar, op.cit.

trata en realidad de una compraventa y no de un contrato distinto; el hecho también de que el propio arrendatario escoja los bienes, o adquiera el derecho a utilizarlos durante un periodo inicial forzoso con una serie de cargas para el que regularmente no se adquieren en un arrendamiento y la posibilidad de hacerse dueño de los bienes, crea la confusión de que se trata de una compraventa y no de un contrato de naturaleza distinta.

Barrera Graft, al respecto nos dice que se trata de una típica operación de crédito en la que participa como intermediaria la arrendadora financiera para obtener recursos y destinarlos a su colocación lucrativa. Es a juicio del autor citado una operación que, "sólo por razones de política financiera y bancaria (antes de la nacionalización de la banca) se confirió a una Organización Auxiliar de Crédito, que al efecto se creó; por ello el arrendamiento financiero quedó fuera de la expropiación de la banca³⁶."

³⁶Barrera Graft Jorge, Nueva Legislación Bancaria, Breves comentarios sobre las dos leyes del 14 de enero de 1985. Editorial Porrúa, México 1985.

4.2. VENTAJAS PARA LOS USUARIOS.

4.2.1. ARRENDAMIENTO PURO.

I. Deducción de la totalidad de las rentas pagadas (automóviles al 80%).

II. No se registran como pasivo las rentas por pagar.

III. Financiamiento del 100% del costo del equipo.

IV. En conflictos laborales o legales, los bienes arrendados no son objeto de embargo, ya que legalmente pertenecen a la arrendadora.

V. No causa impuesto al activo.

VI. Control contable sencillo.

VII. No se considera financiamiento.

VIII. Disminuye la base de la participación en las utilidades de los trabajadores.

4.2.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

I. El arrendatario por tener la propiedad fiscal del bien, tiene la opción de depreciar los bienes y deduce la parte correspondiente a la carga financiera.

II. Financiamiento del 100% del costo del equipo.

III. Disminuye riesgos inflacionarios, al amortizar cada renta un valor de capital a precios actuales.

IV. El arrendatario obtiene precio de contado al contratar el arrendamiento financiero y se obtienen de esta manera descuentos.

V. En conflictos laborales o legales, los bienes arrendados no son objeto de embargo, ya que legalmente pertenecen a la arrendadora.

VI. Tiene oportunidad de recuperar el I.V.A. del contrato.

VII. Opción de compra al finalizar el contrato.

VIII. La carga financiera es deducible al 100%

(automóviles 80%).

IX. Desde la celebración del contrato se estipula el valor del bien.

X. Disminuye la base de la participación en las utilidades de los trabajadores.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO A LARGO PLAZO

CLAUSULAS

I.- OBJETO, MATERIA Y TERMINO DEL ARRENDAMIENTO. La arrendadora concede en arrendamiento a la arrendataria el uso del bien precisado y descrito en los anexos del presente contrato, que firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

Las partes pactan como término fijo y forzoso del arrendamiento, así como la fecha de iniciación de su vigencia y terminación, el plazo y las fechas que se establecen en los anexos.

II.- PRECIO DE LA RENTA, FORMA DE PAGO, DOCUMENTACION DEL ADEUDO Y PENA CONVENCIONAL. La arrendataria se obliga a pagar a la arrendadora o a quien sus derechos represente por concepto de precio de la renta del término fijo y forzoso del arrendamiento, la cantidad que aparece detallada en los anexos, misma que por convenio de las partes esta ajustada a un sólo precio con períodos mensuales para el pago, como se precisa en los anexos,

razón por la cual si la arrendataria devuelve el bien arrendado antes del vencimiento del plazo fijo y forzoso convenido, estará obligada a pagar íntegro el precio único del arrendamiento por ser de tiempo fijo y las exhibiciones mensuales solo se establecen como plazos para el pago, por lo que deja de tener aplicación el artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal en cuanto a la causación de rentas vencidas solo hasta el día de la entrega del bien arrendado, renunciando expresamente la arrendataria a dicho beneficio. Las cantidades que la arrendataria se obliga a pagar conforme a esta cláusula y sus anexos incluyen primas y gastos de seguros, derechos por registro de contrato, contratación de póliza de mantenimiento e impuestos que le corresponden. La arrendataria pagará a la arrendadora o quien sus derechos represente estas cantidades por adelantado, precisamente y sin necesidad de requerimiento previo los días que como plazo para el pago se precisan en los anexos, en el domicilio de la arrendadora señalado en el capítulo de personalidades y generales del presente contrato o en el domicilio que en lo futuro la arrendadora señale.

Terminado que sea el plazo fijo y forzoso del arrendamiento y en tanto que la arrendataria no devuelva a la arrendadora en su domicilio y sin necesidad de requerimiento alguno el bien arrendado, cualquiera que sea la causa, se causará a

cargo de dicha arrendataria, a título de nueva renta, una renta diaria igual al doble de la renta diaria que resulte del precio único y total del arrendamiento para cada bien arrendado, sin perjuicio de las acciones que correspondan, hasta la devolución del bien.

Para documentar debidamente las obligaciones pecuniarias que contrae por virtud del presente contrato, sus efectos y consecuencias, la arrendataria y su obligado solidario suscriben en favor de la arrendadora pagará único por el bien arrendado.

