

**257**  
2Ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

---

FACULTAD DE DERECHO  
CD. UNIVERSITARIA

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO  
Y SUS ELEMENTOS DE VALIDEZ**

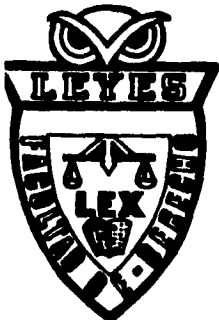
**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**

**Fermín Fernández Moreno**

**FALLA DE ORIGEN**

**Asesor de Tesis: Lic. BENITO MEDINA LIMON**

**México, D.F. 1995**



**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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO FISCAL  
Y FINANZAS PÚBLICAS.

Cd. Universitaria, D.F. 24 MAR. 1995

COORDINADOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACION ESCOLAR  
U.N.A.M.  
Presente.

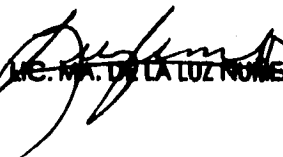
Por este conducto, me permito comunicar a usted que el pasante FERMIN FERNANDEZ MORENO, bajo la supervisión de este Seminario elaboró la tesis intitulada "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS ELEMENTOS DE VALIDEZ".

Con fundamento en los artículos 8o. fracción V del Reglamento de Seminarios, 19 y 20 del Reglamento General de Exámenes de la Universidad, por haberse realizado conforme a las exigencias correspondientes, se aprueba la nombrada tesis, que además de las opiniones que cita, contiene las que son de exclusiva responsabilidad de su autor. En consecuencia, se autoriza su presentación al Jurado respectivo.



Atentamente.  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
La Directora del Seminario

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO  
DE  
DERECHO FISCAL

  
M. M. DE LA LUZ NUNEZ CAMACHO

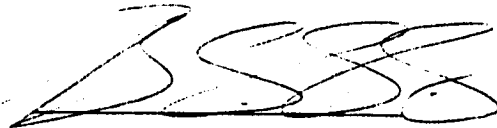
Ciudad Universitaria, 16 de febrero de 1995

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO  
**LIC. MARIA DE LA LUZ NUÑEZ CAMACHO**  
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE DERECHO FISCAL Y  
FINANZAS PUBLICAS  
P R E S E N T E

Estimada maestra, me permito informarle que el compañero Fermín Fernández Moreno, con número de cuenta 8615372-2, concluyó bajo la dirección del suscrito, el Trabajo de Tesis Profesional intitulado "El contrato de arrendamiento financiero y sus elementos de validez", el cual pongo a su consideración para que, de no tener inconveniente, ordene la continuación de los trámites correspondientes, a fin de permitirle sustentar el examen recepcional respectivo.

Agradezco su atenta y distinguida consideración.

LIC. BENITO MEDINA LIMON  
P r o f e s o r



Ciudad Universitaria, 6 de febrero de 1995

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO  
LIC. MARIA DE LA LUZ NUÑEZ CAMACHO  
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE DERECHO FISCAL Y  
FINANZAS PUBLICAS  
P R E S E N T E

LICENCIADA NUÑEZ CAMACHO:

Por la presente, solicito se me permita inscribir el tema de mi Tesis Profesional, con la que aspiro obtener la Licenciatura en Derecho, si no hay inconveniente.

El tema de la Tesis es "El Contrato de Arrendamiento Financiero y sus elementos de Validez", y para la elaboración de la misma contaré con la asesoría y asistencia del Maestro Lic. BENITO MEDINA LIMON, cuya rúbrica aparece otorgando su aprobación.

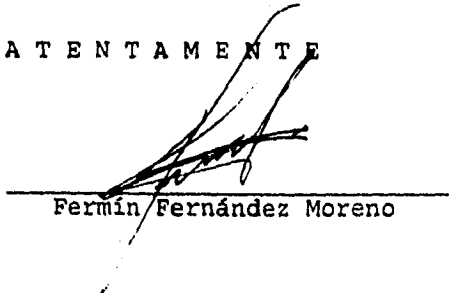
Para efectos de cumplir con los lineamientos establecidos por este seminario, acompaño a la presente los documentos que satisfacen dichos requisitos.

Agradezco la atención a la presente y como siempre quedo a sus órdenes.



Vo.Bo. Lic. Benito Medina Limón

A T E N T A M E N T E



Fermín Fernández Moreno

Un infinito reconocimiento a todos  
aquellos que con su ayuda y aliento,  
comprensión y sacrificios, hicieron posible  
culminara los estudios y accediera a  
la licenciatura.

**En especial**

**In memoriam:**

**A mi Abuelo**

**Don Juan Moreno Ascencio**

**Por sus enseñanzas y su particular filosofía,  
la cual no dejaré de practicar nunca.**

**A mi Madre**

**Concepción Moreno Mogollán.**

**Con todo cariño, le dedico este trabajo  
porque gracias a su apoyo, comprensión  
y amistad es el pilar principal en mi formación.**

**Por la fortaleza que siempre transmite,  
a la grandeza que como persona tiene  
y por el anhelo de ver a cada uno de sus hijos superarse.**

**g r a c i a s**



**A mis Hermanos**

**Eva, Juan Manuel, Omar y Agustín**

**Por ser mis Mejores Amigos.**

**Y compartir las aventuras disfrazadas de travesuras,  
por ser parte del equipo de trabajo que conformamos  
y por lo mucho que representan en mi vida.**

**gracias por su apoyo.**

**A mi Abuelita**

**Tomasa Mogollán**

**A mis Sobrinos**

**Mariana y Diego**

**A mi Amigo y Primo**

**José Juan Moreno Sánchez**

**A la Familia Cedillo Martínez**

**Y por su ayuda tan importante en este trabajo**

**a Marina y,**

**a Vicky.**

**A mi Padre**

**Fermín Fernández Coronado**

**Por que la libertad es  
la más grande de las  
responsabilidades.**

**A la Familia Fernández Coronado.**

**In Memoriam a**

**Judith Fernández Coronado**

**Por su grandeza de alma y sencillez**

**Eterno agradecimiento**

**a todos mis Amigos**

**Los universitarios y en especial a:**

**Miguel Estrada  
Horacio del Castillo  
Carlos Sánchez  
Guadalupe Revueltas  
Fernando Pérez**

**Por su apoyo y confianza.**

**A todos mis Maestros**

**y en particular a:**

**Lic. Olga Sánchez Cordero  
Lic. Eduardo García Villegas  
Lic. Miguel Angel Vázquez R.  
Lic. Ignacio Larrinaga**

**Muy en especial al Lic. Benito Medina Limón  
por su apoyo y ayuda para la realización de este trabajo,  
sobre todo por la amistad que me ha brindado.**

**A la Universidad Nacional Autónoma de México.**

**A la Facultad de Derecho**

**EL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO  
Y SUS ELEMENTOS  
DE VALIDEZ**

# EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS ELEMENTOS DE VALIDEZ

## INDICE

### INTRODUCCION

#### Capítulo Primero: Lineamientos Generales del Contrato de Arrendamiento Financiero

I.-	Antecedentes	
	a) Estados Unidos.....	4
	b) Europa.....	6
	c) México.....	7
II.-	Naturaleza Jurídica Contractual.....	12
III.-	Denominación y Concepto.....	21
IV.-	Características.....	24
V.-	Clasificación.....	29
VI.-	Mecanismo.....	36
VII.-	Derechos y Obligaciones que Emanan del Contrato.....	47



**Capítulo Segundo:**  
**Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero,**  
**Tomando en Cuenta al Punto de Vista Fiscal y Bancario**  
**o Contractual**

I.-	Elementos Esenciales .....	81
	a) Consentimiento .....	61
	b) Objeto .....	62
	c) Causa .....	63
II.-	Elementos de Validez .....	64
	a) Personales .....	64
	b) Reales .....	65
	c) Formales .....	69

**Capítulo Tercero:**  
**Los efectos del Contrato de Arrendamiento Financiero**  
**Respecto al Comportamiento Fiscal de sus Diversas**  
**Opciones**

I.-	Para el Arrendador (Arrendadora Financiera) .....	78
II.-	Para el Arrendatario .....	84
III.-	Para el Tercero (comprador), y .....	87
IV.-	En el Arrendamiento Puro .....	89
	Conclusiones.- .....	91
	Consideración Final.- .....	96
	Jurisprudencia.- .....	98
	Anexos.- .....	101
	Bibliografía.- .....	116

## INTRODUCCION

El ejercicio efectivo de los principios de libertad individual y de propiedad privada que consagra la Constitución Política en sus primeros veintinueve artículos como garantías individuales, se hace comúnmente a través actos jurídicos, siendo el contrato el acto jurídico más efectivo para constatar tales libertades.

Estas libertades, así como el desarrollo del comercio, tanto local como internacional, ha dado como resultado el surgimiento de nuevas figuras contractuales, como es el caso del contrato de arrendamiento financiero.

El motivo del planteamiento de la hipótesis, del contrato de Arrendamiento Financiero y sus elementos de validez, se debe no solo a una continua reflexión teórica, sino indudablemente, a una constante práctica que se ve plasmada en la vida cotidiana de las relaciones de derecho privado entre las partes, tanto en las personas físicas, como en las personas morales, teniendo como resultado el análisis de los efectos del contrato de arrendamiento financiero respecto al comportamiento fiscal de sus diversas opciones, desde el punto de vista de sus elementos de validez, de las leyes fiscales y bancarias aplicables.

La creación del contrato en estudio se le atribuye al estadounidense M.D.P. Boothe Jr. en 1952, en San Francisco, California, y se basa particularmente en encontrar un instrumento jurídico que satisficiera las exigencias y colmara las carencias del tráfico comercial; influyó al nacimiento de éste, a que una compañía de productos alimenticios, en donde era gerente el Sr. Boothe Jr.; el ejército estadounidense le encargó un pedido considerable; carente de maquinaria especial, tuvo la buena idea de alquilar los equipos para poder producir tal

comisión.

Las ideas fundamentales son: la importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo bien a través de su utilización productiva.

Siendo los principales beneficiarios de este contrato, las empresas obligadas a una renovación acelerada de sus bienes y equipos, el aumento de competencia, el de los costos de capital y la innovación tecnológica.

En México nace como un figura contractual, que adquiere importancia a raíz de las ventajas financieras y fiscales que obtienen las partes contratantes, así como del reconocimiento y reglamentación de ciertos aspectos que recibió de las disposiciones fiscales y que comentaremos en su momento.

Comenzó a utilizarse conforme a los usos y prácticas comerciales, con base a la Ley General de Sociedades Mercantiles, posteriormente, a partir de 1966 se dicta la primera norma, que trataba de un criterio relativo a esta operación, sólo para efectos fiscales. A partir de 1982, el contrato de arrendamiento financiero se establece como contrato típico regulado por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de Crédito.

Por último, creo necesario señalar que este es uno de los contratos más interesantes en materia contractual (doctrinalmente hablando), ya que en un solo instrumento nos podemos encontrar con diversas características de otros, como lo son la compraventa, el arrendamiento, el mandato, el mutuo, hasta el crédito; dando como resultado un contrato innovador, con diversos efectos fiscales.

Expuesto lo anterior, entremos en materia.

## **CAPITULO PRIMERO**

### **LINEAMIENTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

- I.- Antecedentes;**
- II.- Naturaleza Jurídica Contractual;**
- III.- Denominación y Concepto;**
- IV.- Características; Clasificación;**
- VI.- Mecanismo;**
- VII.- Derechos y Obligaciones que emanan del Contrato.**

## **Capítulo I.**

### **Lineamientos Generales del Contrato de Arrendamiento Financiero.**

#### **I.- Antecedentes.**

##### **a) Estados Unidos:**

Diversos juristas, intentaron encontrar algún vestigio sobre este contrato, siendo en vano sus investigaciones, como lo comenta Gutiérrez Viguera en la obra de la Maestra Soyla León<sup>1</sup>; en donde comenta que en Babilonia y en Egipto existieron Figuras Parecidas a este. En el siglo XIX las Compañías de Ferrocarriles en América del Norte, recurrieron a esta figura para adquirir gran parte de su infraestructura Rodante, de igual forma la Bell Telephone System puso en servicio sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica permitiendo el crecimiento de la Empresa con un volumen significativo de equipos financiados; pero el más determinante antecedente del contrato de Arrendamiento Financiero, debe fijarse en 1952 con la creación de la United State Leasing Corporation, promovida para su nacimiento por M.D.P. Boothe Jr, en San Francisco, California.

La creación del Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing se atribuye a M.D.P. Boothe Jr. Gerente de una compañía de productos alimenticios, quien, en 1952, el ejercito norteamericano le encargo un pedido muy grande; carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos, tuvo la idea de alquilar los equipos necesarios para poder producir.

Las ideas fundamentales de Boothe eran:

#### **1.- La importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y**

---

1. - Soyla H. León Tovar. El Arrendamiento Financiero. México, 1989. Pág. 16, 17

2.- El autofinanciamiento del mismo bien a través de su utilización productiva, calculando adecuadamente la venta, consiguiendo de esto todo un resultado satisfactorio, de igual forma este sistema podía ser susceptible de ser utilizado por diversas empresas de la misma rama, sin que tuvieran que invertir nuevos capitales en dicha adquisición; fue por todo este resultado que el Sr. Boothe Jr. y su empresa apoyado por el Bank of America, decidió crear la United State Leasing Corporation en San Francisco California.

Su objeto era dar bienes en arrendamiento financiero, tuvo tal aceptación que en su segundo año de actividades financiaba ya la cantidad de tres millones de dólares en materiales y equipo.

Existen otros antecedentes que no desvirtúan el anterior, es que a finales de 1864 en los Estados Unidos existieron varios arrendamientos financieros por ejemplo: cuando Gordon Mackey inventó una máquina de coser suelas de Zapatos, al ponerla en el mercado, decidió hacerlo sobre la base de un Arrendamiento; en 1945 a finales de la Segunda Guerra Mundial 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 equipo ya era anticuado o si el primer contrato había finalizado.

Por último, en el mismo año la Allied Stores Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria y luego los volvió a alquilar a un plazo de treinta años, con opción de renovarlos por otros treinta años y por un alquiler menor al del periodo inicial, con lo que logró hacer líquidos sus capitales inmovilizados.

Posteriormente la United States Leasing Corporation se creó la segunda sociedad con ese objeto y fue la Boothe Leasing Corporation. Después crearon otras más independientes de los fabricantes, con participación Mayoritaria de Bancos, como compañías de seguros, Sociedades Financieras de ventas a plazos como la National Equipment Rental, Equip Lease, Hudson Leasing Corp., Lease Plan International, American Industrial Leasing Co.

El origen de Arrendamiento Financiero en los Estados Unidos se basa particularmente en contar con un instrumento jurídico que satisfaga las exigencias y colmara las carencias del tráfico comercial, de igual forma influyó, el contar con un mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible, una Economía muy próspera con un porcentaje de beneficio sustancial, pero con empresas obligadas a una renovación acelerada de sus bienes y equipos, el aumento de competencia, el de los costos de Capital y la innovación tecnológica.

**b) Europa:**

A mediados de la época de los Sesenta y dado el éxito de este instrumento en los Estados Unidos, se exporta a Europa en donde tuvo por principio una muy buena aceptación, en los países del Mercado Común Europeo; países como Inglaterra, Francia, Bélgica, Alemania Italia y España, entre otros.

En Gran Bretaña quienes iniciaron esto, fueron los fabricantes de máquinas electrónicas para el tratamiento de la información, en 1960, se instala una filial de United States Leasing Corporation, un año después se crea arrendadora Elco, posteriormente Mercantil Credit Ltd., Astley Internacional trust, entre otras.

En Francia ingresa en 1962 con la creación de Locafrance por un grupo de Bancos y aseguradoras, es en Francia en donde se cuenta con un estatuto legal aplicable que regula las operaciones de leasing conociéndose con el nombre de "Credit-bail" (Credito-Arriendo), en el cual se presupone una acción crediticia, tal fue la aceptación en este país que en 1964 el volumen anual de contratos de Arrendamiento financiero asciende a doscientos millones de francos.

En Bélgica crearon Locabel en 1963; y en Italia en 1961 trabajaba con filiales estadounidenses, pero en 1963 se fundó en Roma la Locatrice italiana S.P.A.

En España<sup>2</sup>, también en 1963, se creó Alequinsa; luego en 1965 se constituyó Alquiber S.A. alcanzando en 1975 una cifra de diez mil millones de pesetas.

En Europa el Mecanismo de operación es que la empresa necesita bienes de equipo, se dirige a la empresa que practica leasing, exponiendo sus necesidades, celebrándose un contrato de arrendamiento Financiero, sobre los bienes que comprara la Sociedad Leasing para el uso de la arrendataria, la sociedad leasing adquiere del fabricante y queda en su propiedad los bienes, con la condición de que los ponga el fabricante a disposición del arrendatario, el cual paga un alquiler.

La duración del contrato coincide con la vida útil de equipo, por eso se trataba de utilizar el equipo de manera provechosa, pudiéndose éste reemplazar antes del término del contrato; durante la vigencia del Contrato o su terminación, la arrendataria puede optar por comprar la maquinaria, con la consiguiente deducción en el precio de compra de parte de las cantidades entregadas hasta ese momento por concepto de alquiler.

### c) México.

En lo referente a nuestro país, el Arrendamiento financiero, comenzó a utilizarse conforme a los usos y prácticas comerciales, con base en la Ley General de Sociedades mercantiles; cuando las instituciones de crédito solicitaron autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para adquirir acciones de las arrendadoras Financieras, dicha Secretaría provisionalmente las autorizó a hacerlo como empresas del artículo 4-bis de la ley bancaria de 1941, es decir, de sociedades que prestaban sus servicios o efectuaban operaciones con ellas.

La primera Arrendadora Financiera establecida en México, se constituyó el 4 de septiembre de 1961, bajo la denominación de

<sup>2</sup> Op. Cit. Soyía León, México, 1989, pág. 18-19



Interamericano de Arrendamientos, S.A. y cuya denominación posterior es Arrendadora Serfin, S.A.; posteriormente se instalaron otras sociedades con el mismo objeto, tales como: Arrendadora Banamex, S.A., Arrendadora Banpaís, S.A., Arrendadora Cremi, S.A., Bancreser, S.A., Arrendadora Internacional, S.A., Prorents S.A., e impulsora de Equipos de Oficina, S.A., casi todas al Amparo de Instituciones bancarias.

Antes de 1966 no había disposición alguna que hiciera referencia al Arrendamiento Financiero y no fue sino a partir de abril de ese año en que se dicta la primera norma al respecto, si bien se trataba de un criterio relativo a esta operación solo para efectos fiscales, es en esa fecha que se dicta el criterio núm. 13 por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, bajo el Postulado " se interpreta el Art. 19 Fracc. VI inciso g de la Ley del impuesto sobre la renta".

De acuerdo con dicho criterio, la arrendadora debería dar el contrato el tratamiento de venta en abonos que señalaba el artículo 19, fr. VI, inciso g, es decir, podría considerar entre el total de 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>3</sup>.

En otras palabras, los bienes objeto del contrato no sufrían depreciación alguna durante el plazo pactado en el contrato, ya que el arrendatario estaba en posibilidad de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador en la de amortizar en dicho plazo el costo del bien, durante el plazo del contrato era totalmente deducible el importe del mismo para el arrendatario, y para el arrendador solo gravable la diferencia entre este precio y el costo del bien; al parecer era evidente el diferimiento de impuestos y la ventaja de recurrir tanto a este contrato.

La autoridad fiscal presumía que los bienes saldrían del patrimonio

---

3. - Vázquez Pando, Fernando. Revista de Investigaciones Jurídicas, Año 4, No. 4, 1980. México, D.F., Pág. 45.

del arrendador financiero. En caso de incumplimiento del contrato o de su rescisión, los bienes 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 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.

Sin embargo, por oficio-circular núm. 537-6194 de septiembre de 1969, se dejó sin efectos dicho criterio aduciendo que era contrario al sistema de depreciación y que efectivamente afectaba el control de la misma, por lo que el arrendatario financiero deduciría las rentas pagadas y el arrendador financiero solo la depreciación del bien en los términos del entonces art. 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Posteriormente, el 30 de julio de 1970 se dicta el oficio-circular núm. 537-9032, que explica el tratamiento fiscal aplicable y los alcances del oficio derogatorio del criterio 13, dando lugar al criterio 13 bis, donde se estimaba la rectificación de las declaraciones de las arrendadoras financieras que se habían ajustado a los términos del criterio 13, para lo cual se les concedió un plazo de 30 días, término durante el cual deberían rectificar sus manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores para ajustarse a lo establecido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta (a. 19, fr. VI, inciso c y a. 21), con la corrección de la deducción correspondiente a su costo, por depreciación de los bienes y acumulando a la fecha del 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 del impuesto 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 del recargo y multas.

No obstante lo anterior, y debido a la importancia del sector industrial en el desarrollo económico del país, la necesidad de mantener al día la planta industrial, la urgencia de dar financiamiento a las empresas para ayudar a su crecimiento, para enfrentar las innovaciones tecnológicas, así como la innegable realidad de que el Arrendamiento Financiero había cobrado importancia en la práctica, al grado de que la mayoría de las instituciones de crédito controlaban una sociedad que efectuaba ese tipo de contratos, el 19 de noviembre de 1974 se reforma la Ley del Impuesto Sobre la Renta para plasmar el tratamiento fiscal aplicable a estas operaciones (aa. 19, Fr. VI), es en este año que se publica mediante oficio-circular el acuerdo 102-4079 por el que se autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto de Arrendamiento Financiero; cinco años más tarde (Diario Oficial del 31 de diciembre de 1979) aparecen nuevas reformas a esta Ley para modificar el régimen de esta figura.

