

300609

13  
E2



**UNIVERSIDAD LA SALLE**

ESCUELA DE DERECHO

Incorporada a la U. N. A. M.

**LA NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**TESIS PROFESIONAL  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
MARCELA MARGARITA CARMONA SORIA**

ASESOR DE TESIS: LIC. ALFONSO VELA MORENO

MEXICO, D. F.

1993

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## I N D I C E .

### INTRODUCCION

### CAPITULO 1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

- 1.1. ESTADOS UNIDOS
- 1.2. EUROPA
- 1.3. MEXICO

### CAPITULO 2. EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 2.1. LEASING.
- 2.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
- 2.3. OTRAS DENOMINACIONES.

### CAPITULO 3. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 3.1. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.
  - 3.1.1. CONSENTIMIENTO.
  - 3.1.2. OBJETO.
- 3.2. ELEMENTOS DE VALIDEZ
  - 3.2.1. CAPACIDAD.
  - 3.2.2. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO
    - 3.2.2.1. ERROR.
    - 3.2.2.2. VIOLENCIA.
    - 3.2.2.3. DOLO Y MALA FE.
  - 3.2.3. OBJETO, FIN O MOTIVO DETERMINANTE LICITO.
  - 3.2.4. FORMA.
- 3.3. ELEMENTOS PERSONALES.
  - 3.3.1. ARRENDADORA FINANCIERA.
  - 3.3.2. ARRENDATARIO FINANCIERO.

### CAPITULO 4. DIFERENCIAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OTROS CONTRATOS.

- 4.1. ARRENDAMIENTO SIMPLE.
- 4.2. COMPRAVENTA
- 4.3. MANDATO.
- 4.4. CONTRATO DE CREDITO.

## CAPITULO 5. MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 5.1. FINANCE LEASE (ARRENDAMIENTO FINANCIERO).
- 5.2. LEASE BACK (ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE REGRESO).
- 5.3. LEASING BROKER (ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR INTERMEDIARIO).
- 5.4. MAINTENANCE O SERVICE LEASE (ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON MANTENIMIENTO O SERVICIO).
- 5.5. NET LEASE (ARRENDAMIENTO FINANCIERO NETO).
- 5.6. LEASING INMOBILIARIO (ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE INMUEBLES).
- 5.7. RENTING (ARRENDAMIENTO PURO).
- 5.8. LEASING AUTOMOTRIZ (ARRENDAMIENTO FINANCIERO AUTOMOTRIZ).

## CONCLUSIONES

## BIBLIOGRAFIA.

## LA NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

México se está convirtiendo en un país cada vez más industrializado, en razón de ello, se hace necesario buscar nuevos medios de financiamiento, uno de los cuales es el **leasing o arrendamiento financiero**, medio por el cual es posible hacerse de maquinaria o equipo necesario para la rama de que se trate sin un excesivo costo para la empresa, pues brinda la oportunidad no de comprar, sino de rentar el equipo deseado, lo que indica un menor desembolso, así como la oportunidad de cambiar este equipo por uno más reciente cuando este se vuelva obsoleto, o bien, al término de su vida útil.

Esta figura es de reciente creación, más aún, no fue sino hasta 1960 en se da a conocer en México, y es hasta 1966 cuando el término Arrendamiento Financiero aparece en un cuerpo jurídico, que es el Código Fiscal de la Federación. Regulado como contrato en sí, es en el año de 1981 cuando se incluye en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

En razón de ello, no es mucho lo que se sabe de esta figura en nuestro país, de modo que el individuo común y corriente, e incluso el estudiante de Derecho, desconoce con mucho este contrato, no teniendo ni siquiera una idea general del tema, pues por razón de su uso, es manejado por las grandes empresas dedicadas a fines industriales, comerciales y a la prestación de servicios, que por el individuo común y corriente.

Dadas estas circunstancias, son muchas las cuestiones que se presentan al entrar el jurista en contacto con este contrato, a saber: el concepto de esta operación, si se trata en realidad de un contrato como los que maneja nuestro derecho y cuáles son sus características principales. o bien, si esta formado por dos clases de contratos; si es una figura jurídica mixta, o un contrato atípico, diferente a los existentes.

El fin de esta investigación es el de resolver estas cuestiones, proporcionando una serie de conceptos y lineamientos que permitan conocer más respecto a esta figura.

## CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS.

Desde principios de este siglo, nuestro derecho se ha visto frente a nuevas figuras, de las cuales aun no se tiene un conocimiento exacto y, menos aun, una regulación, tal es el caso del contrato cuya naturaleza pretendemos determinar. Si bien el arrendamiento financiero es un contrato relativamente joven, conviene estudiar su origen, para entender mejor el por que de su éxito y arraigo en la época actual, en la que se ha convertido en una buena alternativa para el financiamiento de la empresa.

La mayor parte de la doctrina señala su nacimiento en este siglo, no obstante, hay quienes proponen un origen más antiguo, así, Manuel Gutierrez Viguera citando a El Mokhtar Bey nos dice que "...basado en la disociación de propiedad-uso, existieron figuras parecidas a la actual leasing en el imperio babilónico y egipcio...".

Sin embargo, y por ser el arrendamiento financiero un contrato derivado del arrendamiento clásico, -aunque desde ahora es conveniente aclarar que no se trata del mismo contrato- puedo decir que su origen más remoto se encuentra en el derecho Romano, con la **locatio conductio**, figura por la 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**. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el **locator**; nace una **locatio** y tiene contra la otra parte la acción **locati** o **ex locato**. El que debe el

---

<sup>1</sup> Gutierrez Viguera, Manuel. El leasing como institución financiera. Asociación para el progreso de la dirección. Madrid. 1977. p. 47.

precio del alquiler, o **merces**, toma el nombre de **conductor**; nace una **conductio**, y puede ejercitar contra el **locator** la acción **conducti** o **ex conducto**...

"Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento: a) El arrendamiento de cosas, **locatio rerum**;...y b) El arrendamiento de servicios, llamado **locatio operarum** u **operis**..."<sup>2</sup>

De estos dos tipos de **locatio**, la más común era la **locatio rerum**, en la que el objeto del arrendamiento podía ser "cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares...El precio del alquiler...debe, pues, ser cierto...Debe consistir en dinero..."<sup>3</sup>. Al mismo tiempo, el **locator** debía "procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento"<sup>4</sup> y para tal fin debía entregar al arrendatario la cosa arrendada. Además, el arrendador debía "garantizar al arrendatario contra la evicción...Con mayor razón debe indemnizarle si enajena el inmueble arrendado...El arrendador debe también garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada..."<sup>5</sup>

En cuanto al arrendatario, estaba obligado "a pagar el precio convenido, merces, y debe...transferir su

---

<sup>2</sup> Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Mexico. Traducido de la novena edición francesa por D. José Fernández González. Editora Nacional, 1953. p. 401.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

propiedad al arrendador. Pero como la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada **pensio**, solo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la **merces** es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya...

"El arrendatario está, además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya..."<sup>6</sup>

Por lo que respecta al arrendamiento de servicios, en la **locatio operarum** "el **locator**, en lugar de procurar el disfrute al **conductor** de una cosa por la que le debe la **merces**, le presta servicios determinados. Todos los ~~servicios~~ ~~no~~ ~~podían~~ ser indistintamente objeto de ~~arrendamiento~~ ~~que~~ ~~excluir~~ lo que es difícil valuar en dinero. De este número son las **operae liberales**, o servicios prestados por las personas que ejercen las profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, geómetras, médicos, abogados y otros muchos. Se advierte sin embargo, que estas personas podían recibir una remuneración, pero se llamaba **honorarium**, y no podía ser reclamada en justicia sino por una **cognitio extraordinaria**..."<sup>7</sup> En cuanto a la **locatio operis** "el que presta sus servicios recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo... los romanos consideran la operación que debe ser realizada

como la cosa arrendada. Llaman **locator** al que entrega la cosa...y **conductor** al que debe ejecutar el trabajo. Resulta de esto que es el **locator** quien paga la **merces** y el **conductor** quien la recibe...\*

Dentro de estas figuras existen algunos de los elementos típicos del contrato de arrendamiento, esto es: un arrendador, un arrendatario, un precio, y algunos otros elementos sobre los que no nos extenderemos por ser objeto de otro capítulo, sin embargo, conviene aclarar desde ahora que el aspecto novecoso del arrendamiento financiero, es decir, sus opciones terminales de devolución, compra y renovación de contrato, surgen en un país de tradición no romanista, sino anglosajona, como es Estados Unidos, donde recibe el nombre de **leasing**, mismo con el que es conocido mundialmente, aun cuando varios países han intentado darle una acepción propia, como veremos en el capítulo siguiente.

## TESIS CON FALLA DE ORIGEN

- \* op. cit. p. 402.
- ° op. cit. p. 402.
- Op. cit. p. 403.
- 7 op. cit. p. 404.
- Op. cit. p. 404.

### 1.1. Estados Unidos.

El Arrendamiento Financiero o **Leasing** no surgió como ahora lo conocemos, sino que se fue gestando de diversas modalidades del arrendamiento simple, desde fines del siglo pasado, así, indica Manuel Gutiérrez Viguera que: "dentro del siglo XIX podemos señalar el caso de las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos, que recurrieron al régimen de leasing para la adquisición de una gran parte de su material rodante (locomotoras y vagones). También podemos señalar el caso de la "Bell Telephone System", que puso en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica..."<sup>9</sup>

Así mismo, Soyla León Iover nos dice, citando a Williams D. Hawkland que "...a finales de 1864 existieron en los Estados Unidos regulares y continuos arrendamientos financieros cuando Gordon Hackey inventó una extraordinaria máquina de coser suelas de zapatos y decidió ponerla ampliamente en el mercado sobre la base de un arrendamiento. Al parecer en el mismo país, en los años 1940-1950, existieron otros contratos de leasing. A finales de la Segunda Guerra Mundial, en 1945, la United States Shoes Machinery Corporation alquiló sus máquinas a los comerciantes de zapatos, la Corporación quedaba como propietaria, y el arrendatario podía obtener un nuevo equipo suscribiendo un contrato nuevo si el material quedaba anticuado o si el primer contrato había finalizado; enseguida le siguió como arrendadora la International Business Machines (IBM). En ese mismo año la Allied Stores Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria y luego se los volvió a alquilar a

<sup>9</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 47.

un plazo de treinta años con opción de renovarlo por otros treinta y por un alquiler menor al del periodo inicial, con lo que logro hacer liquidos sus capitales inmovilizados. La propia administración publica fue una utilizadora del leasing, en la realización de grandes obras públicas: con base en la fórmula seguida por la Allied Stores Corporation se reconstruyeron muchos inmuebles destruidos en Nueva York."<sup>10</sup>

No obstante algunas particularidades de estos tipos de arrendamiento que se asemejaban al arrendamiento financiero moderno, no dejaban de ser variaciones del arrendamiento simple, toda vez que en la mayoría de estos arrendamientos se debían devolver los equipos utilizados al termino del contrato, es decir, no presentaban las tres opciones terminales de que consta nuestro contrato, a saber: la renovación del contrato por una renta inferior a la inicial, la compra del bien arrendado por el arrendador a un precio inferior a el del mercado y la venta del bien a un tercero.

De hecho, el Arrendamiento Financiero, como ahora lo conocemos, surge en los Estados Unidos de America, en la década de los cincuentas, en la época posterior a la Segunda Guerra Mundial, misma en la que la industria norteamericana enfrenta una situación critica debido a que durante la Guerra solo se dio producción de armamento. Como consecuencia, se generalizó una fuerte escasez de maquinaria y equipo para la industria, del mismo modo, los capitales destinados a la producción aun eran mínimos y

---

<sup>10</sup> León Iovar, Soylá. El Arrendamiento Financiero (leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el desarrollo. Universidad Nacional Autónoma de México. primera edición, 1989. pp. 15 y 16.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

habia que cuidarlos.

La mayor parte de los autores que aqui veremos, entre ellos Arturo Diaz Bravo<sup>11</sup>, Manuel Gutiérrez Viguera<sup>12</sup> y Sovia Leon Iovar<sup>13</sup>, coinciden en señalar como fecha de nacimiento del arrendamiento financiero actual el año de 1952, y como su creador a D. F. Boothe, jr., "...director de una fábrica de productos alimenticios en California, quien al tener que servir un gran pedido de alimentos a la Marina, concibió la feliz idea de alquilar los equipos necesarios para producir tales productos..."<sup>14</sup>, Diaz Bravo nos dice que esta idea de tomar la maquinaria en arrendamiento surgió "...por carecer de los recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido"<sup>15</sup>

Fue tal el éxito logrado por Boothe con su novedosa idea, que "decidió construir en San Francisco, California, la United States Leasing Corporation con ayuda del Bank of America, union cuyo objeto fuera dar bienes en arrendamiento financiero...La segunda sociedad con este objeto fue la Boothe Leasing Corporation; despues se crearon otras mas, independientes de los fabricantes, con la participación, en su mayoría, de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazos, como

---

<sup>11</sup> Diaz Bravo, Arturo, Contratos Mercantiles. HARLA. México, Tercera Edición, 1987. p. 102.

<sup>12</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 47.

<sup>13</sup> León Iovar. Op. cit. p. 16

<sup>14</sup> León Iovar. Op. cit. p. 16.

<sup>15</sup> Op. cit. p. 102.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

la National Equipment Rental, Equip Lease, Hudson Leasing Corporation, Lease Plan International, American Industrial Leasing Co.<sup>16</sup>

Fara Omar Olivera de Luna, siguiendo a Francisco Rico Pérez, los factores que contribuyeron al surgimiento y posterior éxito del arrendamiento financiero en Estados Unidos fueron "un mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible; un régimen fiscal severo en materia de amortizaciones; una economía próspera, y empresas obligadas a renovar sus bienes de equipo, en virtud del desenfrenado progreso científico característico de esa época en el poderoso país norteamericano."<sup>17</sup> Estas condiciones van a crear una situación nunca antes vista en la economía norteamericana, a la que se necesitó dar soluciones nuevas, una de las cuales fue el **leasing**.

---

<sup>16</sup> León Tovar. Op. cit. p. 17.

<sup>17</sup> Olivera de Luna, Omar. Contratos Mercantiles. Porrúa. México. Segunda Edición, 1987. p. 193.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 1.2. Europa.

Dadas las conveniencias de este contrato, es decir, la facilidad de obtener equipo de producción o servicio en buen estado, sin necesidad de efectuar grandes desembolsos de capital que podían ser encaminados a otros campos, pronto se expande hacia Europa, iniciando en la Gran Bretaña y de ahí al resto de los países del Mercomun Europeo.

Seguendo a Manuel Gutiérrez Viguera, en Europa, como en Estados Unidos, se abrió primero camino el leasing en lo que él llama su vertiente "operativa" -esto es, el alquilar que directamente hacían de sus productos los fabricantes-, pudiendo afirmar que "los pioneros del leasing en Europa fueron los fabricantes de máquinas para el tratamiento de la información"<sup>18</sup>. Ahora bien, es en Gran Bretaña donde se encuentra primeramente esta figura en su vertiente financiera, cuando en 1959 "se creó una filial de la Unites States Leasing Corporation..."<sup>19</sup>, aunque la primera arrendadora propiamente británica es Elco, creada en 1961, a la que "siguieron otras sociedades, como Mercantile Credit Ltd., Astley International Trust, Industrial Leasing and Finance Ltd., etc."<sup>20</sup>

En el año de 1962 el arrendamiento financiero aparece en Francia, al crearse la arrendadora

---

<sup>18</sup> Gutiérrez Viguera, Manuel, Op. Cit. p. 49.

<sup>19</sup> León Tovar. Op. cit. p 18.

<sup>20</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 50.

Locafrance, "promovida por la Banque de l'Indochine..."<sup>81</sup>, a partir de entonces las arrendadoras serán financiadas por grupos de bancos y aseguradoras, y no por los fabricantes.

Durante toda la década de los 60's encontraremos al arrendamiento financiero iniciando funciones en Europa: en 1963 en Bélgica, con Locabel<sup>82</sup>, financiada por la empresa norteamericana Lease Plan International<sup>83</sup>; en 1961 también se encuentran en Italia "filiales de empresas estadounidenses, como la American Industrial Leasing; en 1963 se fundó en Roma la Locatrice Italiana S. F. A."<sup>84</sup>.

Siguiendo a El Mokhtar Bey, Gutiérrez Viguera nos enumera las empresas de leasing que surgieron en Europa, así, nos dice que, en Alemania, la empresa pionera fue la Deutsche Leasing G.m.b.H.; la Interlease (holding), en Luxemburgo; la Lease Plan Neederland, en Holanda; Equipment Leasing Company, en Noruega; la Nordania Leasing, en Dinamarca; y la Industrie Leasing, en Suiza.<sup>85</sup>

En España el leasing aparece hacia 1963 con Alequinsa y en 1965 con Alquiber S. A.<sup>86</sup>, y a estas les siguieron

<sup>81</sup> Op. cit. p. 50.

<sup>82</sup> Leon Tovar Op. cit. p. 18.

<sup>83</sup> Gutiérrez Viguera, op. cit. p. 50. Este autor menciona como fecha de nacimiento de Locabel el año de 1962, lo cual no cambia el que haya sido la primera arrendadora de su país.

<sup>84</sup> Leon Tovar. Op. cit. p. 50.

<sup>85</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 50.

<sup>86</sup> Leon Tovar. Op. cit. p. 18.

"otras sociedades, entre las que podemos mencionar a...Iber-leasing, C.I.F., Lico, etc."<sup>27</sup>

Del mismo modo, nos informa Gutierrez Viguera que los países donde el leasing ha alcanzado un mayor grado de desarrollo han sido Francia, Gran Bretaña y Alemania Occidental<sup>28</sup>, lo cual se explica por ser estos países poseedores de una economía en crecimiento.

---

<sup>27</sup> Gutierrez Viguera. Op. cit. p. 51.

<sup>28</sup> op. cit. p. 51.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

### 1.3. México

Como en Europa, el arrendamiento financiero llega a nuestro país también en la década de los sesentas, y así, tenemos que "la primera arrendadora financiera que se estableció fue la Interamericana de Arrendamientos S. H., creada entre los años 1960 y 1961, cuya posterior denominación fue Arrendadora Serfin, S. A."<sup>29</sup>, misma que introduce en México el contrato de arrendamiento financiero; es además, la primera empresa de su tipo en América Latina. A partir de esta fecha, se crean en nuestro país múltiples sociedades, la mayor parte de ellas dependientes de instituciones bancarias o financieras entre las que León Iovar, citando a Vasquez Pando menciona "Arrendadora Banamex, S. A. de C. V.; arrendadora Banpaís, S. A.; arrendadora Cremi S.A.; arrendadora Bancreser S.A.; arrendadora Internacional S.A.; Irorente, S. A., e Impulsora de Equipos de Oficina."<sup>30</sup>

No obstante, fue hasta el año de 1966 cuando empieza a regularse jurídicamente el arrendamiento financiero, puesto que antes de este año se encontraba regido únicamente por las prácticas y usos comerciales. Fernando Vasquez Pando, nos habla de cuatro etapas en la regulación de esta figura en nuestro país, a saber: "a) la bonanza; b) la agonía; c) la discreción, y d) la prudencia

---

<sup>29</sup> León Iovar, Soyla. Op. Cit. p. 19.

<sup>30</sup> Op. Cit. p.19

a medias<sup>33</sup>.

A) bonanza.

Fue en el Diario Oficial de la Federación de 30 de abril de ese año cuando la Secretaría de Hacienda, a través de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, emite el criterio número 13 bajo el cual se interpreta el artículo 19, fracción VI, inciso q, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a fin de regular los "...contratos de arrendamiento con opción a compra o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica."<sup>34</sup> Para regular dichos contratos, este criterio proporciona las siguientes reglas:

"A las operaciones de referencia deberá darseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tiene los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extingue el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los

---

<sup>33</sup> Vázquez Pando, Fernando. En torno al Arrendamiento Financiero. Revista de Investigaciones Jurídicas. México. Escuela Libre de Derecho. Año 4. Número 4. 1980. p. 269.

<sup>34</sup> Haime Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero. Sus repercusiones fiscales y financieras. Ediciones Fiscales ISkF. México. Segunda edición, 1989. pp. 39 y 40.

bienes arrendados.<sup>22</sup>

La arrendadora "...podría considerar entre el total del precio pactado como ingreso del ejercicio, o bien, acumular únicamente los abonos que efectivamente le hubiesen sido pagados con deducción del costo que le correspondiera, siempre que se hubiere celebrado la venta."<sup>23</sup>

En el caso de incumplimiento o rescisión del contrato, los bienes objeto del mismo "...se incluirían nuevamente en el inventario al costo original deduciendo el demérito real de los mismos, o aumentando el valor si tales bienes habían sido objeto de mejoras. Además, la arrendadora debía acumular como ingreso las cantidades que en definitiva fueren recibidas. Una vez enajenados los bienes al usuario o a un tercero, las partes en el contrato del A.F. acumularían como ingreso gravable los impuestos de la venta en proporción a lo que les correspondiera según el contrato; finalmente, los usuarios podrían optar por deducir el importe de las rentas pagadas y demás gastos, o bien sujetarlo a depreciación."<sup>24</sup>

De aquí se desprende que el arrendador podría deducir el objeto arrendado en el periodo forzoso que durara el arrendamiento, al mismo tiempo que el arrendatario podía deducir las rentas pagadas en el mismo ejercicio, o depreciar el bien, de ahí que el régimen fiscal fuera sumamente favorable para ambas partes del contrato, razón

---

<sup>22</sup> Op. cit. p. 40.

<sup>23</sup> León Iovar. Op. cit. p. 20.

<sup>24</sup> Op. cit. p. 20.

por la que Vázquez Pando la llama etapa de bonanza.

#### B) Agonia.

Este régimen tan beneficioso para los particulares, no produce ventajas al fisco, por lo que el criterio número 13 fue revocado mediante oficio-circular del 23 de septiembre de 1969, toda vez que contrariaba "...al sistema de depreciación y que efectivamente afectaba el control de la misma, por lo que el arrendatario financiero deduciría las rentas originales pagadas y el arrendador financiero sólo la depreciación del bien en los términos del entonces a. 21 de la LISR<sup>21</sup>, pero ya no procedía que el arrendador deduciera el costo de los bienes arrendados.

Es decir que, de acuerdo con este oficio-circular, el arrendador depreciaría conforme al régimen normal que establecía el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, con lo que se acababa el beneficio fiscal del que gozaba, perjudicando a las empresas dedicadas a este tipo de operaciones.

Fueron tantas las peticiones hechas por las arrendadoras, solicitando se les incluyera en un régimen fiscal diferente, que con oficio-circular del 30 de julio de 1970, se estableció el criterio 13 bis, en el que se indicaba que las arrendadoras que habían actuado de conformidad al criterio 13 deberían rectificar declaraciones anteriores en un plazo de 30 días "...con la corrección de la deducción correspondiente a su costo, por depreciación de los bienes y acumulando a la fecha del

---

<sup>21</sup> Leon Tovar. Op cit. p. 21

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo original menos depreciación.

Las diferencias de impuestos que resultaron por la aplicación de este procedimiento, se cobraron mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones; en el supuesto de no presentación espontánea del pago, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público procedió a revisar y liquidar diferencias de impuestos con el cobro de recargos y multas.<sup>37</sup>

Este criterio vino a perjudicar aun más la situación de las arrendadoras, teniendo en cuenta que ahora se verían precisadas a corregir varias declaraciones, o a pagar recargos y multas las cuales implicaban una erogación excesiva, con lo que se perdía una de las ventajas del arrendamiento financiero, pero dada la importancia que empezaban a adquirir este tipo de sociedades, siguieron insistiendo a fin de que el tratamiento fiscal se modificara.

#### C) Discreción.

Vázquez Pando, citando las reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 de noviembre de 1974, en la parte relativa a la figura del arrendamiento financiero, especialmente en el ya mencionado artículo 19, fracción IV, al que se adiciona el inciso n, nos dice que "...la persona que perciba ingresos por los contratos a que se

---

<sup>37</sup> Op. cit. p. 21.

refiere este inciso, podrá optar por aplicar a sus ingresos el sistema a que se refiere el inciso g) de esta fracción y no podrá modificarlo sin autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito público, en ningún caso podrá sujeta los bienes objeto del contrato al régimen de depreciación que se establece en el artículo 21.

"Los ingresos que deriven de la realización de cualquiera de las operaciones mencionadas, serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna".<sup>22</sup>

De este modo, las operaciones de arrendamiento financiero se asimilan a las ventas en abonos y gozan de un régimen fiscal más benigno que el anterior, aunque no tan bueno como el inicial, toda vez que no pueden depreciarse los bienes dados en arrendamiento financiero, sin embargo, se evitan los conflictos que el criterio 13 bis había producido.

D) Prudencia a medias.

Este periodo se inicia con las por reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicadas en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1979.

Este régimen presenta un planteamiento novedoso: el de vincular el "régimen de depreciación a la función financiera de la operación..." y aunque para Vásquez

---

<sup>22</sup> Vásquez Pando. Op. cit. p 273.

Pando<sup>39</sup>, la reforma resulta trunca, por abarcar únicamente el arrendamiento financiero de renta determinada en el momento de la contratación, sin referirse al arrendamiento financiero de renta variable, ni al de renta determinable. Hay que reconocer que en esta reforma se empieza a comprender la verdadera naturaleza de esta operación: el ser un instrumento de financiamiento.

El 31 de diciembre de 1981, es la fecha en que el término arrendamiento financiero aparece por primera vez en un cuerpo legal mexicano, siendo este el Código Fiscal de la Federación, mediante adición de la fracción IV del artículo 15 de dicho ordenamiento.<sup>40</sup>

Es en ese mismo año cuando las sociedades denominadas Arrendadoras Financieras serán reconocidas como organizaciones auxiliares de crédito, mediante reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, misma en la que se regularán las operaciones por ellas celebradas.<sup>41</sup>

Más tarde, esta ley es abrogada por la vigente Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito de 14 de enero de 1985.

---

<sup>39</sup> Op. cit. pp. 273 y 274.

<sup>40</sup> Leon Jovar. Op. cit. p. 22.

<sup>41</sup> Op. cit. p. 22

No es sólo en las regiones a que nos hemos referido en este capítulo se encuentra la figura de Arrendamiento Financiero o Leasing, se presenta también en varios países de América latina, además de México, como Venezuela, Argentina, Chile; en Asia con Japón, Pakistán; incluso en África, en países como Marruecos, Sudáfrica, Túnez, Argelia, Costa de Marfil; en el continente oceánico Australia, Nueva Zelanda y Filipinas.\*\*

Si bien ya desde la antigüedad existía el arrendamiento simple, no fue sino hasta este siglo, y en especial desde 1952 en adelante, que se presentaron las características particulares del arrendamiento financiero, por ejemplo: en el arrendamiento tradicional los bienes ya se encontraban en el patrimonio del arrendador, y si eran del agrado del arrendatario, los tomaba en arriendo, mientras que en el arrendamiento financiero, el que será arrendador los adquiere al gusto y conveniencia del arrendatario; igualmente, y subrayo que esta es la novedad del arrendamiento financiero, presenta tres opciones a la terminación del alquiler de los bienes de equipo: la prórroga del contrato, la venta al arrendatario, o la venta del bien a un tercero.