III.- AJUSTE DEL PRECIO DE LA RENTA. Por acuerdo expreso de las partes, tomado desde este momento, en virtud del plazo otorgado para el pago del precio de la renta, dicho precio se ajustará mensualmente en los mismos puntos de variación del Costo Porcentual Promedio (C.P.P.) que determine el Banco de México o bien, a la tasa de rendimiento neto de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a plazos de veintiocho días o el más cercano a un mes, o bien a la tasa activa de interés que utilice el banco que se señala en los anexos para documentar préstamos quirografarios al público en general. Estas referencias serán las vigentes la semana anterior a las fechas de vencimiento de las exhibiciones mensuales pactadas en los anexos del presente contrato, incorporándose dicho ajuste a

los recibos mensuales correspondientes. Las partes están de acuerdo en que para realizar el ajuste se tomará siempre, en primer término la mayor variación a la alza (positiva) y en su defecto, la menor variación a la baja (negativa).

IV.- RECEPCION, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO. La arrendadora hace entrega a la arrendataria del bien arrendado en la fecha de firma de este contrato en forma jurídica con la firma del mismo y en forma real con la sola firma de la carta-autorización que se entrega en este acto y cuya copia se agrega al contrato, a fin de que la persona o personas que designa la arrendataria reciban físicamente el bien en el lugar en donde se encuentran, mismo lugar que es previamente conocido y designado por la arrendataria, quien también previamente ha practicado revisión física y técnica completa encontrándolo a su entera satisfacción, por lo que no se reserva el derecho de reclamación alguna por este concepto.

La arrendadora, con el consentimiento de la arrendataria, ha contratado a costa de esta última una póliza de mantenimiento del bien arrendado, cuyo costo se incorpora al precio de la renta y que se mantendrá en vigor en tanto no se devuelva el bien arrendado, dándose por terminado el arrendamiento. Todas las reparaciones necesarias, partes, piezas y componenetes son a cargo de la arrendataria

debiendo ser originales y con las especificaciones del fabricante.

En virtud de que el bien arrendado ha sido seleccionado y señalado por la arrendataria, quien también ha designado al proveedor o vendedor de los mismos, a fin de que la arrendadora los adquiera en propiedad para estar facultada a darlos en arrendamiento en este contrato, aún en el caso de defectos o vicios de fabricación, con inclusión de los ocultos, toda y cualquier reclamación deberá ser dirigida al fabricante o vendedor, ante quienes la arrendataria hará efectiva la garantía o en contra quienes ejercitara las acciones legales que procedan de la misma forma, la instalación o la defectuosa instalación del bien, es responsabilidad de la arrendataria, siendo ajena a ello la arrendadora, por lo que tampoco podrá la arrendataria dirigirle reclamación alguna en ese sentido. Consecuentemente, la pérdida o impedimento de uso del bien arrendado por vicios o defectos del mismo, no es imputable a la arrendadora y por ello la arrendataria esta de acuerdo en que en ningún caso podrá suspender el pago de la renta. La iniciación de la vigencia del término fijo y forzoso del arrendamiento es precisamente la señalada en los anexos, surtiendo efectos aún cuando la arrendataria no acuda a recibir el bien arrendado o bien el proveedor no hiciere entrega de los mismos en el lugar señalado, o bien cuando

haciendolo no realice la instalación, pues dichos supuestos han sido negociados por la arrendataria directamente con el proveedor.

V.- RESPONSABILIDADES OBJETIVAS Y RIESGO PROFESIONAL. Con independencia de las coberturas contratadas con la compañía aseguradora, quedando a su cargo y respondiendo exclusivamente de cualquier responsabilidad que derive del uso lícito o ilícito del bien arrendado, aún cuando se cause daño por la velocidad que desarrolle, por la energía que conduzca o provoque, por su naturaleza explosiva o inflamable, así como los accidentes de trabajo o enfermedades profesionales que se causen con motivo del uso del bien.

VI.- PRIVACION DE USO, NOVEDAD DAÑOSA, GRAVAMENES Y CONTINGENCIAS. La arrendataria, dentro de un término que no excederá de setenta y dos horas a partir del evento, pondrá en conocimiento de la arrendadora, por escrito y notificando fehacientemente, de cualquier hecho, acto u omisión por el que se le pretenda privar o se le prive total o parcialmente de la posesión o del uso del bien arrendado, así como de cualquier novedad dañosa, respondiendo de los daños y perjuicios que cause su

omisión, independientemente de su obligación de defender como si fuera dueño el bien, respondiendo de toda pérdida, daño o menoscabo, aún cuando sea sin culpa o negligencia, aún por caso fortuito o de fuerza mayor, culpa o dolo de terceros, continuandose la causación de la renta pactada.

VIII.- SUBARRENDAMIENTO, CESIONES, LIMITACIONES DE DOMINIO. Bajo ningún concepto la arrendataria podrá subarrendar, conceder el uso a terceros, gravar o limitar la propiedad o posesión del bien arrendado, ni ceder los derechos del presente contrato.

IX.- LICENCIAS, PERMISOS Y RESPONSABILIDADES. La arrendataria es responsable y se obliga a dar cabal cumplimiento a todas las leyes, reglamentos, decretos y circulares que sean aplicables al uso, propiedad, posesión y tenencia del bien arrendado, aún las disposiciones de carácter tributario, estando de acuerdo en obtener por su cuenta cualquier autorización licencia o permiso necesarias para el uso y funcionamiento. No obstante, si la arrendadora ante la abstención de la arrendataria decidiera obtener lo necesario, todas las erogaciones que efectúe serán reembolsadas de inmediato por la arrendataria, al primer requerimiento, dentro de un término que no excederá de cinco días hábiles contados a partir de esta fecha,

causandose ante la mora el interés que adelante se pacta.