El concepto de Arrendamiento Financiero se introduce por vez primera en nuestro derecho mediante adición de la Fr. IV del a 15 del Código Fiscal publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1981 (a. 15).

De acuerdo con este ordenamiento, el Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir siempre que se permita a quien reciba el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de estas opciones terminales: a) adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor de mercado del bien en el momento de ejercer la opción, b) prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial, y c) obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero, que la

contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

El 31 de diciembre de 1981 es en verdad una fecha histórica para el Arrendamiento Financiero porque, por un lado, se ajusta el régimen fiscal de la institución en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (aa. 48, 49 y 50), estableciéndose que en caso de variación el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación, y, por el otro, para sorpresa de algunos, se reforma la Ley General de Instituciones y Organizaciones Auxiliares de Crédito, con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y reglamentar el contrato de Arrendamiento Financiero (aa. 63 a 69 y 78). A partir de entonces nuestra figura deja de ser un contrato atípico para sumarse a la lista de los típicos y nominados del derecho mexicano.

## **II.- Naturaleza Jurídica Contractual.**

Para el mejor entendimiento sobre la esencia que atañe a derecho, derivado del contrato de Arrendamiento Financiero, es obligatorio atender lo que varios estudiosos del mismo, comentan.

Aunque a raíz de su regulación legal se ha perdido cierto interés, por dejar de ser un contrato atípico, los Autores sobre el arrendamiento financiero han opinado que se esforzaron para encontrar una tesis satisfactoria y relevante sobre las ideas más generales de este, destacando las ideas de los autores en los que nos apoyamos para tener una mejor visión:

Empecemos con el comentario del maestro Javier Arce Gargollo<sup>4</sup>, para quien existen tres explicaciones de la Naturaleza Jurídica del arrendamiento Financiero:

La primera, analiza uno solo de los aspectos del Contrato pretendiendo ubicarlo dentro de algún contrato típico:

A) Un Mandato por el que el arrendador financiero compra el bien que le encarga el arrendatario.

B) Un Arrendamiento con ciertas Variantes;

C) Una venta en abonos, (tesis aceptada y discutida);

D) Una compraventa con reserva de Dominio.

La segunda, es la tesis en donde suponen que el arrendamiento financiero es combinación de dos contratos típicos:

A) Una Compraventa- Arrendamiento, dice que es como correspondería a las dos fases del arrendamiento financiero, es decir, en el pago de abonos y que tiene por objeto la transmisión de la propiedad.

---

4.- Javier Arce Gargollo. Contratos Atípicos.  
Pág. 114.

B) Un arrendamiento con promesa unilateral de venta, tesis que también expone Díaz Bravo<sup>5</sup>, quien afirma que el "Arrendamiento Financiero es un Contrato Mixto formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador".

C) La Legislación Fiscal Mexicana, no reconoce expresamente la Naturaleza Jurídica que tiene el arrendamiento Financiero, considerándosele como Compraventa y como arrendamiento una mezcla de ambos.

Esta idea se desprende de que al arrendatario se le permite deducir el pago del precio parcialmente como inversión propia y otra parte como arrendatario. Los Artículos 48, 49 y 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ya no vigente) determinaban qué porcentaje deduce como propietario y que parte como arrendatario, para definir la proporción atienden a los elementos de plazo forzoso y tasa de interés del contrato. Igualan al arrendador, en relación con los ingresos por renta, con el vendedor en la compraventa en abonos (Art. 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta). El arrendador-propietario no deduce la inversión sino como costo de adquisición (Art. 30 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta) del bien dado en arrendamiento financiero. La Ley del IVA (Impuesto al Valor Agregado) expresa que "se entiende por enajenación la que se realiza mediante el arrendamiento financiero" (Art 14-IV). En inmuebles, "La celebración" causa impuesto de adquisición.

En la tercera y última tesis, algunos autores consideran al arrendamiento financiero como un contrato sui generis:

I. Para Frisch, el arrendamiento financiero "es un contrato sui generis que de conformidad con el artículo 1858 del Código Civil, que se refiere a los contratos innominados, nos parece admisibles a la luz de este Código".

---

5. -Díaz Bravo. Contratos Mercantiles. Pág. 87

II. Cogorno opina que es un contrato de crédito, y entiende al crédito como respaldo financiero. "La finalidad e intención de las partes (en el arrendamiento financiero) es el crédito."

III.- Para Vázquez Pando " es una figura típica del derecho consuetudinario con sus propios perfiles"

IV. En la doctrina española, Broseta afirma que "la naturaleza jurídica del contrato es compleja. Pensamos agrega que quizá participe de algunas notas del arrendamiento, al que se determine opción de compra en favor del arrendatario".

Como se habrá observado hemos señalado que nuestro contrato no tiene naturaleza arrendaticia, que se trata de un nuevo negocio jurídico, es decir, que no es arrendamiento aunque si financiero; lo primero porque al igual que otros contratos traslativos de uso tiene esta característica que es el uso, como es el caso del comodato, pero no es la única; y lo segundo porque conforme al vocablo " financiero", relativo a la hacienda pública, banquero, hacendista, el contrato tiene esta connotación.

Mejor aún sería si se hubiera optado por los vocablos créditos o financiamiento, ya que éstos hacen referencia al contenido del contrato.

Financiamiento, acción y efecto de financiar, costear, adelantar fondos, o créditos, en cuanto que una persona tiene derecho a disponer de una cosa (generalmente dinero), de suerte que una operación de crédito es aquella en la cual el acreedor transfiere un valor económico al deudor y este se compromete a reintegrarlo en el plazo convenido.

El Arrendamiento Financiero es una nueva situación que configura al mismo tiempo técnicas jurídicas distintas que los diferencian del arrendamiento o de la compraventa, que no se puede asimilar a ninguno de los tradicionales contratos con quienes se distingue claramente, a pesar de su complejidad se trata de un contrato

unitario, no mixto, ya que si bien se concede el uso o goce de un bien y se faculta para optar por la compra, tales características no se pueden aislar sino que forman un todo.

Se trata en definitiva de un instrumento financiero cuya eficacia ha sido demostrada, es decir, constituye una operación auxiliar de crédito.

La propia Exposición de Motivos de la Ley General Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito, establece que el Arrendamiento Financiero es una operación semejante a las operaciones de crédito, reconoce que las actividades de las organizaciones auxiliares del crédito, arrendadoras financieras, son operaciones no bancarias que coadyuvan al desarrollo de la actividad crediticia, y como tal implica una ampliación de la esfera de actividades de las instituciones de crédito por cuanto que la financiación de ésta puede alcanzar a beneficiarios potenciales que no alcanzarían a cubrir los requisitos exigidos por los créditos bancarios, pero eso no supone una concurrencia sino una complementación entre ambas.

Creo necesario exponer algunas otras tesis, que considero diferentes y que la profesora Soyla León<sup>6</sup>, desarrolla en forma que nos sea más fácil reflexionar sobre los puntos más importantes de este contrato:

#### 1.- Tesis del Arrendamiento.-

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

---

.6.- Ob. Cit. Soyla H. León Tovar. Pág. 154.



Desde luego, no compartimos las opiniones que consideran al Arrendamiento Financiero como un contrato de arrendamiento con la adición de segundo negocio, como sería la promesa unilateral de venta, que a favor del arrendatario formula el arrendador del bien.

## 2.- Tesis de compraventa.-

La circunstancia de que el arrendatario financiero adquiera, en el futuro, la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el ejercicio de la opción de compra, y del pago aplazado mediante las cuotas o pagos parciales, hace considerar a varios que se trata en realidad de una compraventa de esa naturaleza y no de un nuevo contrato

El hecho de que el propio arrendatario financiero elija en una primera etapa los bienes, o adquiera el derecho a su utilización durante un periodo irrevocable con una serie de riesgos y carga exorbitante en relación con las que normalmente asume un arrendatario y por la facultad de hacerse dueño de los mismos, permite sostener a algunos autores que se trata de dicho contrato sin darse cuenta que puede ser uno de naturaleza diversa.

Amorós<sup>7</sup> advierte que en realidad la reserva de dominio sobre el bien objeto del contrato no se formula públicamente, sino que se disimula mediante el pseudoarrendamiento y la posición del arrendador propietario, y que cuando se habla de arrendamiento se desvirtúa su verdadero sentido jurídico, porque hace referencia a un negocio jurídico indirecto, uno de cuyos aspectos externos es el uso o disfrute temporal de la cosa que se está adquiriendo a plazos; es decir, parece que acepta la teoría de la compraventa a plazos o con reserva de dominio.

Pérez Idiategaray<sup>8</sup>, por su parte estima que el Arrendamiento Financiero tiene naturaleza que se tratará de una compraventa con reserva de dominio cuando: a) el plazo de duración coincida con la vida económica del bien y el precio cubra su valor íntegro de forma

---

7.- Ob. Cit. Pág. 158.

8.- Ob. Cit. Pág. 158.

tal que al vencimiento del término el valor residual sea simbólico o se acuerde que con el último pago automáticamente se adquiera la propiedad y b) cuando el monto de las prestaciones para el nuevo período sea también insignificante; dando al arrendatario una alternativa jurídica y económica.

### **3.- Tesis de Mandato.**

Bajo la figura del mandato se pretende explicar la naturaleza jurídica del Arrendamiento Financiero, en cuanto a que algunas relaciones jurídicas vinculan al proveedor (futuro vendedor), al arrendatario financiero y a la arrendadora financiera, y así justificar algunas cláusulas contractuales destinadas a trasladar los efectos derivados de la compraventa al proveedor y al usuario.

De acuerdo con nuestro derecho común, existe mandato cuando el mandatario se obliga, a nombre propio o de su representado, a ejecutar por cuenta de éste (mandante) actos jurídicos que el mismo mandante le encarga (aa. 2546-2560 y 2561 del Código Civil y 273, 284 y 285 del Código de Comercio). Bajo este orden de cosas se afirma que la arrendadora financiera es mandataria del futuro arrendatario financiero, o bien que éste es mandatario de aquella y es en este sentido, la tesis que sostiene este punto de vista.

En caso de incumplimiento del Proveedor o algún caso fortuito que recaiga sobre el bien objeto de Arrendamiento Financiero, La Ley General de organizaciones y actividades Auxiliares de Crédito, establece en su artículo 32, 3er. Párrafo, la posibilidad de que la arrendadora Financiera legitime al arrendatario para que en su representación ejercite todas las acciones o defensas necesarias para mantener el uso o reivindicar el bien objeto del contrato.

### **4.- Tesis de Préstamo.**

Según esta teoría, la arrendadora financiera efectúa un préstamo al arrendatario financiero pero, en virtud de un mandato que éste le ha conferido, entrega el dinero al suministrador designado por el mismo arrendatario para adquirir los bienes elegidos por éste.

La propiedad de esos bienes sería adquirida por el usuario y transferida inmediatamente a la arrendadora financiera en calidad de garantía: así, la pena convencional del pago de todo el importe de las cuotas o pagos parciales futuros "pone de manifiesto la consideración de que el contrato merece a las partes, muy distintas a los contratos de ejecución sucesiva y que es mucho más próxima al contrato de préstamo."

Sin embargo, no existe transferencia de propiedad de la suma de dinero, sin que la arrendadora financiera con su recursos adquiere los bienes a nombre y cuenta propios y no del arrendatario, quien recibe el equipo; y si fuera en garantía la entrega inmediata a que se hace referencia entonces no se justificaría la opción de compra ya que la arrendadora financiera estaría obligada a devolver dichos bienes una vez satisfecho el crédito.

#### **5.- Tesis de Contrato Mixto.**

Un Contrato mixto es en donde se produce la fusión de prestaciones de uno a más tipos con elementos nuevos, conjugándose en un mismo negocio prestaciones de dos o más negocios. Una compraventa y un arrendamiento, el Arrendamiento Financiero no es precisamente un contrato de esta naturaleza, lo que se comenta es que algunos autores, no aceptan que existan técnicas nuevas, que permiten crear nuevos contratos o negocios jurídicos. diferentes a los demás; tan particular como *suigéneris*, es lo que es un contrato mixto.

#### **6.- Tesis de contrato de Crédito.**

Esta tesis trata de manera interesante que el Arrendamiento Financiero constituye una figura u operación de crédito de Mediano o

**largo Plazo, se estima que el crédito obtenido con el arrendamiento financiero es similar al que se obtiene con los créditos refaccionarios 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 si no hasta el término inicial forzoso del contrato y hasta cumplir la opción de compra por el arrendamiento Financiero o de venta a un tercero.**

**La conservación de la propiedad le permite garantizar los riesgos de la operación, haciendo valer su condición de propietaria en los supuestos de quiebra o incumplimiento del arrendatario Financiero y negarle a este la enajenación del bien.**

**En conclusión, la profesora Soyla León establece, junto con otros autores, que el "Arrendamiento Financiero constituye un acuerdo de voluntades por el cual se crean y transfieren derechos y obligaciones de índole variada, el cual no puede encuadrarse dentro de ninguno de los contratos existentes; y que las prestaciones a cargo de las partes del Arrendamiento Financiero resultan excesivas y mínimas respecto a las previstas en los contratos de compraventa o de arrendamiento. Incluso el mandato no corresponde al contrato por el cual el arrendador financiero y el arrendatario financiero adquieren derechos y contraen obligaciones en tales caracteres".**

**En efecto, los contratos de arrendamiento y de compraventa resultan demasiado estrechos o limitados para tratar de enmarcar en ellos todas las prestaciones y contraprestaciones de las partes, algunas de las normas previstas para ello incluso son de carácter prohibitivo y no puede pactarse contra cosa en sentido diverso como sería la transmisión del riesgo de la cosa; por ello, necesariamente tenemos que concluir que el denominado leasing, no es un contrato de arrendamiento más una promesa de venta, tampoco una compraventa a plazos disfrazada, "se trata de un nuevo contrato caracterizado por cada una de las prestaciones y contraprestaciones de las partes, las cuales le imprimen el carácter de contrato peculiar", distinto de los otros, de manera que las partes no pueden eliminar las opciones**

terminales, o del plazo forzoso, la forma del pago, o la manera de integrar el precio, puesto que dejaríamos de estar ante un **Arrendamiento Financiero**.

El **Arrendamiento Financiero** es un instrumento jurídico de financiamiento, cuyo contenido y técnicas lo determinan del arrendamiento y de la compraventa, contratos de los cuales debe distinguirse claramente, la complejidad de su contenido, es un contrato unitario, en el sentido opuesto a mixto, pues si bien se facilita, entre otros, optar por la compra del mismo, dichas características no pueden aislarse, ya que constituye etapas y elementos necesarios de un proceso contractual más amplio, de un acto jurídico único y no de la suma de varios contratos.

### **III.- Denominación y Concepto.**

De la traducción de la palabra leasing, que proviene del verbo Inglés "to lease" y que significa en español, alquilar, arrendar o dar en arriendo es de apreciarse que en sus orígenes, se aplicaba al tradicional contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, aunque tenemos que reconocer que tal concepto "leasing", deja incompleto el significado de la expresión original que en el uso, cuando menos, se interpreta "como uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra" o Arrendamiento Financiero, conocido técnicamente, no obstante esta traslación a nuestro lenguaje, no clarifica todo lo que significa.

Pero el problema de la traducción literal no es solo en nuestro idioma pues lo mismo ocurre al Francés (bail); al alemán (miet); al italiano (locazione) entre otras lenguas, por ello los demás países han buscado una denominación propia en su idioma, la adopción del idioma propio y la doctrina jurídica de cada país, ha hecho surgir algo muy interesante, la denominación del contrato según cada país por ejemplo: "Alquiler financiación"; "préstamo locativo"; "alquiler"; "préstamo arriendo"; "préstamo alquiler"; "Crédito arrendamiento"; "locación venta"; "uso y disfrute de bienes ajenos con opción de compra"; "equipment-bail"; "Contrato de financiación de compra en locación" y "arrendamiento financiero."

Esto de cierta manera ha dado lugar a que se trate de encasillar al citado contrato dentro de otras figuras jurídicas preexistentes, olvidando que estamos ante la presencia de una figura jurídica totalmente distinta.

En cuanto al concepto debemos señalar:

En lo que a nuestra legislación corresponde, la ley General de organizaciones y actividades auxiliares de crédito, en sus artículos 25 y 27 define al arrendamiento Financiero de la siguiente manera.

**" por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinado o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar, al vencimiento del contrato, algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley"**

**El artículo 27 del mismo ordenamiento complementa la definición del contrato que se refiere a la opción en estos términos:**

**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.- COMPRAR LOS BIENES A UN PRECIO INFERIOR A SU VALOR DE ADQUISICIÓN, QUE QUEDARÁ FIJADO EN EL CONTRATO. EN CASO DE QUE NO SE HAYA FIJADO, EL PRECIO DEBE SER INFERIOR AL VALOR DEL MERCADO A LA FECHA DE LA COMPRA CONFORME A LAS BASES QUE SE ESTABLEZCAN EN EL CONTRATO.**

**II.- 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.**

**III.- 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.**

**Al abundar en conceptos y distinciones el código Fiscal de la Federación, por su parte determina:**

**"Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el**

*contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia."*

Ahora bien, algunos autores opinan:

Rico Pérez<sup>9</sup> "es un contrato en principio consensual sucesivo y traslativo de uso y disfrute, de derecho civil empresarial, atípico (en su país, España) y especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de una prestaciones, obligándose, además a ceder al usuario una opción de compra".

Para Bibot se trata de una operación de financiamiento a medio o largo plazo practicada por una sociedad financiera y que tiene como soporte jurídico una contrato de alquiler de cosas.

También Rolin manifiesta que es una financiación destinada a ofrecer a los industriales y comerciantes un medio flexible, nuevo para disposición de un bien de equipo alquilándolo en vez de comprarlo; bajo el rubro de los administradores.

Para el maestro Lawrence Schall<sup>10</sup>, bajo un contrato de este tipo el usuario de un activo (el arrendatario) paga al propietario (el arrendador) un alquiler por periodo de tiempo específico, por el derecho a la utilización del activo.

---

9.- Ob. Cit. Pág. 39

10.- Administración Financiera, Schall Haler, Pág. 653.



#### **IV. Características.**

Las características o cualidades sobresalientes son de alguna forma el desglose de el concepto o definición, y conforme a esta se desarrolla punto por punto las partes más significativas del contrato en cuestión, para eso creo necesario seguir utilizando las aseveraciones de varios autores estudiosos del mismo.

Según Javier Arce Gargollo<sup>11</sup>, el contrato de arrendamiento Financiero presenta las siguientes:

- a) El arrendador financiero tiene obligación de adquirir el bien que dará en arrendamiento. En este sentido, nuestra ley sólo contempla el arrendamiento financiero indirecto (que explicaremos más adelante).
- b) El arrendatario tiene como principal derecho respecto al objeto, el uso o goce del mismo.
- c) El contrato debe tener un plazo forzoso para ambas partes. El término determina los pagos y el momento en que debe ejercitarse la opción, siendo este un contrato temporal.
- d) El precio debe calcularse en su totalidad como suma de los pagos periódicos. Este precio total debe exceder el valor del bien e incluir, en términos de la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito, "el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios". El Código Fiscal indica que debe establecerse una tasa de interés.
- e) El arrendatario puede suscribir uno o varios pagarés a favor de la arrendadora financiera, por el monto del precio del contrato.

---

11. - Arce Gargollo, Contratos Atípicos. Pág. 91.

f) El contrato de arrendamiento financiero comprende siempre una opción a favor del arrendatario para que éste elija, antes del término del contrato, entre adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar de la enajenación a un tercero.

g) El contrato debe constar por escrito, por disposición expresa de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, y para efectos fiscales, por regla que marca el Código Fiscal. Es un contrato formal, con forma impuesta por la ley para su validez.

Para Soyla León<sup>12</sup>, estas cualidades son establecidas de la siguiente manera:

1) La arrendadora financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato de acuerdo con las especificaciones, del proveedor indicado por el arrendatario.

2) La concesión temporal del uso o goce de la cosa objeto del contrato.

3) El precio del contrato debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios.

Dicho precio debe pagarse en fracciones, cuotas o cánones según se convenga en el contrato.

4) La asunción de los riesgos es a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de las cosas y gastos de conservación y mantenimiento.

5) La obligación de la arrendataria financiera de optar, al finalizar el contrato, por alguna opción respecto al bien: la compra, la prórroga del contrato, la venta del bien a un tercero u otra.

---

12.- Ob. Cit. Pág. 45.

6) En el derecho mexicano este contrato no está sujeto a registro; sin embargo, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen (a. 25, párrafo 30, de la Ley General de Organizaciones Auxiliares de Crédito), de acuerdo con el objeto de contrato.

En todo caso lo que se inscribe es la titularidad compleja del adquirente o usuario en el Arrendamiento Financiero considerado como un todo, no como un arrendamiento más una opción de compra o de prórroga como elementos separados, sino una situación jurídica compleja, de un nuevo y único contrato. Dicho registro se traduce en una publicidad de derecho del contrato.