Es conveniente hacer notar que, como ocurre en la mayoría de las figuras legales, primero surgió este contrato de las prácticas comerciales en los Estados Unidos, en la década de los cincuenta, y, en la década siguiente, se empezó a adoptar en los países europeos, americanos y asiáticos que aquí menciono; ya una vez aceptado y practicados por sociedades financieras, ésto de 1970 en adelante, nuestra figura ha sido reconocida y regulada por sus legislaciones e, incluso, en muchas de

---

\*\* Cfr. Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 52.

ellas aun no aparece en un cuerpo legal.

Las condiciones que favorecieron el surgimiento del arrendamiento financiero, es decir, la necesidad de encontrar alternativas de financiamiento para la industria, de modo que pueda proveerse de bienes de equipo para la producción, a fin de renovarse y competir en el mercado, no son exclusivas de una determinada época, actualmente y en todo el mundo se siguen presentando, por lo que es posible asegurar que el contrato de arrendamiento financiero es una figura que subsistirá en tanto que se necesiten opciones de financiamiento a largo y mediano plazo que favorezcan el desarrollo de la industria, básico para la economía de cualquier nación.

## CAPITULO 2. EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Uno de los problemas más frecuentes que se presentan en el estudio de este contrato, es el de su denominación; si bien es cierto que desde sus orígenes se le conoce con la palabra **leasing**, se ha encontrado el término insuficiente para abarcar la operación en sí, de ahí que varios autores, que en seguida veremos, hayan propuesto su propia denominación, que va desde una o dos palabras, hasta una descripción total en lo que se pretende sea el nombre sólo de este contrato.

No es mi intención en este capítulo proponer una definición de lo que es el arrendamiento financiero, aceptando desde ahora esta denominación, ni encontrar un nuevo término, adecuado para el contrato, sino únicamente presentar varias propuestas que se han hecho acerca de su denominación y su definición, y comentarlas, con el único propósito de establecer una idea más clara de lo que es este contrato.

## 2.1. Leasing.

**Leasing** es el termino con el que originalmente se le llama a esta operacion, y que ha sido acogido por la mayor parte de los paises de habla inglesa. Entre ellos Gran Bretaña, Canada, Australia y Nueva Zelanda.

La palabra **leasing** proviene del verbo "to lease"- arrendamiento, locación, o bien alquilar, dar o tomar en arriendo<sup>43</sup> que, como señala Leon Iovar citando a Rolin "...originalmente sólo se utilizo para el arrendamiento de bienes inmuebles y que vinculaba al propietario de la tierra con el arrendamiento, y que posteriormente se extendió a los bienes construidos en dichos terrenos..."<sup>44</sup>

Ahora bien, y en opinión de Francisco Rico Pérez, no existe una traduccion exacta al castellano de **leasing**, ya que el equivalente de "alquiler" es **renting**<sup>45</sup>.

No obstante, y por carecer de un termino propio y adecuado para denominar este contrato, la mayor parte de los paises han debido aceptar este termino.

---

<sup>43</sup> Nuevo Diccionario Cuyas Ingles-Espanol, Espanol-Ingles de Appleton. Tomo Inglés-Espanol. Editorial Cumbre S.A. México, 1982. p. 333.

De la misma manera, son muchos los tratadistas que han terminado por aceptar la denominación, misma que, posiblemente, será asimilada por el idioma, como ha sido el caso de muchos términos extranjeros que acaban por acoplarse al lenguaje de una nación, como, por ejemplo los utilizados en comercio marítimo CIF (Cost Insurance Freight) y FOB (Free On Board), que son dos modalidades de transportación marítima.<sup>46</sup>

Entre los que admiten la palabra **leasing** encontramos al mismo Francisco Rico Pérez, quien señala que "...confiamos plenamente en que el uso y el Derecho encontrarán una vez más el apoyo sensible de la Real Academia Española, y que la palabra en cursiva **leasing** quedará como **leasing**, en redondo, tal vez muy pronto..."<sup>47</sup> No obstante, se permite traducir el término inglés **leasing** como el "...uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra..."<sup>48</sup>

Al mismo tiempo, nos señala que no es posible dar un sólo concepto de **leasing**, toda vez que "...las operaciones de **leasing** o, más preciso, las sociedades de **leasing** suelen ofrecer a sus potenciales clientes un conjunto o gama de diversas posibilidades, quedando siempre a la elección de ambas parte el tipo de **leasing** a aplicar. Por tanto, más que **leasing**, existen **clases de leasing**..."<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> León Iovar. Op. cit. p. 39.

<sup>47</sup> Rico Pérez. Op. cit. p.19

<sup>48</sup> Op. cit. p. 19.

<sup>49</sup> Op. cit. p. 20.

Así, este autor, basado en conceptos doctrinales, propone un concepto de **leasing** desde dos ángulos: uno amplio, que comprende el desarrollo substancial de una operación de **leasing**, y otro estricto, relacionado con su naturaleza jurídica.

"A) CONCEPTO AMPLIO:

Mediante el contrato de **leasing**, un industrial o empresario que necesita adquirir bienes de equipo, acude al fabricante, con el que se pone de acuerdo en cuanto a la elección de los mismos, pero en lugar de contratar directamente con él, una vez elegidos, lo hace con una empresa financiera o de **leasing** (generalmente un Banco, o una sociedad creada con tal fin), que adquiere de aquel fabricante dichos bienes, ordenando se entreguen directamente al usuario mediante una contraprestación dineraria, en períodos de tiempo a convenir, y calculada en atención a la duración económica de los bienes, de forma que en ella se engloban amortización, intereses y beneficio financiero; y con la particularidad de que al transcurrir aquel período de tiempo pueda el usuario optar entre devolver la cosa, adquirirla por su valor residual o celebrar un nuevo contrato semejante...<sup>90</sup>

B) CONCEPTO ESTRICTO:

Lo define como "...un contrato en principio consensual, bilateral o sinalagmático, oneroso y comutativo, de tracto sucesivo y traslativo del uso y disfrute, de Derecho civil empresarial), atípico y

---

<sup>90</sup> Op. Cit. p. 21.

especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona, natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de unas prestaciones, obligándose, además, a ceder al usuario una opción de compra."<sup>31</sup>

Faemos ahora a estudiar las características que él nos presenta:

a) Contrato consensual. Rico Pérez nos dice que es "consensual en el sentido de que se perfecciona con el mero conocimiento, desde que la empresa de **leasing** y el usuario hubiesen convenido en los bienes objeto del contrato y en el precio. Pero...consensual sólo "en principio", ya que otros principios, impuestos en aras de la seguridad jurídica, limitan bastante la consensualidad, como son:

"1. El principio de "formalidad".- Porque el volumen económico que suelen alcanzar estos contratos aconseja que todas las operaciones y trámites se plasmen por escrito...

"2. El principio de la "realidad".- Porque la empresa de **leasing** se encuentra obligada a poner a disposición del usuario el bien objeto del contrato, lo cual en la práctica se realiza mediante la entrega de la cosa, que culmina y perfecciona el contrato.

"3. El principio de "adhesión".- Al ser el empresario o empresa dedicados al **leasing** quienes fijan las cláusulas

---

<sup>31</sup> Op. cit. p. 21.

y contenido de los contratos, limitándose el usuario a aceptarlas o a desistir en la financiación de los bienes de equipo que necesita."<sup>52</sup>

b) Contrato bilateral o sinalagmático. En este contrato "se producen derechos y obligaciones recíprocos entre la sociedad y el usuario...la empresa de **leasing** se obliga a la financiación de los bienes de equipo mediante su compra a un fabricante, a ponerlos a disposición del usuario para su utilización y a venderlos a este, en su momento, si a ello optara. En cambio, el usuario, por su parte, se obliga al pago de las cantidades periódicas concertadas, a conservar la cosa y a destinarla a su función específica, a asegurarla y a prestar depósito en garantía, si se conviniere"<sup>53</sup>

c) Contrato oneroso y comutativo. Al respecto Rico Pérez nos dice: "...hay onerosidad en tanto que el desplazamiento de la posesión, e incluso la propiedad al final, si se pacta, y los servicios prestados por la empresa de **leasing**, están compensados por la contraprestación que asume el comprador. Existe comutatividad porque normalmente, y a partir de la conclusión del contrato, es posible calcular los beneficios a obtener por cada parte contratante, sin que aquellos dependan de una circunstancia todavía desconocida, de un riesgo o del azar".<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Op. cit. pp. 21 y 22.

<sup>53</sup> op. cit. p. 22.

<sup>54</sup> Op. cit. p. 22.

d) Contrato de ejecución sucesiva. **Leasing** participa de esta característica, toda vez que "...si bien por un lado la empresa ha de mantener en el goce de los bienes al usuario durante el tiempo que dure el contrato (prestación duradera continuada), por otro el usuario ha de satisfacer un precio de forma periódica (prestación duradera periódica)."<sup>55</sup>

e) Contrato traslativo del uso y del disfrute y a veces del dominio. "El **leasing** es traslativo del uso y del disfrute de los bienes, y eventualmente es título para la adquisición del dominio por parte del usuario si, al extinguirse el contrato, opta por ello en virtud de una específica cláusula contractual..."<sup>56</sup>

f) Contrato de Derecho civil empresarial. Aquí, Rico Pérez nos presenta la discusión de si el **leasing** es un contrato de derecho civil o mercantil, y siguiendo a Reverte Navarro, "...puramente civil no lo es, porque siempre una de las partes contratantes es comerciante y realiza habitualmente actos de comercio...Por el contrario, el usuario puede ser comerciante o no. El primer supuesto se nos ofrece cuando una empresa mercantil necesita bienes de equipo y contrata el **leasing**, y el segundo supuesto, cuando se permite que el contrato se contraiga por profesionales o técnicos, en concepto de usuarios, para la obtención de instalaciones o instrumental propios de su actividad científica"<sup>57</sup> Sin embargo, para Rico Pérez, "el **leasing** está llamado a

---

<sup>55</sup> Op. cit. p. 23.

<sup>56</sup> Op. cit. p. 23.

<sup>57</sup> Op. cit pp. 23 y 24.

ocupar, dentro de los contratos, una parcela importante en el que, desde hace tiempo, denominamos "Derecho civil empresarial." Cuyo contenido de materias deber ser elaborado con la finalidad fundamental de evitar la duplicidad y facilitar la comprensión de algunos temas comunes de Derecho civil y mercantil...<sup>66</sup>

Es conveniente aclarar que esta característica es exclusiva de Rico Perez, así, al mencionar que se trata de un contrato de Derecho civil empresarial debe precisar que en México esta rama del Derecho no existe, y que el **leasing** en nuestro país se estudia como un contrato de Derecho Mercantil, ya que, tratándose de actos celebrados por empresas especializadas en este tipo de operaciones, constituidas en la forma de sociedades anónimas, es decir, que tiene el carácter de sociedades mercantiles, se trata de actos de comercio, así mismo, y de acuerdo al artículo 75 del Código de Comercio vigente, "La ley reputa actos de comercio:

"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

"II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

Recordemos que las Arrendadoras o empresas de **leasing** se obligan a adquirir determinados bienes, que pueden ser:

---

<sup>66</sup> Op. cit. p. 24.

muebles o inmuebles, a fin de procurar su uso y goce temporal al arrendador a cambio de una renta, es aquí donde está presente el propósito de especulación comercial.

"XIII. Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;

Al ser la arrendadora quien adquiere los productos de un tercero para darlos en arrendamiento a otra persona, es evidente que realiza una función de intermediación entre el fabricante o proveedor y el arrendador, por lo que se halla en este supuesto.

"XXIV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este Código."<sup>9</sup>

Las Arrendadoras Financieras al realizar estas actividades, y por su carácter de sociedades mercantiles, se reputan comerciantes al mismo tiempo que realizan actos de comercio, por lo que cabe se requiera su funcionamiento por las leyes mercantiles mexicanas.

g) Contrato atípico. "Constituye el **leasing** una forma de contratación atípica al no estar reglamentada especialmente por nuestra legislación. Prácticamente, hasta el momento actual, las sociedades de **leasing** gozan

---

<sup>9</sup> Código de Comercio. Editorial Porrúa. México. Quincuagésima cuarta edición, 1990.

de total libertad en cuanto a su forma de contratar, y los pactos o estipulaciones que concierten con los clientes se formarán dentro del marco de la autonomía de la "voluntad negocial..."<sup>40</sup>

Esta característica está vigente en muchos países, de hecho, aquí en México el **leasing** se regula bajo el nombre de Arrendamiento Financiero en el Código Fiscal de la Federación, sólo para efectos fiscales, y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, donde se regula el funcionamiento de las Arrendadoras Financieras, y se dan lineamientos muy generales en cuanto al contrato; no obstante, este contrato no está regulado tan detalladamente como otros contratos más comunes, como la compra-venta o el arrendamiento civiles, ni tampoco como el depósito, en materia mercantil.

Sin embargo, y si nos sujetamos a la definición que de tipicidad da el Diccionario Jurídico Mexicano<sup>41</sup>, como "...la característica de una acción de adecuarse a una disposición legislativa", entonces hay que admitir que en nuestro país el Arrendamiento Financiero sí es un contrato típico, aunque regulado en forma incompleta y ausente del Código de Comercio, que es donde principalmente debería estar presente esta figura.

---

<sup>40</sup> Rico Pérez. Op. cit. p. 24

<sup>41</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa, Universidad Nacional Autónoma de México. México. Quinta edición, 1992. p. 3091.

h) Contrato especial. Rico Pérez quiere destacar con esto su carácter innovador, y dice: "...entendemos que resultaría vano intentar buscarle a toda costa semejanzas o identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos...El **leasing** no es ni más ni menos que el **leasing**..."<sup>42</sup>

i) Contrato con valoración de la confianza y de la conducta. "...Muchos son los contratos que, en especial, tienen como base la confianza y la conducta de las personas, como es el mandato, la sociedad, determinados arrendamientos de servicios y también el **leasing**, sobre todo teniendo en cuenta la persona de usuario, que es a la postre la persona quien recibe el crédito porque merece confianza..."<sup>43</sup> Sin embargo, esta característica es factible sólo tratándose del arrendatario, puesto que hoy día las sociedades de **leasing** son parte de grupos financieros y empresas de gran envergadura, que, más que confianza, que se deriva de un conocimiento personal, poseen un prestigio en el medio en que se desenvuelven, y es en el que se basa el usuario al contratar.

Utro autor que acepta el término **leasing** es Manuel Amorós Guardiola, citado por la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, quien nos dice que es un contrato "...por el que una de las partes -empresa de **leasing**- se obliga a adquirir de un tercero determinado bienes que la otra parte ha elegido previamente, contra el pago de un precio mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante

---

<sup>42</sup> Op. cit. p. 25.

<sup>43</sup> Op. cit. p. 25.

cierto tiempo, que generalmente coincide con la vida económica y fiscal del bien, y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los gastos y riesgos por cuenta del usuario, quien, al finalizar dicho periodo, podrá optar por la devolución de los bienes, concertar un nuevo contrato o adquirir los bienes por un valor residual preestablecido."<sup>44</sup>

Así mismo, indica que existen dos tipos de **leasing**: el **leasing operativo (operating leasing)** y el **leasing financiero (finance leasing)**. Para el, el **leasing operativo** es la forma primitiva de la que derivan las demás, y se trata de un "...contrato de alquiler, por un periodo determinado de tiempo y generalmente de corta duración, de bienes normalmente de tipo standard, contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de entretenimiento y reparación, siendo revocable por el arrendatario en cualquier momento y soportando éste los riesgos técnicos de la operación." Concluye que este tipo de **leasing** tiene grandes semejanzas con el arrendamiento tradicional<sup>45</sup>.

Sin embargo, por las características que nos proporciona, este tipo de **leasing** es el llamado **renting**.

Por otro lado, el **leasing financiero** "...tiene una finalidad de financiación, se traduce en un contrato

---

<sup>44</sup> Amorós Guardiola, Manuel. El **leasing** inmobiliario y su inscripción registral. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXI. Julio-Agosto, 1985. Número 569. p. 865.

<sup>45</sup> Op cit. pp. 866 y 867.

concluido a medio o largo plazo, no es susceptible de denuncia o revocación por el arrendatario, recae sobre bienes de equipo integrados en el círculo de producción del usuario (muebles o inmuebles) y este dispone al final del mismo de aquella triple opción a que ya nos hemos referido: devolución de bienes, renovación del contrato, o la adquisición de los bienes mediante el ejercicio de la opción de compra. Es el prototipo de los contratos de **leasing**, el que más se ha extendido en Europa..."<sup>66</sup>

Manuel Gutiérrez Viguera señala que se utiliza el término **leasing** "...por lo inadecuado de la traducción literal de la palabra inglesa, y...la dificultad de encontrar un término español apropiado." <sup>67</sup> Igualmente, y aunque él no da una definición propia de este contrato, propone algunas que considera abarcan el aspecto jurídico.

Así, cita a Dario Bruqnano, quien indica que "El **leasing** en sentido práctico puede definirse como un método para obtener el uso de un bien, por todo o parte de su duración, sin tener su propiedad"<sup>68</sup> más adelante el mismo autor proporciona el siguiente concepto: "...Contrato mediante el cual el propietario de bienes de cualquier tipo (maquinaria, equipos, instalaciones, vehículos, inmuebles), como arrendador, concede su tenencia y disfrute a un usuario llamado arrendatario (conduttore) por un período de tiempo preestablecido y contra el pago

---

<sup>66</sup> Op. cit. p. 867.

<sup>67</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 33.

<sup>68</sup> Op. cit. p. 31.

de un cánón determinado".<sup>69</sup>

Para García Romeu "...desde el punto de vista jurídico **leasing** es pura y simplemente un arrendamiento de cosas, completado por determinadas operaciones accesorias, previas y posteriores a la conclusión del mismo, pero que carecen de virtualidad suficiente para modificar su naturaleza."<sup>70</sup>.

Aquí es conveniente señalar que no toma al **leasing** como un solo contrato, sino como un conjunto de operaciones complementarias.

Paul Babot considera que se trata de una "...operación de financiación a medio o largo plazo, que practica una sociedad financiera y que tiene como base jurídica un contrato de arrendamiento de bienes."<sup>71</sup>

Esta definición presenta algunos de los elementos esenciales del contrato, relacionados con su naturaleza jurídica, toda vez que hace referencia a la financiación, que es el fin principal del contrato, así como que lo practica una sociedad financiera, pues hoy día, esta operación es exclusiva de sociedades especializadas en el arrendamiento; así mismo, reconoce como **base** el contrato de arrendamiento, aclarando en parte la confusión respecto

---

<sup>69</sup> Op. cit. 31.

<sup>70</sup> Op cit. pp. 31 y 32

<sup>71</sup> Op. cit. p. 33.

a este contrato, pues muchos autores consideran que el **leasing** es exclusivamente arrendamiento, cuando debe de considerarse una operación que **parte del arrendamiento** y que **se complementa** con otras operaciones que pueden variar, es decir, puede tratarse de un nuevo contrato de arrendamiento con condiciones diferentes al anterior, o bien, puede tratarse de una compra-venta, e incluso, presentarse una venta a un tercero que era ajeno al primer contrato, pero cuyo pago dado a la arrendadora se dividirá entre esta y el arrendatario inicial; por lo que cualquiera de las tres opciones terminales que se llegue a escoger, irá unida al contrato de arrendamiento inicial, y formará con él, parte de la misma figura: el leasing.

Como hemos visto, son muchos los esfuerzos que se han hecho para encontrar un significado exacto de la palabra **leasing**, y aunque aquí hemos presentado algunas de las definiciones propuestas por tratadistas españoles --y algunas traducciones hechas por Gutiérrez Viguera--, no es, sin embargo, un problema exclusivo de los tratadistas de lengua española, sino que se encuentra presente en todo el mundo, a tal grado que la UNIDROIT, órgano que tiene como finalidad establecer reglas uniformes de Derecho Privado a nivel internacional<sup>72</sup>, ha elaborado el "Anteproyecto

---

<sup>72</sup> UNIDROIT son las siglas con que se conoce al Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado, órgano fundado en 1926 bajo los auspicios de la Liga de las Naciones, y que tiene como propósito "armonizar y coordinar las reglas de Derecho Privado de los diferentes Estados o grupos de Estados, con vistas a promover gradualmente la adopción de un sistema uniforme de Derecho Privado por varios Estados." Las oficinas del UNIDROIT fueron establecidas en Roma, y el principal soporte para la empresa fue proporcionado por el gobierno italiano. Con el retiro de Italia de la Liga de las Naciones a mediados de la década de los 30's el UNIDROIT fue tomando la forma de una organización autónoma.

Preliminar de Reglas Uniformes en la forma sui generis del contrato de leasing", a fin de evitar una confusión en la comprensión de este termino.

Walter E. May nos dice que "leasing es un termino que, aun en los usos de un solo pais, puede abarcar diferentes operaciones, y una vez que se consideran otros paises y sistemas legales, las variantes pueden ser todavia más amplias."<sup>29</sup>

Para evitar esto, la UNIDROIT ha establecido las reglas generales por las que una operacion de **leasing** sera reconocida internacionalmente.

Indica el Anteproyecto en su articulo primero que "se aplicará este proyecto a una operacion internacional tripartita en que una de las partes -el arrendador-, siguiendo las especificaciones de la otra parte -el arrendatario-, adquiere de una tercera parte -el proveedor-, instalacion de maquinas, bienes de capital o equipo, el uso del cual el arrendador otorga al arrendatario para negocios o propósitos profesiones, a

---

Las áreas en las que el UNIDROIT ha realizado acuerdos sobre leyes y convenciones incluyen la venta internacional de bienes, el arbitraje comercial internacional y el seguro obligatorio para automoviles. May, Walter E. International Equipment Leasing: The UNIDROIT Draft Convention. Columbia Journal of Transnational Law. Traducido por Marcela Margarita Carmona Soria. Vol. 22. 1984. Numero 2. p. 334.

<sup>29</sup> May, Walter E. International Equipment Leasing: The UNIDROIT Draft Convention. Columbia Journal of Transnational Law. Vol. 22. 1984. Numero 2. p. 340. Traducido por Marcela Margarita Carmona Soria.

cambio del pago de rentas.<sup>74</sup>

"Esta transacción presenta las siguientes características:

"a) Consiste en uno o más contratos.

"b) La libre elección del equipo y del proveedor corresponde al arrendatario y es su responsabilidad.

"c) El equipo es adquirido por el arrendador en relación con un contrato (el acuerdo de leasing), el cual es celebrado o está por celebrarse entre arrendador y arrendatario.

"d) El acuerdo de leasing es por un término que toma en consideración el período de amortización de el equipo.

"e) Las partes del acuerdo de leasing pueden escoger entre dos opciones (comprar o renovar), ejercitables durante el curso o el fin del término mencionado, en el entendido de que la inclusión de alguna otra opción no altere la naturaleza del acuerdo.<sup>75</sup>

De este modo, la UNIDRUII acepta la denominación **leasing**, y de las características por las que, internacionalmente, se entiende que un contrato es reconocido como contrato de **leasing**, esto, con el fin de que, para el caso de conflictos en que intervengan en la operación miembros de dos diversos Estados, puedan guiarse por las reglas internacionales que este órgano propone.

---

<sup>74</sup> Op. cit. p. 353.

<sup>75</sup> Op. cit. pp. 353 y 354.

## 2.2. Arrendamiento Financiero.

Esta denominación es utilizada en España, donde, según nos informa Rico Pérez, "...la firma Informática divulga en una publicación no hace mucho tiempo..."<sup>76</sup>, como un intento de traducir el vocablo inglés **leasing** y, aunque él junto con Montolio la consideran "excesivamente ambigua", ha sido la más aceptada, a tal grado que es reconocida jurídicamente en el Real Decreto-Ley 15/1977 de 25 de febrero de 1977 en el título II, artículos 19 a 26, que estableció medidas fiscales y financieras de inversión pública para las arrendadoras financieras<sup>77</sup>. Así, el artículo 19 indica que constituyen operaciones de Arrendamiento Financiero "aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma prevista en el a. 22...y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento"<sup>78</sup>. Según el artículo 22 del mismo Real Decreto, "las empresas de arrendamiento financiero son aquellas entidades que con carácter de habitualidad tiene por objeto la realización de esta clase de operaciones siempre que cumplan los siguientes requisitos: 1) Revestir la forma de sociedad anónima domiciliaria en territorio nacional. 2) Tener un capital desembolsado de, al menos, 100 millones de pesetas en dinero, no estando permitidas las aportaciones no dinerarias. 3) Tener su objeto social

---

<sup>76</sup> Rico Pérez, Op. cit. p. 19.

<sup>77</sup> Amorós. Op. cit. pp. 869 y 870.

<sup>78</sup> Leon Tovar. Op. cit, p. 32.

circunscrito exclusivamente al ejercicio de este tipo de operaciones. 4) Figurar inscritas en el Registro especial del Ministerio de Hacienda"<sup>77</sup> En su artículo 20, numeral 1, se señala que "los bienes objeto de arrendamiento financiero debían quedar afectados por el usuario exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales".<sup>80</sup>

En México, se ha aceptado la acepción castellana de Arrendamiento Financiero por la legislación y así lo encontramos en los ordenamientos jurídicos que mencionan este contrato:

En el Código Fiscal de la Federación, que fue el primer cuerpo jurídico en que aparece, en el año de 1981, en su artículo 15 señala que "Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso y 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 reciba 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

---

<sup>77</sup> Amorós. Op. cit. p. 870.

<sup>80</sup> Op. cit. p. 870.

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."<sup>6</sup>

En consecuencia, tanto la Ley del Impuesto Sobre la Renta como la Ley del Impuesto al Valor Agregado, y sus respectivos reglamentos lo mencionan, y aunque no lo definen, sujetándose a la definición que nos proporciona el Código Fiscal, si lo reconocen y lo regulan.

Quizá la regulación más completa que sobre Arrendamiento Financiero podemos hallar en nuestro país está en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), vigente desde el 14 de enero de 1985, que en el artículo 25 nos proporciona esta

---

<sup>6</sup> Código Fiscal de la Federación. Frontuario Tributario 1992. Tax Editores Unidos. México. Cuarta edición, 1992. p. 732.

definición: "Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes para conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes y cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley.

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

"Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público, y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen."

Respecto a las opciones terminales a que hace mención, encontramos las siguientes:

"Artículo 27.- Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las

siguientes opciones terminales:

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

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

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

"La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley.