X.- SEGUROS. La arrendadora, con el consentimiento de la arrendataria, ha contratado a costa de esta última un seguro por cada bien arrendado contra robo, hurto, destrucción total o parcial, pérdida, daños materiales, personales y a terceros con la cobertura más amplia que se ampara en el mercado, incorporandose al precio de la renta las primas y gastos de seguro, estando de acuerdo la arrendataria en que es beneficiaria preferente y en primer lugar para el caso de siniestro la arrendadora, debiendo permanecer vigente el seguro hasta en tanto se finiquite el arrendamiento y se devuelva el bien arrendado.

XI -. CESION. La arrendataria está de acuerdo desde ahora en que la arrendadora podrá ceder total o parcialmente los derechos que le derivan del presente contrato, bastando para tal efecto que el cesionario o acreedor notifique a la arrendataria de la cesión o gravámen constituido y con ello surtirá plenos efectos legales el acto jurídico, sin que la arrendataria pueda oponer al adquirente, cesionario o acreedor ninguna de las excepciones personales que pudiere tener para con la arrendadora, siempre que no se afecten o restrinjan sus derechos como arrendataria en los términos de la Ley.

XII.- DEVOLUCION DEL BIEN. Al término normal del arrendamiento, la arrendataria se obliga a devolver a la arrendadora o a quien sus derechos represente, el bien arrendado, precisamente y sin necesidad de requerimiento previo en el día prefijado en el anexo respectivo, precisamente en el domicilio de la arrendadora y en condiciones de un uso normal y cuidadoso. Para el evento de que dicho bien sea devuelto en condiciones distintas a las que en un uso normal o cuidadoso tendría, presente deterioro, averías, desperfectos, falta de piezas o elementos, o de mantenimiento, previa revisión y avalúo practicado por el perito que elija la arrendadora, la arrendataria cubrirá de inmediato las cantidades que resulten, causandose el interés moratorio que se pacta en este contrato para el caso de que no se realice el pago dentro del los cinco días hábiles siguientes al primer requerimiento. Con independencia de lo anterior, la arrendataria se obliga a permitir en cualquier tiempo a la arrendadora cualesquiera inspección o verificación del bien y a demostrar fehacientemente que se practican los servicios de mantenimiento y conservación.

XIII.- INTERESES MORATORIOS. Para el evento de que la arrendataria y su obligada solidaria no pagaren a la

arrendadora o a quien sus derechos legalmente represente o adquiera, en la forma, términos y plazos convenidos en el presente contrato y sus anexos, precisamente y sin necesidad de requerimientos previos en el domicilio de dicha arrendadora, o en que en lo futuro designe, o bien rehusaren el pago de cualquier cantidad a su cargo diverso a los abonos mensuales pactados y que se deriven de este contrato y sus efectos, todas y cualesquiera cantidades adeudadas causaran un interés moratorio a la tasa anual que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) veces la tasa de rendimiento de los certificados de la Tesorería de la Federación a los plazos de veintiocho días o el más cercano a un mes.

XIV.- DERECHO DE RETENCION. La parte arrendataria manifiesta expresamente su acuerdo y conformidad para que la parte arrendadora, retenga sin necesidad de consignación en el caso de rescisión, el depósito en garantía o cualquier otra prestación recibida hasta en tanto sean determinados y pagados los saldos a cargo de la parte arrendataria y su obligada solidaria y, en todo caso, hasta en tanto sean totalmente terminados los juicios que se promovieren.

XV.- OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACION. La arrendadora podrá rehusar validamente todo ofrecimiento de pago, aún seguido de consignación, en caso de que no se incluyan la pena convencional, los intereses moratorios, el Impuesto al Valor Agregado que dichos moratorios cause y demás accesorios procedentes en los terminos de este contrato.

XVI.- OBLIGACION SOLIDARIA. Para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la arrendataria en los terminos de este contrato y sus anexos, la compareciente con el carácter de obligada solidaria se constituye en este acto en fiadora lisa y llana de la parte arrendataria y su obligada solidaria de todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades a cargo de la arrendataria, sin exclusión de ninguna clase, haciendo la compareciente fiadora de este acto, en forma expresa, renuncia clara y terminante a los beneficios de orden, excusión y división que confieren los artículos 2812, 2815, 2820, 2822, 2827 y 2839 del Código Civil para el Distrito Federal, así como a los beneficios señalados en los artículos 2836, 2844, 2846, 2848 y 2849 del propio ordenamiento, manifestando la mencionada fiadora conocer el contenido, alcance y fuerza legal de dichos beneficios y de su renuncia expresa a ellos, bajo el entendido de que la fianza no podrá cancelarse ni concluir

en tanto subsistan obligaciones a cargo de la parte arrendataria, aún cuando el término fijo y forzoso del arrendamiento hubiese expirado.

XVII.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO. Son causas de incumplimiento de la arrendataria, así como de rescisión del presente contrato, además de las generales establecidas por la Ley y las que legalmente den base para darse por vencidas anticipadamente las obligaciones a plazo, en caso de optarse por el cumplimiento forzoso del contrato, enunciativa más no limitativamente las siguientes: a) si la arrendataria y su obligada solidaria incumplen por una sola vez en los pagos que deben efectuar de conformidad con este contrato y sus anexos; b) en caso de destrucción parcial o total del bien, así como de su uso dañoso o negligente y su falta de mantenimiento; c) por concurso, suspensión de pagos o quiebra de la arrendataria o su fiador; d) si la arrendataria, sin autorización expresa y por escrito de la vendedora transgrede lo pactado en la cláusula séptima del presente contrato, o bien pierda la posesión real o jurídica del bien; e) por el incumplimiento de la arrendataria o de su fiadora en cualesquiera de las obligaciones que les derivan del presente contrato.