*Nota: Como dijimos, en nuestro Derecho, no se exige dicho registro; sin embargo, para que la arrendadora financiera pueda pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del contrato por incumplimiento del arrendatario financiero, y para que el juez lo decrete de plano, debe, entre otros requisitos, acompañar el contrato debidamente registrado (a. 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).*

7) El uso o goce del bien ha de ser de carácter temporal y a plazo forzoso; ello se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar, en todo caso, el derecho de la arrendadora financiera a exigir al usuario el pago de la totalidad de los cánones, aunque los bienes sean inservibles para éste.

Si la ley prescribe el plazo forzoso se debe justificar que con base en dicho plazo se determina el precio a las parcialidades a pagar por el contrato y el momento en el cual se debe ejercitar la opción. Dicho plazo tiene como fundamento el concepto de "uso o goce temporal" y es también un elemento del arrendamiento en general sobre el que se ha pronunciado la doctrina.

Si no se señala el plazo forzoso estaremos frente a otro contrato, un

arrendamiento civil o uno mercantil, pero no frente a un Arrendamiento Financiero, al que por cierto no se le puede aplicar supletoriamente las disposiciones del Código Civil que establece en materia de arrendamiento de muebles: "si no se hubiere fijado plazo..., el arrendatario será libre de devolverlo (el bien) cuando quiera" (a. 2460); asimismo, tampoco resultarán aplicables los plazos máximos que establece el Código Civil (a. 2398) para los arrendamientos de inmuebles, es decir, de quince años para el comercio y de veinte para la industria.

8) El carácter mercantil de este contrato deriva de las legislaciones en las que se prevé expresamente como objeto exclusivo del contrato los bienes destinados a fines industriales, comerciales o de servicios, resulta fácil concluir que el contrato es mercantil; pero, habrá que recurrir a la calidad de los sujetos, del objeto, del fin o propósito perseguido por las partes.

En el derecho mexicano, este resulta un contrato de carácter mercantil por las siguientes circunstancias:

a) está regulado en una ley de carácter mercantil que es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito;

b) la arrendadora financiera es un comerciante, por ser una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esta naturaleza;

c) el arrendatario, dadas las características del contrato puede, aunque no necesariamente, ser un comerciante, y

d) el propósito cuando menos de la arrendadora financiera es de carácter lucrativo.

Por todo lo anterior hemos de concluir que este es un contrato de carácter mercantil y, como consecuencia, las leyes mercantiles, los usos comerciales imperantes entre las organizaciones auxiliares del crédito (arrendadoras financieras) junto con el derecho común, le

**serán aplicables supletoriamente y en este orden.**

## **V- Clasificación.**

En la misma forma nos adentraremos al estudio de la clasificación de el contrato de Arrendamiento Financiero tomando en cuenta la opinión de otros importantes autores que nos apoyarán en el mejor tratamiento de este punto. Es por eso que nos acercamos al maestro Arce Gargollo<sup>13</sup> quien resulta tener la siguiente clasificación:

- a) En primer plano como un contrato mercantil "alquiler verificado con propósito de especulación comercial", y por las personas que en el intervienen, que casi siempre son, comerciantes. Puede darse un acto mixto, o sea mercantil para el arrendador financiero organización auxiliar de crédito y civil para el arrendatario.
- b) Formal, pues debe constar por escrito y ratificarse ante notario o corredor (Fedatario Público), con fundamento en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito y artículo 15 del Código Fiscal que nada más establece que debe constar por escrito sin especificar más, siendo generalmente un contrato de adhesión;
- c) Bilateral, pues produce derechos y obligaciones para las dos partes;
- d) Oneroso, ya que los provechos y gravámenes son recíprocos;
- e) Conmutativo o aleatorio, pues el precio puede variar durante la vigencia del contrato; la contraprestación es "determinada o determinable";
- f) Es un contrato de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se prolonga en el tiempo;

---

13.- Ob. Cit. Pág. 91.

g) Es principal, en cuanto su existencia no depende de otro contrato obligación preexistente, es decir, tiene existencia por sí mismo. En lo que se refiere a la opción, es preparatorio;

h) Traslativo de uso en lo que respecta al uso o goce del bien por partes del arrendatario. Es traslativo de dominio para el arrendador financiero que debe adquirir el bien. Puede considerarse preparatorio en lo que toca a la opción y si esta se ejercita para que el arrendatario adquiera el objeto arrendado, será traslativo del dominio (posteriormente veremos que esto es objeto de un acto jurídico distinto); y

i) Es un contrato típico del derecho bancario, ya que en sus efectos para las partes contratantes está regulado por la Ley de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito.

Por su parte Soyla León<sup>14</sup>, que ha sido una estudiosa de este contrato, comenta que la clasificación de este contrato es la siguiente:

1) Típico. Se trata de un contrato regulado en nuestro derecho, típico a partir de diciembre de 1981, fecha en que se establecen los derechos y obligaciones de las partes, el contenido del negocio, que anteriormente era atípico y como tal se efectuaba dentro del marco de la autonomía de la voluntad así como de la libertad contractual.

2) Nominado. Es un contrato que además de estar regulado en nuestro derecho tiene ya un nombre: "arrendamiento financiero".

3) Bilateral. Dentro de las clasificaciones que se han elaborado de los contratos, se encuentra aquella que distingue entre bilaterales y plurilaterales, clasificación que atiende al número y posición formal de las partes en relación a sí mismos.

---

14. - Ob. Cit. Pág. 41, 42, 43.

Que la arrendadora financiera deba adquirir siempre los bienes de un tercero, no hace que necesariamente en el contrato existan tres partes. Sería más adecuado señalar que se trata de un contrato bilateral e insistir, si ese es el propósito, en la necesidad de que la arrendadora financiera adquiera el bien, según las instrucciones del arrendatario financiero, de un tercero, con lo cual permanecería la imposibilidad de que el futuro arrendatario financiero fuera el propio proveedor del bien.

Pues bien, es un contrato bilateral y no plurilateral, ya que, al no haber una relación triangular fabricante-arrendador-arrendatario, las relaciones mantenidas por la arrendadora con el fabricante y el arrendatario y las de éste con los dos primeros, se desarrollan "por canales independientes, sin interrelación en lo esencial", lo mismo que las relaciones del fabricante con el arrendador.

4) Se trata de un contrato de carácter consensual, que se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio. Rico Pérez<sup>15</sup> advierte que sólo en principio es consensual; en realidad confunde el carácter consensual con el formal, que no son antagónicos, ya que puede ser y de hecho es el Arrendamiento Financiero consensual (en oposición al real) y formal (en oposición a consensual).

5) Formal. En México, debe celebrarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público (a. 25, párrafo 30).

6) Conmutativo. El Arrendamiento Financiero es de este carácter, toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata (a. 1838 del Código Civil), desde el momento en que él se celebra.

---

15.- Ob. Cit. Pág. 42.



7) **Oneroso.** Otra de las características del Arrendamiento Financiero es que se trata de un contrato oneroso porque en él se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes (artículo 1837 del Código Civil), si bien su costo es muy alto en relación con otros créditos, su precio es compensado con otros beneficios, como la financiación del 100% del valor del bien; el mantenimiento de la capacidad aparente del endeudamiento del arrendatario financiero, o las ventajas fiscales que ofrece el contrato.

8) **De tracto sucesivo.** Es un contrato cuya ejecución sólo es posible con el transcurso de cierto tiempo.

9) **Traslativo de uso o goce.** El arrendatario financiero adquiere el uso de goce del bien a cambio de un precio y eventualmente la propiedad del bien, por lo que también sería traslativo de la propiedad, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.

10) **De adhesión.** Es así porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido, de suerte que la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito (a 76) establece la previa aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria de las solicitudes y contratos, tanto respecto de su contenido, como de los requisitos tipográficos, para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados.

En resumidas cuentas y tomando el breve análisis de los autores en cuestión, de manera sencilla tomo los puntos más importantes explicados por ellos, para dar la siguiente clasificación del contrato en estudio:

**Primero.- Es mercantil:** Con fundamento en el Artículo 75 fracción I del Código de Comercio, toda vez que recae sobre bienes muebles y se hace con el propósito de especulación comercial o de lucro, en virtud de que el precepto citado dice: que se reputa acto de comercio, el "alquiler verificado con propósito de especulación comercial".

Además el precepto aludido, señala:

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

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

**Tercero.- Bilateral:** Dentro de las clasificaciones que se han elaborado referentes a los contratos, se encuentra aquella que distingue entre bilaterales y plurilaterales, en atención al número y posición formal de las partes en relación a sí misma como comenta Soyla León<sup>16</sup>.

Es oportuno destacar que la definición del arrendamiento financiero propuesta por la ONU a través del UNIDROIT, incluye en el contrato a tres partes: la arrendadora financiera, el arrendatario financiero y el proveedor del bien, de manera tal que se trataría de un contrato plurilateral, circunstancia que como ya se mencionó parece inadecuada por los motivos expuestos anteriormente.

De ahí que el contrato en estudio sea un contrato bilateral y no plurilateral, ya que las partes se encuentran una frente a la otra y sus prestaciones se sitúan en una relación jurídica de equivalencia, al actuar animadas por intereses contrapuestos y de que sus

---

16. - Ob. Cit. Pág. 43-44.

prestaciones sean cruzadas entre sí.

Es decir, al no haber una relación triangular proveedor-arrendador-arrendatario, las relaciones mantenidas por las arrendadora con el fabricante y el arrendatario y las de éste con los dos primeros, se desarrollan "...por canales independientes, sin interrelación en lo esencial", lo mismo que las relaciones del fabricante con el arrendador.

Cuarto.- Consensual: Tiene este carácter de arrendamiento financiero toda vez que su contratación se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio, o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio.

Quinto.- Formal: para el derecho mexicano el citado contrato asume esta característica porque debe celebrarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público.

Sexto.- Conmutativo: El arrendamiento financiero reúne esta calidad, toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, desde el momento en que se celebra el contrato.

Séptimo.- Oneroso: Porque en el contrato se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes.

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

Noveno.- Traslato de uso o goce: Se entiende así al arrendamiento financiero en virtud de que a través del contrato, el arrendatario financiero adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y, eventualmente, la propiedad del bien, por lo que también sería traslativo de la propiedad, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.

**Décimo.- De adhesión:** Resulta así el contrato analizado, porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido, así como siquiera la claridad de los demás documentos elaborados para realizar su transacción mercantil, otorgándosele facultades a la Comisión Nacional Bancaria para la aprobación de dicho contrato.

**Décimo Primero.- Principal:** Tiene este carácter el arrendamiento financiero, en cuanto a que su existencia no dependa de otro contrato u obligación preexistente, es decir, tiene existencia por sí mismo.

## **VI. Mecanismo.**

Dentro del Arrendamiento Financiero, distinguimos diferentes medios prácticos de utilización del contrato en estudio, estos también son conocidos o denominados por algunos autores como modalidades y clases de éste, de los cuales establecemos los siguientes:

a) En relación con el objeto arrendado, éste puede ser:

I.- Sobre inmuebles, caso poco común para esta figura, aunque existe la posibilidad de celebrarlo;

II. sobre muebles, que es el arrendamiento financiero más usual, y en especial sobre los llamados bienes de capital (que se utilizan para producir otros bienes) o de consumo duradero;

III. sobre derechos, como una patente, una marca, una concesión; el Código Fiscal habla de bienes tangibles, pero pensamos que no hay impedimento para celebrarlo sobre derechos, como en el caso de arrendamiento civil.

b) Respecto a las personas que intervienen en la relación se habla de:

I. directo, cuando el arrendador es el productor, fabricante o vendedor del bien;

II. indirecto, si el productor o propietario original del bien es una persona distinta del arrendador financiero., En este caso existen dos relaciones jurídicas diferentes: las del propietario y el arrendador, así como la que se establece entre el arrendador financiero y el arrendatario. Este arrendamiento financiero indirecto es el único previsto en nuestra legislación en la definición del contrato.

La necesidad del público de adquirir bienes con diversas características y condiciones de pago acordes a su situación económica han originado una diversificación en la operación del contrato de Arrendamiento Financiero, que de manera práctica, nos

presentan varias arrendadoras financieras en México<sup>17</sup>.

Para estas los tipos de Arrendamiento más usuales son:

#### 1. Arrendamiento financiero

Este tipo de arrendamiento sólo puede ser realizado habitualmente por sociedades constituidas como arrendadoras financieras, que cuenten con concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como organización auxiliar de crédito, con las características que a lo largo de este capítulo hemos señalado y analizado.

#### 2. Arrendamiento puro.

En los arrendamientos puros, la suma de las rentas pactadas debe ser igual o menor al costo del bien arrendado. En estos casos el arrendatario, a la terminación del contrato de arrendamiento, no puede ejercer ninguna de las tres opciones que se indicaron anteriormente. Esto significa que al final del contrato, la arrendadora no tiene obligación alguna ni de venderle el bien, ni de prorrogar el contrato, ni tampoco de participarle del importe de la venta que se haga a una tercera persona. Es lo que conocemos con el nombre de renting.

En un arrendamiento puro, el arrendatario tiene las siguientes ventajas:

- Puede deducir de sus resultados la totalidad de las rentas pagadas.
- No tiene que registrar como pasivo las rentas a las que se ha obligado.

Esto último es de especial importancia, pues no se afecta el

---

17.- Banca Cremi. Arrendamiento Financiero.  
Pág. 17

apalancamiento del arrendatario y, en consecuencia, no limita su capacidad de endeudamiento.

Las empresas en México consideran altamente atractivas las ventajas que ofrece el arrendamiento puro. Sin embargo, en la mayoría de los casos prefieren estructurar sus arrendamientos como financieros para poder, al final del contrato, comprar el equipo.

A partir de 1984, las arrendadoras financieras al inicio de sus operaciones sólo podían practicar como operación análoga, el arrendamiento puro sobre bienes que originalmente hubieren sido destinados al arrendamiento financiero; posteriormente, se modificaron las disposiciones que regulan tales operaciones, permitiendo que en la actualidad sea posible dar en arrendamiento puro equipo nuevo.

### **3. Arrendamiento operativo.**

Estos arrendamientos son iguales a los arrendamientos puros, financiera y fiscalmente. En ellos sin embargo, el mantenimiento del equipo es responsabilidad de la arrendadora. Arrendamientos operativos comunes son, por ejemplo, los realizados por compañías de automóviles como: Avis, Hertz, entre otros.

### **4. Leasing internacional**

El leasing internacional es aquél en el que la Arrendadora Financiera y el arrendatario se encuentran bajo la jurisdicción de legislaciones nacionales diferentes, dabiendo prever todo un complejo de mecanismos y soluciones específicas para salvar las diferencias que puedan surgir de las distintas leyes aplicables. Lo usual es que las controversias surgidas entre las partes se sometan a la jurisdicción de la Arrendadora Financiera.

Se han señalado algunas de las principales clases de contratos que operan en el mundo del arrendamiento financiero.

En México operan algunas de las formas señaladas con pequeños

ajustes; nuestra tendencia es la de desarrollar ciertas formas de especialización, en virtud de que en nuestro mercado arrendatario, se ofrece una gama de operaciones y servicios tan diversos, enfocados a las actividades industrial, comercial, turística, de maquila, agropecuaria, al campo de la computación, de transporte, del petróleo, así como diversas acciones orientadas a la operación internacional, lo que motiva a la especialización en algunos puntos de actividad en el arrendamiento financiero nacional e internacional, en el que participan tanto el sector público como el privado.

Las modalidades del arrendamiento Financiero según el enfoque de las arrendadoras financieras del país las establecen de la siguiente manera:

#### **A. Contrato de arrendamiento maestro.**

En esta operación, la compra del equipo la hace la arrendadora, en forma diferida de acuerdo con las instrucciones recibidas del arrendatario. Los arrendamientos maestros son comúnmente utilizados para simplificar los planes de financiamiento de equipo de los propios arrendatarios.

En una operación de este tipo, primeramente se formaliza un contrato maestro, por el cual la arrendadora, se obliga a comprar y dar en arrendamiento los equipos, hasta por un valor determinado, durante un periodo de disponibilidad previamente acordado.

Firmado el contrato, el arrendatario solicita a la arrendadora el equipo que le es necesario, mediante entrega de una Lista Convenio, ésta se ajusta a las previsiones contenidas en el contrato.

Es importante indicar nuevamente que en un arrendamiento maestro, el arrendatario dispone del crédito durante el plazo que se estipule en el contrato maestro, hasta por una suma principal total, misma que no podrá exceder en ningún momento del total de crédito otorgado por la arrendadora.

#### **B. Contrato de Compraventa y arrendamiento posterior (sale and**



leasing back)

En este tipo de arrendamiento, la arrendadora compra maquinaria y equipo usado de sus clientes y les devuelve el uso de los mismos, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento financiero. De esta forma, el arrendatario ve fortalecida la liquidez de su empresa.

Es una modalidad en la cual el cliente mismo hace el papel de proveedor. El industrial, propietario de bienes y equipos, que requiere capital de trabajo, procede a venderlos a la Arrendadora Financiera, la cual se los arrienda y que permite entre otras cosas establecer la operación de compra en favor del arrendatario; así, el industrial moviliza sus activos fijos convirtiéndolos en capital de trabajo.

La compra se realiza conforme al valor de los bienes, según opinión de un valuator profesional, designado por la arrendadora.

En estos casos, se debe certificar que los bienes involucrados se encuentran libres de todo gravamen.

En este tipo de operación, se debe estudiar profundamente el aspecto fiscal que la arrendataria tendrá al vender su equipo, ya que puede generar impuestos por la utilidad en la venta del activo fijo.

### **C. Renting**

Este contrato presupone la existencia de materiales en poder de la Arrendadora Financiera eliminando la etapa de colaboración entre las partes destinadas a la adquisición de los bienes, los cuales son simplemente arrendados al usuario; se acompaña de una serie de servicios exclusivos a favor del arrendatario.

En este tipo de contrato es sumamente remota la opción de compra para el usuario y, por el contrario, es frecuente el que las Arrendadoras Financieras se nieguen a venderlos, pues parte de su estructura de mercado implica conservar los equipos bajo su dominio

en forma indefinida.

**D. Plan de arrendamiento de distribuidores de equipo (plan de vendedores, vendor program)**

Este tipo de arrendamiento ayuda a incrementar las ventas de los fabricantes o distribuidores de maquinaria o equipo.

Existen dos programas de esta clasificación:

1.- En el primer programa denominado Programa formal, el fabricante o distribuidor garantiza las operaciones que propone a la arrendadora. Esta por su parte, compra los equipos señalados por el fabricante o distribuidor y los da en arrendamiento a sus arrendatarios.

Para establecer estos programas, es necesario realizar un estudio previo de los vendedores, a fin de determinar si tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las obligaciones de los arrendatarios en caso de incumplimiento. En éste sentido es importante verificar que los vendedores sean empresas de incuestionable solvencia moral y económica.

En un programa de este tipo, la arrendadora fija el monto mínimo de cada operación, así como el de las rentas y plazo inicial forzoso de los contratos, previa negociación con el arrendatario y con base en la capacidad financiera del mismo. De igual forma, la arrendadora fija un límite agregado máximo de ventas a realizar bajo el programa que se establezca.

En caso de que algún arrendatario incurra en el incumplimiento del pago de sus rentas, el vendedor debe liquidar a la arrendadora el total de rentas vencidas, los intereses moratorios y las rentas pendientes de pago que no exista a la fecha del incumplimiento.

En algunas ocasiones, estos programas se estructuran mediante una

garantía de recompra del equipo por parte del vendedor; la garantía se ejecuta en el momento en que el arrendatario incumple las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

2. En el segundo programa, denominado Programa informal, el vendedor recomienda operaciones a la arrendadora sin garantizar las obligaciones de los arrendatarios.

En estos programas, las decisiones de crédito tomadas por la arrendadora son sobre los arrendatarios y no sobre los vendedores del equipo.

E. Otorgamiento de un crédito puente y arrendamiento financiero posterior.

Este tipo de operaciones se realiza generalmente por la compra de maquinaria o equipo de importación o por bienes que se fabrican exclusivamente sobre pedido.

La arrendadora otorga un arrendamiento financiero con ministraciones durante un año como máximo como si fuera un quirografario a su cliente, para que éste realice los trámites de compra de bienes por el plazo que se convenga con el proveedor para la entrega de los mismos.

En este caso de importación de bienes, el costo de los permisos o licencias, transportación, seguros, etc., se pueden incluir, por cuenta del cliente, en el contrato como gastos accesorios.

Aparte de las modalidades ya vistas, existen otras, que siento la necesidad de comentar y de las cuales la maestra Soyla León Tovar<sup>18</sup> explica con más detalle:

**Leasing Broker**

---

18.- Ob. Cit. Pag.133, 134.

Se trata de un contrato de Arrendamiento Financiero 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 Arrendamiento Financiero, actividades y servicios por los cuales recibe un contribución ("comisión"). Es un contrato muy desarrollado en los Estados Unidos de América, que algunos denominan "leasing de intermediación".

En efecto, se trata de un Arrendamiento Financiero 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 Arrendamiento Financiero 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.

#### Leasing inmobiliario.

Un antecedente importante tanto de esta modalidad como del contrato en cuestión, en general, lo encontramos en el año 1945. Cuando al final de la Segunda Guerra Mundial la Allied Stores Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria y en el mismo acto los mantuvo en concepto de arrendatario en virtud de un contrato de esta naturaleza, con un plazo de duración de treinta años, con una opción de renovación por otros treinta años y con una renta menor a la del periodo inicial.