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

"Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por

escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cual de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato."\*\*

Al mismo tiempo, los pocos tratadistas mexicanos que se han ocupado de este contrato no nos ofrecen nuevas denominaciones ni vocablos que pudieran aportar algo nuevo a lo que sobre este contrato se ha dicho, por lo que la mayor parte de ellos se han limitado a aceptar esta expresión y la definición que de ella hace la ya mencionada Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, entre ellos Arturo Díaz Bravo, y Oscar Vásquez del Mercado.

Para finalizar este apartado, presento aquí la definición que se encuentra en el Diccionario Jurídico Mexicano, y que también se basa en el ya mencionado artículo 25 de la LGDAAC: Arrendamiento Financiero es el "Contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubre el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales

---

\*\* Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Editorial Porrúa. México. Trigesimoquinta Edición, 1990.

previstas en la LGDAAC."\*

Si bien la expresión **Arrendamiento Financiero** no es, ni medianamente, una traducción exacta del vocablo inglés **leasing**, proporciona al menos una idea bastante fiel de lo que la operación significa; además, conviene tener presente que **leasing** tampoco proporciona una idea exacta de la operación, sino que es más bien una forma de llamarla, la cual se comprende más por su constante uso para nombrar el contrato de que nos ocupamos y que, creo, por la gran variabilidad de opciones que presenta no puede encerrarse en un solo concepto.

---

\* Op. cit. p. 223.

### 2.3 Otras denominaciones.

La confusión respecto al nombre adecuado para la operación de la que nos ocupamos no es exclusiva de uno o dos países, sino que, en cada país y en cada idioma, se intenta encontrar la denominación adecuada.

Así, en Bélgica además de **leasing**, en la ley número 55 del 10 de octubre de 1967 se le dio el nombre de **location financement** (locación financiamiento);<sup>84</sup> en Francia, la ley francesa del 2 de julio de 1966 le llama **crédit-bail** (crédito-arrendamiento), mientras que en la doctrina, Coillot propone la expresión **équipement-bail** (equipamiento-arrendamiento).<sup>85</sup> En Italia se utilizan los términos **locazione finanziario** (locación financiera) o **locazioni con diritto di opzione** (locación con derecho de opción) que se encuentra en la ley 1.28 de noviembre de 1965.<sup>86</sup>

En cuanto a los países latinoamericanos, en Brasil y Ecuador se usa la denominación **arrendamiento mercantil**<sup>87</sup> en tanto que en Argentina, según informa Díaz Bravo<sup>88</sup> se le denomina **locación financiera**, aunque que el jurista Eduardo Guillermo Cogorno no acepta esta expresión como sustitutivo de **leasing** y propone que se le llame **contrato**

---

<sup>84</sup> Cfr. León Tovar. Op. cit. p. 25 y 31.

<sup>85</sup> Díaz bravo. Op. cit. p. 103

<sup>86</sup> León Tovar. Op. cit. pp. 26 y 33.

<sup>87</sup> Op. cit. pp. 26 y 33.

<sup>88</sup> Op. cit p. 103.

**de financiación de compra en locación\*\*.**

Así pues, aún no hemos llegado a un acuerdo a nivel internacional sobre el término adecuado que debemos usar, no obstante los esfuerzos hechos por la UNIDROIT que a que ya me he referido, sin embargo, y en mi opinión, el vocablo **leasing** se seguirá usando, a pesar de todas las demás propuestas, por ser éste el primero y original vocablo usado para denominar el contrato, aunque esto no impide que cada país le asigne el nombre que crea conveniente, siempre que la operación sea la misma, y que en México llamamos **Arrendamiento Financiero**, denominación que yo he aceptado desde el principio de esta investigación por dos razones:

Para empezar, nos indica la base de este contrato, a la que ya me referí, esto es, el **arrendamiento** de bienes de equipo. De la misma manera, señala lo que constituye el objetivo principal de la operación: **la financiación**, es decir, la oportunidad de adquirir el uso y disfrute de un bien sin efectuar un gasto en dinero, que pueda afectar la liquidez del usuario, y sin necesidad de tramitar un crédito bancario para adquirirlo.

Ahora bien, me parece necesario indicar las características necesarias por las que en adelante, y con base en lo visto en este capítulo, puede decirse que una operación es un contrato de **Arrendamiento Financiero**.

a) En esta operación intervienen fundamentalmente dos

---

\*\* Op. cit. p. 103.

partes: una arrendadora financiera, que por lo general es una sociedad anónima especializada en este tipo de operaciones, y un arrendatario, que puede ser una empresa, o un particular que necesita adquirir bienes de equipo.

Existe una tercera parte, que es el fabricante o proveedor, de quien la arrendadora adquiere los bienes que ha de dar en arriendo y que previamente ha elegido el arrendatario, no obstante, actúa más bien como un tercero, ajeno a la relación principal entre arrendadora y arrendatario, pues en cuanto la primera adquiere los bienes, termina su participación en la operación, excepción hecha en los casos en que fabricante y arrendadora son una misma persona.

b) Los bienes objeto del contrato son por lo regular bienes de tipo industrial, empresarial, comercial, que se utilizan en la prestación de un servicio, o en la rama de producción del arrendatario.

c) Al arrendatario se le otorga el uso y disfrute de estos bienes durante un plazo forzoso a cambio de una contraprestación periódica normalmente en dinero.

d) Este plazo otorgado será el necesario para recuperar el precio del bien por la arrendadora, así como los gastos de instalación y mantenimiento.

e) Al finalizar el plazo el arrendatario podrá optar por tres opciones:

1. La compra del bien arrendado, a un precio inferior

al que exista en el mercado en ese momento.

2. La prórroga del contrato de arrendamiento, pagando una renta inferior a la que se pagaba inicialmente.

3. La venta del bien a un tercero, y a participar con la arrendadora del precio que se obtenga.

Creo con esto dar una idea general de lo que es este contrato, pues aunque no presento una definición propia, doy los aspectos generales por los que, considero, es posible identificar al Arrendamiento Financiero y poder distinguirlo de cualquier otro contrato que pudiera presentarse.

## CAPITULO III.

## Elementos del Arrendamiento Financiero.

La intención al hacer este capítulo es determinar si el arrendamiento financiero es realmente un contrato, de acuerdo a los elementos que la doctrina y la ley señalan como necesarios para conformar el mismo.

En este capítulo, a diferencia de los anteriores, me sujetaré exclusivamente a lo establecido por la doctrina mexicana, a fin de lograr concordancia entre esta y las leyes de nuestro país, que son las que, para fines prácticos, conviene conocer y manejar.

Así, pasé a analizar al arrendamiento financiero de acuerdo a la estructura contractual que determina especialmente el Código Civil dividiendo sus componentes en la siguiente forma: por sus elementos de existencia, sin los que ningún contrato puede nacer; por sus elementos de validez, necesarios para que el contrato tenga efectos jurídicos, y por sus elementos personales, esto es, las partes que intervienen en la relación jurídica que se forma con el contrato.

A fin de poder establecer si el Arrendamiento Financiero es o no un contrato, es necesario definir primero qué es un contrato y un convenio, para saber en cual de estos dos tipos ubicar a nuestra figura.

Así, el artículo 1792 del nuestro Código Civil nos dice que: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar y extinguir obligaciones."<sup>90</sup>

Del mismo modo, el artículo 1793 señala que "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

De acuerdo con estos dos artículos, es posible definir al contrato como **el acuerdo de dos o más personas que producen o transfieren obligaciones y derechos.**

Una vez precisado lo que la ley mexicana considera un contrato, podemos pasar a examinar los elementos propios que todo acuerdo de voluntades necesita para que se considere contrato.

---

<sup>90</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, México. Quincuagésima novena edición, 1991. p. 325.

### 3.1. Elementos de Existencia.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 1794 establece: "Para la existencia del contrato se requiere:

"I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

Cualquier contrato, de la materia que sea, necesita contar con estos dos elementos para ser considerado como tal; pasemos ahora a analizar si el arrendamiento financiero cuenta con ellos.

#### 3.1.1. Consentimiento.

El contrato, como convenio que crea y transmite derechos y obligaciones, es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes, siendo estas personas físicas o morales, que va a producir determinados efectos jurídicos, con antelación previstos y deseados por dichas partes.

Siguiendo a Rosina Villegas "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones...todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico. Si existe la manifestación de voluntades, pero no existe el acuerdo, no hay consentimiento; si existe esa manifestación y se llega a un acuerdo, pero no se trata de

un punto de interés jurídico, tampoco hay consentimiento...

"Se requiere, pues, el concurso de voluntades a efecto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, para que jurídicamente se integre este elemento en el contrato o en el convenio."

El artículo 1803 del Código Civil señala que: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente.

En el caso particular del Arrendamiento Financiero, en su carácter de contrato, es un acuerdo de voluntades entre las partes, siendo estas la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, que deben tener la intención de obligarse libremente; la primera, a adquirir los bienes señalados por el arrendatario y a procurarle su uso y goce posteriormente, y el segundo, a pagar la renta correspondiente y a elegir entre una de las tres opciones que se dan al terminar el contrato.

Este acuerdo de voluntades, normalmente es expreso, quedando de manifiesto en un contrato por escrito. Ahora bien, surge la duda en cuanto si realmente hay

---

"Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Quinto. Obligaciones. Volumen I. Editorial Porrúa. México. Cuarta edición, 1981. p. 271.

consentimiento de una de las partes, al tratarse de contratos previamente elaborados, los llamados contratos de adhesión, en que los derechos y obligaciones de las partes quedan ya prefijados por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario pueda discutir su contenido, debiendo adherirse a la voluntad de la arrendadora; sin embargo, y en mi opinión, el arrendatario no está obligado a firmar un contrato que pudiera serle perjudicial, por lo que, después de leerlo, está en libertad de firmarlo o no, si las condiciones le convienen, y si lo firma, está consintiendo expresamente en obligarse; pero de no ser así, no puede exigirse su firma, quedando en libertad de contratar con otra arrendadora, si las condiciones que se le ofrecen son mejores, siendo ésta la forma en que manifiesta su voluntad.

Ahora bien, hay que señalar que en la práctica, los formatos que contiene los contratos de arrendamiento son muy similares entre sí, sin embargo, las condiciones en cada arrendadora varían, por lo que respecta a las rentas, tasas de interés, términos, etc.

### 3.1.2. Objeto.

El artículo 1824 del Código Civil indica que: "Son objeto de los contratos:

"I. La cosa que el obligado debe dar;

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

teóricamente el objeto es de dos tipos:

a) El objeto directo, que consiste en "...**crear o transmitir obligaciones en los contratos...**"<sup>16</sup>, es decir, que se refiere a la conducta, y

b) El objeto indirecto, que "...es la **cosa** o el **hecho** que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato."<sup>17</sup>

En nuestro contrato, como objeto directo está la entrega de un bien y el procurar su uso y goce, y como objeto indirecto, el bien previamente adquirido por la arrendadora.

A mayor abundamiento, el Código Civil establece los requisitos para que el objeto pueda ser considerado como tal:

Así, el artículo 1825 nos dice que: "La cosa objeto del contrato debe: 1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio."

Aplicando estos requisitos al arrendamiento financiero, tenemos que los bienes que son objeto del mismo **si existen en la naturaleza** y, en la práctica, normalmente son bienes manufacturados: maquinaria para la industria, el comercio y la prestación de servicios; automóviles, computadoras; en fin, los llamados "bienes de

---

<sup>16</sup> Rojas Villegas. Op. cit. p. 287.

<sup>17</sup> Op. cit. p. 287.

capital destinados a una explotación económica determinada; pero también bienes inmuebles y aquellos que constituyen la propiedad industrial."<sup>4</sup>

Sin embargo, ni la ley, ni la doctrina, establecen un límite para los bienes que pueden ser objeto del arrendamiento financiero, así que, de hecho, puede serlo cualquier bien.

Respecto al segundo requisito, el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGUAAC como se le llamará más adelante) señala que "...la arrendadora se obliga a adquirir **determinados** bienes..."

La ley señala que son determinados porque al celebrarse el contrato el arrendatario especifica el tipo de bienes que necesita para su uso, identificándolos y describiéndolos.

Por lo que se refiere al tercer requisito, y como lo mencioné antes, los bienes objeto del contrato son bienes de capital, destinados a una explotación económica, es decir, que se espera obtener un **lucro** de su utilización, por lo que si se encuentran dentro del comercio.

De acuerdo a lo visto, es posible afirmar que el objeto del Arrendamiento financiero cumple con los requisitos señalados por el Código Civil, por lo que el contrato, en lo que respecta a su objeto, es legalmente

---

<sup>4</sup> León Tovar. Op. cit. p. 51.

válido.

### 3.2. Elementos de Validez.

Siguiendo con el Código Civil, el artículo 1795 nos dice: "El contrato puede ser invalidado:

- "I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- "II. Por vicios del consentimiento;
- "III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- "IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

Al mismo tiempo, dice Roxina Villegas: "Para que el consentimiento pueda...existir validamente, debe ser emitido por persona capaz, en forma cierta, es decir, libre de error o de dolo, y en forma libre, no afectada por violencia."<sup>75</sup>

Zamora y Valencia señala a su vez: "Para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto; y de validez, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma."<sup>76</sup>

Basándonos en esto, es posible enumerar los elementos de validez, a saber:

---

<sup>75</sup> Op. cit. p. 383.

<sup>76</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México. Segunda Edición, 1985. p. 25.

- a) Capacidad.
- b) Voluntad libre de vicios (dolo, error, violencia).
- c) Objeto, fin o motivo determinante de la voluntad lícito.
- d) Forma.

Es decir, que los arriba señalados son los requisitos con los que debe cumplir un contrato a fin de que no se vea afectado de nulidad, y con los cuales debe contar el contrato de arrendamiento financiero.

### 3.2.1. Capacidad.

En este apartado, me referiré exclusivamente a la capacidad para contratar, entendiendo ésta como la capacidad de ejercicio, o capacidad legal, es decir, la aptitud para ejercer los derechos y obligaciones de los que se es titular por la capacidad de goce.

Dice Rojina Villegas: "La capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los celebrados por incapaces existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o bien, puede prescribir la ineficacia que los afecta.

"No obstante esto, si la capacidad no afecta a la existencia del contrato, si es un requisito que se refiere a un elemento esencial del mismo, de naturaleza psicológica, llamado consentimiento. El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades; para que se constituya de manera perfecta, esas voluntades deben ser de personas

capaces y no estar afectadas de un vicio en cuanto a la libertad o certeza de la propia manifestación de voluntad.

"77

"...Cuando en el derecho se usa el termino "incapacidad o incapaz", se supone que se trata de la incapacidad de ejercicio, pues esta no impide que el acto juridico exista, y sólo afecta a la validez del mismo..."

En principio, toda persona que disfrute de su capacidad de ejercicio puede contratar, como lo establece el articulo 1798 del Código Civil, que a la letra dice: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

Sin embargo, y teniendo en cuenta que el contrato de que nos ocupamos es de naturaleza mercantil, es decir, que se trata de actos de comercio, existen en el Código de la materia ciertas limitaciones a la capacidad.

Así, de acuerdo al articulo 12 del Código de Comercio "No pueden ejercer el comercio:

"I. Los corredores;

"II. Los quebrados que no hayan sido rehabilitados;

"III. Los que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por delitos contra la propiedad, incluyendo en estos la falsedad, el peculado, el cohecho y la

---

<sup>77</sup> Op. cit. p. 383.

<sup>78</sup> Op. cit. p. 386.

conclusion."

Dichos sujetos se verán imposibilitados para celebrar contratos de Arrendamiento Financiero, en el carácter de arrendador, pues por no poder ejercer el comercio, no podrán formar parte de una sociedad mercantil, que es la forma que, según establece la LGDAAC, deben constituirse las arrendadoras para poder operar.

Por lo que respecta a las partes que intervienen en el contrato, arrendadora financiera y arrendatario, deben de cumplir con algunos requisitos que señala la ley para poder intervenir en el contrato.

Así, tratándose de la arrendadora, de acuerdo al artículo 5° de la LGDAAC.- "Se requerirá autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la constitución y operación de...arrendadoras financieras..."

Del mismo modo, y sujetándonos a lo establecido en el artículo 8° de la misma ley "Las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares del crédito, deberán constituirse en forma de sociedad anónima de capital fijo o variable, organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles..."

Respecto al arrendatario, para que pueda contratar, debe tratarse de persona capaz, con pleno uso de su facultad de ejercicio, si se trata de persona física, y por medio de representante debidamente autorizado de acuerdo con lo que señalen sus estatutos, en el caso de persona moral, o bien, por un apoderado que este

expresamente facultado para contratar.

### 3.2.2. Ausencia de vicios en el consentimiento.

Es necesario que el consentimiento, la manifestación de voluntad expresada en el contrato, no se encuentre viciada, es decir, que debe ser en forma libre, consciente y exacta, en caso contrario afecta la validez del contrato.

Recordemos ahora cuáles son los llamados vicios del consentimiento que la ley reconoce.

El artículo 1812 del Código Civil indica: "El consentimiento no es válido si se ha dado por **error**, arrancado por **violencia** o sorprendido por **dolo**."

#### 3.2.2.1. Error.

Rojina Villegas define al error como "...una creencia contraria a la realidad; es decir, un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad o con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico. En el derecho, el error en la manifestación de la voluntad vicia a esta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa, o bien, pretende crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u

obligaciones."\*\*

El Código Civil, en su artículo 1813 establece: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebre este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

Sin embargo, el mismo cuerpo legal, artículo 1814, establece que: "El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique."

De acuerdo con esto, y respecto del arrendamiento financiero, es posible señalar que nuestro contrato debe ser elaborado en forma clara y precisa, al mismo tiempo, las partes deben estar perfectamente enteradas de su contenido, a fin de evitar que incurran en el error respecto del motivo o fin por el que están celebrando el contrato, o sobre los derechos y obligaciones que van a resultar de la relación jurídica que están creando, a riesgo de que la operación quede invalidada.

Otra cosa es cuando se trata de un error mecanográfico respecto de las cantidades que se manejan - por concepto de rentas, precio, o cualquier otra que pudiera presentarse - entonces bastara con corregirlo, sin que el mismo afecte la validez del contrato.

---

\*\*Op. cit. Tomo I. p. 371.

### 3.2.2.2. Violencia.

El Código Civil, en su artículo 1819, ofrece una clara definición de violencia, indicando: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

De aquí se desprenden dos tipos de violencia, que la doctrina conoce como la **vis absoluta** (fuerza física) y la **vis compulsiva** (amenazas). "En la **vis absoluta** se ejerce coacción moral sobre el cuerpo de la persona. La **vis compulsiva** está encaminada a forzar una declaración creando el ánimo de la víctima, el temor, (**metus**) de sufrir un mal grave con el que se le amenaza para arrancarle una declaración que no es la que hubiese producido libremente, si no se le forzara a declarar amagándola."<sup>100</sup>

Así pues, nadie puede ser forzado a celebrar un contrato de arrendamiento financiero, si no lo desea, sin embargo, si alguien es forzado a celebrarlo puede invocar su nulidad, aunque tendrá que probar la violencia de que fue objeto ante la autoridad competente.

### 3.2.2.3. Dolo y Mala Fe.

---

<sup>100</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. tomo P-Z. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa. UNAM. México. Quinta Edición, 1992. p. 3235.

El dolo y la mala fe se definen de la siguiente manera: "Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido." (Código Civil, artículo 1815)

A su vez, Zamora y Valencia nos dice que: "En términos generales puede decirse también que el dolo es el empleo de cualquier medio legal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato.

"Las sugestiones, los artificios o los medios ilegales, no constituyen prácticamente un vicio del consentimiento, sino que son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona, y por lo tanto el vicio no es el dolo, sino el error."<sup>101</sup>

De acuerdo con el ordenamiento civil, artículo 1816, se establece: "El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico."

Con base en esto, entendemos al dolo como un truco o artificio por el que se hace caer a alguno de los contratantes en el error, mientras que por su parte en la mala fe el error no es provocado por una de las partes,

---

<sup>101</sup> Op. cit. p. 40.

pero si se da cuenta de él y lo disimula pues le beneficia. Es decir, que mientras el dolo consiste en una conducta de **hacer**, la mala fe es un **no hacer**.

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento financiero y tratándose del dolo, es probable que éste aparezca por parte del proveedor induciendo en el error al futuro usuario del bien, respecto de su calidad y uso. Por otra parte la mala fe puede presentarse por parte de la arrendadora, al darse cuenta de que el proveedor presenta un producto con características distintas a las solicitadas. Sin embargo, en este supuesto el arrendatario no puede reclamar la nulidad del contrato de arrendamiento financiero, toda vez que es él quien debe soportar vicios y riesgos de que adolezca el bien, aunque si puede ejercer las acciones procedentes contra el proveedor.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 1823 "Si habiendo cesando la violencia o siendo conocido el dolo el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios." Esto quiere decir que si quien sufre alguno de estos dos vicios acepta y cumple el contrato, ya no puede invocar la nulidad de que fue objeto.

### 3.2.3. Objeto, fin o motivo determinante lícito.

Siguiendo con el Código Civil, en el artículo 1827 se establece que: "El hecho positivo o negativo objeto del contrato deber ser:

"I. Posible;  
"II. Lícito."

Al mismo tiempo, señala que "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres" (Artículo 1830).

A mayor abundamiento, el artículo 77 del Código de Comercio, aplicable a nuestro contrato, indica: "Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio."

Como ya se indicó, en el contrato de arrendamiento financiero, el objeto consiste en aquellos bienes que la arrendadora se obliga a adquirir de acuerdo a las especificaciones señaladas por el arrendador, y de los que posteriormente le concede su uso y goce temporal. La conducta a realizar si es posible, y no va contra la moral, el orden público ni las buenas costumbres.

En cuanto al fin o motivo determinante de la voluntad, Manuel Bejarano Sánchez lo define como: "...la razón decisiva determinante de la celebración del acto, la cual es diferente en cada caso." Añade, citando a Jossierand "Es el móvil concreto, individual y variable que en un caso determinado ha incitado e inducido a las partes a contratar."<sup>108</sup>

Este fin o motivo determinante de la voluntad no

---

<sup>108</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial HARLA. México. tercera edición, 1984. p. 119.

puede ser mas que uno: el de usar y disfrutar de un bien por un tiempo determinado sin adquirir su propiedad y mediante el pago de contraprestaciones periódicas; ésto, para evitar pagar el costo total del bien en una sola exhibición.

Sin embargo, es necesario para que el contrato de arrendamiento financiero sea válido que el objeto en el que recaiga no vaya contra la moral ni las buenas costumbres, y que este fin o motivo que determina a la persona a contratar sea conforme a derecho.

Ahora bien, es conveniente aclarar lo que jurídicamente se entiende por moral, y así, nos dice Rojina Villegas citando a Alfonso Caso: "En la normas jurídicas la sanción consiste en la pena, en la coacción, en la nulidad, etc; es decir, hay una reacción por parte del poder público cuando la norma jurídica es violada, y por esto la norma jurídica es coactiva.

"En cuanto a las normas morales, no se presentan como coactivas, porque la sanción es de naturaleza distinta. en cuanto a las normas morales hace la distinción siguiente: normas de moral individual y normas de moral social.

"En las normas de moral individual hay una sanción en el fuero interno de cada individuo: el remordimiento...Las normas de moral social tiene una sanción externa semejante a la sanción jurídica, pero que no administra el Estado, sino que impone la sociedad. Esta sanción externa es generalmente el desprecio que los miembros de una colectividad tiene para aquellos individuos que ejecutan actos en contra de las normas morales que se consideran

indispensables para la convivencia social.<sup>103</sup>

Por lo que se refiere a la definición de buenas costumbres, el Diccionario Jurídico Mexicano nos proporciona la siguiente: "Concepto relativo a la conformidad que debe existir entre los actos del ser humano y los principios morales. Constituye un aspecto particular del orden público impreciso que comprende la valoración fundamental de determinados modelos de vida e ideas morales admitidas en una determinada época y sociedad."<sup>104</sup>

Luego, la moral es una determinación en el fuero interno de la persona que la impulsa a obrar conforme a su conciencia y en su beneficio, y que luego trasciende la a sociedad; cuando esto sucede y una gran mayoría acepta esta norma moral, es conocida como buena costumbre.

Por último, al decir que el objeto de un contrato debe estar conforme a derecho, quiere decir que dicho objeto no puede estar en contra de las leyes de orden público.

Al decir que el objeto, fin o motivo determinante de la voluntad debe ser lícito, quiero indicar que debe derivar del propósito de obtener un beneficio, pero que este beneficio necesita ser bueno en principio, es decir, que la persona, y luego la sociedad, lo aceptan por proporcionar un bien y no un perjuicio, y que las leyes el

---

<sup>103</sup> Op. cit. pp. 300 y 301.

<sup>104</sup> Op. cit. p. 363.

general no lo prohíben.

Así, y como un ejemplo, es lícito arrendar equipo para procesamiento de sustancias químicas, pero es ilícito que este equipo se use para obtener estimulantes y drogas sicotrópicas.

#### 3.2.4. Forma.

Rojina Villegas define a los contratos formales como: "aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio."<sup>109</sup>

Es conveniente recordar que se dice que un contrato es formal por oposición al contrato consensual, que "es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mimico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a

---

<sup>109</sup> Op. cit. p 337.

la escritura."<sup>106</sup>

Para el caso de nuestro contrato, el artículo 25 de la LGOAAC, en su tercer párrafo, señala que "Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen."

Sujetándonos a lo establecido por la ley, es posible afirmar que el contrato de arrendamiento financiero es un contrato formal, siendo necesario que conste por escrito, además de que debe ratificarse ante la presencia de un fedatario público.

---

<sup>106</sup> Rojina Villegas. Op. cit. tomo sexto. Volumen I. p. 35

### 3.3. Elementos Personales.

#### 3.3.1. Arrendadora Financiera.

En el contrato de arrendamiento financiero, la Arrendadora Financiera es la parte que "se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral.

Con base en el artículo 24 de la LGOAAC, la Arrendadora Financiera puede celebrar las siguientes operaciones:

"I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiero el artículo 25 de esta ley.

"II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;

"III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;

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

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

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

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

"X. Adquirir bienes muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.

"XI. Las demás que en esta u otras leyes se les autorice; y

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

Para que una empresa pueda actuar como arrendadora financiera, es necesario que cumpla con los requisitos que la ley establece, a saber:

a) Como ha quedado señalado al referirse a la capacidad, las arrendadoras financieras deben "...constituirse en forma de Sociedad Anónima de capital

fijo o variable, organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles...", su duración será indefinida. (Artículo 8° LGOAAC).

b) La arrendadora financiera debe contar con autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), para su constitución y operación.

c) Es necesario que al constituirse las arrendadoras cuenten con el capital mínimo fijo que señale la SHCP (Artículo 8° LGOAAC).

d) El capital mínimo debe estar totalmente suscrito y pagado, cuando exceda del mínimo deberá estar pagado lo menos en un cincuenta por ciento, siempre que este porcentaje no sea inferior al mínimo establecido. En caso de sociedades de capital variable, el capital mínimo obligatorio estará integrado por acciones sin derecho a retiro. El monto del capital con derecho a retiro no podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro. (Artículo 8° LGOAAC).

e) El importe del capital pagado y reservas de capital de las arrendadoras financieras, deberá estar invertido en operaciones propias de su objeto, así como en los bienes muebles e inmuebles que estén autorizados a adquirir. (Artículo 37 LGOAAC).