XVIII.- EJERCICIO DE ACCIONES Y PENA CONVENCIONAL. En todo caso de incumplimiento de la parte arrendataria o su obligada solidaria, la arrendadora podrá a su elección exigir el cumplimiento forzoso del contrato, dando por vencido anticipadamente todo lo que se le adeudare, o bien rescindirlo ejercitando en ambos casos las demás acciones legales procedentes.

Sí la arrendadora optara por exigir el cumplimiento forzoso del contrato se darán por vencidos anticipadamente los plazos otorgados para el pago y demás cantidades adeudadas, con la consiguiente causación de los intereses moratorios pactados además de la obligación de pago de la pena convencional.

Sí la arrendadora opta por rescindir este contrato, se ejercitará la acción rescisoria, otorgandole las partes a este instrumento el carácter de título ejecutivo, en los términos y para los efectos del título séptimo, capítulo II, secciones I y II del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, reconociendo las partes desde ahora el contenido de este documento y sus firmas, subsistiendo en este caso la aplicación de la pena convencional.

En todos los casos, la parte arrendadora podrá ejercitar simultaneamente o acumulándolas las acciones que le correspondan y que deriven del presente contrato, anexos y pagaré.

Por el incumplimiento de la arrendataria o su obligada solidaria, en cualesquiera de las obligaciones que les derivan del presente contrato, se obligan a pagar una pena convencional en favor de la arrendadora, sea porque las obligaciones no se cumplan o no se cumplan de la manera convenida, o por el simple retardo en el cumplimiento de sus obligaciones de pago o de entrega del bien, o cualesquiera otro incumplimiento, igual al 100% (cien por ciento) de la obligación principal, es decir, el precio único y total pactado para el tiempo fijo y forzoso del arrendamiento.

XIX.- DEPOSITO EN GARANTIA. La arrendataria hace entrega a la arrendadora a título de depósito en garantía las cantidades que se precisan en los anexos de este contrato, las que serán devueltas hasta en tanto se hubieren liquidado en su totalidad los saldos a cargo de la arrendataria y el bien devuelto, finiquitándose el arrendamiento, facultando la arrendataria a la arrendadora a aplicar total o parcialmene el depósito a cubrir saldos a

cargo de la arrendataria hasta donde alcance, asistiendole a la arrendadora en caso de juicio el derecho de retención.

XX.- SUSTITUCION DE LA ARRENDATARIA. En cualquier caso en que la arrendadora otorgue su consentimiento para que la arrendataria sea sustituida, bajo cualquier título legal, sea cesión de derechos, subrogación de obligaciones y otros actos jurídicos, desde ahora se establece un costo igual al 3% (tres por ciento) de los abonos pactados por el precio de la renta que estén por transcurrir.

XXI.- COSTAS. La arrendataria y su obligada solidaria manifiestan saber y están de acuerdo en que la arrendadora ha contratado la prestación de servicios profesionales de abogados, obligandose a cubrir por concepto de honorarios de cada negocio que les encomienda por el incumplimiento de sus arrendatarios, por un importe igual al 20% (veinte por ciento) del valor total del asunto, es decir suerte principal más accesorios. Por lo anterior la arrendataria y su obligada solidaria están de acuerdo en que, si con motivo de su incumplimiento se turna la solución judicial o extrajudicial del asunto a los dichos abogados de la arrendadora, las costas y honorarios antes dichos serán a su cargo y motivo de prestación a reclamar, lo que convienen desde este momento en terminos de lo dispuesto

por los artículos 2606 del Código Civil para el Distrito Federal y 222 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal.

XXII.- JURISDICCION. Para cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, ejecución o incumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales del fuero común de la ciudad de México, haciendo renuncia expresa a cualesquiera otro fuero que pudiese corresponderles en razón de domicilios presentes o futuros o ubicación del bien, sometiéndose a las leyes del Distrito Federal en cuanto fueren supletorias a las de observancia federal.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONDICIONES GENERALES.

I. En virtud de este contrato de arrendamiento financiero y ajustándose a lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien con ese carácter recibe a su entera satisfacción los bienes, que en adelante se le denominará "el equipo" cuya copia de la factura original se agrega a este contrato como anexo 1, y que la arrendataria ha solicitado al proveedor.

Queda pactado que mediante convenios posteriores que celebren las partes que se anexan en su orden numerados y progresivamente a este contrato para que formen parte del mismo, podrán incorporarse como materia de arrendamiento aquí establecido otros bienes, cuyos valores, ubicación, descripción, plazos de arrendamiento que a ellos se refiera, amortizaciones, intereses y demás características quedarán consignados en dichos convenios adicionales y a los que le serán aplicables todas y cada una de las

estipulaciones contenidas en el presente contrato, que no se opongan a las reglas particulares que se prevean específica y respectivamente para cada caso, en dichos convenios.