Este contrato fue denominado también "sale and lease back", y fue la base para que en los años cincuenta se reconstruyeran varios inmuebles destruidos en Nueva York, gracias a que permitió hacer líquidos los capitales inmovilizados.

El Arrendamiento Financiero inmobiliario ha sido usado por empresarios que van a instalarse o en proceso de expansión, que no pueden o no desean financiar por sí mismos el proyecto de

construcciones que requieren para ese objeto; se trata del Arrendamiento Financiero que incursiona en el financiamiento ya no sólo a mediano plazo, sino también a largo plazo, de acuerdo con la amortización de los bienes construidos, a diferencia de lo que ocurre en los bienes muebles; los inmuebles están sujetos a una plusvalía constante que se obtiene por el siempre 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 lo hace de aquellos, 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 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.

El Arrendamiento Financiero inmobiliario constituye simplemente un contrato con la peculiaridad de tener como objeto indirecto un bien inmueble.

En fin, se trata de un contrato mercantil, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo 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 una arrendadora financiera la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero 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 con 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.

Finalmente, por lo que se refiere a nuestro país, algunos autores expresan que la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito, si bien no prohíbe expresamente la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero, sobre bienes inmuebles, tampoco lo permite, y que incluso está más bien orientada a que el contrato sea celebrado únicamente sobre bienes muebles. De acuerdo con la misma ley, resulta ser absolutamente lo contrario, por lo siguiente: 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 deban ser muebles, de donde resulta aplicable el postulado de que en donde la ley no distingue no debemos distinguir.

Asimismo, claramente la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito se refiere y prevé la posibilidad de que haya Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles al aludir en distintas ocasiones, al constructor, proveedor de los bienes que serán objeto de 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 de Arrendamiento Financiero, así como de "proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán 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 a 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 las 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 contrato, o bien a venderlos.

De manera que, como queda dicho, el derecho mexicano sí permite la concertación de un contrato de Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles. Lo que en cambio parece no estar permitido es que sea la propia arrendadora financiera la constructora del inmueble.

En México, por el desarrollo reciente de la figura misma del contrato y por las condiciones económicas del país, no parece ser practicado, sin que por ello, como dijimos anteriormente, se considere prohibido por la ley.

En otros países, como Francia, en cambio, existen diversas sociedades dedicadas a celebrar estos contratos sobre bienes inmuebles, como sería el caso de la Société Immobilière Industrielle du Haut-Rhin, S.A.

## **VII.- Derechos y obligaciones que emanan del contrato de Arrendamiento Financiero**

El arrendamiento financiero, o leasing, se celebra conforme a las siguientes etapas y cláusulas forzosas:

a) el empresario comercial o el particular interesado en usar un bien mueble (una máquina o un aparato) se dirige a una empresa en México llamada arrendadora y de la que, hechos los estudios financieros del caso, lo compra con el único fin de permitir su uso al futuro arrendatario;

b) se celebra el contrato que nos ocupa, en cuyos términos la arrendadora pone el bien a disposición del arrendatario, para que lo use y en su caso, disfrute, tal como se estipula en el contrato, si bien con la adición de un segundo contrato, que es la promesa unilateral de venta que a favor del arrendatario, formula la propietaria arrendadora del bien;

c) se estipula también que, transcurrido el plazo forzoso del arrendamiento, el inquilino tendrá ante sí tres alternativas:

1) la compra del bien, mediante el pago de una suma reducida, pues las rentas pagadas se computan a cuenta del precio;

2) la prórroga del arrendamiento, en cuyo caso el importe de las nuevas rentas se reduce considerablemente respecto de las anteriores, por la razón ya indicada, y al vencer la prórroga volverán a presentarse estas tres alternativas;

3) devolución de la cosa a la arrendadora, para que proceda a su venta y posterior reparto del precio entre ambos.

Como contrato bilateral, casi todas las prestaciones a cargo del arrendatario Financiero son realizadas a favor de la arrendadora financiera; es por eso que de manera clara y precisa, se desglosan las obligaciones a cargo de cada una de las partes en dicho contrato.



**Obligaciones del arrendatario:****A) Selección del proveedor y de los bienes**

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

**B) Recibir los bienes**

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

**C) Cumplir con el plazo del contrato.**

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

**D) Conservación de los bienes**

Salvo pacto en contrario, el arrendatario financiero queda obligado a

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

#### **E) Informar sobre desperfectos del bien**

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

#### **F) Uso convenido**

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

#### **G) Informar sobre actos de terceros**

El arrendatario financiero está obligado a dar aviso a la arrendadora financiera, en los casos en que sufra despojo, perturbación o cualquier acto del tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien, la propiedad, así como a realizar las

acciones que correspondan, para recuperar los bienes, o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, se obligará a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad, que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

#### **H) Obligación del pago**

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

#### **I) Contratación del seguro**

Esta es otra obligación a cargo del arrendatario financiero, consistente en la contratación de un seguro o garantía, que cubra en los términos convenidos, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas que sufran éstos con motivos de su posesión o uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de perseguirse en virtud de la explotación o goce de los bienes arrendados, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En el contrato de seguro o garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera.

#### **J) Licencias, permisos y registros.**

El arrendatario financiero queda obligado a obtener las licencias, permisos y demás autorizaciones que se requieran, de acuerdo con las leyes y reglamentos que sean aplicables y relativos a los bienes dados en arrendamiento financiero, así como a su funcionamiento, debiendo igualmente, pagar por su cuenta todas las erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas a las autoridades correspondientes.

**K) Estados financieros.**

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

**L) Permitir las inspecciones**

La arrendadora financiera podrá efectuar las inspecciones que estime pertinentes a los bienes arrendados, cuando así lo considere con la finalidad de verificar que se están destinando y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado, además de que los bienes sean utilizados conforme a su uso normal; de esta manera, el arrendatario financiero se obliga a permitir tales inspecciones dando todas las facilidades para ello.

**M) Daños y perjuicios**

El arrendatario financiero se obliga a responder durante el lapso del contrato, por los daños y perjuicios que se pudieran causar a la arrendadora financiera, con motivo de manejo inadecuado de los bienes, al darles un uso distinto al convenio, respondiendo por su culpa o negligencia o la de sus empleados a su inmediato resarcimiento

**N) Vicios o defectos ocultos**

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

**Ñ) Seleccionar alguna opción terminal**

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

#### **O) Gastos de las opciones terminales**

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

#### **P) Devolución de los bienes**

Es obligación del arrendatario financiero, devolver a la arrendadora financiera los bienes objeto del contrato, en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción del deterioro causado por su uso normal, de acuerdo con su naturaleza, en la fecha en la que le notifique que la arrendadora financiera opte por recindirle el contrato, en virtud del incumplimiento.

#### **Q) Gastos por incumplimiento**

En virtud del incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario financiero y una vez rescindido el contrato por la arrendadora financiera, los gastos necesarios para que se efectúe la devolución de los bienes dados en arrendamiento financiero, serán por cuenta exclusiva del primero, quien además se obliga por lo general, a pagar en caso de demora en la devolución, una pena convencional a la arrendadora financiera, igual al doble de la renta diaria de la última renta causada, por cada día que transcurra hasta la fechas en que se haga físicamente la mencionada devolución.

#### **R) Intereses moratorios**

**El arrendatario financiero, se obliga a pagar los intereses moratorios correspondientes, cuando incurra en morosidad en el pago oportuno de alguna de las rentas previamente establecidas a la tasa pactada en el contrato.**

**S) Remoción de bienes**

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

**Obligaciones de la Arrendadora Financiera:**

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

**b) Entregar los bienes objeto del contrato.**

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

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

**c) Entregar documentación**

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

**d) Concesión del uso o goce**

La arrendadora financiera está obligada a conceder el uso y goce temporal de los bienes objeto del contrato al arrendatario financiero, a un plazo forzoso, ya que ésta constituye la principal causa económica que lo motivó a celebrar dicho contrato, es decir, a utilizar este medio de financiación para el re equipamiento de su empresa o actividad, haciendo el uso del bien para cubrir sus necesidades mediante el pago de las rentas convenidas, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero por comprar de contado y al instante ese mismo bien, ya sea porque no cuenta con el capital suficiente para ello o porque prefiera invertirlo de alguna otra manera.

**e) Legitimación contra actos de tercero.**

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

**f) Prestación de carácter negativo.**

Una vez que se haya cumplido con el plazo forzoso del contrato y el arrendatario financiero hubiese cubierto todas su obligaciones, la

arrendadora financiera a su vez, se obliga a conceder a su contraparte la selección de cualquiera de las opciones terminales inherentes a dicho acuerdo de voluntades, como son la compra de los bienes objeto de arrendamiento financiero, la prórroga del mismo con renta inferiores a las originalmente pactadas; o la participación del arrendatario financiero en la venta de los bienes a un tercero, conforme a sus intereses sin poder oponerse al ejercicio de dicha opción.

**g) Mantener la oferta de venta**

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

**h) Traslado de dominio**

Como resultado de la opción de compraventa efectuada sobre los bienes objeto del contrato, entre la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, la primera se obliga a entregar toda documentación correspondiente al segundo respecto a los títulos de propiedad de dichos bienes, momento en el cual se realizará jurídicamente el traslado de dominio.

**i) Notificación de pago**

La arrendadora financiera está obligada dentro de los quince días anteriores al vencimiento de cada renta, a notificar por correo al arrendatario financiero, el monto determinado de cada renta, esto con el objeto de que no incurra en morosidad en sus pagos mensuales.

**j) Cumplir con el plazo del contrato**

La arrendadora financiera está obligada, al igual que su contraparte,



a cumplir con el plazo forzoso originalmente pactado en el contrato, sin poder renunciar a éste anticipadamente, sin que exista causa justificada sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario financiero.

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

De igual forma la Arrendadora Financiera tiene los siguientes derechos para con el arrendatario, ya que se expresan de la siguiente manera:

**1) Suscripción del contrato de seguro.**

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

**2) Primer beneficiario único e irrevocable del seguro de garantía.**

Como consecuencia de la obligación anterior, la arrendadora financiera tiene que ser designada como primer beneficiario de la garantía o seguro concertados, a fin de que con el importe de las indemnizaciones se cubra, en primer lugar, a la arrendadora financiera los saldos pendientes de la obligación concertada toda vez que por siempre, hasta antes de la ejecución de la traslación de dominio de los bienes, la arrendadora financiera queda considerada como propietaria de los mismos.

**3) Pago de los faltantes**

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

#### **4) Indemnización de daños y perjuicios**

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

#### **5) Ejercicio directo de las acciones y defensas**

La arrendadora financiera tiene derecho a ejercitar directamente las acciones judiciales en caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros que afecten el uso.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, TOMANDO EN CUENTA EL PUNTO DE VISTA FISCAL Y BANCARIO.**

- I.- Elementos Esenciales;**
- II.- Elementos de Validez;**
- III.- Elementos del Contrato de Arrendamiento  
Financiero tomando en cuenta el punto de  
vista fiscal y bancario.**

Las ideas señaladas en el capítulo anterior son muy importantes porque establecen al contrato de Arrendamiento Financiero en toda su grandeza como parte de las organizaciones auxiliares de crédito.

Es por eso que ahora atañe estudiar un poco el fondo doctrinal del mismo, empezando por hablar sobre el contrato como acto jurídico y sus elementos de validez, encaminando a estos dentro del punto de vista fiscal y bancario.

El contrato es el medio más ágil y efectivo para constatar la existencia de valores, como la libertad individual y la propiedad privada; siendo el medio más seguro, serio y usual, tanto en México como en la mayoría de los países del mundo.

En el derecho positivo mexicano, para ser más concretos, en el Código Civil, existe una distinción entre el convenio y el contrato, considerando al primero como género y al segundo como especie.

El convenio, en sentido amplio, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (Art. 1792, Código Civil).

De esta forma, al contrato se le establece como acto jurídico, como norma individualizada y como documento en el cual se contienen los pactos o cláusulas convenidas; de la referencia anterior, la más importante para comentar es la del contrato como acto jurídico:

*"Es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial<sup>19</sup>."*

Al respecto, Colín y Capltán<sup>20</sup> comenta "el contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos".

---

19. - Zamora, Miguel Angel. Contratos Civiles, Pag. 24

Contrato como acto jurídico. Contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, por lo que y para que pueda producir todas sus consecuencias jurídicas ser eficaz precisa para ello de sus elementos de existencia y de validez.

Es necesario comentar la diferencia que existe entre estos elementos, que como su nombre lo indica, se requieren para que el acto nazca, para que cobre vida; los de validez en cambio, suponen que el acto ya nació, pero son necesarios para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios o defectos que den como resultado su nulidad.

Por eso nuestra legislación señala que "las disposiciones sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos".

La mayoría de los autores mexicanos clasifican a los elementos del contrato en esenciales y de validez; y a su vez los elementos de esencia son el consentimiento, el objeto, la causa; y de validez tenemos la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma, pero sobre esta clasificación la determinaremos como elementos de validez personales, reales y formales tomando en cuenta los puntos anteriores.

## **I.- Elementos esenciales.**

### **A) Consentimiento.**

Para que los contratos existan se precisa del consentimiento y del objeto que pueda ser materia del mismo (a. 1794 del Código Civil). Es en este orden de ideas, que el Arrendamiento Financiero requiere para su existencia del acuerdo de voluntades, es decir, de la concurrencia de las voluntades de la arrendadora financiera y del arrendatario financiero; del ánimo o la intención de éste para pagar lo establecido, al finalizar el contrato, optar por alguna de las opciones terminales; y la voluntad de la arrendadora financiera para adquirir los bienes indicados por aquel y concederle el uso o goce<sup>21</sup>.

Basta el acuerdo de voluntad de las partes, su manifestación de voluntad, consciente y libre que exprese su posición respecto del contrato para la existencia del mismo sin que se requieran formalidades.

La voluntad como elemento indispensable del acto jurídico; es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa para la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma; es por eso que determinamos que el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes.

Para el maestro Zamora y Valencia<sup>22</sup>; el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

---

21.- León Tovar, Soyla. El Arrendamiento Financiero. Pag. 50.

22.- Ob. Cit. Zamora. Pag. 28

**B) Objeto.**

El objeto del contrato es otro de sus elementos de existencia, ya que está constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer, establecido en el artículo 1924 del Código Civil; consiste en una prestación cuyo contenido es dar bienes o prestar servicios destinados al cumplimiento del fin del contrato.

El objeto es la conducta que puede manifestarse como una prestación (situación activa) o como una abstención (situación pasiva), si tal conducta se manifiesta como una prestación, puede encausarse como un hacer algo o como un dar; y si la conducta se exterioriza como una abstención o en un no hacer algo<sup>23</sup>.

El objeto se clasifica en directo o indirecto, según la maestra Soyla León<sup>24</sup>:

El Directo, consiste en la conducta de los contratantes que se manifiesta como una prestación de hacer, que consiste en entregar un bien del cual se ha de conceder su uso o goce.

El objeto indirecto, es la cosa misma, los bienes que la arrendadora financiera ha de adquirir y entregar en un contrato de Arrendamiento Financiero al arrendatario financiero.

Es decir, se presentan dos situaciones, la prestación de un hecho y la prestación de una cosa, requiriéndose siempre que la conducta del obligado sea posible dicha prestación tiene que ser lícita, que no vaya en contra de la ley del orden público o de las buenas costumbres.

En la prestación de la cosa, ésta debe existir en la naturaleza, ser

23.- Ob. Cit. Pag. 30. Código Civil.

24.- Ob. Cit. Pag. 50. A.I.

determinada, determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio; la prestación de ella consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y determinada.

Puede ser objeto del Arrendamiento Financiero los bienes muebles e inmuebles, tanto por su naturaleza como por disposición de la ley; así, pueden ser computadoras, máquinas, herramientas, generadores eléctricos, bombas, calentadores, el comercio o los servicios públicos y al público, material rodante, locomotoras, barcos, aviones, equipos de oficina, quirúrgico y, en general, bienes de capital destinados a una explotación económica determinada; pero también bienes inmuebles y aquellos que constituyen la propiedad industrial.

### **C) Causa.**

La causa como el fin esencial o más próximo que los contratantes se proponen al celebrar el acto, o el fin inmediato o directo con el cual se obligan; en fin, la finalidad o razón económica que persigue cada una de ellas, para el arrendador financiero, obtener un lucro por la financiación del uso del bien que necesita para su explotación sin necesidad de adquirirlo en propiedad.

La función económica-jurídica que objetivamente cumple este contrato en particular, en atención a la cual el derecho concede su reconocimiento a la voluntad privada, es el propósito concreto que procuran obtener quienes se obligan mediante este contrato.

Siendo estas disposiciones generales, para que los actos nazcan y se conviertan en contratos, son aplicables a todos los convenios y actos jurídicos, tomando en cuenta tanto las legislaciones fiscales como bancarias.



## **II.- Elementos de Validez.-**

La Ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado, determinando sus efectos y consecuencias.

Estos requisitos son necesarios para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios o defectos que den como resultado su nulidad, tales requisitos deben darse aún antes del contrato y son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin; tomando en cuenta estos elementos de validez que establece la doctrina; este trabajo los explicará explícitamente dentro del aspecto de los elementos personales, reales y formales que conforman al contrato de Arrendamiento Financiero.

### **A) Personales**

Los elementos personales del contrato de arrendamiento son el arrendador y el arrendatario.

En un concepto genérico, arrendador es la parte que se obliga, por virtud del contrato de arrendamiento, a conceder el uso o goce temporal de un bien que es de su propiedad.

El arrendatario es la persona física o moral que disfruta del uso o goce temporal del bien propiedad del arrendador y que se obliga a cubrir satisfactoriamente la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los perjuicios que el bien arrendador sufra por su culpa o negligencia, y a servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino del mismo.

Al concluir el plazo del contrato, una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, el arrendatario deberá adoptar alguna de las opciones terminales señaladas en la parte correspondiente al concepto del arrendamiento financiero.

Para Arce Gargollo<sup>25</sup> y sobre este particular comenta:

Las partes en el contrato de arrendamiento financiero se designan arrendadora financiera y arrendataria, en los vocablos que utiliza la misma Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito.

Con respecto a la capacidad para ser arrendadora financiera y dedicarse habitualmente a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, la Ley impone la necesidad de contar con concesión o autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (art. 5º, de la LOAAC).

Las arrendadoras financieras deben ser personas morales y estar organizadas como Sociedad Anónima, con ciertas características que la misma legislación determina. Se trata de sociedades mercantiles especializadas a las que la ley exige ciertos requisitos más estrictos o rígidos.

Estos requisitos adicionales de la sociedad se aplican a todas las organizaciones auxiliares de crédito, aunque hay algunas variantes aplicables sólo a las arrendadoras financieras.

#### **B) Reales.**

Estos elementos están integrados por **La Cosa y el precio.**

La cosa o bienes susceptibles del arrendamiento, son todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, y que explicamos detalladamente.

En el contrato podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria, en las fechas previamente convenidas debiendo entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera.

---

25.- Arce Gargollo, Javier. Contratos Atípicos,  
Pag. 93.

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

En las pólizas deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera a fin de que, con el importe de las indemnizaciones, se cubran a ésta los saldos pendientes del precio concertado o las responsabilidades a que se obligó como propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagadas no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes.

El precio se entiende como el valor en dinero que se le asigna a un bien, de los cuales se concluye que el precio del arrendamiento financiero, consiste en la suma de dinero que el arrendatario se obliga a entregar a cambio del uso o goce temporal del bien objetado del contrato.

La manera de integrar el precio está prevista en el primer párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, al establecer que la persona física o moral que use o goce el bien, está obligada a pagar como contra prestación una cantidad determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.

La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés según lo convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento

financiero y que se haga contar en tales documentos su procedencia, de manera que queden suficientemente identificados.

Las transmisión de estos títulos implica, en todo caso, el traspaso de la parte correspondiente de los derechos del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que corresponda.

El pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega del objeto de los bienes materia del arrendamiento.

Para complementar este punto es necesario, la cooperación del Prof. Arce Gargollo<sup>26</sup> que al respecto dice:

I.- El bien.- El bien o la cosa objeto del arrendamiento financiero debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir, aquel sobre el que puede concederse el uso o goce, Por ejemplo, pensamos que están excluidos los bienes consumibles por el primer uso, los bienes fuera del comercio o los derechos personalísimos (uso y habitación).

La Ley no menciona particularidad alguna que deban tener los bienes objeto del contrato; el Código Fiscal (art. 15) habla de bienes "tangibles", cosas corpóreas, Opinamos que los derechos pueden ser objeto del arrendamiento financiero, la ley no lo limita y la doctrina siempre ha considerado la posibilidad del arrendamiento civil.

Por su naturaleza, los bienes del arrendamiento financiero son bienes muebles, aunque nada impide que se celebre sobre inmuebles. Los muebles objeto de este de este contrato suelen ser los que en terminología económica se denominan bienes de capital y bienes de consumo duradero.

II. El precio. El precio del arrendamiento financiero debe tener estas características; ser en dinero, determinado o determinable, y la

---

26.- Ob. Cit. Pag. 95.

totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien.

El precio debe ser necesariamente en dinero. El precio puede ser determinado o determinable, pero el elemento del interés implícito en aquel hace que en esta clase de contratos el precio suela ser determinable porque el interés es variable. Por último, como característica de esta figura, el precio debe exceder, en la suma de los pagos parciales, al valor del bien, e incluir el valor de adquisición de los bienes, cargas financieras y los demás accesorios" (art. 25 de la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito).