La arrendadoras financieras se rigen por lo establecido en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así como por la Reglas

Generales que dicte la SHCP.

### 3.3.2. Arrendatario Financiero.

A diferencia de la arrendadora financiera, arrendatario puede serlo cualquier persona, cumpliendo únicamente con las reglas generales que para contratar exige la ley y que ya han sido comentadas.

Sin embargo, y como lo indica León Tovar citando a Gutierrez Viguera: "...aunque dicho arrendatario financiero no requiere ser comerciante, lo cierto es que el contrato en la practica va dirigido principalmente a empresarios cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios..., a las asociaciones y establecimientos publicos y a ciertos profesionales..."<sup>107</sup>

Hsi mismo, y citando a Rolin, la misma autora señala que "...el contrato va dirigido a:

"a) Empresarios cuyas posibilidades económicas son insuficientes para adquirir los equipos indispensables para su crecimiento y desarrollo, por lo que mediante el A. F., pueden adquirir tales bienes y destinar sus fondos a la adquisición de materias primas, o dirigir su política comercial a otra actividad relativa a su empresa.

"b) los empresarios que utilizan equipos en los cuales las innovaciones y perfeccionamiento son frecuentes e importantes, tales como aquellos relativos a la computación.

---

<sup>107</sup> León Tovar, Op. cit. p. 56.

"c) Aquellos que se ven obligados a respetar un presupuesto estricto, como las filiales o empresas estatales cuyo presupuesto es fijado con antelación por la sociedad madre o por el estado, y el cual no puede ser sobrepasado.

"d) Aquellos cuya empresa está sana y bien dirigida, y en las que las inversiones son frecuentes y crecientes pero no desean aumentar su capital.

"e) Aquellas cuya empresa tiene un desarrollo importante debido a su buena administración o a una coyuntura favorable.

"f) A los que tienen empresas de creación reciente con grandes esperanzas en el futuro.

"g) En general al empresario pequeño, mediano y grande que desea obtener equipo más moderno para mantenerse en una situación de competitividad en el mercado, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero."<sup>108</sup>

En la práctica, el arrendamiento financiero es un contrato usado principalmente por empresarios que desean obtener equipo sin realizar un gran desembolso, ya sea por no contar con el capital suficiente, o simplemente, porque no desean hacerlo, pero que necesitan renovar la tecnología de su empresa a fin de mantenerla en un nivel

---

<sup>108</sup> Op. cit. pp. 56 y 57.

que les permita competir en el mercado.

Asi pues, y como lo he mencionado a lo largo de este trabajo, el arrendamiento financiero es, basicamente, un instrumento de financiamiento para industria y la empresa que se ven en la necesidad de modernizarse, aunque no por ello puede decirse que se limite a esta actividad, pues como veremos en otro capitulo, el arrendamiento financiero en algunas de sus modalidades se usa hoy dia para la adquisici6n de vehiculos, inmuebles, y otros bienes no necesariamente de naturaleza empresarial.

## Derechos y Obligaciones de las Partes.

Dentro del contrato de arrendamiento financiero surgen diversos derechos y obligaciones para la arrendadora financiera, según lo establece la LGOAAC y lo interpreta la doctrina.

Así la LGOAAC establece en diversos artículos las siguientes **obligaciones** para la **arrendadora**:

El artículo 25 de la LGOAAC, primer párrafo, establece: "Por virtud del contrato de arrendamiento financiero la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral..."

De acuerdo al artículo 28, cuando se convenga que la arrendataria recibirá del proveedor los bienes "...la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente."

Según el artículo 32: "La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario."

Más adelante, se establecen sus **derechos**:

De acuerdo al artículo 32, cuando exista perturbación de terceros ajenos al contrato "...La arrendadora financiera, en caso de que no se efectuen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejecutar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria."

Según el artículo 33 "...al ser exigible la obligación, y ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento..."

En el artículo 34 se establece la obligación de contratar un seguro o garantía y dice: "En los contratos o documentos en que conste la garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera."

Para la **arrendataria** se establecen las siguientes **obligaciones**:

De acuerdo al artículo 25, la persona física o moral que contrata con la arrendadora se obliga a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenza, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley."

ESTA COPIA NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

El artículo 27 de la LGDAAF nos dice que: "Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

"I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. en caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las 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 venia haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

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

"En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento..."

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

en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato."

En el artículo 28 de la LGUAC encontramos más obligaciones: "...podrá establecerse que la entrega material de los bienes se realiza directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquélla entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera.

"Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento.

"Artículo 29.- Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que le corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato.

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

"Artículo 30.- La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los

términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

"Artículo 31.- Salvo pacto en contrario, con el riesgo de la arrendataria:

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

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

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

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

"Artículo 32.- En casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad,

la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medio cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

"Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a mas tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiese omisión.

"Artículo 34.- En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra...por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que pueda causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

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

Ahora bien, aun cuando la LGOAAC no señala específicamente los **derechos del arrendatario financiero**, se deducen de las obligaciones de la arrendadora, así, el arrendatario tiene derecho a que se respeten sus indicaciones respecto al bien que la arrendadora debe

adquirir (artículo 25).

Cuando se convenga que el arrendatario recibiera del proveedor los bienes, tiene derecho a recibir de la arrendadora financiera los documentos necesarios a fin de legitimario para poder recibir dichos bienes directamente.

Tiene derecho a ser legitimado por la arrendadora a fin de que pueda ejercer las acciones y defensas que sean necesarias. (artículo 32).

De los artículos mencionados se deducen los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento financiero, mismos que los autores mexicanos han interpretado de la siguiente manera:

Para Omar Olivera de Luna, las obligaciones primordiales de la arrendadora -o empresa leasing- como él la llama- son las siguientes:

"a) Hacer lo convenido al suministrador de los bienes objetos del contrato

"b) Cuidar, en la medida de sus posibilidades, que ese material sea en poder del usuario en tiempo y forma debidos.

"c) Dejar ese objeto en poder del posible comprador, durante el plazo estipulado."<sup>109</sup>

Al mismo tiempo, señala como sus derechos:

"a) Exigir algún tipo de fianza o garantía a su contratante, desde el momento mismo de la celebración del contrato.

"b) Reclamarle igualmente el precio que de común acuerdo se señale.

"c) Hacer al material objeto del contrato, las revisiones, inspecciones o supervisiones que considere necesarias para, a su vez, cumplir su obligación de

---

<sup>109</sup> Olivera de Luna, Omar. Op. cit. p. 195.

proveer a su mejor conservación."

"d) Si tal conservación no es la adecuada, exigir al usuario las indemnizaciones que previamente se hayan pactado."

"e) y dar por terminado el contrato, en los casos también previstos."<sup>10</sup>

Igualmente y como parte del contrato, el arrendatario tiene determinados derechos y obligaciones, también establecidos por la LGOAAC y de los que Olivera de Luna señala como obligaciones del arrendatario -que el llama usuario- las siguientes:

"a) Conservar y usar el material dentro de las normas estipuladas en el contrato, efectuando en el mismo las reparaciones necesarias, previa notificación a la empresa leasing, si se ha obligado a hacerlo.

"b) Pagar los gravámenes que sobre el material objeto del contrato legalmente recaigan.

"c) y naturalmente, pagar la suma de dinero que en una sola exhibición o en varias, se haya obligado a cubrir, como "precio del contrato."<sup>11</sup>

Son sus derechos:

---

<sup>10</sup> Op. cit. p. 195.

<sup>11</sup> Op. cit. pp. 195 y 196.

"a) Utilizar en su beneficio el material que se le entrega, como arrendatario en principio.

"b) Hacer suyo ese material, comprándolo según las estipulaciones del contrato, y en el término que haya aceptado a la firma del leasing."<sup>118</sup>

Es conveniente aclarar que Olivera de Luna se sujeta a la denominación que de **leasing** hace Rico Pérez, es decir "uso y disfrute de bienes ajenos, con opción de compra"<sup>119</sup>, por lo que se limita a la opción de compra al término del contrato como un derecho, sin mencionar las otras dos opciones que más adelante comentaré.

---

<sup>118</sup> Op. cit. p. 196.

<sup>119</sup> Olivera de Luna. Op. cit. pp. 193 y 194.

León Tovar a su vez indica como derechos y obligaciones de la arrendadora los siguientes:

"1. Obligaciones de la arrendadora financiera.

"A. Adquisición de los bienes objeto del contrato

"De acuerdo con la LGDAAL (a 25) la arrendadora financiera se obliga, por virtud del A. F., a adquirir determinados bienes cuya selección corresponde al arrendatario financiero, quien, además, selecciona al proveedor, fabricante o constructor..."<sup>114</sup>

"B. Entrega de los bienes objeto del contrato

"La arrendadora financiera debe proceder a entregar los bienes de referencia al arrendatario financiero; si se trata de entrega física la puede satisfacer mediante el proveedor, si bien este acto no corresponde jurídicamente a la acepción de entrega material de la cual sólo está constreñido el deudor. En caso de dicha entrega a través del proveedor, fabricante o constructor, la arrendadora financiera debe legitimar al arrendatario financiero para recibir los bienes y, en su caso, reclamar su entrega en la fecha o plazo previamente pactados."<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> León Tovar. Op. cit. p. 115.

<sup>115</sup> Op. cit. p. 116.

"C. Concesión del uso o goce de los bienes.

"Una de las características del contrato de A. F., a cuya causa se le ha denominado "arrendamiento", es precisamente la concesión del uso o goce del bien...

"Dicha prestación, de acuerdo con su carácter de tracto sucesivo debe ser temporal, por un periodo determinado, y a plazo forzoso para las partes, sin que ninguna de ellas pueda renunciar el contrato."<sup>16</sup>

"D. Prestación de carácter negativo

La LGOAAC establece una prestación negativa a cargo de la arrendadora financiera; tal consiste en no oponerse a la selección de cualquiera de las opciones terminales seleccionada por el arrendatario financiero..."<sup>17</sup>

"E. Transmisión de derechos de comprador

"Nuestra LGOAAC expresa que la arrendadora transmitirá los derechos que como compradora tenga...pero no dice, como si en otros casos "estara obligada" (la arrendadora financiera), lo cual es correcto porque no puede obligar al referido arrendador financiero a ceder sus derechos o designar

---

<sup>16</sup> Op. cit. p. 119.

<sup>17</sup> Op. cit. p. 121.

representante; a lo que en cambio solo obliga es a ejercitar directamente tales acciones y derechos contra su vendedor o bien a transmitir esos al arrendatario financiero o, por último, a nombrarlo su representante. Si bien a nadie se le puede obligar a intentar acción alguna, el supuesto del arrendador financiero es distinto, ya que están en juego los intereses y el patrimonio de tercero, es por ello que ante cualquier eventualidad derivada tanto por actos u omisiones del vendedor como de cualquier tercero, existe una obligación de carácter alternativo para la arrendadora financiera, en los términos antes indicados."<sup>13</sup>

## "2. Derechos de la arrendadora financiera.

### "A. Celebración del contrato de seguro

"...no queda claro sobre quien pesa esa obligación de concertar el seguro, y que en realidad para la LGOAAC es indiferente si el arrendador financiero o el arrendatario financiero celebren el seguro u otro contrato que garantice los supuestos arriba señalados, lo que si es importante, en cambio, es que en todo contrato de A. F. exista una cláusula en la cual alguna de las partes se obliga a concertar el seguro o garantía de referencia.

"En este sentido, la obligación de la arrendadora es la de incluir en sus cartabones de contrato de A. F. una cláusula relativa al seguro; y su derecho, en cambio, estriba en celebrar con alguna aseguradora el

---

<sup>13</sup> Op. cit. p. 123.

contrato de seguro, cuando tal concertación estuviere a cargo del arrendatario financiero y éste no la hubiere verificado dentro de los tres días siguientes a la celebración del A. F...."<sup>119</sup>

"B. Primer beneficiario del seguro o garantía

"Asimismo, dentro de aquel derecho, también tiene el de ser designado primer beneficiario de la garantía (fianza) o seguro concertados, a fin de que en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a tal arrendadora financiera los saldos pendientes de la obligación concertada por virtud del A. F., o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes."<sup>120</sup>

"C. Indemnización de daños y perjuicios.

"La arrendadora financiera tiene derecho a que el arrendatario financiero le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados por omitir el aviso relativo a la opción terminal seleccionada, sin perjuicio de lo que se convenga en el contrato (a. 27 in fine de la LGDAAC)."<sup>121</sup>

"D. Ejercicio directo y personal de las acciones y defensas

---

<sup>119</sup> Op. cit. pp. 124 y 125.

<sup>120</sup> Op. cit. p. 125.

<sup>121</sup> Op. Cit. p. 126.

"Este derecho supone que el arrendatario financiero ha sido perturbado en el uso o goce de los bienes objeto del contrato de A. F. debido a cualquier acto de tercero, así como que por cualquier acto de tercero han afectado la posesión de los bienes o la propiedad, supuestos en los cuales dicho arrendatario está obligado a realizar las acciones que corresponden para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismo, a ejercitar las acciones y defensas procedentes cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad, y a notificarle a la arrendadora financiera...En este sentido, la arrendadora financiera tiene derechos en caso de que no se efectúen o no ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, a ejercitarlas directamente."<sup>126</sup>

"E. Pedimento al juez de la posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero

"Se trata de un derecho que le asiste al arrendador financiero cuando al ser exigible la obligación en el contrato el arrendatario financiero no la cumple."<sup>127</sup>

En lo referente al arrendatario financiero, la misma autora nos dice:

---

<sup>126</sup> Op. cit. p. 126.

<sup>127</sup> Op. cit. p. 127.

### "3. Obligaciones del arrendatario financiero

#### "A. Obligación de pago

"La obligación más importante del arrendatario financiero está constituida por el pago del precio que ha de hacer a cambio de la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil..."<sup>184</sup>

#### "B. Conservación de los bienes

"La arrendataria financiera, salvo pacto en contrario, está obligada a conservar los bienes objeto del contrato en el estado que permita el uso normal que les corresponda; por ello, tiene obligación de darles el mantenimiento necesario y oportuno, hacer por su cuenta las reparaciones requeridas y adquirir las refacciones e implementos necesarios (a. 29 LGDAAC), e incluso dar aviso sobre los posibles desperfectos o solicitar las reparaciones exclusivamente con el fabricante si así se convino."<sup>185</sup>

#### "C. Uso convenido

"Constituye otra obligación de la arrendataria financiera servirse de los bienes sólo para el uso convenido en el contrato, o conforme a la naturaleza y

---

<sup>184</sup> Op. cit. p. 58.

<sup>185</sup> Op. cit. p. 67.

destino de los mismos, dicha obligación comprende la utilización de los bienes exclusivamente por el usuario y sus dependientes, el cumplimiento de ciertas condiciones para el lugar o local donde se instale o sitúe el bien, el número de horas diarias que según la clase de bien o el pacto, pueda ser utilizado, el no traslado del bien a otro lugar sin consentimiento de la arrendadora financiera, el acceso a la inspección periódica del bien y/o del local, y no transmitir el uso del bien a terceras personas sin consentimiento de la arrendadora financiera.<sup>126</sup>

#### "D. Selección del proveedor y de los bienes

"La selección del proveedor, así como la del bien objeto del contrato, constituyen dos de las cargas o deberes más importantes que asume el arrendatario financiero, y en torno a ellos se ha justificado la obligación de asumir los riesgos de la cosa."<sup>127</sup>

#### "E. Vicios o defectos ocultos

"Nuestra LGDAAC impone al arrendatario financiero, a menos que otra cosa se hubiere pactado, la obligación de sufrir los vicios o defectos ocultos que impidan el uso parcial o total de los bienes...la falta de responsabilidad de la arrendadora financiera por lo vicios o defectos ocultos parece tener su justificación

---

<sup>126</sup> Op. cit. pp. 67 y 68.

<sup>127</sup> Op. cit. p. 68.

en el hecho de que el arrendatario financiero es quien selecciona tanto al proveedor como el bien objeto del contrato, mientras que la arrendadora financiera únicamente se concreta a hacer efectivo ese pedido...<sup>128</sup>

"F. Pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor

"...la LGDAAC...impone, a menos que otra cosa se hubiere pactado, la obligación del arrendatario financiero de responder por pérdida total o parcial que sufran los bienes aun cuando se realicen por causa de fuerza mayor o caso fortuito, supuestos en los cuales tampoco se exonera al arrendatario financiero del pago de la contraprestación por lo que debe cubrirlo en la forma pactada...<sup>129</sup>

"G. Pérdida, destrucción o daños de la cosa

"La LGDAAC no distingue que se trate de pérdidas, de daños, de destrucciones de la cosa por culpa o negligencia del arrendatario financiero o sus dependientes, de actos de tercero, de culpa o negligencia del arrendador financiero o del proveedor; o bien, caso fortuito o fuerza mayor...<sup>130</sup>

---

<sup>128</sup> Op. cit. p. 69.

<sup>129</sup> Op. cit. p. 70 y 71.

<sup>130</sup> Op. cit. p. 71 y 72.

#### "H. Actos de tercero

"Aparentemente y en principio, este punto supone la existencia de una responsabilidad sin deuda del arrendatario financiero, a quien se le impone la obligación de responder por el robo, despojo, perturbación, destrucción, daños, o cualquier acto de tercero que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos, o bien la propiedad..."<sup>121</sup>

#### "I. Contratación de un seguro

"...no queda claro sobre quien pesa la obligación de celebrar dichos contratos de seguro y de garantía. La ley exige únicamente su concertación; y aunque la misma LGDAAC expresa que las primas y los gastos del seguro sean por cuenta de la arrendataria, esto no implica que necesariamente ésta deba celebrar el contrato de seguro, en todo caso podría tratarse de un seguro por cuenta del tercero (el arrendatario financiero...)"<sup>122</sup>

#### "J. Opciones terminales"

"Uno de los aspectos fundamentales que diferencian al A. F. del arrendamiento en la opción terminal que el

---

<sup>121</sup> Op. cit. p. 72.

<sup>122</sup> Op. cit. p. 74.

arrendatario financiero debe adoptar a la expiración de la vigencia del contrato...nuestra LGOAAC impone al arrendatario financiero la obligación de optar por alguna de las llamadas opciones terminales "al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones", pues precisamente la selección de aquéllas constituye otra obligación a cargo de dicho sujeto; obligación que, puede decirse, se integra de dos fases: la selección de la opción terminal y su ejecución; la primera de ellas puede realizarse desde la celebración hasta un mes antes del vencimiento del contrato; la segunda, en cambio, sólo es posible a la expiración del término señalado en el mismo A. F.<sup>133</sup>

---

<sup>133</sup> Op. cit. p. 76.

Una vez vistos los elementos necesarios para la existencia y validez de cualquier contrato, es posible afirmar que el Arrendamiento Financiero si es un contrato, que se integra por los elementos de existencia y los elementos que para su validez establecen la ley y la doctrina mexicanas.

Asi pues, ha quedado claro que existe el consentimiento de las parte que intervienen en la operaci3n, y aunque en este caso los contratos sean previamente elaborados, no por eso deja de existir la voluntad de las partes en obligarse, y un acuerdo entre las mismas sobre el objeto.

Existe asi mismo un objeto directo, consistente en la conducta a realizar, la adquisici3n de un bien y la posterior procuraci3n de su uso y goce, y un objeto indirecto, el bien que ser3 arrendado y posteriormente adquirido por su arrendatarios, realquilado o bien, vendido a un tercero en una nueva relaci3n juridica.

Dicho objeto reune los requisitos legales para ser v3lido y adem3s, es l3cito.

Se trata de un contrato formal, es decir, que se manifiesta la voluntad por escrito, siendo necesario adem3s que se ratifique ante un fedatario publico.

Las partes que intervienen est3n en pleno goce de su capacidad de ejercicio, y no se encuentran dentro de alguna de las limitaciones que la ley establece para contratar.

La voluntad de ambas partes se encuentra libre de vicios.

Una de las partes, la arrendadora financiera, no puede ser cualquier persona, sino una Organización Auxiliar de Crédito, esto es, una persona moral, constituida en forma de Sociedad Anónima, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que realiza actividades de apoyo a las propias de la banca, en lo referente al otorgamiento de crédito para personas físicas o morales que lo soliciten, reguladas en su funcionamiento por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y las reglas generales que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de la LGQAAC.

II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;

IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o del extranjero a fin de efectuar las operaciones que la ley le autoriza, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero;

V. Obtener asimismo préstamos y créditos para cubrir necesidades de liquidez relacionadas con su objeto social;

VI. Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de otras operaciones con las personas de quien reciban financiamiento;

VII. Constituir depósitos en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados por la Comisión Nacional de Valores;

X. Adquirir bienes muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.

Estas operaciones no son las únicas que puede celebrar la Arrendadora, puesto que de acuerdo al mismo artículo 24 de la LGDAAC, fracción XII puede celebrar "las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México."

El arrendatario financiero puede ser cualquier persona, sin autorización especial de la ley para serlo, siempre que no caiga dentro de alguno de los impedimentos legales para contratar. Sin embargo, y por la naturaleza de los bienes que son objeto de este contrato, normalmente se trata de personas dedicadas a actividades empresariales.

El arrendamiento financiero es asimismo, un contrato bilateral, por cuanto existen derechos y obligaciones para ambas partes, aunque en el caso del arrendatarios las obligaciones sean mayores.

Así y siguiendo el orden establecido en este capítulo, paso a indicar las que, en lo personal, son los derechos y las obligaciones de la arrendadora financiera.

a) Derechos.

1. Reclamar igualmente al arrendatario el precio que de común acuerdo se señale en el contrato como contraprestación.

2. Exigir algún tipo de fianza o garantía a su contratante, es decir, al arrendatario, desde el momento mismo de la celebración del contrato.

2. Ser primera beneficiaria del seguro o garantía.

4. Hacer al bien objeto del contrato, las revisiones o inspecciones que se consideren necesarias.

5. Dar por terminado el contrato, en los casos previamente pactados.

6. pedir la posesión judicial de los bienes, en caso de que el arrendatario incumpla sus obligaciones.

7. En el caso de despojo, perturbación, o cualquier acto de tercero que afecten el uso o goce de los bienes, su posesión o propiedad, y cuando el arrendatario no ejercite las acciones correspondientes, la arrendadora podrá ejercitar directamente estas acciones.

b) Obligaciones.

1. La adquisición de los bienes de un fabricante o proveedor para darlos en arrendamiento financiero.

2. Entregar esos bienes al arrendatario, y procurarle el uso y goce de los mismos en tiempo y forma debidos.<sup>134</sup>

3. El artículo 26 de la LGCAAC establece el caso en que se pacte que el arrendatario reciba los bienes objeto del contrato directamente del fabricante o proveedor, con este fin, la arrendadora deberá legitimar a la arrendataria para que los reciba directamente.

4. Respetar el plazo forzoso estipulado en el contrato.

6. A fin de que el arrendador pueda ejercitar las acciones correspondientes en el caso de perturbación por parte de un tercero la arrendadora estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite las acciones o defensas necesarias.

7. la arrendadora no puede oponerse al ejercicio que haga el arrendatario de alguna de las opciones que establece la LGCAAC en su artículo 27, al término del contrato, a saber: la compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, la prórroga la prórroga del plazo pagando una renta inferior a la original, la participación en el precio de venta de los bienes a un tercero, y cualquier otra que se pacte y que no afecte la naturaleza del contrato.

Omar Olivera de Luna establece como una obligación "pagar lo convenido al suministrador de los bienes objetos

---

<sup>134</sup> Olivera de Luna. Op. cit. p. 195.

del contrato<sup>125</sup>.

Sin embargo, y aunque si es una obligación de la arrendadora financiera, no entra directamente en la relación contractual que se da entre ella y el arrendatario.

Respecto del arrendatario, considero los siguientes sus principales derechos y obligaciones.

a) Derechos.

1. Seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, autorizar los terminos, condiciones y especificaciones que se obtengan en el pedido, y elegir el bien que será objeto del contrato.

2. Decidirse por una de las opciones terminales que el ya citado artículo 27 establece. Esta es una facultad exclusiva del arrendatario, no pudiendo la arrendadora decidir cual es la opción que debe elegirse.

Sin embargo, es al mismo tiempo una obligación, toda vez que el mismo artículo, en su penúltimo párrafo señala que en el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento.

---

<sup>125</sup> Op. cit. p. 195.

**b) Obligaciones.**

1. Pagar la renta que se ha estipulado en el contrato. a tal efecto, el arrendatario podrá otorgar uno o varios pagares por el importe del precio pactado y por varios pagares de renta global (artículos 25 y 26).<sup>134</sup>

2. Conservar los bienes objeto del contrato en el estado que permita el uso normal que le corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios, como se convenga en el contrato.

3. Dar el uso convenido a los bienes conforme a lo convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos.

4. El arrendatario está obligado a soportar los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total, la pérdida total o parcial de dichos bienes, aun por caso fortuito o fuerza mayor y, en general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufriesen los bienes dados en arrendamiento financiero.

5. Como ya señalé, en el caso de perturbación o cualquier acto de tercero que afecte el uso o goce de los bienes, su posesión o su propiedad, el arrendatario está obligado a ejercer las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos.

---

<sup>134</sup> Op. cit. pp. 78 y 79.

6. El artículo 34 de la LGOAAC establece la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión o uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daño a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

Aun cuando no se establece a cargo de quien estará la contratación del seguro, normalmente se pacta que sea el arrendatario quien lo haga, al mismo tiempo que será responsable del pago de primas y gastos por la contratación y, sólo en caso de que no lo haga, lo contratará la arrendadora financiera.

7. Como ya lo mencioné, el arrendatario está obligado a optar por una de las opciones terminales que establece la LGOAAC en su artículo 27, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento.

## CAPITULO 4.

## Diferencias del Arrendamiento Financiero con otros contratos.

En el capítulo segundo de este trabajo, al hablar de las diversas definiciones que se le dan al Contrato de Arrendamiento Financiero o **Leasing**, se presentaba el problema de si se trataba de un sólo y novedoso contrato, de varias operaciones tradicionales, cada una diferente de otra, pero unidas en esta figura, o bien, de algún contrato civil con algunas modalidades o características especiales.