II. ELECCION DEL EQUIPO. Declara la arrendataria que ha elegido en forma individual y directa el equipo que es materia de las obligaciones de este contrato, así como su fabricante y proveedor, verificando en forma absoluta, unilateral y bajo su exclusiva responsabilidad, tanto la idoneidad del equipo para los fines a los que se va a destinar, como su precio, su eficiencia, calidad y características.

III. GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE. La arrendadora cede a la arrendataria, por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio que debe prestar el vendedor del equipo y por lo tanto autoriza a la arrendataria para que obtenga el servicio o garantía que requiere el equipo arrendado. La arrendataria debe solicitar dicho servicio exclusivamente a la persona o empresa que le haya vendido el equipo a la arrendadora, quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios de cualquier otra entidad que pueda prestarlos sin la autorización necesariamente escrita de la arrendadora. En

caso de que dicha garantía o servicio no fueran totalmente gratuitos, su costo será cubierto por la arrendataria.

IV. ENTREGA E INSTALACION. La arrendataria se obliga a recibir el equipo en la fecha, términos y condiciones especificados en su pedido correspondiente, dando aviso por escrito a la arrendadora de la recepción del equipo dentro de las 72 horas siguientes. La negativa de la arrendataria a recibir el equipo arrendado, constituye causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, pero a su elección la arrendadora podrá exigir el cumplimiento del mismo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo número 88 del Código de Comercio, si la arrendataria se negare a recibir el equipo materia del arrendamiento, la arrendadora no responderá ante la arrendataria por ningún daño, defecto, diferencias en las especificaciones, entrega tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los equipos arrendados, o por error del fabricante, proveedor o comerciante en el ensamble o correcta instalación del equipo, o por cualquier otro error o incumplimiento por parte del proveedor, en relación a la orden de compra; por ello, la arrendataria se obliga a reclamar sus derechos, solamente del proveedor o fabricante y/o al transportador del equipo con exclusión de la arrendadora. Los gastos de transporte e instalación, así como el suministro de cuantos

accesorios, elementos, y equipos complementarios que sean necesarios serán por cuenta de la arrendataria, así como los impuestos, derechos aduanales, gastos que por cualquier causa se originen, excepción hecha de los casos en que dichos gastos sean por cuenta del proveedor o fabricante del equipo arrendado.

V. PROPIEDAD DEL EQUIPO. El equipo adquirido así como cualquier mecanismo, refacción o pieza que se use accesoriamente con el o que posteriormente se le instale, quedará siempre durante el plazo de arrendamiento, propiedad exclusiva de la arrendadora y la arrendataria se obliga a tomar a su costa, cuantas medidas sean necesarias para defender, respetar y hacer respetar a terceros tal derecho de propiedad. La arrendataria se obliga a fijar en sitio perfectamente visible y en forma permanente, una placa donde se indique que el equipo es propiedad de la arrendadora. Queda entendido que el equipo no podrá ser embargado, no objeto de privación de posesión por cualquier otro acreedor de la arrendataria distinto de la arrendadora y que la arrendataria se obliga a defenderlo de cualquier intento de embargo por parte de terceros, tomando a su cargo todas las medidas necesarias para evitarlo o para levantar el secuestro en su caso, notificando inmediatamente a la arrendadora, particularmente en el caso

de conflicto obrero patronal entre la arrendataria y sus obreros.

VI. UTILIZACION DEL EQUIPO.

A) LUGAR DE USO. La arrendataria se obliga a usar el equipo materia del presente contrato en el lugar indicado en las condiciones particulares. Si la arrendataria deseara trasladar el equipo a un lugar distinto, necesitará previamente que la arrendadora otorgue su consentimiento por escrito. El incumplimiento por parte de la arrendataria de esta obligación será causa de rescisión de este contrato que la arrendadora hará valer si así conviene a sus intereses.

B) REPARACIONES Y REFACCIONES. La arrendataria deberá a sus expensas, realizar todas las reparaciones e instalará todas las refacciones en el equipo arrendado que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia, mientras dure la vigencia del contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento. La arrendataria deberá usar solamente refacciones legítimas hechas por el fabricante de los equipos. La arrendataria no podrá, sin previo consentimiento dado por escrito de la arrendadora, adoptar o instalar cualquier accesorio en el equipo, si tal adaptación o instalación cambiare la función original que

deba desempeñar dicho equipo o el uso para el cual está normalmente destinado.

C) CUIDADO DE OPERACION. La arrendataria se obliga a operar el equipo arrendado, empleando para ello solamente personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por la misma arrendataria . Requerirá de su personal que use el equipo con el debido cuidado y diligencia, operándolo con todas las debidas precauciones, para evitar descomposturas, demeritos, daños y perjuicios a terceros, lo que de ocurrir, serán a su cargo.

D) LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS. La arrendataria queda obligada a obtener y mantener en vigor a su costa todas las licencias, permisos y registros necesarios para la compra y la operación del equipo arrendado, que sean requeridos de acuerdo con las Leyes y Reglamentos aplicables.

La omisión de la arrendataria de obtener o conservar en vigencia dichas licencias, permisos o registros, constituye causa de rescisión del presente contrato. En caso, y si así conviniere, la arrendadora podrá suplir las cantidades necesarias a efecto de mantener en vigor las licencias, permisos o registros indispensables para la operación del equipo arrendado. El importe de los pagos efectuados por

estos conceptos, los cubrirá la arrendataria a la arrendadora al ser requerida por ésta, obligándose también a cubrir los intereses moratorios sobre las sumas adelantadas y en la condiciones fijadas por las condiciones particulares de este contrato.