El Código Fiscal, repetimos, ordena que el contrato debe establecer "una tasa de interés pactada o mecánica para determinarla" (art. 15, fracción III). Este concepto de interés equivale al de Cargas financieras", que no es jurídico, pero vale la pena mencionarlo.

III. Pagarés.-Esto es importante como modalidad del precio del arrendamiento financiero, y en relación también con la formalidad del acto jurídico, la ley previene que la arrendataria " podrá otorgar suscribir uno varios pagares cuyo importe total corresponda al precio pactado. Estos pagarés pueden ser: uno, con vencimientos sucesivos, que legalmente se entiende a la vista, o varios pagares.

Como requisito, debe hacerse constar en tales documentos "su procedencia de manera que pueden ser suficientemente identificados", para tener la posibilidad de condicionar su obligación y hace que los pagarés dejen de ser pagarés.

Por último, sostenemos que todo lo referido a los pagarés y títulos de crédito, ya sea en suscripción contenido, transmisión, pago y otras relaciones, se rige por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

IV. El interés. Como elemento implícito en el precio debe existir un interés. Esta es una característica esencial del contrato de arrendamiento financiero y resulta una exigencia legal; contractual

(art. 25 de la LOACC) y fiscal (art. 15 del Código Fiscal). El concepto de interés puede tomarse con la amplitud que contempla el artículo 361 del Código de Comercio y, en este sentido, abarcar cualquier prestación a favor del acreedor, pero siempre en dinero, pues es parte del precio y éste debe ser en dinero.

El interés puede ser determinado o determinable y fijarse con base en elementos extraños al contrato - por ejemplo, varios puntos sobre el costo porcentual promedio (CPP) primerate, libor-. El interés también puede variar o ser distinto en diferentes periodos de tiempo; por ejemplo, una tasa para el primer año, variable para los siguientes cinco, y fija los últimos dos años.

Si el contrato no establece un interés, la ley no suple esta falta de acuerdo y, como elemento esencial del arrendamiento financiero, un contrato sin interés será otro acto jurídico distinto del arrendamiento financiero, un arrendamiento civil o mercantil unido a un contrato de opción o de promesa.

V. El plazo forzoso. Es éste un elemento del arrendamiento financiero obligatorio para ambas partes. Este plazo es básico para el cálculo total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción -un mes antes, por lo menos- por parte del arrendatario. En la definición del arrendamiento financiero se le señala como característica propia del contrato.

El plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de "uso o goce temporal" del arrendamiento financiero. La falta del plazo forzoso hace que el contrato de arrendamiento financiero deje de ser tal para transformarse en arrendamiento civil.

C) Formales. Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario 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.

**Nuestra Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito exige que este contrato de Arrendamiento Financiero sea otorgado por escrito y ratificado ante notario público.**

**La forma exigida constituye un elemento de validez del negocio, lo que significa que para que el contrato sea perfecto debe ser satisfecho dicho requisito; de otra manera, si sólo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma.**

**Sin embargo, por la naturaleza misma de la arrendadora financiera (organización auxiliar de crédito), no es suficiente su otorgamiento por escrito, se requiere la previa aprobación de los modelos del contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, y aprobados por parte de la Comisión Nacional Bancaria.**

**Dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en lo que respecta a su contenido (art. 76 de la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito); asimismo, tales modelos deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la propia Comisión Nacional Bancaria mediante disposiciones generales.**

**Al respecto, el Código Fiscal de la Federación solo establece en su artículo 15 que debe ser por escrito, sin poner otro tipo de formalidades para la constitución y creación del contrato en referencia.**

**Se puede definir la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, como el plazo pactado entre las partes, y que tiene que transcurrir para que el arrendatario puede ejercer alguna de las opciones terminales a que se ha hecho referencia.**

**La vigencia del contrato de arrendamiento financiero normalmente varía, dependiendo del tipo de equipo y del monto de la operación.**

De igual forma que lo anterior, Arce Gargollo nos dice, de los elementos formales:

El contrato de arrendamiento financiero debe "otorgarse por escrito, y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público o cualquier otro fedatario público", ya que así lo ordena la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito (art. 25).

La ley prevé que en algunos casos el contrato de arrendamiento financiero se inscriba en el Registro Público de Comercio y en otros Registros (art. 25). Conforme al Reglamento del Registro de Comercio (Diario Oficial del 22 de enero de 1979), los contratos de arrendamiento financiero no los objetos arrendados- pueden inscribirse en el Libro Segundo o segunda parte del Folio Mercantil (art. 32, fracción VII).

**Nota:**

- El contrato de arrendamiento financiero y el estado de cuenta del contralor de la arrendadora financiera convierten al contrato en título ejecutivo según dispone el artículo 48 de la Ley Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito.



## **CAPITULO TERCERO**

### **LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO RESPECTO AL COMPORTAMIENTO FISCAL DE SUS DIVERSAS OPCIONES**

#### **Generalidades;**

- I.- Para el arrendador (Arrendadora  
Financiera);**
- II.- Para el arrendatario;**
- III.- Para el tercero (Comprador) y;**
- IV.- En el arrendamiento puro.**

### Capítulo III.

**Los efectos del Contrato de arrendamiento financiero respecto al comportamiento fiscal de sus diversas opciones.**

#### **Generalidades**

Para poder estudiar los efectos del contrato de Arrendamiento Financiero, es necesario saber que nos dicen las leyes fiscales sobre el mismo:

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación establece en 1995, que el Arrendamiento Financiero:

*Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contra prestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.*

*En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.*

Exponemos este concepto para efectos fiscales porque nuestro Código Fiscal da una definición que no encuadra con la establecida por la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito.

Por un lado exige que los bienes objeto del negocio sean tangibles y, por el otro, que el plazo de duración del mismo sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión a la luz del propio ordenamiento o bien si se trata de plazo inferior, se faculte al arrendatario financiero para optar por alguna de las posibilidades terminales que se establecen.

Es por eso que a lo largo de la historia del contrato de arrendamiento financiero en México desde 1960 su aplicación se debió fundamentalmente a la posibilidad de deducir en forma acelerada el costo de los activos fijos.

La arrendadora financiera podía hacerlos sobre el costo del bien dado en Arrendamiento Financiero a un plazo inferior al establecido por la ley para depreciar este tipo de bienes si fueren de su propiedad; tal propósito lo lograba estableciendo una duración del plazo, de forma tal que al deducir, en la determinación de su resultado fiscal, el pago de los cánones efectuados, obtuviera esa deducción en un plazo inferior.

Como contrato atípico estuvo sujeto a diversos criterios y regímenes fiscales, según la política de la autoridad hacendaria. Como expusimos en el capítulo relativo a los antecedentes, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta emitió su conocido criterio 13 respecto a las operaciones en las cuales una parte concedía el uso o goce de un bien por un tiempo determinado y facultaba a la otra que al finalizar el plazo de duración del contrato concertado optara por la adquisición de dicho bien<sup>27</sup>; así, dicho criterio aplicó el mismo régimen fiscal de las compraventas a plazos al Arrendamiento Financiero.

En cuanto a las arrendadoras financieras resolvió que ellas optarían entre considerar el total del precio que arrojase la suma de las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo correspondiente, según el ejercicio en el cual

---

27.- Ob. Cit. Pag. 185.

hubieren celebrado la operación.

Dicho costo, de acuerdo con el propio criterio, sería igual a la cantidad que resultare de aplicar a los abonos, por operaciones realizadas en determinado ejercicio, el porcentaje que, en el precio total pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, representase el costo de los bienes enajenados.

Ahora bien, en el supuesto de que la arrendadora financiera recuperase la cosa por incumplimiento del arrendatario financiero, ésta se incluiría nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito real que hubiere sufrido o aumentado en valor de las mejoras en su caso.

La arrendadora financiera debía acumular como ingreso la cantidad recibida del arrendatario financiero, menos la que hubiere devuelto por cualquier cosa, así como la que hubiere acumulado con anterioridad; el arrendatario podía optar por deducir anualmente el importante de las rentas y demás prestaciones que pagase durante el plazo forzoso pactado y sólo al finalizar la prórroga acordada, como valor del bien, el precio de adquisición, o considerar el importe total del contrato como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal.

En este supuesto, si no hacía uso de la opción debería considerar como pérdida la diferencia que correspondiere.

Posteriormente, se permite a la arrendadora financiera depreciar el objeto dado en Arrendamiento Financiero durante el término forzoso del contrato; al arrendatario financiero se le da la oportunidad de deducir los cánones en el ejercicio, en la medida en que los hace efectivos, o bien, a su elección, considerar el importe total como costo y depreciar conforme al régimen normal.

Considerando lo anterior, ambas partes podían deducir, uno el costo del bien y el otro el total de rentas, de manera que ello constituía una ventaja para los arrendatarios financieros frente a otros empresarios

que adquieran los bienes con recursos propios o provenientes del crédito.

Esta situación, desde luego, también perjudicaba al fisco, toda vez que se difería el pago de los impuestos; de ahí que se estableciera como única deducción posible de hacer por parte de la arrendadora financiera la relativa a la depreciación de los bienes dados en Arrendamiento Financiero.

Si al ejercitar la opción de adquirir el bien, la contra prestación a cargo del arrendatario financiero era simbólica, se debía considerar como ingreso acumulable la diferencia entre éste y el valor de mercado del bien a la fecha del ejercicio de la opción.

Asimismo, dicho criterio señalaba que en caso de venta del bien objeto del contrato del Arrendamiento Financiero a un tercero como opción ejercitada por el arrendatario financiero, tanto el arrendatario financiero como la arrendadora financiera acumularían como ingreso favorable los importes de las ventas en la proporción que les correspondiera según el contrato respectivo.

El 23 de septiembre de 1969 se deja sin efectos el criterio de referencia, bajo el argumento de que contrariaba el sistema de la depreciación en materia del impuesto sobre la renta y la arrendadora financiera se vio obligada a depreciar los bienes conforme al régimen normal, considerando como ingreso acumulable la diferencia entre el precio de venta y el de mercado.

En noviembre de 1974 se publican en el Diario Oficial las reformas y adiciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la reforma no resolvía claramente la diferencia entre el valor del mercado y precio de venta, como ingreso acumulable por la arrendadora financiera.

A partir de dicha reforma se establece un régimen especial para los ingresos provenientes de operaciones de contratos celebrado por escrito en los que se considere el uso o goce de bienes, se sientan las bases para que la arrendadora financiera opte por aplicar a sus

ingreso el régimen previsto para las ventas en abonos, pero en ningún caso sujetar a depreciación los bienes dados en Arrendamiento Financiero ya que solo se pueden dar en el arrendamiento de acuerdo con reglas especiales.

En 1979 se vuelve a reformar la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de forma que se vincula el régimen de depreciación a la función financiera de la operación.

Es a partir de 1981 (Diario Oficial de 31 de diciembre) cuando se introduce por primera vez un concepto de Arrendamiento Financiero en el Código Fiscal Federal en esa misma fecha se reforma nuevamente la Ley del Impuesto Sobre la Renta para establecer que en caso de variación el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerando como monto original de la inversión sujeto a depreciación.

Es también necesario asentar que de acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, las arrendadoras financieras sujetas al régimen fiscal aplicable al contribuyente cuyos ingresos provienen de enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades.

El establecer los efectos de dicho contrato respecto al comportamiento fiscal de sus opciones, nos determinará sobre cada una la finalidad, el resultado y las consecuencias que establece la ley, para cada una de estas; y así, asentar sus diferencias.

**I.- Para el arrendador (arrendadora financiera).**

El estudio de estos efectos los vamos a determinar dentro del régimen aplicable al contribuyente cuyos ingresos provienen de enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades y que textualmente se transcribe:

*"Artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, inciso III.- Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien solamente la parte del precio exigible durante el mismo.*

*La opción a que se refieren anteriormente se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos...."*

Es decir, de acuerdo con dicho precepto las arrendadoras financieras tienen opciones de:

- a) Considerar la totalidad de la contra prestación como un ingreso del ejercicio, o sea declarar como ingreso la totalidad de cánones que percibirá durante la vigencia del contrato, o
- b) considerar únicamente como ingreso acumulable del ejercicio el importe de los cánones efectivamente recibidos durante el ejercicio por concepto del Arrendamiento Financiero en el mismo o anteriores ejercicios.

De acuerdo con esta opción la arrendadora financiera puede causar sólo sobre dicha regla el impuesto sobre la renta y no sobre la contra prestación total a cargo del arrendatario financiero, lo cual le permite diferir el pago del impuesto que corresponda a los cánones no

obtenidos durante el ejercicio en el cual se concertó la operación de Arrendamiento Financiero.

Si la arrendadora financiera desea modificar la opción, deberá presentar aviso a la autoridad fiscal.

Si se trata de un segundo y posteriores cambios, deben transcurrir cuando menos cinco años desde el último para que con el simple aviso proceda, de lo contrario, o sea, si no ha transcurrido el plazo previsto, se requiere satisfacer los siguientes requisitos:

- 1) Que se presente el aviso relativo.
- 2) Que sea fusionante de otra sociedad.
- 3) Los socios enajenen acciones que representen cuando menos el veinticinco por ciento del capital de la arrendadora financiera.
- 4) Cuando reuniendo los requisitos de sociedad controlada, la sociedad controladora ejercite la opción de considerar su resultado fiscal conciliado, o bien cuando se incorpore o desincorpore como sociedad controlada.

Asimismo, si la arrendadora financiera como tal obtiene ingresos provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero está obligada a:

- Calcular la proporción que represente el costo de los bienes o del contrato, respecto del monto total de la contra prestación.
- Considerar como ingresos del ejercicio las cantidades que efectivamente hubieran obtenido, durante los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en el ejercicio y en los anteriores.
- Deducir en dichos ingresos el costo que proporcionalmente le corresponda conforme a la primera obligación, y
- En el supuesto de no obtener el monto total de la contra prestación



ni la recuperación del bien, podrá deducir la parte del costo aún no deducida cuando prescriba la acción para cobrar o antes si fuera notoria la imposibilidad para obtener el pago.

#### **La contabilización de su operaciones**

De conformidad con el artículo 30 del reglamento del Código Fiscal Federal las arrendadoras financieras que opten por diferir la causación de contribuciones, están obligadas a llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, incluso mediante cuentas de orden; es decir, pueden hacerlo directamente en cuentas de mayor, o bien en cuentas de orden.

#### **Concesión de descuentos.**

El arrendatario financiero, conforme a la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades de Crédito, es la persona que decide sobre las características, cantidad y calidad del bien que ha de ser objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, que por tanto son a su riesgo los defectos o vicios ocultos de la cosa, pero si dicho arrendatario financiero recibe el objeto del contrato en condiciones inferiores a las señaladas ya sea porque exista un defecto de fabricación o porque presentare alguna variación sin afectar el destino para el cual fue creado, la arrendadora financiera puede tomar la decisión de concederle un descuento, sobre todo para evitar la posibilidad de la rescisión del contrato o (si tiene buenas relaciones comerciales con su proveedor) las molestias de tener que legitimar al arrendatario financiero para que en su nombre ejercite las acciones correspondientes en contra del proveedor, o la misma arrendadora financiera lo haga directamente.

Cuando dicha arrendadora financiera otorga esos descuentos en ejercicios posteriores de aquel en el cual se celebró el contrato de Arrendamiento Financiero, deduciría íntegramente el descuento en el año en el cual lo otorga; en cambio, si el descuento se realiza precisamente en el ejercicio en el cual se concertó el contrato, debe

deducirse en el ejercicio en que fue otorgado.

### Deducciones

La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece en el artículo 30 la forma en la cual las arrendadoras financieras que oponen por acumular como ingresos en el ejercicio los pagos efectivamente cobrados, calcularán la deducción relativa a las compras de las mercancías objeto del contrato, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilice para valores, excepto aquellos que representen la propiedad de las mercancías y los terrenos, salvo que la actividad del contribuyente consista en la enajenación de inmuebles (artículo 22, fr. II, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta). Dicha forma es la siguiente:

I) Al término de cada ejercicio calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el Arrendamiento Financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados en el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados no incluirán los intereses derivados del contrato.

II) La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero y será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor actualizado del bien de que se trate.

El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.

### Opción terminal

El artículo 7-B, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece la forma para determinar el componente inflacionario de los créditos; la fr. IV del mismo precepto expresa que para efectos de

dicho componente se consideran créditos: "B) las cuentas y documentos por cobrar derivados de las enajenaciones resultado del contrato", asimismo, la fr. V considera como deudas, entre otras, los anticipos de clientes y la derivadas de contratos del mismo.

El artículo 16, último párrafo, considera también como ingresos acumulables los que derivan de cualquiera de las opciones terminales previstas por el Código Fiscal en su artículo 15, ingresos que serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles.

En efecto, cuando el arrendatario financiero ejercita alguna opción terminal, cualquiera que sea, genera un ingreso para la arrendadora financiera, cuando se opta por la venta del bien a un tercero, la parte del precio dada al arrendatario financiero se considerará gasto deducible en tanto que la otra parte será un ingreso acumulable.

#### **Rescisión del contrato**

En el supuesto de rescisión del contrato por incumplimiento del arrendatario financiero, cuando la arrendadora financiera recupera el bien objeto del contrato, debe acumular como ingreso las cantidades recibidas del arrendatario financiero, deduciendo las que les hubiera devuelto conforme al contrato relativo, así como las que les hubiera acumulado con anterioridad (artículo 16, párrafo cuarto, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

#### **Residente en el extranjero**

Para efectos de la ley, en los ingresos por Arrendamiento Financiero se considera que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes sean utilizados en el país. Salvo prueba en contrario, la Ley del Impuesto Sobre la Renta presume que tales bienes se utilizan en el país cuando quien los usó o gozó sea residente del mismo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

En este supuesto de que la arrendadora financiera sea un residente en el extranjero, para efectos de aplicar el porcentaje que

corresponda al total de pagos convenidos para el término forzoso del contrato, se considera que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año de plazo, es el interés por operaciones intercambiarias que rijan en el mercado de Londres (LIBOR) al momento de celebrar el contrato<sup>28</sup>.

#### **Remuneraciones condicionadas al cobro de cánones**

Para que la arrendadora financiera pueda hacer efectivas las deducciones autorizadas por la ley, debe satisfacer determinados requisitos impuestos por la misma; entre ellos, se alude a las remuneraciones a empleados o a terceros (comisionistas, agentes o corredores) que estén condicionados al cobro de los gastos derivados del Arrendamiento Financiero en los que hayan intervenido, se deduzcan en el ejercicio en que dichos cánones se cobren, siempre que satisfagan los demás requisitos exigidos por la ley (artículo 24, fr. XIX de la Ley de Impuesto sobre la Renta).

---

28.- Ob. Cit. Pag. 187.

## **II.- Para el arrendatario.**

Desde el establecimiento del régimen fiscal para el contrato en estudio las reglas para su tratamiento no habían cambiado, pese a que se le otorgaba la opción de elegir entre deducir el total de las contra prestaciones pagadas en virtud del mismo contrato, o bien considerar que el monto total de su contra prestación constituía el costo de adquisición del bien y ajustarse al régimen de depreciación establecido en la época.

Más tarde, en 1974 el arrendatario financiero se vio obligado a depreciar los bienes adquiridos mediante Arrendamiento Financiero, sin posibilidad de deducir durante el plazo forzoso los tributos establecidos.

En 1976 se establecen diversas proporciones respecto a la parte de la inversión total que debe sujetarse a depreciación y aquella que puede deducirse durante el plazo forzoso. En 1980 se establecen diversas tablas para determinar el monto de la contra prestación total que deberá sujetarse a depreciación a las tasas establecidas al efecto, dicho régimen prevalece a la fecha.

Los efectos sobre el comportamiento fiscal en la actualidad se determinan en la deducción de inversiones, entendiendo por deducción o deducibles para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta aquellas partidas que permite la Ley restar de los ingresos acumulables del contribuyente para así conformar la base gravable sobre la cual el impuesto se paga<sup>29</sup>.

De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las inversiones sólo se pueden deducir mediante la aplicación de cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por la ley al monto original de la inversión.

Para efectos del mismo ordenamiento (artículo 41, párrafo segundo

---

29.- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Pag. 850.

de la Ley comentada) se considera como monto original de la inversión además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo (salvo el impuesto al valor agregado), las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compra y honorarios a agentes aduanales.

Tratándose del Arrendamiento Financiero el monto original de la inversión se integra por la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo, conforme al artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En la opción terminal; El artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta determina que cuando se haga uso de alguna opción, para la deducción de las inversiones relacionadas con el Arrendamiento Financiero se debe observar lo siguiente:

*"a) Si se decide por la transmisión de la propiedad del bien mediante el pago de una cantidad determinada, o bien por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de hacerlo sobre el monto original de la inversión.*

*b) Si se obtiene participación por la venta del bien a un tercero, se debe considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya restadas, menos el ingreso obtenido por la participación de la enajenación a terceros."*

Respecto a la opción de adquirir el bien dado en Arrendamiento Financiero, la Ley del Impuesto Sobre la Renta determina que los contribuyentes que adquieran mediante este contrato los bienes, no pueden ejercer la opción a que se refiere el a. 50 del mismo

ordenamiento, relativa a efectuar la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo, restando en el ejercicio en que se inicie la utilización de los mismos, o en el ejercicio en que se inicie la utilización de los mismos, o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar únicamente los porcentajes que establece el a. 51 al monto inicial de la inversión (a. 51, fr. II, inciso I, párrafo 2°).