Al elaborar este capítulo deseo demostrar que el Arrendamiento Financiero es un contrato independiente de cualquier otro de los que se manejan en la rama civil y en la mercantil, con este fin estableceré las diferencias existentes entre dicho contrato y los que, considero, son no sólo los más parecidos, sino los que tienen una estructura similar.

Para facilitar la comprensión de este apartado, presentaré primero un panorama general de cada contrato, para, a continuación, señalar las diferencias principales entre el contrato de que se trate con el arrendamiento financiero.

#### 4.1. Arrendamiento simple.

Uno de los elementos básicos en el contrato de arrendamiento financiero es la concesión del uso y goce temporal que hace la arrendadora financiera del bien previamente seleccionado por el arrendatario financiero. De aquí que algunos autores equiparan este contrato con el arrendamiento clásico, entre ellos, según señala León Tovar, Illescas Ortiz, en España, y Elías Buitrón, en México; siendo que, como veremos en este apartado, cada uno de estos contratos posee características especiales que los diferencian entre sí.

Dado que el arrendamiento simple es el contrato con el que más se confunde a la figura de que nos ocupamos, es conveniente presentar un panorama de lo que es este contrato, a fin de que se comprendan mejor las diferencias existentes entre ambos.

En nuestro derecho civil, "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 y goce un precio cierto" (artículo 2398 del Código Civil).

Rojina Villegas señala como elementos del contrato de arrendamiento los siguientes:

1°. La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2°. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3°. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

"La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en transferir el uso o goce de los bienes."<sup>137</sup>

Es conveniente indicar aquí la clasificación que hace la doctrina del arrendamiento.

Así, para Rojina Villegas nos dice: "El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio, es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente...Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito..."

"Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato comutativo..."

"El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia..."<sup>138</sup>

Sánchez Meda distingue dos tipos de arrendamiento, así, "Hay arrendamiento **civil** sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el

---

<sup>137</sup> Rojina Villegas. Op. cit. Tomo sexto. Volumen I. pp. 548 y 549.

<sup>138</sup> Op. cit. p. 551.

arrendamiento mercantil sobre bienes raices; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos (Artículo 75-1 y II del Cód. de Comercio).<sup>139</sup>

El contrato de arrendamiento se encuentra formado por los siguientes elementos de existencia y de validez:

Respecto al consentimiento, se siguen las reglas generales ya expuestas en el capítulo anterior.

En cuanto al objeto, "...exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales e incorporales, pueden ser objeto de este contrato. lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario."<sup>140</sup>

Por lo que se refiere a los elementos de validez, empezaremos con la capacidad. Sobre este punto nos dice Rojas que "...tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. esta autorización puede ser conferida por mandato, , como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley...las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son: 1° los propietarios. 2° Los que por un contrato tienen el uso o

---

<sup>139</sup> Sánchez Medel, Ramón. De los contratos civiles. Editorial Porrúa. México. Novena edición, 1988. p. 230.

<sup>140</sup> Rojas Villegas. Op. cit. p. 556.

goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3º Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4º Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos."<sup>141</sup>

1º. Respecto a los propietarios, establece el artículo 2403. "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

2º En cuanto a las personas facultadas para arrendar por virtud de un contrato, se comprenden en primer lugar a los mandatarios, en este caso nos dice Rojas: "Las facultades para celebrar el arrendamiento en estos casos, dependerán de los límites del mandato; si el mando es general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos".<sup>142</sup>

3º Por lo que se refiere a los titulares de derechos reales, el caso más común el de los usufructuarios "que independientemente del contrato, pueden tener este derecho por la ley, por testamento o por prescripción. Tanto el usufructuario cuyo derecho derive de estas fuentes, como aquel cuyo derecho derive del contrato, están facultados expresamente por el Código para dar la cosa en arrendamiento."<sup>143</sup>

4º Por último, los administradores de bienes ajenos pueden dar bienes ajenos en arrendamiento, comprendiendo este grupo a "los que ejercen la patria potestad, los

---

<sup>141</sup> Op. cit. p. 559.

<sup>142</sup> Op. cit. p. 561.

<sup>143</sup> Op. cit. p. 563.

tutores, los sindicatos, albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal rige este contrato y señala sus aspectos generales.

Así, en su artículo 2399 nos dice que "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."

Respecto al objeto de este contrato, señala el artículo 2400 que "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puede usarse sin consumirse, excepto aquello que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

En cuanto a la forma, establece el artículo 2406: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

En lo referente al cambio de propietario del bien arrendado, el mismo ordenamiento nos dice:

"Art. 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta

estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Al mismo tiempo, se establecen los derechos y obligaciones de las partes; así, el artículo 2412 enumera las obligaciones del arrendador diciendo: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

"I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

"II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

"III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

"IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

"V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento."

Para Sánchez Medel, se desprenden de la ley algunas obligaciones más, a saber:

"...reembolso de mejoras. Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada...pueden...las obras realizadas por el arrendatario engendrar en tres casos la obligación a cargo del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras.

"Esta obligación del arrendador...existe en las tres hipótesis siguientes:

"1º Si en el contrato o posteriormente, se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas (2423-I).

"2º Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato (2423-II)...

"3º Cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador diere por terminado el arrendamiento (2423-III)."<sup>144</sup>

Otra obligación que el autor señala es la de "...preferir al arrendatario...en ciertos arrendamientos, los que ha durado más de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca

---

<sup>144</sup> Op. cit. p. 250.

(2447). " 145

Sin embargo, en el caso de fincas urbanas destinadas a la habitación, establece el artículo 2448-1 en su parte relativa que: "...el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

El artículo 2448-J dice: "El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

"I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

"II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

"III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

"IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

"V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

"VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

"En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho."

Para el arrendatario, se establecen las siguientes obligaciones:

"Art. 2425.- El arrendatario está obligado:

"I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

"II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

"III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella."

Sánchez Meda! añade tres obligaciones más a las citas en este artículo: "...Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; ...permitir ciertos actos al arrendador, y ...Devolver la cosa."<sup>44</sup>

"Art. 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario."

"Art. 2427.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

"Art. 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

"Art. 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior."

Ahora bien, respecto a los modos de terminación, se señalan los siguientes:

"1) ...el vencimiento del plazo (2483-1), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento,

---

<sup>44</sup> Op. cit. p. 252.

por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo a su definición (2398).<sup>147</sup>

"II) **La rescisión del arrendamiento.** Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (1944)."<sup>148</sup>

"III) **El mutuo consentimiento** de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar (2483-11)."<sup>149</sup>

"IV) La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (2483-1)..."<sup>150</sup>

"V) Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento (1002 y 2493)."<sup>151</sup>

"VI) La muerte de alguno de los dos contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato (2408)."

"Salvo el caso de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación en los que se impone de manera imperativa e irrenunciable...que el arrendamiento continúe

---

<sup>147</sup> Sanchez Medel. Op. cit. p. 266.

<sup>148</sup> Op. cit. pp. 272 y 273.

<sup>149</sup> Op. cit. p. 275.

<sup>150</sup> Op. cit. p. 275.

<sup>151</sup> Op. cit. p. 275.

con los familiares del inquilino muerto como subrogatarios de éste, si "hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario (2448-H)"<sup>150</sup>

"VII) La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento (2409 y 2495). Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento (2495), a petición del adquirente."<sup>151</sup>

"VIII) La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento (Arts. 139 y 153 de la Ley de Quiebras)."<sup>152</sup>

Estas son las causas por las que un contrato de arrendamiento legalmente válido puede darse por terminado, de acuerdo con la ley vigente.

---

<sup>150</sup> Op. cit. p. 275.

<sup>151</sup> Op. cit. pp. 275 y 276.

<sup>152</sup> Op. cit. p. 276.

Diferencias entre el arrendamiento simple y el arrendamiento financiero.

De acuerdo con Francisco Rico Pérez, "Entre las principales diferencias que del **leasing** se pueden señalar con el arrendamiento podemos comenzar con el objeto. Así, en el arrendamiento, como nos dice el profesor Castán Iobeñas..., pueden ser objeto del contrato todas las cosas (sean muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorporeales) cuyo uso o goce este en el comercio; en cambio, objeto del **leasing** solo pueden serlo las cosas que constituyen el utilillaje de la empresa y, generalmente, se exige que sean corporales (normalmente muebles, aunque no estén excluidas las inmuebles), presentes y productivas."<sup>155</sup>

Citando a Rolin, Rico Pérez señala que "el **leasing** como solución a los problemas de inversión y desarrollo de los negocios sin aumento de las inmovilizaciones, se diferencia además del arrendamiento por estas facilidades, entre otras, que ofrece:

"1a. Poder disponer de un equipo verdaderamente adecuado y que responda exactamente a las exigencias de crecimiento de su actividad.

"2a. Poder adquirir eventualmente el material alquilado al final del contrato, si en éste se otorgó la opción de compra en favor del usuario; y

"3a. Poder el usuario indicar a la empresa de **leasing** los bienes específicos de que desea disponer. Al contrario que en arrendamiento, que no se ofrecen nada más que cosas

---

<sup>155</sup> Rico Pérez. Op. cit. p. 33.

o materiales previamente escogidos y comprados por el arrendador.<sup>156</sup>

Por su parte León Tovar nos indica las siguientes diferencias, que hemos calificado de la siguiente manera:

a) Objeto. "En el contrato de arrendamiento lo esencial es proporcionar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio, lo que significa que el arrendador asume diversas obligaciones con miras a asegurar dicho uso y goce, y que la primera de ellas consiste en la entrega de la cosa, aunque no se haya pactado expresamente...

"En cambio, en el A. F. el pago del precio es una obligación que nace para el arrendatario financiero desde que se celebra y otorga por escrito el contrato...y subsiste con independencia de la entrega o posibilidad del uso de la cosa, lo cual es razonable en cuanto que la arrendadora financiera adquiere los bienes a instancias y selección hechas por el arrendatario financiero, de manera que, por lo general, cuando el contrato se celebra, la arrendadora financiera aún no es propietaria del bien del cual habrá de conceder su uso o goce."<sup>157</sup>

b) Precio (pago de las rentas). Más adelante, la autora señala que, según la iniciativa de reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares: "el precio en el arrendamiento se calcula al valor que se le atribuye al uso o goce de los bienes dados en el arrendamiento, añadiendo el deterioro de los mismos; en el A. F. se relaciona con el valor de adquisición y su

---

<sup>156</sup> Op. cit. p. 33.

<sup>157</sup> León Tovar. Op. cit. p. 162.

costo financiero, lo que equivale a la amortización del financiamiento que es la figura subyacente de la operación, de donde pierde relevancia el uso o goce de los bienes."<sup>158</sup>

"Además, si el bien dado en A. F. no sirve para el uso convenido al cual se habrá de destinar, el arrendatario financiero debe continuar con el pago de las cuotas pactadas, característica contraria a la naturaleza del arrendamiento (en el cual el arrendador debe entregar la cosa en buen estado) y basada en la naturaleza financiera del A. F. y en el derecho de la arrendadora financiera de recuperar la inversión, porque en este contrato el arrendatario financiero recibe el bien en el estado en el que se encuentra y conoce por haberlo seleccionado, por lo cual también asume los riesgos y vicios, o sea, que las cargas contractuales se invierten respecto al arrendamiento."<sup>159</sup>

Más adelante, León Iovar señala: "...en el arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce de la cosa un precio cierto (a. 2398), que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea **cierta y determinada** (a. 2399 del CC); esto es, no se exige que el precio consista en una cantidad de dinero ni se faculta a determinarlo con posterioridad, lo cual significa que el arrendatario bien puede pagar la renta con una suma de dinero o con 50 o cien costales de trigo o de maíz previamente determinados. En cambio, en el A. F. el precio debe ser en dinero, determinado o determinable y, ..., generalmente se trate de un precio determinable debido a que los intereses

---

<sup>158</sup> Op. cit. p. 162.

<sup>159</sup> Op. cit. p. 163.

bancarios o crediticios son variables." <sup>160</sup>

Continuando con el precio, dice: "en el arrendamiento, el pago de rentas significa la contraprestación por la cesión del uso de la cosa arrendada..." citando a Amores añade: "tal es la causa onerosa de este contrato típico y la justificación de su protección...", continúa diciendo: "...las rentas corresponden al uso o goce, mientras que en el A. F. dicho precio es superior no solo al uso o goce, sino al valor de adquisición mismo del bien, y se integra con este las cargas financieras y demás accesorios (a. 25 LGOAC), porque los pagos periódicos representan no el costo de ese uso, sino la fragmentación en plazos del valor total de ese incremento con los intereses de esa cantidad, los gastos de operación, la cifra del beneficio de la arrendadora financiera y otros accesorios (impuestos, comisiones, fletes, etc); precio que se distribuye en tantos pagos, cuotas o cánones y plazos como dura el contrato **más uno**, que es el último pago o valor residual a satisfacer una vez que se ha optado por alguna posibilidad terminal. En este orden de ideas, en el A. F. no se pagan cuotas arrendaticias, ni la causa es la contraprestación del uso del bien, sino la financiación del uso del bien durante su vida útil." <sup>161</sup>

c) Conservación del bien dado en arrendamiento. "En el arrendamiento, la arrendadora debe conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante la vigencia del contrato, y debe hacer a su cuenta todas las reparaciones necesarias para mantenerla en forma útil para el uso convenido o natural de la misma; en el A. F., en cambio, la conservación y reparaciones son a cargo del

<sup>160</sup> Op. cit. p. 163.

<sup>161</sup> Op. cit. pp. 163.

arrendatario financiero y no de la arrendadora financiera. Asimismo, en el arrendamiento, la arrendadora debe garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dura el contrato, o sea, está obligado a reivindicar y defender la cosa arrendada; en el A. F., quien debe recuperar los bienes en caso de despojo, perturbación o cualquier otro acto de tercero que afecte el uso o goce e incluso la propiedad, es el propio arrendatario financiero.

d) Pérdida de la cosa por causas no imputables al arrendatario. "En caso de pérdida o disminución de la idoneidad de la cosa para satisfacer la necesidad para la que estaba destinada, el arrendatario está facultado para pedir la resolución del contrato o la reducción del pago; en el A. F. el arrendatario financiero debe continuar con el pago íntegro del precio.

"El derecho común prevé categórica e imperativamente el supuesto de que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causarán rentas mientras dure el impedimento; si dura más de dos meses se puede pedir la rescisión, y si sólo se impide en parte el uso, el arrendatario puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión si el impedimento dura más de dos meses, a menos que se tratara de pérdidas o deterioros debidos al uso de la cosa de un modo no conforme al contrato y siempre que sin este uso no hubiere sobrevenido el caso fortuito. Por el contrario, en el A. F., inclusive por la pérdida o deterioro de la cosa debida por caso fortuito o fuerza mayor, responde el arrendatario y no la arrendadora financiera."<sup>148</sup>

---

<sup>148</sup> Op. cit. p. 164.

e) Forma. León Iovar señala otra diferencia: "Ambos contratos deben constar por escrito, pero mientras su registro es obligatorio por parte del arrendador "ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal" (a. 244B. F y G del CC), en el A. F. es optativo para las partes."<sup>163</sup>

f) Obligaciones del arrendatario. "Las obligaciones a cargo del arrendatario financiero no se corresponden con las del arrendatario: los riesgos de la propiedad, pérdida, deterioro, robo, daños o vicios se transfieren al arrendatario financiero; las obligaciones de la arrendadora financiera son diferentes y se modifican por la ley o por convenio, tal y como sucede en la irresponsabilidad por entrega de la cosa, por saneamiento y por goce pacífico de la misma; el arrendatario financiero asume los riesgos de pérdida o destrucción de la cosa; el no pago de uno de los cánones da derecho a la arrendadora financiera para exigir el pago inmediato de todos los cánones pendientes; se establece el pago a través de pagares; el arrendatario financiero paga impuestos, derechos y gastos derivados de la adquisición y uso de la cosa; en suma, la arrendadora financiera solo se obliga a adquirir el bien, conceder su uso o goce y respetar la opción terminal del arrendatario financiero, circunstancias, pactos y obligaciones que desnaturalizan la relación arrendaticia y que son propios algunas veces de un contrato de préstamo, o de una compraventa, pero que en realidad ponen en evidencia la naturaleza propia de este nuevo contrato."<sup>164</sup>

g) Duración. "...la duración del contrato, como su

<sup>163</sup> Op. cit. pp. 164 y 165.

<sup>164</sup> Op. cit. p. 165.

precio, dependen del uso de la cosa, de suerte que puede ser uno, dos o mas años; en el A. F. dicha duración depende de razones económicas, financieras y fiscales, como la amortización técnica del bien, la recuperación de la inversión y la rentabilidad del capital facilitado; recuerdese que el arrendatario financiero debe continuar con el pago de los cánones aún cuando no pueda utilizar el bien.<sup>165</sup>

h) Derecho del tanto. "En el arrendamiento, el derecho comun establece a favor del arrendatario el derecho del tanto (a 2448, J, del CC) por lo que el arrendador está obligado a avisar en forma indubitable a aquel su deseo de vender la cosa, el precio, terminos, condiciones y modalidades de la compraventa, a su vez el arrendatario debe notificar en forma indubitable su voluntad de ejercitar ese derecho del tanto, en el A. F. no se trata de ningún derecho ni del tanto, al tanto, retracto o preferencia, sino simplemente de una obligación a cargo del arrendatario financiero, que puede cumplir ya sea optando por la compra del bien, la prórroga del contrato o alguna de las otras alternativas, y por otra parte de la arrendadora financiera la obligación de respetar la opción seleccionada por dicho arrendatario financiero."<sup>166</sup>

"En el arrendamiento puede existir este contrato con opción a compra; aquí el arrendatario pretende simplemente usar el bien y pagar por el, en los plazos señalados, la renta correspondiente a esa utilización temporal; el arrendador le concede un derecho de opción de compra en un plazo determinado, paga un precio complementario por esa preferencia de adquisición que se le concede y se inscribe

---

<sup>165</sup> Op. cit. p. 165.

<sup>166</sup> Op. cit. pp. 165 y 166.

o registra el contrato y la opción para que surta sus efectos; se trata de un derecho accesorio que puede no existir en los contratos de arrendamiento. En el A. F. ni se trata de un derecho ni la opción de compra es la única; esto es, las llamadas opciones terminales, su selección, constituyen una obligación a cargo del arrendatario financiero y una característica esencial del contrato.<sup>167</sup>

Concluye la autora diciendo: "Las diferencias determinantes del A. F. con respecto al arrendamiento son: las opciones terminales cuyo ejercicio es obligatorio y alternativo para el arrendamiento financiero; la duración del contrato fijada en función de la duración económica del bien; el precio estipulado con relación al valor del bien; el beneficio de la inversión realizada durante un determinado tiempo, conforme a las tasas de interés vigentes; y la asunción de riesgos a cargo del arrendatario financiero, así como la de los vicios de la cosa, su conservación y mantenimiento."<sup>168</sup>

Otro autor que sostiene que el arrendamiento financiero y el arrendamiento simple son contratos diversos es Oscar Vázquez del Mercado, para él, las principales diferencias entre el arrendamiento civil y el arrendamiento financiero son las siguientes: "...en el contrato de arrendamiento civil, no hay intención de transmitir por una de las partes y de adquirir por la otra, la cosa. La función de este contrato es...la de procurar al propietario de la cosa, que no necesite o no este en condiciones de recabar de ella una utilidad indirecta, un disfrute indirecto, mediante la obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la

<sup>167</sup> Op. cit. p. 160.

<sup>168</sup> Op. cit. pp. 167 y 168.

posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquirir la propiedad."

"Diverso es el contrato de arrendamiento financiero en tanto que la finalidad en el fondo, no es en concreto, únicamente el uso de la cosa, sino que se celebra teniendo siempre en cuenta, la posibilidad que el arrendatario adquiera la propiedad de la misma, u obtenga un beneficio adicional al uso, si se da el caso de que el bien arrendado se venda y del producto de la venta le corresponde parte al propio arrendatario."<sup>169</sup>

Más adelante el mismo autor señala otra diferencia: "...el contrato común de arrendamiento puede celebrarlo cualquier sujeto propietario y aun subarrendatario de un determinado bien, en tanto que el contrato de arrendamiento financiero solamente puede efectuarlo una organización auxiliar de crédito, puesto que es la única con facultades para ello."<sup>170</sup>

A su vez, concluye: "El contrato de arrendamiento financiero no es el contrato de arrendamiento llano y tradicional, porque las partes lo celebran con intención más allá del simple uso del bien. No es un arrendamiento con opción a compra, porque no es, en todo caso, la única intención de las partes. Tampoco es una compra venta a plazo, simple y sencillamente porque no es esa la intención de los contratantes. es simplemente un contrato que opera según sus propias características regulado por la ley que lo reconoce actualmente. la Ley General de

---

<sup>169</sup> Vázquez del Mercado, Oscar. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México. Segunda edición, 1985. pp. 440 y 441.

<sup>170</sup> Op. cit. p. 441.

**Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.<sup>171</sup>**

---

<sup>171</sup> Op. cit. p. 442.

Un autor más que determina las diferencias existentes entre estos dos contratos es Haime Levy, quien las señala en la siguiente comparación:

#### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

"1. Se entregan bienes del activo para que un tercero haga uso de ellos.

"2. Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.

"3. Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos.

"4. Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

"5. A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la

#### ARRENDAMIENTO PURO

"1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.

"2. Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses propiamente dicho, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

"3. Pueden ser bienes depreciables o no los involucrados en el contrato.

"4. Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos a un régimen común de impuestos.

"5. Es, específicamente, una fuente de financiamiento, ya que evita que los arrendatarios inviertan

contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.

"6. Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos.

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

"8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogarla durante un cierto tiempo.

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

en la adquisición de inmuebles, asignando esos recursos a otras necesidades.

"6. No necesariamente implica gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes.

"7. No se pacta opción de compra en ningún momento.

"8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.

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

arrendatario al hacer                      arrendatario."  
efectiva la opción de  
compra."

172

---

<sup>172</sup> Haime Levy. *Op. cit.* pp 34 y 35.

Resumiendo, podemos señalar que el arrendamiento simple y el arrendamiento financiero, **no son el mismo contrato**, y aun cuando poseen elementos comunes -en especial el otorgamiento del uso y goce temporal de un bien por un plazo determinado-, existen elementos que claramente los distinguen, a saber:

1. El objeto del contrato es distinto en cada caso. En el arrendamiento simple, se trata por lo regular de bienes inmuebles o muebles de cualquier tipo y para cualquier uso; mientras que en el arrendamiento financiero se trata de bienes dedicados principalmente a la industria y a la empresa, casi siempre bienes muebles.

Aquí es conveniente aclarar que por industria debe entenderse "...el conjunto de operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos naturales."<sup>178</sup> Mientras que empresa es "el caudal o conjunto de bienes de una persona o comunidad" que se establece para realizar negocios; es decir, la actividad del fundador (empresario o titular de la empresa) que se desenvuelve con una cierta finalidad (producir para el mercado)...<sup>179</sup>

2. En el arrendamiento, el arrendador es propietario del bien, normalmente, salvo excepciones en el caso de se trate de un subarrendamiento, en que lo alquila a su vez del propietario, copropiedad, en que se necesita consentimiento de todos los copropietarios, derechos reales como el usufructo, en el caso de un apoderado.

<sup>178</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I-D, p. 1697.

<sup>179</sup> Op. cit. Tomo D-H, p. 1262

En arrendamiento financiero, la arrendadora adquiere el bien a petición del futuro usuario, de acuerdo a las características que le señale.

3.- El precio o renta que se obtiene en el arrendamiento es como contraprestación del uso y goce del bien arrendado.

En arrendamiento financiero, en la renta se incluye el uso y goce, el costo de adquisición del bien, la utilidad.

4.- En el arrendamiento civil, el precio puede ser en dinero, o en alguna otra prestación que convengan las partes. En arrendamiento financiero siempre es en dinero,

5.- Este precio o renta se da en pagos periódicos, que en el arrendamiento civil se garantiza por medio de un fiador, mientras que en arrendamiento financiero el pago periódico se garantiza a través de pagarés.

5.- El arrendador, normalmente es responsable de las reparaciones que el bien arrendado llegue a necesitar, en nuestro contrato, el arrendatario financiero tiene la responsabilidad del bien.

6.- Para el arrendamiento simple, el arrendatario no es responsable en caso de pérdida del bien por causas no atribuibles a él (caso fortuito, fuerza mayor, etc.)

En el arrendamiento financiero el arrendatario correrá con la pérdida del bien, cualquiera que haya sido

la causa que dio origen a ésta.

7.- Respecto a la forma, el arrendamiento es un contrato que se celebra por escrito privado, y que luego se registra.

Para el arrendamiento financiero, la ley exige que se celebre por escrito, ratificándose ante un fedatario público y puede o no registrarse.

8.- La duración del arrendamiento civil, normalmente es por un año forzoso, pudiendo prorrogarse, o bien, celebrarse por tiempo indefinido.

En el arrendamiento financiero, el contrato durará hasta que se hayan pagado el total de mensualidades pactadas.

9.- En lo concerniente a las partes, en el arrendamiento común arrendador y arrendatario pueden serlo cualquier persona.

En el arrendamiento financiero, la arrendadora financiera debe ser una persona moral constituida como sociedad anónima, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y considerara como Organización Auxiliar de Crédito.

Por lo que respecta al arrendatario financiero, y aunque la ley no señala límites para que este contrato lo celebre cualquier persona, en la práctica es celebrado por industriales y empresarios.

10.- Al finalizar el contrato de arrendamiento, puede o no prorrogarse, a voluntad de las partes, sin que sea obligatorio hacerlo, como tampoco existe obligación de comprar el bien arrendado.

En arrendamiento financiero, existe una opción que se ha pactado desde el momento de la celebración del contrato, y que es forzoso cumplir al terminarse el mismo.

#### 4.2. Compraventa.

Dado que una de las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero es la adquisición del bien del cual primeramente se otorgó su uso y goce al arrendatario financiero, una vez concluido el pago de las rentas, se le confunde a menudo con una compraventa a plazos, que fue la forma como la autoridad fiscal empezó a regularlo, o bien, con la compraventa común, o la modalidad de compraventa con reserva de dominio, un ejemplo de esto, es la explicación que de este contrato hace Sánchez Medal, quien nos dice que "Se considera compraventa, y sujeto a una reglamentación imperativa (2310 a 2315), el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que lo recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en propiedad de la cosa.