E) INSPECCION DEL EQUIPO. La arrendadora podrá inspeccionar cuantas veces lo desee, el equipo arrendado a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación y la arrendataria se obliga a permitir la realización de dichas revisiones.

VII. RESPONSABILIDAD DE SEGUROS.

A) A partir de la fecha de recepción del equipo y hasta que concluya la relación contractual, la arrendataria, en su calidad de detentadora y usuaria del equipo arrendado, será responsable en todo caso, aún en caso fortuito o fuerza mayor.

1. De todos los riesgos o daños que la existencia o el empleo del mismo ocasione a terceros, en sus personas o en sus bienes, aunque derivasen estos de defectos del equipo.
2. De todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción o daño que sufra el equipo arrendado.

B) Al efecto, la arrendataria se obliga a suscribir a su

costa una póliza de seguro garantizando su responsabilidad civil ante terceros.

C) Por otra parte, y hasta que concluya la relación contractual, la arrendataria se obliga a contratar con la compañía de seguros designada en las condiciones particulares, un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que esté expuesto el equipo arrendado, designando a la arrendadora como beneficiaria irrevocable y preferente, condición que de no cumplirse también será causa de rescisión. La arrendataria se obliga a entregar a la arrendadora en un plazo no mayor de 15 días a partir de la fecha de recepción del equipo, una copia de la póliza de seguro contratada en los terminos del contrato. La prima y gastos que se causen por la obtención de este seguro y por sus renovaciones, serán por cuenta de la arrendataria quien los pagará en su oportunidad. Si la arrendataria no los cubriera en la forma prevista, la arrendadora podrá pagar dichas sumas por cuenta de la primera, quien las reembolsará junto con los intereses moratorios calculados a la tasa de interés anual establecida en las condiciones particulares desde el día de pago por la arrendadora y hasta el día del reembolso.

En el caso de siniestro, la arrendataria se obliga a avisar a la arrendadora en un plazo no mayor de dos días y a dar a

la aseguradora los avisos correspondientes en los terminos y condiciones consignadas el las pólizas respectivas.

1. En caso de que algún equipo sufriera daño, por cualquier razón o causa, que sea susceptible de reparación, la arrendataria queda obligada a realizar, a sus expensas, dicha reparación de inmediato, continuado con la obligación de pagar las rentas pactadas. En caso de que la arrendadora o su cesionario haya sido indemnizado, la arrendadora o su cesionario pagará el monto de la indemnización a la arrendataria, tan pronto como obtenga de la arrendataria pruebas suficientes de que el equipo ha sido reparado en forma debida.

2. En caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruido o dañado de modo tal que sea imposible su reparación la arrendataria deberá pagar, a mas tardar dentro de los treinta dias después de que ocurra dicho siniestro, a la arrendadora, una suma equivalente al saldo insoluto de la renta total y el importe de la opción indicada en las condiciones particulares y a consecuencia de dicho pago se dará por terminado el presente contrato. Por su parte y posteriormente a este pago, la arrendadora abonará a la arrendataria las indemnizaciones que recibiera de las compañías de seguro, de acuerdo con las pólizas, consideradas en este inciso.

VIII. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. El presente contrato de arrendamiento entra en vigor en la fecha establecida en las condiciones particulares y concluirá al cumplirse el término forzoso para ambas partes que también establece las condiciones particulares.

IX. RENTAS. Queda convenida como renta total, por el término fijo y forzoso del presente contrato, en los términos del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la cantidad que se señala como TOTAL DE RENTAS en las condiciones particulares de este contrato.

El importe total de dicha renta será pagado por la arrendataria mediante la realización de tantos pagos como períodos constituyen el plazo de este contrato, los pagos establecidos son consecutivos, importan la cantidad que se señala en las condiciones particulares como importe de cada renta cada uno de ellos y deberán efectuarse sucesivamente a partir de la fecha de pago de la primer renta, que también se señala en las citadas condiciones. La arrendataria se obliga a pagar las rentas en las oficinas de la arrendadora, o en el lugar que ésta designe por escrito, sin necesidad de requerimiento previo.

Sí la arrendataria cubriere extemporaneamente la renta estipulada a la arrendadora, se obliga a pagar como pena

convencional los intereses moratorios diarios que se fijan en las condiciones particulares.

A solicitud de la arrendadora, y jurídicamente causados por el propio contrato de arrendamiento, la arrendataria suscribirá tantos títulos de crédito como vencimientos de renta estipulados en el término fijo y forzoso del arrendamiento, cada uno por el monto de renta convenida. La suscripción y la entrega a la arrendadora de estos títulos no implica el pago de las rentas ni constituye recibo de ellas. La arrendadora podrá pedir a la arrendataria que en lugar de estos títulos de crédito suscriba un solo pagaré por el importe total de la renta por el plazo forzoso estipulado. En este último caso, el pago de las rentas se comprobará por recibos que la arrendadora le otorgue.

X. APLICACION DE PAGOS. Las partes renuncian a lo dispuesto por los artículos 2090, 2092, 2093 y 2094 del Código Civil para el Distrito Federal y en su lugar establecen como orden de aplicación de los pagos que realice la arrendataria las siguientes preferencias: impuestos, pagos por primas de seguros, gastos erogados por cuenta de la arrendataria, diferencias resultantes por aplicación de pagos, seguros, honorarios por ratificación de contrato, derechos y gestiones de inspección del mismo, honorarios derivados de cobranza judicial o extrajudicial, intereses

moratorios, etc. y finalmente el pago de las rentas adecuadas. La arrendadora podrá variar, si así lo estima el orden de dicha aplicación.