Hemos de concluir que en nuestro país el contrato de arrendamiento financiero, en lo referente al arrendatario financiero, está sujeto; por las normas aplicables a las "enajenaciones a plazo diferido" o en parcialidades, es por eso que se puede lograr fiscalmente lograr la depreciación de los bienes arrendados.

### III.- Para el Tercero comprador.

Como lo comentamos en el punto anterior, cuando se opta por la venta del bien objeto del arrendamiento financiero, a un tercero, la parte del precio que se convenga se dividirá en dos.

- La que le toca al arrendatario financiero se considerará gasto deducible.
- Y la que le toca a la arrendadora gasto acumulable.

El artículo 50, inciso b), de la Ley del Impuesto sobre la Renta, determina que en caso de la venta del bien a un tercero, se debe considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya restadas menos el ingreso obtenido por la participación de la enajenación a terceros; refiriéndonos tanto a la arrendadora como al arrendatario.

Pero en el caso del tercero, se va a manejar sus efectos respecto al comportamiento fiscal, como enajenación de bienes y sobre esto nos dice el Código Fiscal de la Federación en su "artículo 14.-

#### *Se entiende por enajenación de bienes*

*1.- Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado....*

Por su parte, el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta expresa:

*....Los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos, en las fechas en que se señalan conforme a lo siguiente:*

*1.- Tratándose de enajenación de bienes...., cuando se de cualquiera de los siguientes supuestos en que ocurra primero.*



*a) Se expida el comprobante que ampare el precio o la contra prestación pactada.*

*b Se envíe o se entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.*

*c) Se cobre o sea exigible el precio....*

En pocas palabras, consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos pertenece a otro u otros, y el principio fundamental establece que "nadie puede transmitir a otro más de lo que tiene"<sup>30</sup>.

Como ya lo señalábamos anteriormente y de acuerdo con la ley en estudio, en su artículo 41, párrafo segundo, expresa que se considera monto original de la inversión además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación de este, excepto el Impuesto al Valor Agregado, que este lo trasladará la arrendadora financiera en forma expresa al fisco.

---

30.- Ob. Cit. Pag. 3127, Tomo IV.

#### **IV.- En el Arrendamiento Puro.**

Como en su momento lo explicamos, en el arrendamiento puro, la suma de las rentas pactadas debe ser igual o menor al costo del bien arrendado.

En este caso, al término del contrato de arrendamiento (no financiero), el arrendatario no puede ejercer ninguna de las tres opciones que se indicaron anteriormente, o sea, que al final del contrato la arrendadora no tiene obligación de venderle el bien objeto de dicho contrato, de igual forma no tiene obligación ni de prorrogar el contrato, ni participarle el importe de la venta a un tercero.

En un arrendamiento puro, el arrendatario tiene los siguientes efectos respecto a su comportamiento fiscal y desde un punto de vista objetivo son ventajas que éste tiene:

- Puede deducir de sus resultados la totalidad de las rentas pagadas.
- No tiene que registrar como pasivo las rentas a las que se ha obligado.

Esto es importante, ya que no se afecta el apalancamiento del arrendatario y en consecuencia, no limita su capacidad de endeudamiento.

Para su mejor comprensión o a manera de recapitulación, hay arrendamiento (puro) cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso un precio cierto.

El arrendamiento sólo puede recaer sobre cosas y derechos; en nuestro derecho en un contrato principal ya que tiene su propia finalidad; es bilateral, porque se pactan obligaciones recíprocas; es oneroso; es conmutativo, porque las prestaciones son ciertas en el

momento de celebrarse el contrato; es formal por regla general; es temporal y de tracto sucesivo<sup>31</sup>.

El arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta; teniendo efectos fiscales, ya detallados para el presente estudio.

---

31.- Ob. Cit. Pag. 155. Tomo I.

## CONCLUSIONES

1.- La importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo bien a través de su utilización productiva, conseguía un resultado satisfactorio y susceptible de ser utilizado por diversas empresas sin afectar sus capitales; este instrumento nace en los Estados Unidos para compañías obligadas a una renovación acelerada de sus bienes y equipos ya sea por el aumento de competencia, el de los costos de capital o por la innovación tecnológica; teniendo como base el contar con una herramienta jurídica que satisficiera las exigencias y colmara las carencias del tráfico comercial, aumentando la producción y el desarrollo económico de quien lo utiliza.

2.- El arrendamiento financiero es un instrumento jurídico de financiamiento cuyo contenido y técnicas se determinan del arrendamiento y de la compraventa, contratos de los cuales toma claramente su contenido, pero se trata de un contrato unitario, en el sentido opuesto a mixto; se trata de un nuevo contrato caracterizado por cada una de las prestaciones y contra prestaciones de las partes las cuales le imprimen el carácter de contrato peculiar.

El contrato de arrendamiento financiero constituye un acuerdo de voluntades por el cual se crean y transfieren derechos y obligaciones de índole variada, dichas características no pueden aislarse, ya que constituyen etapas y elementos de un proceso contractual amplio, respecto a un acto jurídico único y no de la suma de varios contratos.

3.- *"Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contra prestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinado o*

*determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar al vencimiento del contrato, algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley"...*

*"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 que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor del mercado a la fecha de la compra conforme a las bases que se establezcan en el contrato.*
- II.- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las 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."*

Es así como define la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en sus artículos 25 y 27 al arrendamiento financiero; determinando la base o el fundamento legal del presente estudio.

- 4.- El contrato es el medio más ágil y efectivo para constatar la existencia de valores, como la libertad individual y la propiedad privada; siendo en México uno de los medios más seguros, serios y usuales; el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones; por lo que y para que pueda producir todas sus consecuencias jurídicas ser eficaz precisa para ello de sus elementos de

existencia y de validez.

- 5.- Es necesario comentar la importancia de sus elementos, los de existencia por ejemplo, como su nombre lo indica, se requiere para que nazca; en cambio los de validez suponen que el acto ya nació, pero son necesarios para que su vida sea perfecta o por lo menos no adolezca de vicios o defectos que den como resultado su nulidad.

Se patentiza la importancia de estos últimos, como uno de los objetivos de este estudio, hemos de concluir que los elementos de validez en este contrato y en cualquiera (personales, reales y formales), no se pueden aislar, ya que forman un todo, o sea, son un conjunto de elementos sensibles y signos que las partes convienen o la ley establece para lograr la exteriorización del consentimiento en el contrato, teniendo como consecuencia el efecto deseado o en este caso el arrendamiento financiero de bienes específicos; de ahí su trascendencia, en los efectos fiscales que pueda producir.

- 6.- Sobre los efectos del contrato de arrendamiento financiero respecto al comportamiento fiscal debemos concluir:

En su aspecto fiscal su regularización no es menos importante que la contractual, ya que es en la materia fiscal donde toma su verdadera importancia.

Debido a que constituye una actividad financiera de intermediación entre la oferta y la demanda en el mercado de capitales; es ésta actividad financiera la que le da su estatus en materia fiscal; es en la legislación positiva del arrendamiento financiero en donde se formulan medios que como ya comentamos anteriormente, permiten al pequeño y mediano empresario solucionar sus problemas económicos inmediatos, es en la misma forma útil en momentos de recesión e inflación.

Es la importancia del sector industrial en el desarrollo económico de México, por lo que se obliga a mantener actualizada la planta productiva.

7.- Es por este medio que en nuestro país se deprecia aceleradamente los bienes objeto del arrendamiento financiero, y de ahí creo necesario enunciar las ventajas y utilidades del contrato de arrendamiento financiero para buscar su mejor entendimiento en la legislación y en el presente trabajo:

- Facilita adquirir el uso o goce de un bien sin necesidad de erogar fuertes cantidades de dinero, lo que redundaría en pago de intereses y obsolescencia del bien. Sobre este particular el arrendatario financiero obtiene dicho uso o goce y mantiene la posibilidad de adquirir en un futuro el bien con la ventaja de pagar como contra prestación por dicha adquisición un precio inferior al del mercado (valor residual).
- Se obtienen máximas ventajas y son mínimas las salidas de fondos, ya que se usa y explota el bien dado en arrendamiento financiero sin necesidad de cubrir su precio íntegro o de pagar altas tasas de interés, o de contar con garantías suficientes para un crédito o para respaldar una compra a plazos.
- Permite al empresario un desarrollo rápido de su empresa y un crecimiento acelerado, puesto que no tiene que distraer capital circulante para la adquisición de bienes de equipo sino escalonar sus cargas financieras por el empleo de maquinaria.
- Facilita la renovación total o parcial de bienes de equipo, sobre todo para aquellos de rápida obsolescencia o aquellos en los que la tecnología avanza a pasos agigantados.

- Permite la obtención inmediata de beneficios debido al uso de los bienes dados en arrendamiento financiero, el buen uso de la cosa permitirá al arrendatario pagar con sus frutos las parcialidades debidas por el contrato.
- Concede plazos más largos que en otros tipos de financiamiento, lo que permite distribuir durante dicho período la contra prestación del arrendamiento financiero.
- Las garantías exigidas al arrendatario financiero son menores que las requeridas en otros contratos de crédito.
- Mejora las relaciones entre activos y pasivos en los estados financieros.
- Permite a los productores con limitación de crédito por endeudamiento disponer de nuevos equipos para el desarrollo de sus actividades.
- Proporciona la posibilidad de disponer y explotar bienes de capital o inmuebles con fondos ajenos hasta por el ciento por ciento de su valor, sin desviar fondos que pondrían en desequilibrio la situación financiera de la empresa.
- Cuando la empresa adquiere los bienes que necesita a través del arrendamiento financiero, conserva casi intacto su capital de trabajo, en virtud de que éste no requiere de enganches o desembolsos importantes al inicio de la operación; este ahorro aumenta el capital de trabajo, liberando los recursos que estarían inmovilizados si se invirtieran en la compra de los equipos.

Es por lo anterior, que las ventajas que ofrece el contrato de arrendamiento financiero, tanto al arrendador financiero como al arrendatario financiero, y específicamente sobre sus efectos en su comportamiento fiscal, muestra claramente el gran



entusiasmo tanto en los empresarios como en las autoridades, y en los legisladores, por aportar ideas para el desarrollo de este nuevo instrumento jurídico.

Es por eso que mi pequeña aportación, como estudio o análisis es más bien una crítica y una recapitulación sobre lo interesante e importante que es este instrumento jurídico, que como anteriormente la llamamos es una alternativa de financiamiento para los pequeños y medianos empresarios, para su desarrollo y empuje tanto productivo, como tecnológico.

- 8.- Por último, y como una conclusión al margen que creo es importante, pues a mi entender el contrato de arrendamiento financiero como tal, debería regularse en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito ya que es considerado como una operación de crédito o financiamiento y en la práctica lo es; y si no basta echar un vistazo al punto de conclusiones anterior para darse cuenta y demostrarlo.

La Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su caso servirá para regular a las arrendadoras financieras, sus funciones y su funcionamiento como instituciones auxiliares del crédito.

- 9.- Por lo que, como conclusión final, abiertamente se reconoce estar conforme con la figura del Contrato de Arrendamiento Financiero; ya que sólo es necesario darle una proyección más adecuada, para que de esa forma también se utilice en proyectos de carácter social, para beneficio de la sociedad.

### **CONSIDERACIÓN FINAL**

Tomar en cuenta de las necesidades y de las realidades que en la práctica establece este contrato.

Estas rebasan en mucho los conceptos jurídicos establecidos, teniendo que nacer y utilizarse combinados para atender las nuevas estrategias y los nuevos instrumentos que, como en este caso, surgen de la creatividad del hombre.

El contrato de arrendamiento financiero, como ya lo comentamos, nace de esa nueva realidad dentro de las necesidades del comercio, de la industria y de la sociedad cambiante, dando como resultado una nueva técnica de financiamiento; yo lo llamaría una alternativa dentro de las formas tradicionales del mercado de mecanismos de financiación de las empresas.

Parte de esa nueva realidad se da debido al avance tecnológico y científico, por lo que los empresarios se han dado cuenta de las ventajas que ofrece adquirir un bien en arrendamiento financiero y no la propiedad de este; es el progreso científico y la apertura de los mercados lo que les ha enseñado a valorar que lo importante no es tener la propiedad del bien, sino poder usarlo por el tiempo o vida útil del mismo y reemplazarlo por otro cuantas veces sea necesario.

## **JURISPRUDENCIA**

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL.** El arrendamiento financiero, aunque es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, o sea que se compone de elementos diversos, debe considerarse como un contrato mercantil, dado que es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador quien obtiene rendimientos del capital que invierte en el financiamiento, lo que hace que tenga las características del acto mercantil a que alude el Art. 75, Fraccs. I, II, V, VII y XIII del Código de Comercio; por ende, es diferente del arrendamiento civil, liso y llano o tradicional y de la compraventa en abonos; así que, no obstante las semejanzas o identidades parciales, no puede ser subsumido o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales.

*Amparo directo 12098/84. "Salomón Issa Murra y Combugas, S.A." 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lázarez. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Informe 1987. Segunda parte. Pág. 253.*

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UNA OPERACIÓN COMPLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS.** El arrendamiento financiero es una operación compleja, puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de una erogación del arrendador quien, mediante el pago de prestaciones periódicas, concede el uso temporal de los bienes que adquiere y además se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento. Esto quiere decir que, como la connotación de la palabra se compone de elementos diversos, o sea que es producto de una combinación entre esos tipos de contratos con los que tiene aparente similitud y, por ello, se presta a confundirlo con tales figuras; pero es innegable que cuando se celebra con una compañía arrendadora, en el *itercontractus*, hay un financiamiento del arrendador, ya sea que

directamente pague el monto del precio de los bienes al proveedor, o que se lo entregue al arrendatario, para que éste, a su vez, haga el pago correspondiente al proveedor.

*Amparo directo 12098/84. "Salomón Issa Murra y Combugas, S.A." 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lázarez. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Informe 1987. Segunda parte. Pág. 254.*

**ANEXOS**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S. A. DE C. V., ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, REPRESENTADA POR: EL \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA LA "ARRENDADORA";  
 POR UNA SEGUNDA PARTE, \_\_\_\_\_, APODERADO EL  
 REPRESENTADA POR SU \_\_\_\_\_; A QUIEN EN LO SUCESIVO  
 SE DENOMINARA LA "ARRENDATARIA", Y COMO OBLIGADO SOLIDARIO  
 \_\_\_\_\_, POR SU PROPIO DERECHO. AL TENOR DE LAS  
 SIGUIENTES ODECLARACIONES Y CLAUSULAS.

## DECLARACIONES

I.- Declara bajo protesta de decir verdad el representante de la ARRENDADORA: Que su representada en una sociedad mercantil constituida bajo la denominación Arrendadora Aclibanco de Guadalajara, S. A. de C. V., de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública 51628, del 23 de diciembre de 1981, pasada ante la fe del licenciado Felipe Vázquez Aldana, notario 28 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad, bajo el número 38/39, del tomo 62, libro primero, autorizada para operar como arrendadora financiera, de acuerdo al oficio de autorización expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el número 102-E-366-DGSV-11-B-C-9840-399.1/291308, del 20 de Diciembre de 1983; que por escritura 76748, del 31 de octubre de 1985, otorgada ante el licenciado Luis Felipe del Valle Prieto Ortega, notario 20 de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la misma entidad en el folio mercantil 91572, protocolizó el cambio de domicilio social, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco a la Ciudad de México, Distrito Federal, se aumentó su capital social y se reformó totalmente su estatuto social; que por escritura 33749, del 14 de enero de 1988, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario 140 de México, Distrito Federal, inscrita en el mismo Registro Público y folio mercantil que la anterior, se protocolizó el cambio de denominación a la de Arrendadora Financiera Reforma, S. A. de C. V., que por escritura 13451, del 4 de octubre de 1990, otorgada ante el licenciado Antonio Velarde Violante, notario 164 de esta ciudad, inscrita en el mismo Registro y folio que las anteriores; se protocolizó su último aumento de capital social a \$10'000'000.000. Que su carácter de Representante de la Sociedad, lo acredita con la escritura 8,900, del 1o. de Junio de 1994, otorgada ante el notario 119 de esta ciudad, licenciado Arturo Pérez Negrete, pendiente de inscripción en Registro Público de Comercio de esta ciudad, por lo reciente de su otorgamiento.

II.- Declara la representación de la ARRENDATARIA bajo protesta de decir verdad: Que su representada es una sociedad legalmente constituida al amparo de las leyes mexicanas, según consta en la escritura núm. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, otorgada ante el licenciado \_\_\_\_\_, notario número \_\_\_\_\_ del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número \_\_\_\_\_, domiciliada en: \_\_\_\_\_, que representa en este acto a la ARRENDATARIA en su carácter de Apoderado de la sociedad, personalidad que se acredita en la misma escritura pública.

III.- Declara el OBLIGADO SOLIDARIO, manifiesta bajo protesta de decir verdad: Que comparece a la celebración de este contrato, en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO, por su propio derecho, por lo que firma como aval el pagaré que del mismo se deriva; que su estado civil actual es de \_\_\_\_\_, bajo el régimen de \_\_\_\_\_, lo cual comprueba con la copia del acta correspondiente.

IV.- La ARRENDADORA declara: Que adquiere en propiedad, para los fines de este contrato, la maquinaria y/o equipo que la ARRENDATARIA ha seleccionado a su entera satisfacción y que se identifica en el adendum marcado como ANEXO A-1; a los cuales en lo sucesivo se les denominarán como: Los BIENE... El ANEXO A-1, debidamente firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato.

V.- Las partes contratantes declaran: Que es su libre voluntad celebrar el presente contrato y obligarse de común acuerdo en los términos de las siguientes:

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

**PRIMERA. OBJETO Y DURACION.** La ARRENDADORA entrega en arrendamiento financiero y la ARRENDATARIA recibe, por un plazo inicial forzoso para ambas partes de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) MESES, los bienes descritos en el ANEXO A-1, a que se refiere la declaración IV de este contrato, BIENES sobre los cuales se constituye en depositario y ARRENDATARIO. El presente contrato entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, con independencia de la fecha de entrega de los BIENES que se dan en arrendamiento financiero.

**SEGUNDA. ENTREGA Y RECEPCION DE LOS BIENES.** La ARRENDATARIA manifiesta en este acto que tiene la posesion material de todos los BIENES objeto de este contrato, por lo que otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda.

La ARRENDATARIA utilizará los BIENES arrendados precisamente en: \_\_\_\_\_ por lo que su traslado a cualquier otro lugar requerirá de la previa autorización por escrito de la ARRENDADORA; además, la ARRENDATARIA dará aviso previo por escrito en dicho sentido a la compañía de seguros para las modificaciones correspondientes a la póliza de seguro que se tenga contratada.

**TERCERA. PAGO DE LA RENTA E INTERESES.** La ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA como contraprestación por el uso de los BIENES, una cantidad de dinero determinable denominada RENTA la cual cubrirá el valor de adquisición de los BIENES, que asciende a la suma de N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), más cargas financieras (intereses ordinarios), que a esta fecha, de acuerdo a la tasa indicada en la fracción I de esta cláusula, ascienden a N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); así como los demás accesorios que se requieran. El monto total de la RENTA que asciende a N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), se liquidará mediante pagos parciales llamados rentas, cuyos importes serán determinables mensualmente, de acuerdo a las modificaciones que sufra la TASA ORDINARIA que enseguida se estipula.

I. TASA ORDINARIA. Se revisará mensualmente, y será la que resulte de adicionar a la TASA BASE, que a continuación se define, la SOBRETASA de que se habla en el Inciso B) de esta fracción I.

A.- la TASA BASE, se calculará de acuerdo a la tasa líder que resulte mayor de cualesquiera de las siguientes:

1.- "C. P. P.": corresponde al costo porcentual promedio de captación (C.P.P.) en Moneda Nacional que de a conocer el Banco de México a través del diario Oficial de la Federación, a la fecha de revisión de cada pago de renta.

2.- "CETES": corresponde a la tasa de rendimiento anual (Promedio Ponderado) en colocación primaria de la última emisión de certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), al plazo más cercano a 30 días vigente al momento de la revisión de la tasa de interés.

3.- "CEDES".- corresponde a la mayor tasa anual neta de rendimiento de los Certificados de Depósito Bancario CEDES o Pagarés Bancarios con rendimientos liquidables al vencimiento, denominados en Moneda Nacional, para personas físicas, a plazo de hasta 182 días capitalizado o en su caso equivalente a 28 días.

4.- "TIIP".- corresponde a la Tasa de Interés Interbancaria promedio que dé a conocer el Banco de México, vigente a la fecha de revisión de cada pago de renta.

B.- SOBRETASA Las partes convienen en fijar una SOBRETASA de \_\_\_\_\_ puntos.

II. TASA MORATORIA. Será el resultado de multiplicar por 1.5 la TASA ORDINARIA que hubiere estado vigente en cada uno de los meses transcurridos; y se causarán por cada uno de los meses en que la ARRENDATARIA hubiere incurrido en mora y hasta que regularice el pago de sus rentas sobre: 1) cualesquiera saldos vencidos no pagados oportunamente; 2) el saldo total adeudado, si este se diere por vencido anticipadamente; 3) el importe de otras obligaciones patrimoniales a cargo de la



ARRENDATARIA que no sean por concepto de rentas, si no fueren cumplidas dentro de las 72 horas siguientes a la notificación respectiva.