"...durante estos últimos años han aparecido y proliferado numerosas "compañías arrendadoras" que se dedican a la venta, bajo la forma de "arrendamientos financieros", de vehículos o de equipo y maquinaria, con ventajas o perjuicios, según los casos, para los diversos interesados en este tipo de operaciones"<sup>175</sup>

Más adelante, el autor toca un punto de donde quizá se debe la confusión respecto a el contrato de que nos ocupamos, así, señala que "Tal mixtificación del arrendamiento no es otra cosa que un verdadero fraude a la

---

<sup>175</sup> Sánchez Medal. Op. cit. pp. 230 y 231.

ley. Si la **opción terminal** es sólo la prórroga del arrendamiento, habrá arrendamiento. Si la **opción terminal** en 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."<sup>176</sup>

Como puede verse, Sánchez Medal cae en el error de confundir al contrato con uno de sus aspectos, las opciones terminales. Si bien es cierto que en la actualidad muchas compañías colocan equipo y maquinaria mediante el sistema de arrendamiento financiero, no significa que la compraventa sea la única modalidad presente en nuestro contrato, de ahí que sea conveniente señalar las diferencias que entre estos dos contratos existen. Para lograrlo, es necesario definir y establecer las características principales de la compraventa.

El Código Civil, artículo 2248, indica: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Por su parte, Roxina Villegas lo define como "contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud de cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero."<sup>177</sup>

---

<sup>176</sup> Op. cit. p. 235.

<sup>177</sup> Op. cit. p. 130.

El mismo autor lo clasifica de la siguiente manera: "La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos.

"Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato."<sup>178</sup>

No obstante "...La compraventa puede ser un contrato aleatorio, cuando se trata de una compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir...

"...La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. en materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso...

"...En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe contar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, según que el precio importe más de quinientos pesos, caso en el cual requerirá escritura pública, o que no llegue a esa suma, hipótesis en la cual bastará el documento privado..."<sup>179</sup>

"...La compraventa es un contrato principal, es

---

<sup>178</sup> Op. cit. p. 155.

<sup>179</sup> Op. cit. p. 156.

decir, existe por si solo, pues no depende de otro contrato."<sup>100</sup>

"...puede ser un contrato instantáneo o de tracto sucesivo, es decir, pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio en abonos, caso en el cual será una operación de tracto sucesivo."<sup>101</sup>

"...es consensual, en oposición al contrato real. Quiere esto decir que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo de la misma, en cambio, en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación."<sup>102</sup>

Como todo contrato, la compraventa está formada por elementos esenciales y de validez, que brevemente explicare:

Por cuanto a sus elementos de existencia, consentimiento y objeto, Roxina Villegas nos dice que: "...el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos

---

<sup>100</sup> Op. cit. p. 157.

<sup>101</sup> Op. cit. p. 157.

<sup>102</sup> Op. cit. p. 157.

manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa."<sup>183</sup>

Respecto al objeto: "Es necesario distinguir el objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas en el mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato, no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas, la cosa y el precio (como prestaciones de dar) son los objetos directos, respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el comprador.

"...Los objetos indirectos en la compraventa están constituidos por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus objetos indirectos."<sup>184</sup>

En cuanto a los elementos de validez, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo y fin del contrato se sujetan a las reglas generales de las que ya hice mención en el capítulo tercero de esta investigación.

Respecto a la capacidad, si bien en principio se aplican las reglas generales, existen circunstancias especiales para celebrar este contrato, que Rojina Villegas menciona como **requisitos que deben observarse**

---

<sup>183</sup> Op. cit. p. 167.

<sup>184</sup> Op. cit. p. 169, 170 y 171.

para ejecutar ciertas enajenaciones y la adquisición de inmuebles por extranjeros.

En relación a los requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones, establece el artículo 2274 del Código Civil establece que: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias."

Rojina Villegas menciona como otro caso la enajenación en el caso de copropiedad, así, nos dice que: "Todo copartícipe para enajenar su parte alicuota, bien sea en la copropiedad ordinaria o en la hereditaria, debe notificar previamente a los demás copropietarios para ejerciten el derecho del tanto, es decir, para que sean preferidos en la venta en igualdad de condiciones, ante un tercero".<sup>185</sup>

Otro caso es el de la compraventa entre padre e hijo, dice al respecto el artículo 2278 "Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428." Recordemos que estos bienes son de dos tipos:

- "I. Bienes que adquiriera por su trabajo;
- "II. Bienes que adquiriera por cualquiera otro título." (artículo 428).

---

<sup>185</sup> Op. cit. p. 220.

Respecto a las prohibiciones, el artículo 2274 establece la prohibición a los extranjeros y personas morales de comprar bienes raíces, sino sujetándose a los establecido por el artículo 27 Constitucional.

El artículo 2276 señala otra prohibición y dice: "Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes."

El artículo 2280 señala que "No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- "I. Los tutores y curadores;
- "II. Los mandatarios;
- "III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- "IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos,
- "V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
- "VI. Los empleados públicos."

también el artículo 2281 establece una prohibición: "Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido."

Por lo que se refiere a la forma, de acuerdo al artículo 2316 "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recaer sobre un inmueble".

De acuerdo con esto, "...tratándose de bienes muebles la compraventa es un contrato consensual, tanto en oposición a formal como a real, exceptuando el caso de los títulos de crédito al portador, que ya implica una compraventa mercantil especial."<sup>100</sup>

No obstante en bienes inmuebles, la compraventa es siempre formal, de acuerdo al artículo 2317 que a la letra dice: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas setenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o registro Público de la Propiedad".

También nos dice el Código Civil que "Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos setenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317."

Es decir que, tratándose de bienes muebles, la compraventa será consensual, mientras que en caso de bienes inmuebles será siempre formal, pudiendo constar en escritura pública o privada, de acuerdo al valor del bien enajenado.

---

<sup>100</sup> Rojina Villegas. Op. cit. pp 248.

Sanchez Medal señala que "son seis la obligaciones a cargo del vendedor: 1a. conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente; 2a. hacer entrega de la cosa; 3a. transmitir la propiedad de la cosa; 4a. garantizar por la evicción."<sup>187</sup>

Por lo que respecta al comprador, son dos sus obligaciones: "la obligación de **pagar el precio** y la obligación de **recibir la cosa**."<sup>188</sup>

La compraventa puede terminar de dos maneras:

"1) En virtud de hechos o circunstancias **contemporáneos** a la celebración del contrato, que propiamente frustran la compraventa e impiden que ésta produzca sus efectos o continúe produciéndolos"<sup>189</sup>

"2) la compraventa puede terminar también en virtud de hechos o circunstancias **posteriores** a la celebración del contrato, que extinguen los efectos derivados de la compraventa válidamente celebrada."<sup>190</sup>

---

<sup>187</sup> Op. cit. p. 176

<sup>188</sup> Op. cit. p. 184.

<sup>189</sup> Op. cit. p. 187.

<sup>190</sup> op. cit. p. 191.

Diferencias entre el Arrendamiento Financiero y la compraventa.

A continuación, paso a citar los autores que es forma muy precisa, distinguen la compraventa del arrendamiento financiero o **leasing**, para señalar después las principales diferencias entre ambos contratos.

El autor español Francisco Rico Pérez nos señala dos supuestos:

1. "...las diferencias del **leasing** con la compraventa ordinaria, llamada también "al contado"..."
2. "...la separación del **leasing** con la compra a plazos...", llamada en España "venta de bienes muebles a plazos."<sup>11</sup>

"1. El contrato de compraventa ordinaria persigue la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, que en nuestro sistema de modos de adquirir se operara cuando el acuerdo de las partes sea seguido de la tradición...La compraventa de un negocio puramente obligatorio y no un negocio real, en el sentido de que sirve de título para la transmisión de la propiedad, más para que ésta se efectúe ha de ir seguida de la tradición de la cosa...Y aunque el contrato de compraventa no obligue por sí a la transmisión del dominio, ésta será su consecuencia normal cuando no haya obstáculo para ello...

"Sin embargo, el **leasing**, por el contrario, no lleva consigo la finalidad traslativa de la propiedad, salvo en

---

<sup>11</sup> Rico Pérez. Op. cit. p. 33.

el supuesto final, y aceptado, de la opción de usuario que, como sabemos, es una de las tres soluciones que puede ofrecer esta cláusula contractual.

"Por consiguiente, la diferencia principal entre los dos sistemas consiste en la atribución del título de propiedad. Durante el contrato de **leasing**, el usuario de los bienes o material no será en ningún caso propietario (solo optando al terminar), mientras que la compraventa confiere automáticamente este título. El fin económico-jurídico del **leasing** es la financiación, no la transmisión de los bienes." <sup>192</sup>

"2. La distinción que venimos estudiando cobra toda su importancia cuando la venta se concluye a plazos, es decir, cuando el precio es pagadero en fracciones periódicas, lo cual supone una "aproximación", pero no una "equiparación" **leasing**-compraventa, pese a que el artículo 2.º de la Ley de 17 de julio de 1965, sobre la venta de bienes muebles a plazos, disponga, en su párrafo segundo, que "también se entenderán comprendidos en esta ley los actos o contratos, cualquiera que sea su forma jurídica, mediante los cuales las partes se propongan conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos.

"No obstante, entendemos que hay que excluir y diferenciar al **leasing** de la ley de ventas a plazos, entre otras razones, porque las sociedades que se dedican a esta actividad no están obligadas a adoptar ninguna forma especial ni a cumplimentar ningún requisito concreto de los correspondientes a la práctica de cualquier actividad económica no regulada especialmente por la Ley, hasta la fecha, las empresas de **leasing** tienen amplia

---

<sup>192</sup> Op. cit. p. 34.

libertad sobre la forma de contratar y sobre los pactos a estipular con los usuarios...<sup>193</sup>

En este punto es conveniente aclarar en nuestro país la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito es la que regula el contrato de arrendamiento financiero, y que si establece reglas para las sociedades que se dedican a la práctica de estos contratos, así como la forma en que deben de celebrarse los mismos.

Por su parte, León Tovar señala como diferencias de la compra venta con nuestro contrato las siguientes:

"a) ...mientras que la compraventa en un contrato traslativo de dominio, el A. F. es traslativo de uso; b) la compraventa en un contrato de ejecución instantánea, al paso que el A. F. requiere del transcurso de cierto tiempo para su ejecución, es decir, es de tracto sucesivo, c) en la compraventa la transmisión de la propiedad es real e inmediata (si se trata de una compraventa simple), o bien si se trata de una compraventa a plazos o con reserva de dominio se adquiere un derecho de propiedad en potencia durante la vigencia del contrato; en el A. F., en cambio, esa transmisión de propiedad es potencial, incierta y no necesaria, ya que se presentan otras alternativas; d) en la compraventa, el comprador goza de todos los atributos de la propiedad, el arrendatario financiero no; e) en caso de incumplimiento del comprador el vendedor puede exigir el saldo de la deuda o la rescisión del contrato; en el A. F. se exige siempre la devolución del bien sin perjuicio de las otras acciones; f) la compraventa con reserva de dominio es una compraventa sujeta a condición resolutoria: el pago de la

---

<sup>193</sup> Op. cit. p. 34.

totalidad de las cuotas estipuladas; en el A. F. no hay obligación de comprar."<sup>179</sup>

Con base en las ideas anteriores, podemos afirmar que a la compraventa no se le puede confundir con el arrendamiento financiero, puesto que no siempre se pacta como opción terminal la compra del bien arrendado, siendo que puede optarse por las otras dos ya comentadas, la prórroga del contrato, y la venta del bien a un tercero.

No obstante, es conveniente señalar las diferencias existentes entre la compraventa común y el arrendamiento financiero en que se ha optado por comprar el bien que se arrendada.

1.- En la compraventa común, se adquiere la propiedad del bien, mientras que en nuestro contrato, se transmite el uso y goce del bien, y luego la propiedad, si es que se opta por la opción terminal de compra del bien objeto del contrato.

2.- La compraventa puede ser un contrato instantáneo, si el pago del precio se hace en una sola exhibición, mientras que en compraventa a plazos se convierte en un contrato de tracto sucesivo.; el arrendamiento financiero es un contrato de tracto sucesivo.

3.- Una compraventa puede ser celebrada por cualquier persona que tenga capacidad para contratar, sin hallarse en ninguna de las prohibiciones que establece la ley, y

---

<sup>179</sup> León Tovar. Op. cit. p. 169.

que pueda disponer conforme a derecho del bien objeto del contrato.

En el arrendamiento financiero, en el caso de la arrendadora, debe tratarse de una Organización Auxiliar de Crédito, mientras que la arrendataria puede serlo cualquier persona, aunque en la práctica normalmente se orienta a la actividad empresarial.

#### 4.3. Mandato.

El mandato, de acuerdo con el artículo 2546 del Código Civil es "un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga."

Ahora bien, Sánchez Medal lo clasifica como "...contrato naturalmente **oneroso** y solo por excepción **gratuito** (2549). Generalmente también es un contrato bilateral en sentido amplio, porque da nacimiento desde su perfeccionamiento no sólo a obligaciones a cargo del mandatario, sino también engendra la obligación a cargo del mandante de pagar la retribución"<sup>195</sup>.

Sin embargo, "cuando es gratuito el mandato, puede decirse que es unilateral, pues **todas** las obligaciones a cargo del mandante...no nacen al momento mismo de perfeccionarse el contrato sino con posterioridad y a consecuencia de hechos eventuales, razón por la cual no es muy exacta la denominación de contratos **sinagmáticos imperfectos** que se aplica a éste y a otros contratos unilaterales."<sup>196</sup>

"Es un contrato **intuito personae** (2574 y 2575) y debido a ello el mandato termina con la muerte de cualquiera de las dos partes (2595-III) y no puede el mandatario encomendar a un tercero el desempeño del mandato, a menos que expresamente lo hubiera facultado

---

<sup>195</sup> Op. cit. p. 303

<sup>196</sup> Op. cit. p. 304.

para ese efecto el mandante (2574)...<sup>197</sup>

"...es un contrato **formal**, ya que aun el mandato verbal de menor cuantía, debe ratificarse por escrito (2552), siendo nulo el mandato que prescinda de los requisitos legales de forma (2557)".<sup>198</sup>

"...es un contrato **principal**, o sea que tiene subsistencia por si mismo y no depende de otro contrato, pero por excepción puede ser **accesorio**, como acontece en el mandato irrevocable que se otorga como condicion en un contrato bilateral o como medio para cumplir una anterior obligacion ya contraida (2596)".<sup>199</sup>

Existen varias especies de mandato, asi, tenemos al "mandato **civil**, para actos civiles, y el mandato mercantil, o **comisión**, para actos concretos de comercio."<sup>200</sup>

Otra especie es la que señala el artículo 2560, a saber: "El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato en su propio nombre o en el del mandante".

Este tipo de mandato es también conocido por la doctrina como "**mandato representativo** u ostensible y el mandato **no representativo** o "mandato del testaferrero"

---

<sup>197</sup> Op. cit. p. 304.

<sup>198</sup> Op. cit. p. 304.

<sup>199</sup> Op. cit. p. 304.

<sup>200</sup> Sánchez Medal. Op. cit. p. 305.

(Planiol), según que el mandatario actúe en nombre del mandante o en nombre propio, respectivamente, pero siempre por cuenta del mandante.<sup>201</sup> Es normalmente como mandato con representación o sin representación, según actúe a nombre del mandante o bien a su nombre.

Ahora bien, hay que señalar los elementos de existencia y de validez que conforman este contrato:

De acuerdo con Rojina Villegas: "En cuanto al consentimiento, hay en el mandato una modalidad especial. En efecto, el acuerdo de voluntades puede realizarse en forma expresa o tácita por parte del mandatario y también, en algunos poderes, el silencio del mandatario equivale a aceptación. Es el contrato de que nos ocupamos el único en el cual el silencio produce efectos jurídicos."<sup>202</sup>

Respecto al objeto de este contrato, nos dice el artículo 2548 que: "Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal de interesado."

Al mismo tiempo, señala Rojina que el objeto "Debe recaer exclusivamente sobre actos jurídicos...estos actos jurídicos deben ser posibles, lícitos y de tal naturaleza que puedan ejercitarse por el mandatario; por consiguiente, el mandato no puede recaer sobre actos jurídicos que, conforme a la ley, sean personalísimos, no puede haber mandato para otorgar un testamento o para declarar como testigo. En todos aquellos actos jurídicos

---

<sup>201</sup> Sánchez Medal. Op. cit. p. 306.

<sup>202</sup> Op. cit. p. 53.

en que cabe la representación el mandato si puede otorgarse."<sup>202</sup>

A fin de cumplir este contrato "El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo" (artículo 2562).

Además, "El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio, su lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante lo pida, y en todo caso al fin del contrato." (artículo 2569).

Con base en la ley, Sánchez Meda señala las obligaciones del mandatario, que "pueden reducirse a dos: **ejecutar el mandato y rendir cuentas.**"<sup>203</sup>

Respecto del mandante, son dos sus obligaciones: "...una que nace el momento de mismo de celebrarse el contrato, pero que puede suprimirse por un pacto expreso, y que es la de **pagar la retribución al mandatario;** y otra obligación que no nace en el momento mismo de perfeccionarse el contrato, sino que eventualmente puede surgir a consecuencia de hechos posteriores, la de **dejar indemne al mandatario.**"<sup>204</sup>

Esta segunda obligación del mandante hacia el

---

<sup>202</sup> Op. cit. p. 54.

<sup>204</sup> Op. cit. p. 314.

<sup>203</sup> Op. cit. p. 319.

mandatario consiste en "...reembolsarle las expensas o gastos erogados por él en el desempeño del mandato, y en segundo término, para indemnizarlo por los daños y perjuicios que le hubiera causado la ejecución del mandato."<sup>206</sup>

En lo que respecta a las formas de terminación de este contrato, el mismo autor nos dice que puede ser "...por las causas generales, comunes a todos los contratos, o bien por determinadas causas especiales, propias del mandato.

"1. Entre las causas de terminación que son comunes a todos los contratos pueden citarse:

"a) El agotamiento natural del mandato, lo que ocurre cuando las partes han cumplido todas las obligaciones respectivas a su cargo.

"b) El vencimiento del plazo que las partes fijaron para la duración del mandato (2595-V) o que la ley hubiera señalado para la subsistencia del mandato.

"c) la conclusión del negocio para el que se otorgó el mandato (2595-V) como por ejemplo, en un poder especial conferido para enajenar una determinada finca, cuando el mandatario ya firmó la correspondiente escritura de venta.

"d) Según algunos autores (Planiol), por la rescisión del contrato, a causa del incumplimiento de una de las partes (1949)..., pero sólo cuando el mandato es oneroso o retribuido, o sea cuando tiene el carácter de bilateral, y siempre que además se haya pactado que el mandato sea

---

<sup>206</sup> Op. cit. p. 319.

irrevocable e irrenunciable, porque si no existe este pacto podria terminarse por la renuncia o por la revocacion, y reclamar ademas daños y perjuicios, en su caso.

"e) Por nulidad del contrato...

"11. Las causas **especiales** o **propias del mandato** de terminacion de este contrato obedecen a una razon comun, consistente en que dicho contrato descansa en la reciproca confianza que ambas partes se profesan, por ser él un contrato "**intuitu personae**". Estas causas especiales se reducen al desistimiento unilateral del contrato (revocacion o renuncia) y a la muerte o la incapacidad supervinientes de una de las dos partes"<sup>207</sup>

Nos dice Leon Iovar que puede confundirse al mandato con el arrendamiento financiero, debido a los siguientes aspectos:

"1º que la arrendadora financiera, como mandataria, celebra el contrato de compraventa con el proveedor, ya que adquiere el equipo elegido por dicho arrendatario financiero del proveedor también seleccionado por él y bajo las condiciones que el mismo ha establecido, sin embargo, los efectos de la compraventa no recaen en el arrendatario financiero, supuesto mandante o representado, sino única y exclusivamente en el comprador, arrendador financiero, quien en todo caso podrá transmitir sus derechos de comprador al arrendatario por su relación jurídica derivada del A. F., pero nunca porque exista una relación triangular entre esas personas.

---

<sup>207</sup> Op. cit. p. 321 y 322.

"2° Que el usuario actúa como mandatario de la arrendadora financiera en los tratos preliminares con el proveedor, es decir, que se trata de un mandatario que interviene a nombre y por cuenta de la arrendadora financiera..."

"3° Por último, esa teoría sostiene que existen diversos mandatos conferidos al arrendatario. uno inicial para adquirir los bienes y otros accesorios para la recepción del equipo y cumplimiento de formalidades administrativas requeridas para su uso a los cuales se agregaría un tercero para acudir en juicio y ejercitar las acciones por incumplimiento del proveedor-vendedor..."<sup>608</sup>

Así pues, se pretende igualar al arrendamiento financiero con un mandato para adquirir bienes de un tercero, caso en el que la arrendadora financiera no es más que el mandatario del arrendatario financiero, y las rentas que se le pagan, la retribución por ese mandato.

De la misma manera, se ha querido considerar al arrendatario financiero como mandatario de la arrendadora, consistiendo el mandato en la selección del bien que será objeto de este contrato, por cuenta de la arrendadora, o bien, para ejercitar las acciones respectivas en caso de que existiera incumplimiento del proveedor, aunque también ejercería acciones contra terceros que hubieran dañado el bien que, en este caso, estaría en custodia del supuesto mandante.

Respecto a este supuesto nos dice León Tovar que "...más acertado...parecería el hecho de considerar este

---

<sup>608</sup> Op. cit. pp. 156 y 157.

acto parecido a la gestión de negocios en la cual sin que exista mandato y sin estar obligado a ello el gestor se encarga de un asunto de otro (a 1896 del CC), gestor que responde aun del caso fortuito si ha hecho operaciones arriesgadas, o si hubiere obrado (como sería el caso) más en interés propio que en interés del dueño del negocio (a. 1900 del CC), aunque propiamente tampoco habría gestión de negocios ya que no se deriva relación jurídica alguna.<sup>209</sup>

El Código Civil, artículo 1896 aun cuando no da un concepto preciso de la gestión de negocios nos dice que "El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio."

No obstante "La ratificación pura y simple del dueño del negocio produce todos los efectos de un mandato. la ratificación produce efecto retroactivo al día en que la gestión principie." (artículo 1906).

Aun cuando en estricto derecho la gestión de negocios no es un contrato, sino un "acto jurídico lícito", crea sin embargo derechos y obligaciones, tanto para el gestor, persona que realiza el negocio, y el dueño del negocio.

Así, de acuerdo al artículo 1897 "El gestor debe desempeñar su encargo con toda la diligencia que emplea en sus negocios propios, e indemnizará los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se irroguen al dueño de los bienes o negocios que gestione."

---

<sup>209</sup> Op. cit. p. 157.

Según el artículo 1902 "El gestor, tan pronto como sea posible, debe dar aviso de su gestión al dueño y esperar su decisión, a menos que haya peligro en la demora."

"Si no fuere posible dar ese aviso, el gestor debe continuar su gestión hasta que concluya el asunto."

Además el gestor está obligado a responder en "caso fortuito si ha hecho operaciones arriesgadas, aunque el dueño tuviere costumbre de hacerlas, o si hubiere obrado más en interés propio que en interés del dueño del negocio" (artículo 1900).

Del mismo modo "Si el gestor delegare en otra persona todos o algunos de los deberes de su cargo, responderá de los actos del delegado, sin perjuicio de la obligación directa de éste para con el propietario del negocio." (artículo 1901).

Respecto del dueño del negocio, "debe cumplir las obligaciones que el gestor haya contraído a nombre de él y pagar los gastos de acuerdo con lo prevenido en los artículos siguientes". (artículo 1903).

Según el artículo 1904 "Deben pagarse al gestor los gastos necesarios que hubiere hecho en el ejercicio de su encargo y los intereses legales correspondientes, pero no tiene derecho de cobrar retribución por el desempeño de la gestión."

Sin embargo, la misma autora reconoce que siguen existiendo diferencias entre el arrendamiento financiero y

la gestión de negocios, y así señala: "tampoco se puede afirmar dicha gestión porque el supuesto gestor actuaría, aun con desconocimiento de la arrendadora financiera, en representación de ella, y si el caso fuera, una vez perfeccionado el contrato (compraventa o promesa) con el proveedor y el de A. F., con dicha arrendadora financiera, ésta otorgaría su consentimiento y como consecuencia habría mandato con carácter retroactivo (a. 1906 del CC), lo cual no se da en el A. F., en el que el arrendatario selecciona los bienes y proveedor en su nombre y cuenta con la expectativa de que los adquirirá posteriormente en A. F., pero no obliga a la arrendadora financiera ante ni con el proveedor.

"Tampoco podría hablarse de mandato sin representación, ya que la arrendadora financiera no transmite los derechos adquiridos, y si, en cambio, se considera que esto es lo que acontece, sería necesario en opinión de Pérez Idiartegaray concluir que el contrato celebrado entre las partes es de una venta a plazos encubierta."<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Op. cit. p. 157.

Por lo que se refiere al mandato, se ha querido equiparar ambos contratos argumentando que la arrendadora financiera es un mandatario del arrendatario, que adquiere los bienes a su nombre, o bien, que el arrendatario financiero es el que representa a la arrendadora, ya sea al adquirir los bienes, o bien, ejercitando acciones contra terceros. Sin embargo, éste es el único parecido entre ambos contratos, como se desprende de las siguientes diferencias:

- 1.- En el mandato, una persona puede actuar a nombre de otra, como su representante, o puede hacerlo sin representación; en el arrendamiento financiero, la arrendadora se obliga por su cuenta, aunque el costo de adquisición del bien lo recupera al pagarle el arrendatario.
- 2.- El mandatario actúa por cuenta de su mandante, la arrendadora actúa por su cuenta, aunque respeta las indicaciones que respecto al bien le hace el arrendatario.
- 3.- El mandatario actúa a beneficio del mandante; el arrendatario al usar el bien lo hace para su beneficio, no para el de la arrendadora.
- 4.- En el mandato, existe la obligación del mandatario de rendir cuentas de su actuación a su mandante.

La arrendadora no está obligada a rendir cuentas al arrendatario, éste a su vez tampoco rinde cuentas a la arrendadora, aunque si tiene el deber de avisar si el bien sufre algún daño o menoscabo.

Ahora, por lo que respecta a la gestión de negocios, si bien es cierto que arrendatario financiero y gestor están obligados ambos a correr los riesgos, es conveniente señalar que en ningún momento el arrendatario actúa a nombre de la arrendadora y para provecho de la misma, sino que, con base en sus necesidades, se encarga de buscar el equipo que necesita y solicita a la arrendadora le facilite su uso.

#### 4.4. Contrato de Crédito.

Siguiendo a Carlos Dávalos Mejía, hay que señalar que "al hacer referencia a las **operaciones de crédito**, técnicamente nos estamos refiriendo a los **contratos mercantiles de crédito**."<sup>111</sup>

A fin de facilitar la comprensión de lo que es un contrato de crédito, hay que definir en primer lugar lo que significa "crédito".

Así, y de acuerdo con Cervantes Ahumada, "...crédito (del latín **credere**), significa confianza...Más no siempre que hay confianza hay crédito en sentido jurídico...En sentido jurídico, habrá un negocio de crédito cuando el sujeto activo, que recibe la designación de acreditante, traslade al sujeto pasivo, que se llama acreditado, un valor económico actual, con la obligación del acreditado de devolver tal valor o su equivalente en dinero en el plazo convenido."