XI. OPCIONES A LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. A la terminación de este contrato, siempre que haya cumplido cabalmente con todos sus terminos y condiciones y previo aviso dado por escrito a la arrendadora con una anticipación de un mes, la arrendataria deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y optar entre:

A) Adquirir el equipo arrendado pagando de contado a la arrendadora el importe de la opción de compra que fija las condiciones particulares. Los gastos y los impuestos derivados de dicho contrato de compraventa serán a cargo de la arrendataria.

B) Participar en el importe de la enajenación del equipo a un tercero que designaría la propia arrendataria, siempre y cuando, el valor de la venta, deducidos los gastos e impuestos que graven la operación, sea superior a la opción de compra fijada por las condiciones particulares del presente contrato (VALOR DE MERCADO). En este supuesto, la arrendadora otorgará a la arrendataria como participación, la fracción del precio de venta que reciba en exceso al

importe de la opción de compra después del pago de toda clase de gastos e impuestos.

C) Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a lo que se pacte por ambas partes llegado el momento.

En el caso de que no ejercitase la arrendataria ninguna de estas opciones, estará obligado a devolver el equipo arrendado en el lugar que le designe la arrendadora en un plazo no mayor de 15 días contados a partir del último día de renta, transcurrido el cual e independientemente de las acciones que para la recuperación del equipo ejercite la arrendadora, la arrendataria pagará una renta diaria por el monto que resulte de dividir el importe de cada renta pactada en las condiciones particulares entre los días del período de dicha renta hasta la fecha de la devolución o recuperación del equipo por la arrendadora.

Serán causas de terminación de este contrato, además de las consignadas en la Ley, el que la arrendataria sea declarada en quiebra, concurso, suspensión de pagos, sea emplazada o estallada a huelga, se disuelva la sociedad, en caso de persona física, que fallezca la misma.

Es facultad expresa de la arrendadora dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago pudiendo exigir de la arrendataria el cumplimiento del contrato en los casos que

señale la ley, el clausulado de este contrato o la falta de pago puntual de las obligaciones a cargo de la arrendataria.

XII. CESION O GARANTIA. La arrendadora queda expresamente autorizada para, si a sus intereses conviniere ceder, traspasar, o dar en garantía todos los derechos inherentes a este contrato, los títulos de crédito derivados del mismo, sea a una institución de crédito o cualquier otra persona física o moral. Expresamente convienen las partes en que a la arrendataria le queda prohibido ceder, traspasar o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del presente contrato, ni pignorar o gravar, en cualquier forma, el equipo arrendado, o transmitir su posesión ya sea en su totalidad o parte del mismo.

Si la arrendataria violare en cualquier forma estas prohibiciones, será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, y además cubrir a la arrendadora los daños y perjuicios que esta sufriera.

XIII. IMPUESTOS. La arrendataria queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos, honorarios, "gastos que cause o llegare a causar en lo futuro el presente contrato," el equipo materia del arrendamiento, así como los gastos por inscripción en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio. La precitada inscripción podrá diferirse para no gravar económicamente a la arrendataria; pero si fuere necesaria a juicio de la arrendadora, se llevara a efecto, cargando su costo y los intereses moratorios que fijan las condiciones particulares a la arrendataria, hasta su reembolso. El I.V.A. que se cause por la celebración del presente contrato y que se precisa en las condiciones particulares, será cubierto por la arrendataria junto con la primera renta conforme a lo pactado en dicho apartado.

XIV. COMPETENCIA. Serán competentes para conocer cualquier controversia los tribunales del Orden Común o Federal de la capital de la República o del domicilio del deudor, a elección de la arrendadora, por lo cual la arrendataria renuncia expresamente al fuero de su domicilio o a cualquier otro que pudiere corresponderle. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, expresamente las partes convienen en que la arrendadora podrá ejercitar las acciones que le competen derivadas de este contrato por medio del procedimiento ejecutivo establecido en el título tercero del libro quinto del Código de Comercio o de cualquier otro que sea procedente.

XV. PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL.

A) En el caso de rescisión del contrato por falta de pago puntual de las mensualidades a cargo de la arrendataria fijada en las condiciones particulares, las partes se someten expresamente a lo que establece el artículo 464 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicandose las demás disposiciones relativas de dicho ordenamiento y estableciendo como preferente el procedimiento que elija la arrendadora que esté apegado a derecho. Para estos efectos, la arrendataria expresamente reconoce que la arrendadora ha cumplido totalmente sus obligaciones.

B) En caso de que la arrendadora optare por exigir de la arrendataria el cumplimiento del contrato, dando por vencido el plazo para el pago de la renta total estipulada, y demás prestaciones a su cargo, por mora de la propia arrendataria, las partes convienen en que la arrendadora podrá exigir el saldo total del monto de las antedichas prestaciones en la via Ejecutiva Mercantil, en los términos de lo dispuesto por el Título tercero del libro quinto del Código de Comercio.

C) Las partes convienen expresamente en que, para el caso de incumplimiento de la arrendataria, la arrendadora tendrá la facultad de pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento, de acuerdo con lo

dispuesto por el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y que el procedimiento a que las partes se sometan será el ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 48 de la misma Ley.

D) En los demás casos, procederan las acciones que las leyes determinan.