III. PAGO Las \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) rentas que cause el presente contrato, se cubrirán mediante pagos mensuales y consecutivos, el día \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de cada mes, o el posterior hábil más próximo al mismo en caso de no ser hábil, por una cantidad inicial de N\$ \_\_\_\_\_, sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo de esta cláusula.

Sin perjuicio de lo mandado en los artículos 79 y 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la falta de pago oportuno de cualesquiera de los pagos (rentas) indicados en el párrafo anterior, así como de los ajustes que de acuerdo al primer párrafo de esta cláusula resulten sobre dichas rentas, producirá el vencimiento anticipado del presente contrato y del título que lo documenta, por lo que la ARRENDADORA, podrá exigir, desde luego el saldo total adeudado más sus accesorios.

Conforme a la determinación mensual de las rentas, la ARRENDATARIA acepta desde ahora que el monto de cada una de tales rentas, que la misma efectue a cuenta de la totalidad de este contrato no será nunca inferior a la cantidad amortizada en el período de que se trate, adicionada con el interés ordinario correspondiente, y el I. V. A. que hubiere causado.

En virtud de lo anterior, la ARRENDADORA le podrá enviar por correo a la ARRENDATARIA, sin que esto sea una obligación a cargo de la primera, un escrito (recordatorio) en el que le notificará el importe a su cargo correspondiente a la renta del mes de que se trate. Con independencia de lo anterior, si la ARRENDATARIA pagare a la ARRENDADORA una cantidad inferior, cubrirá por concepto de pena convencional, la cantidad que resulta de aplicar a la cantidad que debió exhibir, la TASA ORDINARIA indicada en la fracción I de esta cláusula, por los días que transcurran, hasta que cubra la diferencia.

Los pagos (rentas) que la ARRENDATARIA realice durante el plazo inicial forzoso de duración de este contrato serán hechos sin deducción o retención alguna y se considerarán, en los términos que marca el primer párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como pagos parciales a cuenta de la totalidad de la RENTA.

IV.- DOCUMENTACION. De manera simultánea a la firma del presente instrumento, la ARRENDATARIA se obliga a suscribir y el OBLIGADO SOLIDARIO a avalar un pagaré en favor de la ARRENDADORA por la suma correspondiente al total de la RENTA pactada en este contrato, el cual consignará el número de rentas, los montos de cada una de ellas y vencimientos que se indican en la fracción III de esta cláusula.

En los términos de los artículos 93, 128 y 165 fracción II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la ARRENDATARIA, el OBLIGADO SOLIDARIO y la ARRENDADORA, conviene expresamente en que el período de presentación de dicho pagaré, para efectos de pago, se extienda del \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Por tanto la ARRENDADORA podrá hacer presentaciones sucesivas de este pagaré para pagos parciales, sin que por ello, ni por el hecho de recibir las rentas convenidas en el fracción III de esta cláusula, sufra menoscabo su derecho de presentarlo cuantas veces fuere necesario.

El pagaré aludido será de tipo causal y, en consecuencia no constituirá novación, modificación o extinción de las obligaciones que la ARRENDATARIA contrae en favor de la ARRENDADORA por efecto del presente, por lo que la ARRENDADORA, podrá darlo por vencido si, por cualquier causa, este contrato fuere rescindido o si el plazo del pago convenido en el mismo se diere por terminado anticipadamente.

V.- DESCUENTO. En los términos del artículo 24, fracción VIII de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la ARRENDADORA podrá transmitir, descontar, ceder, dar en prenda o negociar ante cualesquiera instituciones de crédito, seguros, fianzas, y en general ante las personas de las que la ARRENDADORA reciba financiamiento, (en adelante el DESCONTANTE), el pagaré que suscriba la ARRENDATARIA, caso en el cual el DESCONTANTE tendrá los derechos que le atribuye el artículo 327 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Si se diere por vencido el pagaré descontado o cedido, la titularidad de éste revertirá a la ARRENDADORA salvo convenio de ésta con el DESCONTANTE, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que establece el artículo trescientos veinticinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**CUARTA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO** El pago de las rentas se hará en las oficinas de la ARRENDADORA en esta plaza, o bien mediante depósito bancario en la cuenta de la ARRENDADORA que al efecto le señale, en días y horas hábiles y sin necesidad de requerimiento, salvo que este fuere necesario por la naturaleza de la obligación.

La ARRENDADORA, le notificará por escrito a la ARRENDATARIA con 30 días de anticipación, cualquier cambio del lugar de pago.

**QUINTA.- PAGO DE I. V. A.** Todo pago que la ARRENDADORA reciba de la ARRENDATARIA, o del OBLIGADO SOLIDARIO, en su caso, en virtud del cumplimiento de sus obligaciones, contraídas con motivo del presente contrato, deberá incluir el monto correspondiente o pago respectivo del Impuesto al Valor Agregado mismo que será trasladado por la ARRENDADORA, en los términos del artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; las variaciones que dicho impuesto sufra en el futuro o cualquier impuesto que lo sustituya o similar estarán, igualmente, a cargo de la ARRENDATARIA, por lo que la ARRENDADORA no deberá efectuar erogación alguna de su peculio por este concepto.

**SEXTA.- OBTENCION Y PAGO DE LICENCIAS Y VARIOS.** La ARRENDATARIA queda obligada a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de conformidad con las leyes, reglamentos o circulares oficiales que sean aplicables para la utilización de los BIENES arrendados; así mismo, deberá pagar el importe total de los derechos, impuestos y demás obligaciones en general que se encuentren en vigor, o que en el futuro pudieran establecerse, incluyendo las diferencias que se adeuden con motivo de los ajustes que dichos conceptos sufran, con respecto a la adquisición, posesión, tenencia, propiedad, uso o funcionamiento de los BIENES arrendados, así como cualesquiera otras erogaciones que se originen en razón de la celebración del presente contrato, sea cual fuere su naturaleza por lo que desde ahora la ARRENDATARIA libera a la ARRENDADORA de cualquier obligación de pago respecto de los conceptos antes mencionados.

De igual manera, la ARRENDATARIA deberá cubrir a quien corresponda los gastos que originen los BIENES arrendados por concepto de fletes, por transporte almacenamiento, ensamble, instalación o cualesquiera otros similares o conexos.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto en los párrafos anteriores, sin perjuicio de la facultad que tiene la ARRENDADORA para rescindir el presente contrato, ésta podrá pagar las sumas que por los conceptos antes indicados se adeudaren, por cuenta y orden de la ARRENDATARIA, debiendo esta última reintegrarle a la ARRENDADORA las sumas que por tales conceptos hubiere erogado a más tardar en el siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera.

**SEPTIMA. USO, MANTENIMIENTO, IDENTIFICACION E INSPECCION** Con el objeto de que los BIENES dados en arrendamiento financiero y depósito no sufran un deterioro más allá del normal causado por su uso y operación, la ARRENDATARIA deberá utilizar y manejar adecuadamente los BIENES arrendados, precisamente y conforme con su naturaleza y fin, utilizando para ello exclusivamente personal capacitado desde el punto de vista técnico.

La ARRENDATARIA procurará en todo momento la buena conservación y mantenimiento de los BIENES, teniendo la obligación de utilizar técnicos calificados para mantener y conservar los BIENES, así como todos sus periféricos y accesorios, en buenas condiciones tanto mecánicas como de operación, observando las indicaciones e instrucciones de los manuales de uso que provea el fabricante, por lo que deberá en caso necesario, cambiar las piezas y relaciones indispensables por otras que sean de la marca original o aprobadas por el fabricante.

La ARRENDATARIA deberá mantener permanentemente en lugar visible de los BIENES un aviso que señale que tales BIENES son propiedad de la ARRENDADORA, reservándose ésta, en caso de incumplimiento de la ARRENDATARIA, el derecho de mandarlo fijar, en cuyo caso los gastos que ello le originen serán reintegrados a ésta, por la ARRENDATARIA, a más tardar en el siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera.

La ARRENDADORA tendrá el derecho de inspeccionar los BIENES arrendados cuantas veces lo desee, durante horas y días hábiles, entendiéndose como tales los días laborales bancarios, por lo cual la ARRENDATARIA se obliga a permitir dichas revisiones, inspecciones y proveer al inspector que envíe la ARRENDADORA de los elementos necesarios para verificar la adecuada utilización, conservación e identificación de los BIENES dados en arrendamiento financiero.

**OCTAVA. RESPONSABILIDADES.** Como consecuencia de lo establecido en la cláusula anterior, se entiende que la ARRENDATARIA responderá a la ARRENDADORA, durante el plazo de vigencia de este contrato y hasta en tanto no le sean devueltos a su satisfacción los BIENES arrendados, por los daños que éstos sufran ya sea por culpa o negligencia de la ARRENDATARIA, por la de sus empleados o dependientes o por la de terceros, así como del perjuicio que la ARRENDADORA sufra por tales daños.

**HOVENA CARACTERISTICAS DE LOS BIENES.** En virtud de que la ARRENDATARIA seleccionó directamente los BIENES materia del arrendamiento financiero y los mismos son de su entera satisfacción, se obliga a recibir los BIENES arrendados con las especificaciones indicadas por ella en el ANEXO A-1 a que se hace referencia en la declaración IV del presente contrato, por lo que la ARRENDADORA no será responsable por ningún defecto de fabricación, ya sea mecánico o de otra clase, que impida el uso o disminuya su utilidad, en cuyo caso la ARRENDADORA legitimará a la ARRENDATARIA para que en su nombre y representación entable cualquier tipo de reclamación ante los proveedores o fabricantes, de los BIENES arrendados por lo que la ARRENDADORA queda relevada desde ahora de toda responsabilidad para dichos efectos o cualesquiera otros que se presenten por esta causa.

**DECIMA EQUIPO ADICIONAL.** La ARRENDATARIA podrá solicitar a la ARRENDADORA la adquisición de equipo adicional o de reposición que requieran los BIENES a juicio de las partes, para que la primera se los otorgue discrecionalmente en arrendamiento financiero.

**DECIMA PRIMERA. CONTRATO DE SEGURO.** La ARRENDATARIA faculta a la ARRENDADORA para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que ésta última estime conveniente una póliza de seguro que señale como beneficiario irrevocable a la ARRENDADORA y que, durante la vigencia del presente contrato, resguarde a los BIENES contra los riesgos que, a título enunciativo mas no limitativo, son: robo, incendio, rayo, explosión, terremoto, responsabilidades civiles o de cualquiera otra naturaleza en que se pudiera incurrir en virtud de la explotación o goce de los BIENES, y cualesquiera otros riesgos que a juicio de la ARRENDADORA se estime necesario, así como aquéllos que por escrito señale específicamente la ARRENDATARIA. Si la ARRENDATARIA no señala ampliación alguna de riesgos, se entenderá que está de acuerdo con la cobertura de riesgos contratada. El importe de las primas del seguro así contratado le será pagado a la ARRENDADORA por la ARRENDATARIA al siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera, en caso de incumplimiento de la ARRENDATARIA, se causará en favor de la ARRENDADORA el interés moratorio indicado en la fracción II de la cláusula tercera, respecto de la suma insoluta, a partir de la fecha del vencimiento periódico en que la ARRENDATARIA debió hacer el pago correspondiente, hasta aquélla en que éste realmente se efectúe sin perjuicio de lo que se establece en la cláusula décima séptima, inciso e)

**DECIMA SEGUNDA. REPORTE DE SINIESTROS Y PAGO DE INDEMNIZACION.** Todo siniestro que pudiera ocurrir deberá serle notificado primeramente a la compañía de seguros e inmediatamente después a la ARRENDADORA para que sea ella quien tome las decisiones del caso.

En el supuesto de que el monto por el pago de la indemnización que realice la compañía de seguros sea insuficiente para cubrir el saldo insoluto del importe de la totalidad de la RENTA convenida, correspondiente al plazo de vigencia del presente contrato, indicado en la cláusula primera, la ARRENDATARIA estará obligada a pagar a la ARRENDADORA la cantidad necesaria para cubrir la diferencia que resultare.

Hasta en tanto la indemnización que la compañía de seguros deba entregar y la posible diferencia que pudiere resultar a cargo de la ARRENDATARIA no hayan sido adecuadamente pagadas, la ARRENDATARIA deberá seguir cubriendo oportunamente a la ARRENDADORA la renta convenida en la cláusula tercera de este contrato.

**DECIMA TERCERA. EXENCION DE RESPONSABILIDAD.** Mientras los BIENES arrendados se encuentren sujetos a los términos de este contrato, la ARRENDATARIA deberá de dejar en paz, a salvo, y librar a la ARRENDADORA, o a cualesquier cesionario de ésta, de cualesquiera responsabilidad, riesgos, gastos (incluyendo sin limitación los honorarios y gastos de abogados), causas procesales, reclamaciones, demandas y sentencias de cualquier naturaleza provocadas por daños a personas o sus propiedades que emanen o estén conectadas con la tenencia, operación mantenimiento o uso de los BIENES arrendados, o resultante de la condición de los mismos; la indemnización y demás responsabilidades que la ARRENDATARIA asume ante la ARRENDADORA por estos conceptos continuarán vigentes hasta en tanto no sean cubiertas, independientemente de la terminación de este contrato.

**DECIMA CUARTA. CONFLICTOS OBRERO PATRONALES.** En caso de existir conflicto obrero patronal entre la ARRENDATARIA y sus trabajadores, queda entendido que los BIENES arrendados por ser propiedad de la ARRENDADORA, no podrán ser embargados ni ser objeto de invasión o considerados como garantía por parte de los trabajadores por concepto de las prestaciones que les adeude la ARRENDATARIA, quien se obliga a hacer del conocimiento de sus trabajadores así como de las autoridades laborales correspondientes de tal situación, e iniciar las medidas legales que se estimen necesarias para la protección de los BIENES arrendados; la ARRENDATARIA estará siempre obligada a notificar de inmediato y por escrito a la ARRENDADORA de la existencia de cualquier conflicto laboral, así como del embargo que sufrieren los BIENES arrendados

**FALLA DE ORIGEN**

**DECIMA QUINTA. PROHIBICIONES DE LA ARRENDATARIA.** La ARRENDATARIA no podrá enajenar, gravar o dar en garantía, total o parcialmente, los BIENES arrendados, en caso de que la ARRENDATARIA desee subarrendar los BIENES, deberá solicitar y obtener previamente de la ARRENDADORA su consentimiento expreso y por escrito en dicho sentido.

**DECIMA SEXTA. ESTADOS FINANCIEROS DE LA ARRENDATARIA.** La ARRENDATARIA deberá entregar en los periodos siguiente a la ARRENDADORA:

a) bimestralmente sus estados financieros elaborados por sus contadores internos, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que concluya cada bimestre; y

b) anualmente sus estados financieros dictaminados por contadores públicos independientes, dentro de los 120 días siguientes a la fecha en que finalice su ejercicio contable.

**DECIMA SEPTIMA. CAUSAS DE RESCISION.** La ARRENDADORA queda facultada para rescindir el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, por incurrir la ARRENDATARIA en cualesquiera de los siguientes supuestos:

a) Por falta de pago puntual de alguno de los pagos parciales o rentas estipuladas.

b) Por negativa de la ARRENDATARIA a recibir los BIENES arrendados sin causa justificada.

c) Por destinar los BIENES arrendados a un uso distinto al que corresponde a su naturaleza.

d) Por no conservar los BIENES arrendados en condiciones adecuadas de trabajo.

e) Por no pagar oportunamente las primas por actualización de las pólizas de seguro en los términos previstos en la cláusula décima primera de este instrumento.

f) Por no dar al inspector que al efecto designe la ARRENDADORA las facilidades necesarias para verificar el uso normal de los BIENES arrendados.

g) Por ser declarada en quiebra o suspensión de pagos.

h) Por afectar o gravar directa o indirectamente y en cualquier forma los BIENES arrendados.

i) Por dejar de pagar, sin causa justificada, cualquier adeudo fiscal de su empresa o cualquiera otro similar y si dejare de pagar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, o al Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores.

j) Por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en el presente instrumento y, fundamentalmente por cuanto hace a las consignadas en la cláusula tercera.

k) Por reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de la empresa de la ARRENDATARIA, o si en cualquier tiempo y por cualquier motivo se suspendieren en ella las labores, aun cuando dicha suspensión se deba a huelga, paro, falta de materia prima o cualquier otra causa, sea esta fortuita o de fuerza mayor.

l) Por dar en subarrendamiento los BIENES arrendados, sin previo consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

m) Por trasladar los BIENES arrendados a otro domicilio que no sea el especificado en la cláusula segunda, sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA.

n) Por no entregar a la ARRENDADORA, anualmente:

I. Sus estados financieros al cierre de su ejercicio social dentro de un plazo que no exceda de 120 días, contados a partir de la fecha de tal cierre.

II. Sus estados de pérdidas y ganancias correspondientes a las mismas fechas, así como información sobre las cuentas que figuren en los estados financieros que proporcionen a la ARRENDADORA.

o) Por embargo de los BIENES arrendados, independientemente de la causa de éste.

**DECIMA OCTAVA. VALOR DE RESCATE.** En los casos de rescisión del contrato por causas imputables a la ARRENDATARIA, o porque quiera pagar anticipadamente sus obligaciones contraídas a través de las rentas pactadas en el plazo forzoso, ésta se obliga en forma expresa a pagar a la ARRENDADORA además de las obligaciones derivadas de este contrato, a título de pena convencional, el equivalente al 10% del valor de adquisición de los BIENES arrendados.

**DECIMA NOVENA. DEVOLUCION DE LOS BIENES.** Cuando se rescinda el contrato por cualquiera de las causas señaladas en la cláusula décima séptima, la ARRENDATARIA se obliga a devolver a la ARRENDADORA, en el plazo que ésta le indique, los BIENES arrendados, y será por cuenta de la ARRENDATARIA el costo de los gastos que se originen por tal devolución, quien además, se obliga a pagar por concepto de pena convencional, en caso de retraso en dicha devolución el equivalente al doble del importe de la última renta diaria ajustada por cada día transcurrido en exceso, hasta la entrega física de los BIENES arrendados en el domicilio que se le indique.

**VIGESIMA. OPCIONES TERMINALES.** Una vez transcurrido el plazo inicial forzoso establecido en la cláusula primera de este contrato y siempre que la ARRENDATARIA esté al corriente en el pago de las cantidades convenidas en la cláusula tercera, así como de las demás obligaciones derivadas de este contrato, la ARRENDADORA, a solicitud de la ARRENDATARIA manifestada por escrito con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo inicial forzoso, realizará cualquiera de las siguientes alternativas (opciones terminales)

1.- La venta de los BIENES a la ARRENDATARIA a un precio inferior a su valor de adquisición, indicado en el primer párrafo de la cláusula tercera de este contrato. La opción de venta de los BIENES a la ARRENDATARIA queda fijada en N\$ \_\_\_\_\_.

2.- Participar con la ARRENDADORA del precio de enajenación de los BIENES realizada con un tercero. El precio, la forma, los términos y demás condiciones del acto de enajenación se definirán al momento en que se lleve a cabo, previa aprobación de la ARRENDADORA; la participación de la ARRENDADORA, no será inferior a la cantidad de N\$ \_\_\_\_\_.

3.- Prorrogar el contrato por un periodo de 12 meses como mínimo, debiendo pagar la ARRENDATARIA por esta prórroga, la cantidad que corresponde al 50% de la renta original, en exhibiciones mensuales, precisamente los días en que vencían las rentas originales.

En caso de que la ARRENDATARIA, encontrándose al corriente en el cumplimiento del pago de las cantidades convenidas en la cláusula tercera, durante el plazo inicial forzoso de este contrato, establecido en la cláusula primera, así como con las demás obligaciones derivadas de este contrato, no manifieste por escrito su elección por alguna de las opciones terminales señaladas en esta cláusula, por lo menos con 30 días de anticipación al vencimiento del plazo inicial forzoso, se entenderá que tanto la ARRENDADORA como la ARRENDATARIA, quedan obligadas en los términos y condiciones de la opción

terminal 1 (uno), en el entendido de que si la ARRENDATARIA no le comunica a la ARRENDADORA en el plazo señalado de 30 días su elección por alguna de las opciones terminales, los gastos que se generen por la facturación de los bienes, de acuerdo a la opción terminal 1 (uno), serán pagados por la ARRENDATARIA.

Una vez elegida, de manera automática ó voluntaria, la opción terminal 1 (uno); si transcurridos los 30 días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del plazo inicial forzoso de este contrato, la ARRENDATARIA no hubiere cubierto a la ARRENDADORA, el importe fijado en la opción terminal 1 (uno) de esta cláusula, pagará a la ARRENDADORA, además de dicho importe, la cantidad que resulte de aplicar a la renta del último mes, la tasa moratoria señalada en la fracción II de la cláusula tercera, hasta la fecha en que realice el pago de la opción terminal 1 (uno), sin que lo anterior implique que el presente contrato haya sido prorrogado.