Más adelante, añade: "La operación de crédito, en sentido estricto, es un negocio jurídico en que el crédito existe..."<sup>112</sup>

Existen diversos contratos de crédito, según el fin que se persiga, por ello, Dávalos, siguiendo a Uribe, presenta una clasificación de estos contratos de acuerdo a

---

<sup>111</sup> Dávalos Mejía, L. Carlos. *Titulos y Contratos de Crédito*, Culebras. Editorial HARLA. México. 1984. p. 288.

<sup>112</sup> Cervantes Ahumada, Raúl. *Titulos y Operaciones de Crédito*. Editorial Herrero. México. Octava edición, 1973. pp. 207 y 208.

su objetivo como contratos de:

- \* "cambio (compraventa, permuta, transporte, etc.);
- \* "colaboración (comisión, representación, etc.);
- \* "previsión (seguro, etc.);
- \* "guarda o custodia (el depósito, las cajas de seguridad, etc.);
- \* "garantía (fianza, hipoteca, etc.).
- \* "de crédito (la cuenta corriente, la apertura de crédito, las cartas de crédito, de fideicomiso, etc. y, en general, los contratos que están regulados por la LGIOC, y algunas otras que, genéricamente, la práctica ha optado por denominar simplemente operaciones de crédito)."<sup>213</sup>

De hecho, es con este último tipo de contratos, que regula la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con los que se confunde al contrato de arrendamiento financiero, y con el fin de dar una idea general de este tipo de operaciones, vamos a entender al contrato de crédito como un medio para obtener lo que Cervantes Anumada llama "valor económico actual", que es, casi siempre, dinero, pudiendo ser o no en efectivo.

Especialmente, se confunde a nuestro contrato con dos tipos de contrato de crédito:

a) El crédito de habilitación y avío, que el artículo 321 de la LGIOC define: "En virtud del contrato de crédito de habilitación o avío, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la

---

<sup>213</sup> Dávalos Mejía. Op. cit. p. 292.

adquisición de las materias primas y materiales, y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de la empresa."

b) El crédito refaccionario, que a su vez define el artículo 323 de la misma ley diciendo: "En virtud del contrato de crédito refaccionario, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganado o animales de cría, en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado".

Un ejemplo de esta confusión es el que señala León Tovar, quien cita a Elías Buitrón diciendo: "...el crédito obtenido con el A. F. es similar al que se obtiene con los créditos refaccionario o de habilitación y avío, ya que el bien objeto del contrato queda como garantía del crédito concedido, pues no sale del patrimonio de la arrendadora sino hasta el término inicial forzoso del contrato y hasta cumplir la opción de compra por el arrendatario financiero o de venta a un tercero".<sup>114</sup>

Así pues, y por ser el Arrendamiento Financiero un medio de financiamiento para adquirir equipo, principalmente para la empresa, se le ha considerado un contrato de crédito, no obstante que va más allá por sus características especiales.

Volviendo a León Tovar, la autora nos dice que "Como operación de crédito, el A. F. en un instrumento de

---

<sup>114</sup> Op. cit. p. 160.

financiación de la disponibilidad de los bienes; es decir, se trata, a decir de Goyet, de un instrumento de crédito utilizable por los financieros, cuya originalidad reside en la transformación que deja entrever desde su concepción clásica del derecho de propiedad hasta su utilización con fines de garantía y, si hay derecho al uso o goce de los bienes en él, hay sobre todo crédito, cuya particularidad viene de que el acreedor conserve la propiedad como garantía."<sup>215</sup>

---

<sup>215</sup> Op. cit. p. 161.

Haimé Levy indica las diferencias existentes entre el Arrendamiento Financiero y el Crédito Refaccionario, como una fuente alterna de financiamiento:

#### ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

"1. Se obtiene bienes del activo fijo, para ser usados durante la vigencia del contrato y lograr su propiedad al ejercer la opción de compra al término del mismo.

"2. Se pactan rentas periódicas en las que generalmente se incluye el pago de capital e intereses, y en ocasiones, otros gastos relacionados.

"3. Es un contrato irrevocable, que al llegar a su término, acaba con la relación entre ambos contratantes.

"4. Fiscalmente se aplica un tratamiento especial de deducción y acumulación para el arrendatario y para el arrendador, respectivamente.

5. Existen 3 alternativas al final del plazo: a)

#### CRÉDITO REFACCIONARIO.

"1. Se obtiene dinero en efectivo para adquirir bienes del activo fijo.

"2. Se pagan periódicamente capital e intereses para amortizar paulatinamente y durante la vigencia del crédito unos y otros, hasta su liquidación total.

"3. Es un contrato irrevocable.

"4. Fiscalmente, se deducen los intereses del préstamo mas la depreciación del bien adquirido, de la base gravable del impuesto sobre la Renta del arrendatario.

"5. No comparable."

- opción de compra del bien;
- b) Prórroga del contrato;
- c) Enajenación del bien a un tercero."

116

---

<sup>116</sup> Haime Levy. Op. cit. p. 36.

En los contratos de crédito, el objeto lo constituye el dinero, aunque no se trate de efectivo.

En el contrato de crédito de rehabilitación, el dinero se usa para adquirir materias primas; en el refaccionario, se emplea para adquirir equipo y maquinaria, en ambos casos los adquiere la persona por sí misma, y no a través de la institución de la que ha recibido el dinero.

2.- En el arrendamiento financiero, el arrendatario paga una renta en la que se incluyen costo del bien, utilidad, etc, en los contratos de crédito, se realizan pagos en los que se incluyen capital e intereses.

3.- En nuestro contrato existen tres opciones terminales, al pagarse el total de las rentas, en los contratos de crédito, una vez que se ha pagado el total de la suma prestada, la relación contractual se termina.

De acuerdo a lo expuesto en este capítulo, podemos señalar que el arrendamiento simple y el arrendamiento financiero, **no son el mismo contrato**, y aun cuando poseen elementos comunes -en especial el otorgamiento del uso y goce temporal de un bien por un plazo determinado-, existen elementos que claramente los distinguen, a saber: su objeto, pues si bien en el arrendamiento simple, se trata por lo regular de bienes inmuebles o muebles de cualquier tipo y para cualquier uso, en el arrendamiento financiero se trata de bienes dedicados principalmente a la industria y a la empresa, casi siempre bienes muebles.

Además en el arrendamiento financiero, el bien se adquiere expresamente para ser arrendado por un determinado usuario, existiendo como contraprestación, pagos periódicos de dinero, que han sido garantizados mediante títulos de crédito, y que incluyen intereses, costos de adquisición del bien, utilidad, etc., y sólo se dará por terminado el contrato cuando se hayan pagado todos los pagos periódicos.

Como otra característica especial del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario financiero tiene la responsabilidad del bien, incluyendo mantenimiento, reparaciones y pérdida en caso fortuito o fuerza mayor.

Respecto a las partes que intervienen en nuestro contrato, la arrendadora financiera debe ser una persona moral constituida como sociedad anónima, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y considerada como Organización Auxiliar de Crédito.

Por lo que respecta al arrendatario financiero, y aunque la ley no señala límites para que este contrato lo celebre cualquier persona, en la práctica es celebrado por

industriales y empresarios, es decir, personas que necesitan abastecerse de equipo para la transformación de materias primas, o bien para proveer de bienes y servicios al mercado.

Para finalizar las diferencias con el arrendamiento, en arrendamiento financiero, existe una opción que se ha pactado desde el momento de la celebración del contrato, y que es forzoso cumplir al terminarse el mismo, bien sea compra del bien arrendado, la prórroga del contrato o la venta del bien a un tercero.

Respecto a la compraventa, no se le puede confundir con el arrendamiento financiero, puesto que no siempre se pacta como opción terminal la compra del bien arrendado, siendo que puede optarse por las otras dos ya comentadas.

Así, en la compraventa común, se adquiere la propiedad del bien, mientras que en nuestro contrato, se transmite el uso y goce del bien, y luego la propiedad, si se ha optado por la opción de compra.

Por lo que se refiere al mandato, se ha querido equiparar ambos contratos argumentando que la arrendadora financiera es un mandatario del arrendatario, que adquiere los bienes a su nombre, o bien, que el arrendatario financiero el que representa a la arrendadora, ya sea al adquirir los bienes, o bien, ejercitando acciones contra terceros. Sin embargo, este es el único parecido entre ambos contratos, puesto que en nuestro contrato la arrendadora se obliga por su cuenta con el proveedor del bien, aunque debe respetar las indicaciones del futuro arrendatario, por la sencilla razón de que éste será quien

utilice el bien.

El arrendatario tampoco es un mandatario, puesto que no actúa bajo instrucciones de la arrendadora, sino que contrata con ella para que adquiera el bien que necesita y le proporcione su uso y goce, sujetándose a las obligaciones que se pacten en el contrato.

Por último, si bien el arrendamiento financiero ha surgido como una alternativa de financiamiento, no entra dentro de la clasificación de los contratos de crédito, puesto que debemos recordar que el objeto del contrato de arrendamiento financiero lo constituye un bien, casi siempre mueble, y normalmente de naturaleza empresarial, mientras que en los contratos de crédito, el objeto lo constituye el dinero, aunque no se trate de efectivo. Además, los pagos que se realizan a la institución que otorga el crédito incluyen capital e intereses como ganancia, mientras que en nuestro contrato se trata de recuperar lo erogado al adquirir el bien y obtener una ganancia.

Así pues, el arrendamiento financiero es un contrato con una estructura jurídica propia, que si bien tiene elementos que también están presentes en otros contratos conocidos, no por eso deja de ser un sólo contrato.

Con esto quiero decir que el arrendamiento financiero no se formó de varios contratos, por lo que no se puede decir que sea un contrato mixto, sino un contrato que, por ser de creación reciente, y alejado del origen romanista de la mayor parte de los contratos, se ha querido acomodar o asimilar en la estructura de otros contratos.

Sin embargo, el arrendamiento financiero posee un elemento sobre todos los demás, a saber: las llamadas **opciones terminales**, que han venido a marcar la diferencia principal de este contrato con todos los contratos conocidos, opciones que demuestran la facilidad de esta figura para adaptarse a la necesidad de los contratantes, razón por la cual ha sido tan aceptado en el mundo financiero de hoy.

CAPITULO 5.  
MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

A fin de precisar el concepto de Arrendamiento Financiero, quiero presentar aquí las diversas variantes que puede presentar este contrato, aunque, en esencia, sigue siendo el contrato por el que una parte, arrendadora financiera, adquiere de un fabricante o proveedor un bien, a petición de la otra parte, arrendatario financiero, de acuerdo a las especificaciones que éste le haya hecho, otorgándole su uso y goce por un plazo forzoso, a cambio de una renta periódica que debe cubrir el costo de adquisición, gastos de instalación, intereses y utilidad, pudiendo el arrendatario elegir al final del arrendamiento entre una de tres opciones: la compra del bien a un precio inferior al del mercado, la prórroga del arrendamiento con una renta menor a la inicial, o la venta de ese bien a un tercero, participando con la arrendadora en el precio de venta.

Antes de empezar, es conveniente señalar que para efectos de este capítulo, "modalidad" se utiliza como sinónimo de "variante" o "clase".

Por la gran demanda que este contrato ha tenido conforme avanza el tiempo, se ha venido adaptando a las necesidades de los usuarios, por lo que actualmente se han presentado varias modalidades que a continuación veremos.

En sentido estricto, podríamos decir que existen tantas modalidades de Arrendamiento Financiero, como bienes sean objeto de este contrato, y así, autores como

Rico Perez, Gutiérrez Viguera y León Iovar, han hecho su propia clasificación de las variantes que existen en este contrato, de las que, por razones de espacio, vamos a estudiar aquellas variantes que se encuentran en el mercado con mas frecuencia.

De este modo, vemos que Gutiérrez Viguera hace la siguiente clasificación:

"A) Según las características del arrendador:

"- Financiero.

"-Operativo.

"B) Según el tipo de bienes:

"-Mobiliario.

"-Inmobiliario.

"C) Por el procedimiento de operar:

"- Directo.

"- Indirecto.

"D) Por el plazo de duración:

"- Corto.

"- Medio.

"- Largo.

"E) Por su importe:

"- Pequeño, mediano y gran leasing.

"F) Otras clasificaciones:

"- Con o sin interés.

"- Múltiple o individual.

"- Con o sin servicio de asistencia.

"- Con o sin seguro a cargo de usuario

"- Con o sin derecho a renovación.<sup>187</sup>

A su vez, Rico Pérez nos dice que: "...los tipos más importantes de **leasing** se pueden encasillar en dos grandes apartados: por sus "modalidades" (**leasing** financiero y operativo; **renting** y **leasing** de retro; **leasing** de intermediación y de ejecución; simple y de mantenimiento, etc.), y por el "objeto" (**leasing** inmobiliario; de aeronaves; de ordenadores; automoviles, etc.)..."<sup>188</sup>

Por su parte, León Iovar nos presenta una serie de modalidades que son más comunes en el tráfico internacional y, en especial, en Estados Unidos, muchas de ellas presentes en las clasificaciones ya mencionadas, mismas en las que nos hemos basado para realizar este capítulo.

---

<sup>187</sup> Op. cit. pp. y 38.

<sup>188</sup> Op. cit. p. 37.

En primer lugar, la autora menciona una modalidad llamada Buona Fide Lease o true lease, un "arrendamiento verdadero o de buena fe", del cual nos da el concepto de "ventas de equipo con reserva de dominio que provee seguridad"<sup>219</sup>; sin embargo, este concepto no deja muy claro este tipo de arrendamiento, por lo que se menciona aquí solamente para no dejar incompleta la clasificación que hace la autora.

### 5.1. Finance lease (arrendamiento financiero).

Respecto a esta modalidad, nos dice León Iovar que "se trata del nombre con el cual se identifica al A. f. (leasing)", basándose en Shapiro añade "el arrendatario financiero toma el equipo por un periodo igual, o casi igual, al de la vida útil del bien, asumiendo todos los gastos y riesgos, los cuales soportaría el arrendador financiero en el corto periodo o **non-payont lease**; además, el arrendatario financiero tiene el derecho a renovar el contrato mediante una renta inferior, o bien a comprar el equipo al finalizar aquél por el precio regular del mercado."<sup>220</sup>

La traducción literal de esta modalidad es la de "arrendamiento financiero" ("finance"- dirigir o manejar operaciones financieras, "lease"-alquilar, arrendar), es decir, que se trata de la figura básica que venimos estudiando, en el que la arrendadora financiera adquiere a

---

<sup>219</sup> León Iovar. Op. cit. p. 131.

<sup>220</sup> Op. cit. pp. 131 y 132.

petición del arrendatario el equipo que este le señala, otorgándole su uso y goce durante un plazo forzoso (el non-payony lease), recibiendo como contraprestación una renta periódica que incluyera el costo de adquisición, gastos de instalación, utilidad, intereses; pudiendo el arrendatario, al término del plazo forzoso, elegir entre una de tres opciones: la adquisición del bien objeto del contrato, la prórroga del arrendamiento, o la venta del bien a un tercero, participando con la arrendadora del precio de venta.

#### 5.2. Lease back (arrendamiento financiero de regreso).

León Tovar define a esta variante como "un contrato mediante el cual el futuro arrendatario financiero vende a una persona (la futura arrendadora financiera) un bien de su propiedad, y de inmediato, simultáneamente, lo toma en A. F.<sup>1221</sup>

A su vez Rico Pérez nos dice de este contrato, al que llama **leasing** de retro "constituye una modalidad más cercana, aunque también distinta, del **leasing**...La diferencia sustancial con el **leasing** estriba, pues, en que el futuro usuario vende bienes (industriales) de su propiedad, no de un tercero, fabricante o proveedor), para pasar a utilizarlos, sin solución práctica de continuidad, como arrendatario, con lo que aquél persigue, además, una ventaja financiera, cual es el aumento de sus recursos

---

<sup>1221</sup> Op. cit. p. 132.

disponibles a cambio de reducir su inmovilizado."\*\*\*

El nombre exacto de esta modalidad es el de "Sale and Leasing Back, la traducción de esta variante es la de "venta y arrendamiento de regreso", es una derivación del leasing clásico, en el que el futuro arrendatario vende bienes de su propiedad a la futura arrendadora y luego los toma en arrendamiento financiero, esto, por la necesidad de contar con liquidez para el desarrollo de sus operaciones.

En nuestro país, Haime Levy llama a esta operación "Arrendamiento ficticio. También es conocido con el nombre de Venta y Arrendamiento Ficticio o su equivalente en inglés Sale and Lease Back. Esta modalidad es de suma importancia porque es una operación inversa al arrendamiento financiero clásico o general. A través del arrendamiento ficticio, una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora, misma que arrienda el mismo activo a la empresa que se lo vendió inicialmente. De esta forma la empresa arrendataria no necesita adquirir activos fijos, ya los tiene, pero necesita de fondos adicionales para operar, por lo que vende y arrienda el equipo al mismo tiempo, con lo que no pierde la posesión del bien y obtiene capital de trabajo adicional, dependiendo de las condiciones del contrato, puede obtener, además, beneficios fiscales por la depreciación acelerada del equipo."\*\*\*

---

\*\*\* Op. cit. p. 41.

\*\*\* Op. cit. pp. 37 y 38.

No estoy de acuerdo en esta denominación de "arrendamiento ficticio", toda vez que, al salir los bienes del patrimonio de futuro arrendatario, pasan a formar parte del capital de la arrendadora, por lo que esta sí otorga su uso y goce, ya que dispone del derecho personal para hacerlo, recibiendo a cambio una contraprestación en pagos periódicos como renta.

Abundando sobre esta figura, nos dice León Tovar "En este sentido, el **lease back** constituye una técnica de asistencia financiera que se materializa mediante la previa adquisición de un bien de capital, su venta a un tercero y el coevo<sup>224</sup> (sic) uso o goce del mismo mediante A. F., con lo cual se convierten los activos fijos en efectivo para hacer frente a los problemas de liquidez. En otras palabras, el futuro arrendatario financiero vende sus bienes y al mismo tiempo los adquiere en A. F., con lo cual mantiene la continuidad en el uso de los mismos, aunque desde luego no son menores los beneficios que obtiene el arrendador financiero porque se convierte en propietario de tales bienes mediante un pago inferior al real."<sup>225</sup>

La misma autora señala que dentro de esta modalidad existen a su vez tres variantes: "a) cuando el contrato es concluido directamente entre el futuro arrendatario financiero (proveedor del bien) y la arrendadora financiera; b) cuando en la celebración del contrato existe un tercer elemento que es una sociedad de paja (**société de paille, dummy corporation**), y c) cuando existe también un tercer elemento que es un fiduciario a quien se

---

<sup>224</sup> Simultáneo.

<sup>225</sup> Op. cit. p. 132.

el confía el bien que se ha de ceder al arrendatario financiero; ésta última es conocida como **lease purchase**.

La primera variante se practica en nuestro país, siendo regulada por la LGDAAC en su artículo 24, fracción III que a la letra dice: "Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a este en arrendamiento financiero."

"En el segundo caso, la **dummy corporation** es creada por el arrendatario financiero para realizar la futura operación y actúa como intermediaria entre el público inversionista (que adquiere títulos de participación emitidos por ésta) y el propio arrendatario para proporcionar los bienes en A. F. a éste. Los títulos representativos del capital social de dicha sociedad se ofrecen a inversionistas o ahorradores con el objeto de obtener dinero y adquirir el material; para garantizar estas operaciones, la sociedad es administrada por un fideicomisario (**trustee**) nombrado por los propios accionistas inversores, la arrendataria financiera hace sus pagos parciales a dicho fideicomisario quien con ellos hace frente a gastos, sueldos e impuestos y procura los fondos necesarios para los intereses y eventualmente reembolsos de acciones de la sociedad."<sup>226</sup>

En este segundo tipo, la persona que desea arrendar el equipo crea su propia arrendadora -la **dummy corporation**

---

<sup>226</sup> León Tovar. op. cit. p. 133.

o sociedad fingida-, obteniendo capital del público inversionista, mediante la emisión de títulos de participación, y administrándola a través de un fideicomisario. Por sus características, esta clase de arrendamiento no es muy utilizada en México, dados los requisitos que son necesarios para la constitución de una arrendadora financiera.

"Por lo que se refiere al **lease purchase**, o **Philadelphia plan**, es una figura usada principalmente en los Estados Unidos para financiar el equipamiento de la aeronáutica y de las actividades ferroviarias. En este caso se constituye una sociedad por varios empresarios; la sociedad constituida, por su parte, emite certificados que representan una parte del valor total del equipo y que se entregan a cada participante en proporción a lo aportado; el importe de esos certificados se destina a pagar el precio del equipo; la propiedad del equipo se vende al fideicomitente, quien cede el uso o goce del mismo a una sociedad ferroviaria, los pagos parciales son tales que permiten pagar un interés a los titulares de los certificados y disponer de una cantidad para los reembolsos de algunos vencimientos; cuando la sociedad ferroviaria, mediante los pagos parciales, ha obtenido todos los certificados, se convierte en propietaria del equipo y único socio de tal sociedad.

"Esta modalidad se usa en operaciones de volumen significativo, ya que los costos de la negociación resultan muy elevados; por lo que parece más conveniente para empresas cuya creación precisa de una fuerte inversión y que por la duración de su ciclo productivo se ven requeridas de recursos financieros..."<sup>227</sup>

---

<sup>227</sup> León Tovar. Op. cit. pp. 133 y 134.

Esta modalidad de Plan de Filadelfia o arrendamiento y compra mercantil, creada especialmente en Estados Unidos, tampoco se utiliza en nuestro país, dado que las actividades como la ferroviaria, pertenecen al gobierno, y la administración pública no utiliza este tipo de financiamiento.

Gutiérrez Viguera señala que "Con la operación de lease back, como resaltan Johnson...y Berekoven..., la empresa convierte activo fijo en efectivo para hacer frente a sus problemas de liquidez.

"Pero hay que aconsejar ciertas precauciones. El realquiler del equipo no es siempre la cura ni la solución para una empresa con problemas financieros. Por otra parte, hay que considerar la posible incidencia fiscal sobre la venta, así como sobre la diferencia entre el precio pagado y el valor contable del equipo..."<sup>228</sup>

Más adelante, y en forma acertada nos dice "El lease back tiene su origen algunas veces en el hecho de que el usuario llega a conocer la existencia del leasing después de haber hecho una inversión reciente de cierta importancia y utiliza entonces esta operación de retro..."<sup>229</sup>

Rico Pérez cita a Montojo, diciendo que esta modalidad es un "leasing poco ortodoxo, porque parece que

---

<sup>228</sup> Op. cit. p. 43.

<sup>229</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 43.

es una vestidura que se le pone a un crédito puro...<sup>830</sup>

Así pues, y de acuerdo con lo visto, en la operación de venta y arrendamiento ficticio, como incorrectamente se le llama, puesto que la traducción correcta es la venta y arrendamiento de vuelta, el futuro arrendatario, por necesidades de capital, se desprende de ciertos bienes de su propiedad, vendiéndolos a una arrendadora, con la condición de que se le otorgue el uso y goce de los mismos a cambio de una renta, operación con la que logra hacer líquido su capital, existiendo la posibilidad de recuperar la propiedad de los mismos al término del plazo forzoso, por un precio menor al del mercado.

Las características de esta variante, por las que se diferencia del arrendamiento financiero normal son las siguientes:

a) los bienes que serán objeto del contrato forman parte del capital fijo del futuro arrendatario financiero.

b) en el arrendamiento financiero normalmente se adquieren bienes de un proveedor, fabricante o constructor, en el arrendamiento de regreso los bienes se adquieren del mismo arrendatario.

c) gracias a la venta de los bienes, el arrendatario obtiene efectivo para la realización de otras operaciones, sin dejar de disponer de los mismos bienes.

Dada la posibilidad de obtener efectivo de esta operación utilizando bienes propiedad del mismo usuario,

---

<sup>830</sup> Op. cit. p. 41.

se le ha confundido con una operación de crédito, sin embargo, y en mi opinión, este tipo de leasing dista mucho de ser un crédito, puesto que si bien se contrata con una arrendadora a fin de que adquiera los bienes del futuro arrendatario para que éste convierta en capital líquido los activos fijos de su empresa, también es cierto que la operación que posteriormente se realiza es un típico leasing o arrendamiento financiero, con la característica especial de que proveedor y usuario son una misma persona.

5.3. Leasing broker. (Arrendamiento financiero por intermediario).

"Se trata de un contrato de A. F. con la peculiaridad de que es promovido por un auxiliar del comercio, quien se limita a mediar entre proveedores y usuarios, y además facilita la financiación de la operación en una sociedad dedicada a celebrar contratos de A.F., actividades y servicios por los cuales recibe una contribución ("comisión"). Es un contrato muy desarrollado en los Estados Unidos de América...

"En efecto, se trata de un A.F. en el que un corredor o intermediario de **leasing** aporta su asistencia y sus relaciones financieras al posible arrendatario financiero y, como tal, le permite encontrar los mecanismos indispensables para obtener mediante A. F. el uso o goce de los bienes que necesita para su empresa. Así, el posible futuro arrendatario financiero selecciona el equipo o los bienes que desearía tener a su disposición y

concluye el trato con el suministrador.<sup>181</sup>

La traducción literal de "broker" es la de "corredor o cambista", para los efectos de esta tesis, deberá entenderse como un agente de comercio que desempeña la función de intermediario, así pues, el nombre exacto de esta variante es el de arrendamiento financiero por intermediario, y su característica fundamental es la existencia de una sociedad que funciona como intermediaria entre el futuro usuario y la arrendadora financiera, facilitando la realización de la operación, y recibiendo a cambio de sus servicios una comisión.

Rico Pérez señala la diferencia básica entre el leasing típico y esta figura que él llama "**leasing de intermediación**", y nos dice que "En el **leasing de intermediación** la sociedad viene a ser un agente de **leasing**, que se limita a "mediar" entre fabricantes o proveedores y usuarios, facilitando la financiación de la operación y percibiendo una comisión por los servicios prestados.

"En cambio, si la sociedad de **leasing** adquiere el material siguiendo las instrucciones del usuario al que luego se lo arrienda, entonces estamos ante una "arrendadora" o, mejor, "ejecutora" del **leasing**."<sup>182</sup>

Así pues, si la sociedad adquiere el material de acuerdo a las indicaciones que le haga el usuario y luego

---

<sup>181</sup> León Toyar. Op. cit. p. 135.

<sup>182</sup> Op. cit. p. 42.

le proporciona su uso y goce, es la operación típica de **leasing** o arrendamiento financiero, mientras que si únicamente, y merced a sus relaciones financieras, pone en contacto a algún futuro usuario con el fabricante o proveedor, recibiendo a cambio una comisión y terminando ahí su función, se está efectuando la operación de **leasing broker** o arrendamiento por intermediario.

5.4. **Maintenance o service lease** (arrendamiento financiero con mantenimiento o servicio).