XVI. RENTA EN DEPOSITO. En el acto de la firma del presente contrato la arrendataria entregará a la arrendadora la suma indicada en la hoja de condiciones particulares y aspectos financieros del contrato, a los cuales se les habrá de sumar el impuesto al valor agregado correspondiente de conformidad con el artículo 12 de la Ley, del Impuesto al Valor Agregado y el artículo 25 del reglamento del Impuesto al Valor Agregado, en calidad de depósito que la arrendadora conservará en su poder sin causa de intereses en garantía del fiel y exacto cumplimiento del susodicho contrato, a cuya terminación la arrendadora aplicará el depósito en pago de los últimos abonos mensuales de renta. En caso de rescisión del presente contrato, por incumplimiento de la arrendataria, este depósito se aplicará a cuenta de las responsabilidades que resulten a su cargo.

XVII. OBLIGADO SOLIDARIO. Quien con este carácter aparece

en las Personalidades y Generales de este contrato se constituye Obligado Solidario de la arrendataria frente y a favor de la arrendadora y en consecuencia hace suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este contrato a cargo de la primera, comprometiéndose a cumplir en su totalidad a la segunda y en los términos de los artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, cuyos datos y procedencia están descritos en la hoja de Personalidades del presente contrato.

XVIII. RECLAMACION EN CONTRA DE LA ARRENDADORA. En caso de reclamación en contra de la arrendadora, la arrendataria podrá a su elección ocurrir ante la Comisión Nacional Bancaria o hacer valer sus derechos ante los tribunales competentes de la Federación o del Orden Común de conformidad con lo dispuesto por el artículo 102 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

CONCLUSIONES

I.- El antecedente directo del arrendamiento puro lo encontramos en el derecho romano, que fue donde se sentaron las bases para la operación de esta figura.

II.- El arrendamiento puro, entendiendo por éste el usado como medio de financiamiento, y el arrendamiento común tienen la misma naturaleza jurídica.

III.- El arrendamiento puro, con la finalidad señalada, carece de legislación específica en nuestras leyes y es por esto que en los contratos particulares que se celebran se mezclan los conceptos con los del arrendamiento financiero.

IV.- El arrendamiento financiero tiene sus orígenes en los Estado Unidos de América, hacia principios de la segunda mitad de este siglo, precisamente cuando la

situación económica mundial requería de medios de financiamiento baratos y eficaces.

V.- El contrato de arrendamiento financiero tiene una naturaleza propia y definida, es un medio de financiamiento, que se puede equiparar al arrendamiento puro, sin embargo nuestra legislación fiscal acepta como propietario en el período inicial forzoso al arrendatario y le proporciona las ventajas propias de él.

VI.- Los contratos marco que se usan en la práctica para ambas figuras son redactados unilateralmente por la arrendadora, y por tal motivo, dejan recaer en el arrendatario todas las obligaciones, incluso las que no son señaladas por la ley.

VII.- En nuestro país se han creado sociedades anónimas para el ejercicio de la actividad de arrendadoras puras, proporcionando a las pequeñas y medianas empresas principalmente, un medio de financiamiento que por su naturaleza no permite reflejar como "apalancamiento" las obligaciones contraídas, y por tanto no reflejan en su información financiera la situación real del negocio.

VIII.- Considero de vital importancia el unificar criterios en nuestra legislación para ambos contratos, ya que los dos persiguen la misma finalidad y sin embargo se les da tratamientos distintos.

B I B L I O G R A F I A

- 1) Acosta Romero Miguel, DERECHO BANCARIO, Editorial Porrúa, México 1986.
- 2) Barrera Graf Jorge, NUEVA LEGISLACION BANCARIA, Breves Comentarios Sobre las Dos Leyes del 14 de enero de 1985, Editorial Porrúa, México 1985.
- 3) Bravo Valdez Beatriz y Bravo González Agustin, DERECHO ROMANO SEGUNDO CURSO DE, Editorial Pax-México, Librería Carlos Céserman S.A., México 1982.
- 4) De Pina Rafael, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, Editorial Porrúa, México 1992.
- 5) Díaz Bravo Arturo, CONTRATOS MERCANTILES, Editorial Harla, México 1983.
- 6) El Empresario, Revista mensual, Noviembre 1992, México 1992.
- 7) León Tovar Soyla, EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.(LEASING), Universidad Nacional Autónoma de México, México 1989.
- 8) Petit Eugene, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editorial Porrúa, México 1992.
- 9) Puig Peña Federico, TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL, Revista de Derecho Privado, Tomo IV, Volúmen II, Madrid 1992.
- 10) Rolin Serge, EL LEASING, traducción Tomás Pérez Ruíz, Madrid 1970.

- 11) Rojina Villegas Rafael, DERECHO CIVIL CONTRATOS, Editorial Porrúa, México 1990.
- 12) Sánchez Medal Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, México 1993.
- 13) Vázquez del Mercado Oscar, CONTRATOS MERCANTILES, Editorial Porrúa, México 1992.
- 14) Westoin F.J. y Brigham E.F., FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA, traducción Jaime González Mont, Editorial Mc Graw Hill, México 1989.
- 15) Zamora y Valencia Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, México 1992.

C O D I G O S Y L E Y E S

- 16) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México 1992.
- 17) Código de Comercio, Barrera Editores, México 1993.
- 18) Legislación Bancaria, Editorial Porrúa, México 1992.
- 19) Prontuario Fiscal, Ediciones Contables y Administrativas, México 1993.