"Se trata de un contrato muy similar al **finance lease**, pero se diferencia del mismo en que el arrendador financiero asume la responsabilidad por mantenimiento, reparación de partes y cambio o reemplazo de equipo inoperante; incluso en otros casos, dicho arrendador financiero paga el impuesto y los derechos de licencias (que se incluyen después en el precio)."<sup>233</sup>

Este es el llamado "**leasing** de mantenimiento" o "completo", en el que la sociedad arrendadora "se compromete además a prestar al usuario una asistencia técnica o servicios de conservación y reparación del material..."<sup>234</sup>

Para efectos de esta investigación, se traduce como un "arrendamiento con mantenimiento o servicio", llamado

---

<sup>233</sup> León Iovar. Op. cit. p. 135.

<sup>234</sup> Rico Pérez, Op. cit. p. 42.

por Haime Levy "Arrendamiento global", en el que "...los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos, etc., los cubre el arrendador y los repercute en el monto de las rentas periódicas. Un ejemplo común de esta modalidad es el arrendamiento de equipo computacional."<sup>233</sup>

En esta modalidad, la arrendadora, además de otorgar el uso y disfrute del bien objeto del contrato, proporciona servicios de mantenimiento, aunque, por supuesto, dichos servicios serán pagados por el arrendatario.

Dadas las características de esta modalidad, es lógico que la arrendadora ofrezca este servicio mediante un pacto con el fabricante o proveedor, quien comúnmente ofrece estos servicios de mantenimiento y asistencia, o bien, que dicho fabricante sea al mismo tiempo el arrendador.

#### 5.5. Net lease (arrendamiento financiero neto).

"Igualmente que la anterior, esta modalidad se asemeja al **finance lease**; se distingue de ésta porque el arrendatario financiero garantiza que al fin del término de duración del contrato, el arrendador financiero realizará y obtendrá el valor residual a través de la venta del equipo, es decir, de antemano se opta por la venta del bien a un tercero. Asimismo, el **net lease** garantiza al arrendador financiero que si el bien no está

---

<sup>233</sup> Op. cit. p. 37.

absolutamente saldado por el valor residual, el arrendatario financiero pagará la diferencia a aquél; 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 financiero.<sup>236</sup>

Es decir, que este es un tipo de arrendamiento financiero en el que se ha pactado la opción de venta a un tercero, debiendo el arrendatario cubrir el costo total del equipo al término del contrato, aunque si dicho equipo se vende a un precio superior al pagado por él, puede devolversele el excedente.

Haimé Levy llama a esta modalidad "arrendamiento neto", y nos dice que "Esta modalidad es la más aceptada en México. Consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato. Dentro de los gastos principales aquí considerados, están los gastos de instalación, impuestos y derechos, seguros de daños, mantenimiento, etc. Como ejemplo, se puede mencionar el arrendamiento de equipo industrial, en donde el arrendatario cubre todos los gastos periféricos del equipo y el arrendador solo financia el costo de adquisición del mismo."<sup>237</sup>

Esta no es realmente una modalidad, puesto que su estructura es similar a la del arrendamiento financiero, con la característica particular de que el arrendatario cubre el costo total del bien más los gastos de la operación (impuestos, gastos de instalación,

---

<sup>236</sup> León Iovar. Op. cit. pp. 135 y 136.

<sup>237</sup> Op. cit. p. 37.

mantenimiento), debiendo estar íntegramente pagado al final del plazo forzoso, pactándose desde un principio la opción terminal de venta a un tercero, por lo que podrá recuperarse parte de lo erogado.

No obstante, hay que recordar que en el arrendamiento financiero no se trata de recuperar efectivo, sino de ahorrar el desembolso inmediato que se realiza al adquirir un bien, prefiriendo el gasto periódico que significa el pago de las mensualidades pactadas.

5.0. Leasing inmobiliario (arrendamiento financiero de inmuebles).

Amorós, cita la definición que de **leasing** inmobiliario hace la Federación Europea de Asociaciones de Empresas de **Leasing** (LEASEUROPE) y nos dice: "...las operaciones de **leasing** inmobiliario son aquellas en que la compañía de **leasing** arrienda, a largo plazo, uno o varios bienes inmuebles de uso profesional que adquiere o construye por cuenta del arrendatario. La duración del contrato tiene en cuenta el período de amortización de dichos bienes. El contrato así estructurado se caracteriza por las siguientes notas: a) corresponde al arrendatario la libre elección del inmueble; b) el arrendatario afecta el bien inmueble a fines profesionales o industriales; c) el arrendador conserva la propiedad del inmueble durante toda la vigencia del contrato."<sup>228</sup>

---

<sup>228</sup> Amorós. Op. cit. pp. 875 y 876.

El mismo autor nos dice: "El desarrollo del **leasing** inmobiliario ha sido distinto en los diferentes países, de manera que tampoco podemos hablar de un modelo unitario al estudiar esta figura."<sup>239</sup>

Sin embargo, en lo que coincide la mayor parte de los autores -entre ellos, el mismo Amorós, Rico Pérez<sup>240</sup> y León Iovar<sup>241</sup>- es que el principal antecedente de esta operación se encuentra en el año de 1945, en que "la Allied Stores Corporation vendió todos sus inmuebles a una fundación universitaria y simultáneamente se los volvió a alquilar por un plazo de treinta años, adquiriendo la opción de renovar el arrendamiento por otros treinta años mediante un alquiler menor al del período inicial."<sup>242</sup>

Aquí es conveniente aclarar que éste no es exactamente el mecanismo del **leasing** inmobiliario, sino más bien el de la modalidad conocida como **lease back**, aunque tuvo la característica especial de tener por objeto bienes inmuebles.

León Iovar nos dice respecto al **leasing** inmobiliario que "...se trata de un contrato mercantil, consensual, bilateral, oneroso, comutativo y de tracto sucesivo, por el cual el arrendatario financiero precisado de adquirir un inmueble para destinarlo durante un tiempo determinado a fines agrarios, comerciales o de servicios, solicita a

---

<sup>239</sup> Op. cit. p. 876.

<sup>240</sup> Op. cit. p. 42.

<sup>241</sup> Op. cit. p. 136.

<sup>242</sup> Amorós. Op. cit. pp. 876 y 877.

una arrendadora financiera la celebración de un contrato de A.F. y le indica, una vez concertado en negocio jurídico, el bien inmueble requerido, sus especificaciones y el proveedor. Adquirido dicho bien, la arrendadora financiera procede a entregarlo a su contraparte para que lo use por un tiempo determinado en el contrato, satisfaciendo, como contraprestación, periódicamente o por una cantidad que comprenda el valor del bien, los gastos de adquisición y demás accesorios, y, una vez transcurrido el plazo, dicho arrendatario financiero puede optar por cualquiera de las opciones terminales."<sup>249</sup>

Más adelante, señala: "...a diferencia de lo que ocurre en los bienes muebles, los inmuebles están sujetos a una plusvalía constante que se obtiene por el simple transcurso del tiempo o bien por mejoras o servicios públicos de los que se ve beneficiado; e incluso tienen una vida mucho más dilatada que la de un bien mueble, sobre todo porque los avances tecnológicos no inciden de la manera como los hacen en aquéllos, razones todas ellas que permiten concluir paradójicamente que en el supuesto de optar por la compra del inmueble el arrendatario financiero cubrirá por concepto de valor residual una cantidad inclusive superior a la que correspondiera al precio de adquisición de la cosa.

"Por ello mismo, la duración del contrato también es diferente, ya que en los bienes muebles generalmente coincide con la vida útil de ellos; en los inmuebles, en cambio, habrá que tomar en consideración el lapso de utilización considerado necesario para la explotación económica del inmueble, y la etapa de amortización necesaria para la arrendadora financiera, de cualquier

---

<sup>249</sup> Op cit. pp. 136 y 137.

manera es difícil determinar a nivel general la duración del contrato, debido a que una gran parte de la inversión (el terreno), no está sujeta a depreciación."<sup>844</sup>

Hay que recordar que en este tipo de contrato, el bien objeto del contrato está destinado a propósitos comerciales, empresariales, profesionales y de servicios, y que normalmente los arrendatarios no desean realizar grandes desembolsos de efectivo, por ser éste necesario para el desarrollo de sus operaciones, por lo que es frecuente que decidan adquirir el bien inmueble arrendado.

En el caso concreto de México, la operación no está señalada dentro de las operaciones que pueden realizar las arrendadoras, sin embargo, tampoco está prohibida, y así, nos dice León Iovar: "...cuando el a. 25 define al contrato impone la obligación, a la arrendadora financiera, de adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce, etc., pero jamás expresa que dichos bienes deben ser muebles, de donde resulta aplicable el postulado de que en donde la ley no distingue no debemos distinguir. \_

"Asimismo...la LGDAAC se refiere y prevé la posibilidad de que haya A.F. sobre bienes inmuebles al aludir, en distintas ocasiones, al "constructor", proveedor de los bienes que serán objeto del contrato. En efecto, el a. 24, fr, IV, faculta a las arrendadoras financieras para obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones del A.F., así como de "proveedores, fabricantes o constructores de los bienes

---

<sup>844</sup> Op. cit. p. 137.

que sean objeto de arrendamiento financiero", de donde resulta que se hace la distinción de bienes muebles e inmuebles; para los primeros alude a fabricante y para los segundos al constructor. También el a. 28 alude al constructor cuando permite pactar en el contrato que la entrega de la cosa se haga directamente por la arrendadora financiera o bien a través del proveedor del bien (vendedor), fabricante o constructor; otro tanto expresan los aa. 30, al referirse a la selección de proveedor por parte del arrendatario financiero; 34, al establecer la obligación de celebrar un contrato de seguro para cubrir, entre otros, los riesgos de construcción; en fin, el a. 38, fr. VI, al conceder el plazo de un año, o de dos, según que se trate de bienes muebles o inmuebles recuperados por el arrendador financiero, para que éste proceda a darlos en otro A.F., o bien a venderlos.<sup>185</sup>

Acertadamente la autora señala que se hable en la ley de un constructor, dando así pauta a considerar que es posible que se realicen contratos de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles, aunque de hecho, en nuestro país este tipo de operación no ha sido muy desarrollada, pero sí se practica.

El arrendamiento financiero de inmuebles tiene como características básicas las siguientes:

- a) La adquisición de un bien inmueble destinado a fines comerciales, profesionales o de servicios, así, no se trata de inmuebles destinados a habitación.
- b) La operación es exclusiva de las arrendadoras financieras.

---

<sup>185</sup> Op. cit. pp. 140 y 141.

c) Pueden ser varios los arrendatarios financieros del mismo bien, por ejemplo, en el caso de que el inmueble sea un edificio destinado a oficinas.

d) El plazo forzoso del arrendamiento suele ser mayor que el que se pacta para otros bienes.

#### 5.7. Renting (arrendamiento puro).

Este contrato, es simplemente un "contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendador (fabricante o distribuidor) concede el uso o goce de un bien, normalmente producido en serie, contra el pago de una renta que comprende tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como los gastos de mantenimiento y reparación, contrato absolutamente resoluble en cualquier momento."<sup>66</sup>

La traducción exacta del vocablo inglés **renting** es la de "simple alquiler"<sup>67</sup>, y en México, se conoce este tipo de contrato como de "arrendamiento puro", por el que el arrendatario adquiere el uso y goce de un bien, sin optar por una de las tres opciones terminales: compra del bien, prórroga del arrendamiento o venta a un tercero, al finalizar el plazo forzoso.

Gutiérrez Viguera señala las principales diferencias entre el renting y el arrendamiento financiero o leasing:

---

<sup>66</sup> Op. cit. p. 147.

<sup>67</sup> Gutiérrez Viguera. Op. cit. p. 34.

"A) La empresa de renting esta especializada en un tipo de bienes (automóviles, fotocopiadoras, computadoras, etc.), mientras que la empresa de leasing no suele alcanzar un grado excesivo de especialización.

"B) Como consecuencia de esta especialización, las empresas de renting suelen tener un stock de los bienes que alquilan, mientras que en el leasing, normalmente, el material es adquirido por el arrendador para el arrendatario, de acuerdo con las especificaciones y necesidades de este último.

"C) En el leasing, la cosa arrendada suele ser generalmente a estrenar por el arrendatario, mientras que en el renting lo más normal es que sea usada, alquilándose los mismos bienes a usuarios sucesivos.

"D) Como ya expusimos al tratar de las definiciones del leasing la duración de éste puede ser a mediano o largo plazo...El renting, por el contrario, lo más normal es que sea a corto plazo.

"E) El contrato de renting es susceptible de ser rescindido unilateralmente por uno de los contratantes (normalmente el arrendatario), mientras que una de las características básicas del leasing es que se trata de un contrato a fecha fija que no se puede rescindir unilateralmente.

"F) La empresa de renting suele prestar servicios de asistencia técnica (conservación y reparación), mientras

que en el caso del leasing no suele ocurrir así.

"G) En el renting los gastos de entretenimiento, seguros, impuestos y demás gastos accesorios corren por cuenta del arrendador, mientras que en el leasing corresponden al arrendatario.

"H) En el renting la cuota a pagar suele determinarse en función de la intensidad de uso del bien, mientras que en el leasing es indiferente esta circunstancia.

"I) Al expirar el contrato de renting el arrendador recobra el bien alquilado, caso de no prorrogarse el mismo. en el contrato de leasing se ofrecen al arrendatario distintas alternativas..."<sup>248</sup>

Con base en lo expuesto, podemos deducir las características principales de este contrato, a saber:

a) El arrendamiento puro no sólo es practicado por arrendadoras, sino también por empresas fabricantes o distribuidoras de un bien en específico.

b) Los bienes objeto del contrato no se adquieren de un tercero, sino que existen ya en el patrimonio del arrendador.

c) El arrendatario no adquiere la propiedad del bien, ni tampoco lo utiliza durante toda su vida útil.

d) De hecho, al terminar el plazo forzoso de arrendamiento, el bien arrendado se devuelve al arrendador, sin que se de alguna de las opciones

---

<sup>248</sup> Op. cit. pp. 35 y 36.

terminales presentes en el arrendamiento financiero.

Butiérrez Viguera considera este contrato como "figura afin", y en realidad es acertada la denominación, pues aunque en principio existe el otorgamiento del uso y goce de un bien de características similares a los bienes objeto del arrendamiento financiero, y la contraprestación que incluye la puesta a disposición del equipo y gastos de mantenimiento, también es cierto que está ausente una de las características principales de nuestro contrato, a saber, las opciones terminales de compra-venta, renovación del arrendamiento o venta del bien a un tercero.

5.6. Leasing automotriz (arrendamiento financiero automotriz).

Este tipo de arrendamiento no forma parte de la clasificación de León Iovar, sin embargo, es conveniente mencionarla, dado el volumen tan grande que esta operación ha adquirido en nuestro país.

"...el **leasing** de automóviles permite la plena utilización de un coche como si fuera propio. Los vehículos los elige el usuario en función de su utilización más razonable y económica posible, y las distintas opciones de compra generalmente previstas permiten la renovación normal de los coches sin afectar gravemente a la tesorería.

"...estas sociedades de **leasing**...no ejercen, en

verdad, el **leasing** "stricto sensu", sino que se asemejan más a las sociedades de alquiler puro y simple.

"Pero existe una característica específica del **leasing** de automóviles, el usuario intenta, la mayoría de las veces, renovar su vehículo cada dos años, con el fin de conservar constantemente un coche en buen estado y librarse de un mantenimiento caro." <sup>89</sup>

En esta modalidad puede darse el verdadero arrendamiento financiero, tratándose de empresas que necesitan de transporte, ya sea desde un automóvil hasta flotillas de camiones, que utilizan a la arrendadora a fin de contactarse con el proveedor, optando al final por una de las tres opciones terminales: la compra, la prórroga del arrendamiento o la venta a un tercero; mediante este sistema, el arrendatario puede usar del vehículo o vehículos sin pagar el valor total del mismo en una sola exhibición, a menudo, particulares que desean adquirir un automóvil optan por este sistema.

También puede darse el arrendamiento puro, en el caso de individuos o empresas que desean disponer de uno o varios automóviles y/o camiones durante un tiempo determinado, sin adquirir su propiedad, ni tampoco optar por alguna otra de las opciones terminales.

---

<sup>89</sup> Rico Pérez. Op. cit. p. 50.

En términos generales, las distintas modalidades de arrendamiento financiero que hemos comentado conservan una característica esencial: el tener por objeto bienes destinados a usos empresariales, comerciales, industriales o de servicio, es decir, que se trata siempre de bienes de equipo, por lo que se mantiene la característica de financiamiento para empresas o industrias que distingue a nuestro contrato.

No obstante, muchas variantes son en la realidad el nombre que se le otorga al arrendamiento financiero cuando existe una sola opción al término del contrato, por lo que se alejan de la característica principal de esta figura y deben distinguirse de esta.

En nuestro país, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) reconoce al arrendamiento financiero común, y en cuanto a las variantes vistas, en específico reconoce el arrendamiento de regreso; por lo que respecta al arrendamiento puro, se rige por las reglas del derecho civil.

Por lo que se refiere a las demás modalidades, no están expresamente reconocidas en cuerpo legal alguno, aunque tampoco están prohibidas, y es conveniente recordar que la LGOAAC al señalar los derechos y obligaciones de las partes que intervienen, menciona en diversos artículos la frase "salvo pacto en contrario", es decir, que las obligaciones como el mantenimiento, pago de gravámenes, responsabilidad por vicios o defectos ocultos, pueden pactarse en forma diferente, y así, variar hasta llegar a convertir a nuestro contrato de arrendamiento financiero común en alguna de las

modalidades presentadas.

Hay que recordar que las modalidades aquí vistas han sido creadas y practicadas en Estados Unidos, de acuerdo a las posibilidades dadas por su sistema jurídico, no todas pueden practicarse en Mexico, así, tenemos que de hecho en nuestro país solo se practican las siguientes:

- El arrendamiento financiero común, figura que venimos estudiando.

- Arrendamiento financiero de regreso, solo en el tipo en que el futuro usuario vende sus bienes a una arrendadora ya existente, tomándolos luego en arrendamiento.

- Arrendamiento financiero con mantenimiento y servicio.

- Arrendamiento financiero neto.

- Arrendamiento financiero de inmuebles.

- Arrendamiento puro.

- Arrendamiento financiero automatiz.

Ahora bien, las operaciones de las arrendadoras financieras, no obstante estar reguladas por la LGOAAC, establecen sólo pautas generales respecto a la forma en que pueden realizarse, lo que deja abierta la posibilidad a establecer variantes del arrendamiento financiero en forma ilimitada.

Así, sería conveniente especificar un poco más las operaciones que pueden o no realizarse, y su mecanismo de funcionamiento, sin llegar por esto a limitar la libertad que tiene dos sujetos de derecho para

contratar.

Una buena opción sería la de contemplar este contrato en el Código de Comercio, en un capítulo destinado a establecer reglas para los contratos mercantiles que hasta ahora no han sido regulados por las leyes mercantiles, no obstante su naturaleza, como es el caso del contrato de factoraje, las franquicias y las operaciones bursátiles.

En dicho capítulo, deben incluirse los siguientes aspectos:

- a) El concepto, esto es, el tipo jurídico de cada contrato.
- b) Las personas físicas o morales que pueden ser parte en cada contrato.
- c) Los derechos y obligaciones de dichas partes.
- d) Las causas de terminación.
- e) Las modalidades que pueden presentarse en cada contrato, delimitando de esta forma las variantes existentes.

Si bien algunos de estos aspectos se encuentran en otras leyes, como es el caso de nuestro contrato -en lo que respecta al concepto de arrendamiento financiero, las partes, los derechos y obligaciones y el de factoraje, que están regulados en la LGDAAC, aunque en forma muy general, no está por demás la creación de este capítulo, a fin de dejar establecidas en forma precisa las reglas bajo las cuales han de celebrarse y cumplirse estos contratos.

## CONCLUSIONES.

1º. Aun cuando se ha buscado un origen remoto para el contrato de Arrendamiento Financiero, basándose en su similitud con el arrendamiento clásico, en realidad se trata de una figura mucho muy reciente, teniendo como fecha oficial de nacimiento el año de 1952 y, el lugar, Estados Unidos, denominándose originalmente **leasing**.

2º. Este contrato surgió como una alternativa para obtener equipo necesario para la producción, además de la necesidad de las empresas de renovar sus bienes, evitando al mismo tiempo el gran desembolso que la adquisición de equipo significa.

3º. En México, nuestra figura hace su aparición entre 1960 y 1961, adoptada principalmente por empresas manejadas por los bancos, y siendo regulada hasta 1966, para efectos fiscales, y hasta 1981, por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, actualmente se rige por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con el nombre de **Arrendamiento Financiero**.

4º. Podemos definir al contrato de Arrendamiento Financiero como un acuerdo de voluntades por el que una de las partes, la arrendadora financiera, adquiere a petición de la otra, denominada arrendatario financiero, y de acuerdo a sus instrucciones, bienes de tipo industrial, para la prestación de servicios, o la producción de bienes, otorgándole el uso y disfrute de los mismos por un periodo determinado, a cambio de una contraprestación periódica en dinero, que baste a cubrir el costo de adquisición del bien, gastos de instalación, intereses y utilidad de la operación, pudiendo el arrendatario, al terminar el plazo forzoso, elegir entre una de tres

opciones: la renovación del arrendamiento, con una renta inferior a la inicial, la compra de dicho bien a un precio inferior al existente en el mercado, o la venta de dicho bien a un tercero, participando en el precio que se obtenga.

5°. Los bienes objeto de este contrato pueden ser muebles o inmuebles, destinados a fines comerciales, profesionales, industriales o de servicios.

6°. Una de las partes de este contrato, la Arrendadora Financiera, es siempre una sociedad anónima, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, denominada por la Ley Organización Auxiliar de Crédito, misma que adquirirá de un fabricante o proveedor el bien que la otra parte en el contrato ha señalado.

7°. La otra parte, el Arrendatario Financiero puede ser una persona física o moral, dedicada a actividades industriales o empresariales, que desea usar y disfrutar de un bien, más sin adquirir en principio su propiedad, por no contar con el capital suficiente, o bien, por tratarse de bienes que rápidamente pueden volverse obsoletos.

8°. La característica principal de este contrato consiste en que al término del plazo forzoso de arrendamiento, el arrendatario puede optar por una de tres opciones terminales: la prórroga del arrendamiento, con una renta inferior a la inicial; la compra del bien objeto del contrato, por un precio menor al existente en el mercado, o bien, la venta del bien a un tercero por parte de la arrendadora, participando el arrendatario en el precio de venta.

9°. Si bien en este contrato se otorga el uso y goce de un bien por un término forzoso, las rentas se

documentan en pagarés, y venciendo el término forzoso, se opta por una de las tres opciones, lo que lo hace diferente del arrendamiento simple.

10°. La compra del bien objeto de este contrato es una de las tres opciones existentes, junto con la prórroga del arrendamiento y la venta a un tercero, lo que lo hace diferente de la compra-venta; sólo en el caso de que el arrendatario tuviera que elegir forzosamente dicha opción, se trataría de una compra-venta a plazos.

11°. Si bien es cierto que nuestra figura es una alternativa a fin de contar con el equipo necesario sin un gran desembolso de capital, también es cierto que la arrendadora no entrega dinero en efectivo al arrendatario, sino que es ella quien adquiere el bien, siendo necesario que el arrendatario documente las rentas, exigiendo su pago en efectivo y en fechas determinadas, y son estas características las que van a diferenciarlo del contrato de crédito.

12°. Aun cuando el arrendamiento financiero recoge características de contratos ya conocidos, se trata de una sola operación que puede desarrollarse de distintas formas, según la opción terminal que se escoja al final del plazo forzoso, por lo que no se puede decir que se trate de un contrato mixto.

13°. Al irse aplicando y adaptando a las necesidades de los usuarios, se han creado diversas modalidades de arrendamiento financiero, con variantes en su forma de operación, como son el arrendamiento financiero de regreso, el arrendamiento con mantenimiento y servicio, o con un objeto específico, en el caso de arrendamiento financiero inmobiliario o automotriz.

14°. El arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, que debe ser incluido dentro de la ley mercantil, en específico, en el Código de Comercio, en un capítulo que contenga su concepto, los derechos y obligaciones de las partes que intervienen, sus modalidades y causas de terminación.

## BIBLIOGRAFIA.

BEJARANO Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial HARLA. México. Tercera edición, 1984.

CERVANTES Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero. México. Octava Edición, 1973.

DAVALOS Mejía, Carlos. Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras. Editorial HARLA. México, 1984.

DIÁZ Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles. Editorial HARLA. México. Tercera edición, 1987.

GUTIERREZ Viguera, Manuel. El Leasing como institución financiera. Asociación para el progreso de la dirección. Madrid. 1977.

HAINÉ Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero. Sus repercusiones fiscales y financieras. Ediciones Fiscales ISEF. México. Segunda Edición, 1989.

LEÓN Iovar, Soyla. El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el desarrollo. UNAM. México. Primera Edición, 1989.

OLVERA De Luna, Omar. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México. Segunda Edición, 1987.

PETIT, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido por D. José Fernández González. Editora Nacional. México. 1953.

RICO Pérez, Francisco. Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. Madrid. Instituto Editorial Reus, 1974.

HOJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Introducción y personas, Tomo V. Obligaciones. Tomo VI. Contratos. Editorial Porrúa. México. Cuarta edición, 1981.

SANCHEZ Medal, Ramón. De los contratos civiles. Editorial Porrúa. México. Novena Edición, 1988.

VAZQUEZ Del Mercado, Oscar. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México. Segunda Edición. México, 1985.

ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México. Segunda Edición, 1985.

#### REVISTAS.

Revista Critica de Derecho Inmobiliario. El leasing inmobiliario y su inscripción registral. AMOROS Guardiona, Manuel. AÑO LXI, Julio-Agosto. Número 569. 1985

Columbia Journal of International Law. International Equipment leasing: The UNIDROIT Draft Convention. MAY E. Walter. Traducido por Marcela Margarita Carmona Sorja. Vol. 22. Número 2. 1984.

Revista de Investigaciones Juridicas. En torno al arrendamiento financiero. VAZQUEZ Pando, Fernando A. Escuela Libre de Derecho. México. AÑO 4. Número 4. 1980.

## DICCIONARIOS.

Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa, UNAM. México. Quinta Edición, 1992.

Nuevo Diccionario Cuyas Inglés-Español, Español-Inglés de Appleton. Editorial Cumbre. México, 1982.

## LEGISLACION CONSULTADA.

Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México. Quincuagésima novena edición, 1991.

Código de Comercio. Editorial Porrúa. México. Quincuagésima cuarta edición, 1990.

Código Fiscal de la Federación. Prontuario tributario 1992. Tax Editores Unidos. México. Cuarta edición, 1992.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Editorial Porrúa. México. Trigésimoquinta edición, 1990.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Porrúa. México. Quincuagésima cuarta edición, 1990.