**VIGESIMA PRIMERA. PAGO DE VARIOS.** Los honorarios, gastos, derechos o impuestos que se originen por el otorgamiento del presente contrato, por su inscripción o cancelación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y por las gestiones judiciales o extrajudiciales que deban hacerse por el cumplimiento forzoso de las obligaciones de la ARRENDATARIA y/o del OBLIGADO SOLIDARIO, serán pagadas por éstas

AF-0000-00-00-000000-0000

HOJA NUM.8

VIGESIMA SEGUNDA. OBLIGACION SOLIDARIA Y AVAL. El OBLIGADO SOLIDARIO en este acto, asume todas y cada una de las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA en favor de la ARRENDADORA de manera expresamente solidaria, y queda convenido que no cesará su responsabilidad hasta en tanto la ARRENDADORA no se dé por completamente satisfecha en el ejercicio de todos sus derechos, y en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la ARRENDATARIA; así mismo, se obliga a suscribir con el carácter de aval los títulos de crédito que la ARRENDATARIA suscriba en favor de la ARRENDADORA para documentar el presente contrato.

VIGESIMA TERCERA. LEGISLACION Y JURISDICCION. Para la interpretación, integración, cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes del Distrito Federal, así como a la jurisdicción y competencia de sus tribunales, por lo que renuncian desde ahora al fuero que tengan o llegaren a tener por razón de su domicilio o vecindad, presente o futuro.

Para el caso de una reclamación, será optativo para la ARRENDATARIA iniciarla ante la Comisión Nacional Bancaria, o ante los juzgados del Fuero Federal ó Común.

VIGESIMA CUARTA. ESTIPULACIONES COMPLEMENTARIAS. Las partes convienen en que el contenido de los documentos anexos a este contrato, así como cualesquiera otras obligaciones que las mismas asuman dentro de este instrumento, ya sea en las "DECLARACIONES" o bien en las "ADICIONES", si las hubiere se entenderán parte de este contrato, y les vincularán jurídicamente.

Las partes contratantes manifiestan que en la celebración del presente contrato actuaron con entera libertad, sin error, dolo, mala fe o cualesquiera otros vicios del consentimiento que pudieran afectar la validez del mismo. Sabedores de sus obligaciones y derechos, así como sus efectos, el presente Contrato de Arrendamiento Financiero es firmado por ellas, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

"ARRENDADORA  
ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S. A. DE C. V.  
Organización Auxiliar del Crédito

\_\_\_\_\_  
"ARRENDATARIA"

\_\_\_\_\_  
OBLIGADO SOLIDARIO

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA S.A. DE C.V. ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, REPRESENTADA POR EL LIC. JORGE ARTURO HIJAR Y AGUILAR QUIEN EN LO SUCESIVO DE LE DESIGNARA COMO LA "ARRENDADORA" Y POR LA OTRA D.H.L.INTERNACIONAL DE MEXICO S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL SR FERNANDO ROCHA DEL VALLE QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA COMO LA "ARRENDATARIA" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

AP. . . . . HOJA NUM. 1

### CONDICIONES PARTICULARES

**EQUIPO DE ARRENDAMIENTO:** Equipo DE COMPUTO contenido en el "ANEXO A-1" que firmado por las partes forma parte, integrante del presente Contrato.

**LUGAR DE USO DEL EQUIPO:** PASEO DE LA RREFORMA 76 PISO 2 MEXICO D.F.

**ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO:**

"TASA MAXIMA DE INTERES VIGENTE"

PLAZO FORZOSO DEL ARRENDAMIENTO	12 (DOCE ) meses
COMISION DE APERTURA:	1% por una sola vez.
PAGO DE RENTAS:	Mensual VENCIDAS
MONEDA DE PAGO DE LAS RENTAS:	Moneda Nacional.
FECHA DE PAGO DE LA PRIMERA RENTA:	1o. (PRIMERO) de Marzode 1993.
PLAZO DE PAGO DE LAS RENTAS:	Mensual,cada día 1o. de cada mes.
LA VIGENCIA DEL CONTRATO SE INICIA EL DIA:	A partir del 1o. (PRIMERO) DE FEBRERO DE 1993
VALOR EQUIPO ANTES DE I.V.A.	N\$ 198,564.65
IMPORTE DE CADA RENTA	N\$ 18,954.41
MONTO TOTAL DE LAS RENTAS	N\$ 227,452.92
IVA AL 10% S/TOTAL DE RENTAS	N\$ 22,745.29
COSTOS FINANCIEROS CONSIDERADOS PARA FIJAR LOS PAGOS	Anual 25.85 %

**PLAZO ADICIONAL PARA CUBRIR LOS PAGOS:**

Si la "ARRENDATARIA" decide tomar un plazo adicional para el pago de sus obligaciones, el Costo Financiero de: nuevo plazo, se calculará aplicandose diariamente a las cantidades vencidas, la tasa de interés anual considerada para la variación de las rentas, aumentada en un 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de la misma, como Costo Financiero, y causará mensualmente el IVA a la tasa vigente.

**SEGUROS:**

Se contratarán por la "ARRENDATARIA", con endoso preferencial a favor de la "ARRENDADORA"

## CONDICIONES GENERALES

## CLAUSULAS

- PRIMERA.** En virtud de este Contrato, la "ARRENDADORA" da en arrendamiento a la "ARRENDATARIA" quien con ese carácter recibe el equipo antes descrito, que en adelante se denominará el "EQUIPO" y que la "ARRENDATARIA" ha solicitado del proveedor.
- SEGUNDA.** **ELECCION DEL EQUIPO.** Declara la "ARRENDATARIA" que ha elegido en forma individual y directa el "EQUIPO" que es materia de las obligaciones de este Contrato, así como su fabricante y proveedor, verificando en forma absoluta, unilateral y bajo su exclusiva responsabilidad, tanto la idoneidad del "EQUIPO" para los fines a los que se va a destinar, como su precio, su eficiencia, calidad y características.
- TERCERA.** **ORDEN DE COMPRA O PEDIDO:** La relación de bienes objeto del Contrato que contiene las especificaciones técnicas del "EQUIPO" y las demás condiciones de la cesión, deberá ser también firmada por la "ARRENDATARIA". La "ARRENDADORA" no será responsable de ningún error u omisión en la descripción del "EQUIPO" que se adquiera, en las especificaciones, términos o condiciones que se contengan en el pedido. La firma de la "ARRENDATARIA" en el pedido, significará entre otros efectos, su conformidad absoluta en los términos y condiciones, descripción y especificaciones consignados en el mismo.
- CUARTA.** **GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE:** La "ARRENDADORA" cede a la "ARRENDATARIA" por el término del presente Contrato, cualquier garantía o servicio que presta el vendedor del equipo, y por tanto autoriza a la "ARRENDATARIA" para que obtenga el servicio o garantía que requiera el "EQUIPO" arrendado. La "ARRENDATARIA" deberá solicitar dicho servicio exclusivamente a la persona o empresa que le haya vendido el "EQUIPO" a la "ARRENDADORA", quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios de cualquier otra entidad que pueda presentarlos, sin la autorización necesariamente escrita de la "ARRENDADORA". En caso de que dicha garantía o servicio no fueran totalmente gratuitos, su costo será cubierto por la "ARRENDATARIA".
- QUINTA.** **ENTREGA E INSTALACION:** La "ARRENDATARIA" se obliga a recibir el "EQUIPO", en la fecha, términos y condiciones especificados en el Contrato correspondiente, y acta de recepción que contendrá números de serie del "EQUIPO", dando aviso por escrito a la "ARRENDADORA" de la recepción del "EQUIPO", dentro de las 72 (SETENTA Y DOS) horas siguientes. La negativa de la "ARRENDATARIA" a recibir el "EQUIPO" arrendado, constituye causa de rescisión de este Contrato de Arrendamiento, pero a su elección la "ARRENDADORA" podrá exigir el cumplimiento del mismo.
- En todo caso, se condicionará el pago al proveedor, a una acta de recepción del "EQUIPO" por parte de la "ARRENDATARIA".
- Por haber seleccionado la "ARRENDATARIA" el "EQUIPO" materia del arrendamiento, la "ARRENDADORA" no responderá ante la "ARRENDATARIA" por ningún daño, defecto, diferencias en las especificaciones, entrega tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los equipos arrendados o por error del fabricante, proveedor o comerciante, en el ensamble o correcta instalación del equipo, o por cualquier otro error o incumplimiento por parte del proveedor, en relación al Contrato; por ello, la "ARRENDATARIA" se obliga a reclamar sus derechos, solamente del proveedor, del fabricante y/o del transportador del equipo, con exclusión de la "ARRENDADORA".
- Los gastos de transporte e instalación, así como el suministro de cuantos accesorios, elementos, y equipos complementarios sean necesarios, serán por cuenta de la "ARRENDATARIA", así como los impuestos, derechos aduanales, y gastos que por cualquier causa se originen, excepción hecha de los casos en que dichos gastos serán por cuenta del proveedor o fabricante del "EQUIPO" o de la "ARRENDATARIA", y según se hubiere estipulado en el Contrato correspondiente.
- SEXTA.** **PROPIEDAD DEL EQUIPO:** El "EQUIPO" adquirido, así como cualquier mecanismo, refacción o pieza, que se use accesorialmente con él, o que posteriormente se instale o agregue, quedará siempre durante el plazo del arrendamiento, como propiedad exclusiva de la "ARRENDADORA", y la "ARRENDATARIA" se obliga a tomar a su costa cuantas medidas sean necesarias para defender, respetar y hacer respetar a terceros, tal derecho de propiedad. Queda entendido que el "EQUIPO" no podrá ser embargado, ni objeto de privación de posesión, por cualquier otro acreedor de la "ARRENDATARIA" se obliga a defenderlo de cualquier intento de embargo por parte de terceros, tomando a su cargo todas las medidas necesarias para levantar el secuestro, en su caso notificándolo inmediatamente a la "ARRENDADORA", particularmente en el caso de conflicto obrero-patronal entre la "ARRENDATARIA" y sus obreros.
- SEPTIMA.** **UTILIZACION DEL EQUIPO:**



1) - LUGAR DE USO - La "ARRENDATARIA" se obliga a usar el "EQUIPO" materia del presente Contrato, en el lugar indicado en las CONDICIONES PARTICULARES. Si la "ARRENDATARIA" deseara trasladar el equipo a un lugar distinto, notificará previamente a la "ARRENDADORA" el nuevo lugar de ubicación.

2) - REPARACIONES Y REFACCIONES.- La "ARRENDATARIA" deberá, a sus expensas, realizar todas las reparaciones e instalar todas las refacciones en el "EQUIPO" arrendado, que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia, durante la vigencia del Contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento. La "ARRENDATARIA" deberá usar solamente refacciones legítimas adquiridas al proveedor original de los equipos. La "ARRENDATARIA" no podrá, sin el previo consentimiento dado por escrito de la "ARRENDADORA", adaptar o instalar cualquier accesorio en el "EQUIPO", si tal adaptación o instalación cambiase la función original que deba desempeñar dicho "EQUIPO" o el uso para el cual esté normalmente destinado.

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

4) - PERMISOS.- La "ARRENDATARIA" queda obligada a obtener y mantener en vigor, a su costa, todos los permisos necesarios para la compra y operación del "EQUIPO" arrendado que sean requeridos de acuerdo con las leyes o Reglamentos aplicables.

La omisión de la "ARRENDATARIA" de obtener o conservar en vigencia dichos permisos, constituye causa de rescisión del presente Contrato. En su caso, y si así conviniere a la "ARRENDADORA", podrá ésta cubrir las cantidades necesarias, a efecto de mantener en vigor los permisos indispensables para la operación del "EQUIPO" arrendado. El importe de los pagos efectuados por estos conceptos, los cubrirá la "ARRENDATARIA" a la "ARRENDADORA" a ser requerida por ésta, obligándose también a cubrir el costo financiero sobre las sumas adelantadas y en las condiciones fijadas por las CONDICIONES PARTICULARES del presente Contrato, en el rubro de "PLAZO ADICIONAL PARA CUBRIR LOS PAGOS".

5) - INSPECCION DEL EQUIPO.- La "ARRENDADORA" tendrá derecho de inspeccionar cuantas veces lo desee, el "EQUIPO" arrendado, a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación, y la "ARRENDATARIA" se obliga a permitir la realización de dichas revisiones, previo aviso dado a la "ARRENDATARIA" por escrito con 15 (QUINCE) días de anticipación.

#### OCTAVA.

RESPONSABILIDAD SEGUROS.- Ninguna de las partes será responsable de cualquier retraso o incumplimiento del presente Contrato, que resulte directa o indirectamente de caso fortuito o fuerza mayor, a partir de la fecha de recepción del "EQUIPO", y hasta que concluya la relación contractual, la "ARRENDATARIA" en su calidad de detentadora y usuaria del "EQUIPO" arrendado, será responsable en todo caso"

a). De todos los riesgos o daños que la existencia o el empleo del mismo ocasione, a terceros en sus personas o en sus bienes, aunque derivasen estos daños de defecto del "EQUIPO".

b). De todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción o daño que sufra el "EQUIPO" arrendado, por causas imputables a la "ARRENDATARIA".

Por otra parte, y hasta que concluya la relación contractual, la "ARRENDATARIA" se obliga a contratar con la Compañía de Seguros designada en las CONDICIONES PARTICULARES, un Seguro de cobertura amplia, contra los riesgos a que esté expuesto el "EQUIPO", arrendado, designando a la "ARRENDADORA" como beneficiaria irrevocable y preferente, condición que de no cumplirse, también será causa de rescisión. La "ARRENDATARIA" se obliga a entregar a la "ARRENDADORA" en un plazo no mayor de 15 (QUINCE) días de la fecha de recepción del "EQUIPO", una copia de la Póliza de Seguro contratada en los términos del Contrato. La prima y gastos que se causen por la obtención de este Seguro y por su renovación, será por cuenta de la "ARRENDATARIA", que lo pagará en su oportunidad. Si la "ARRENDATARIA" no los cubriera en la forma prevista, la "ARRENDADORA" podrá pagar dichas sumas por cuenta de la "ARRENDATARIA", quien las reembolsará junto con el costo financiero calculado a la tasa anual establecida en las CONDICIONES PARTICULARES, desde el día de pago por la "ARRENDADORA" y hasta el día del reembolso.

En el caso de siniestro, la "ARRENDATARIA" se obliga a avisar a la "ARRENDADORA" en un plazo no mayor de 2 (DOS) días hábiles, y a dar a la Aseguradora los avisos correspondientes, en los términos y condiciones consignados en las Pólizas respectivas.

1) En caso de que algún "EQUIPO" sufriera daño por cualquier razón o causa, y que sea susceptible

# FALLA DE ORIGEN

de reparación. la "ARRENDATARIA" queda obligada a realizar a su cargo, dicha reparación de inmediato, continuando con la obligación de pagar las rentas pactadas. En caso de que la "ARRENDADORA" o su cesionario haya sido indemnizado, la "ARRENDADORA" o su cesionario pagará el monto de la indemnización a la "ARRENDATARIA", tan pronto como obtenga de la "ARRENDATARIA" pruebas suficientes de que el "EQUIPO" ha sido reparado en forma debida.

2). En caso de que el "EQUIPO" se pierda, sea robado, destruido o dañado de modo tal que sea imposible su reparación, si una vez cubierta la indemnización de existir ésta por la Institución Aseguradora con la que se haya contratado el Seguro de los bienes arrendados, tal indemnización no es suficiente para cubrir integralmente el importe del capital no amortizado por el pago de las rentas precedentes, la "ARRENDATARIA" se obliga a cubrir a la "ARRENDADORA", la diferencia; en caso contrario, la diferencia será a favor de la "ARRENDATARIA".

NOVENA. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO: El presente Contrato de Arrendamiento entrará en vigor en la fecha establecida en las CONDICIONES PARTICULARES, y concluirá al cumplirse el término forzoso para ambas partes que también establecen las CONDICIONES PARTICULARES, salvo lo dispuesto en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del presente Contrato.

DECIMA. RENTAS: Queda convenida como renta total, por el término fijo y forzoso del presente Contrato, en los términos del artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal, la cantidad que se señala como TOTAL DE RENTAS, en las CONDICIONES PARTICULARES de este documento.

El importe total de dicha renta, será pagada por la "ARRENDATARIA", mediante la realización de tantos pagos como periodos constituyen el plazo de este Contrato; los pagos establecidos son consecutivos, importan la cantidad que se señala en las CONDICIONES PARTICULARES como importe de cada uno de ellos, y deberán efectuarse sucesivamente a partir de la fecha de pago de la primera renta, que también se señala en las citadas CONDICIONES PARTICULARES.

La "ARRENDATARIA" se obliga a pagar las rentas a nombre de ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S. A. DE C. V. o en las oficinas de la "ARRENDADORA", o en el lugar que ésta designe por escrito sin necesidad de requerimiento previo.

DECIMA PRIMERA. VARIACION DE LAS RENTAS: La renta establecida en las CONDICIONES PARTICULARES del contrato, variará conforme al siguiente mecanismo:

Las Rentas serán variables según el movimiento de nuestra base, Cetes a 28 días y serán de Cetes más 8.75 puntos.

DECIMA SEGUNDA. CESION O GARANTIA: La "ARRENDADORA" queda expresamente autorizada para, si a sus intereses conviniere, y previa autorización de la "ARRENDATARIA", ceder, traspasar o dar en garantía todos los derechos inherentes a este contrato, o los títulos de crédito derivados del mismo, Expresamente convienen las partes en que la "ARRENDATARIA" no podrá ceder, traspasar o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del presente Contrato, pignorar, gravar en cualquier forma, el "EQUIPO" arrendado o transmitir su posesión ya sea en su totalidad o parte del mismo, previa autorización de las autoridades competentes y con el consentimiento expreso de la "ARRENDADORA".

DECIMA TERCERA. IMPUESTOS: La "ARRENDATARIA" queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos, honorarios o gastos que cause o llegare a causar en lo futuro el presente contrato, o el "EQUIPO" materia del arrendamiento, así como los gastos por ratificación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La precitada inscripción podrá diferirse para no gravar económicamente a la "ARRENDATARIA", pero si fuere necesaria a juicio de la "ARRENDADORA", se llevará a efecto, cargando su importe y el costo financiero adicional que fijan las CONDICIONES PARTICULARES a la "ARRENDATARIA", hasta su reembolso.

El Impuesto al Valor Agregado que se causa por la celebración del presente contrato y que se precisa en las CONDICIONES PARTICULARES, será cubierto por la "ARRENDATARIA".

El Impuesto al Valor Agregado correspondiente a cada renta y a cada ajuste de renta, será cubierto por la "ARRENDATARIA" a la "ARRENDADORA", a la tasa en vigor, conforme a lo estipulado por las disposiciones fiscales de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El Impuesto al Valor Agregado de cada renta será cubierto mensualmente junto con la renta correspondiente.

DECIMA  
CUARTA.

AUTORIZACION: El presente contrato de Arrendamiento y todas las obligaciones que de él emanen, se encuentra plenamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de Programación y Presupuesto.

DECIMA  
QUINTA

COMPETENCIA: Serán competentes para conocer de cualquier controversia los tribunales del orden Federal de la Capital de la República.

DECIMA  
SEXTA.

PROCEDIMIENTO: En caso de rescisión de contrato, o de que la "ARRENDADORA" opte por exigir a la "ARRENDATARIA" el cumplimiento del contrato, se procederá conforme a los establecido en la Legislación Vigente.

#### PERSONALIDADES

i.- Declara bajo protesta de decir verdad el representante de la ARRENDADORA: Que su representada es una sociedad mercantil constituida originalmente bajo la denominación Arrendadora Actibanco de Guadalajara, S.A. de C.V., de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública 51628, del 23 de diciembre de 1981, pasada ante la fe del licenciado Felipe Vázquez Aldana, notario 28 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad, bajo el número 38/39, del tomo 62, libro primero, autorizada para operar como arrendadora financiera, de acuerdo al oficio de autorización expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el número 102-E-368-DGSV-11-B-C-9840-399.1/291308, del 20 de Diciembre de 1983; que por escritura 76748, del 31 de octubre de 1985, otorgada ante el licenciado Luis Felipe del Valle Prieto Ortega, notario 20 de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la misma entidad en el folio mercantil 91572, protocolizó el cambio de su domicilio social, de la ciudad de Guadalajara, Jalisco a la ciudad de México, Distrito Federal; se aumentó su capital social y se reformó totalmente su estatuto social; que por escritura 33749, del 14 de enero de 1988, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario 140 de México, Distrito Federal inscrita en el mismo Registro Público y folio mercantil que la anterior; se protocolizó el cambio de denominación a la de Arrendadora Financiera Reforma, S.A. de C.V.; que por escritura 13451, del 4 de octubre de 1990, otorgada ante el licenciado Antonio Velarde Violante, notario 164 de esta ciudad, inscrita en el mismo Registro y folio que las anteriores; se protocolizó su último aumento de capital social a \$10'000'000,000. Que, su carácter de Director General de la sociedad, lo acredita con la escritura 25419, del 25 de mayo de 1992, otorgada ante el notario 14 de esta ciudad, licenciado Madrimo García Cueto, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, bajo el folio Mercantil 91572.

ii.- D.H.L.INTERNACIONAL DE MEXICO S.A. C.V. declara que es una sociedad legalmente constituida al amparo de las leyes mexicanas, según escritura pública 22979 del 12 de MARZO de 1980 del protocolo de la notaría pública no. 116 LIC. IGNACIO R.MORALES LECHUGA de MEXICO D.F. e inscrita en la Sección de Comercio bajo el folio mercantil no. 21739 de fecha 25 de NOVIEMBRE de 1988 donde acredita su personalidad el SR.FERNANDO ROCHA DEL VALLE

#### FIRMAS

ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA S. A. DE C. V.  
Organización Auditar del Crédito

D.H.L.INTERNACIONAL DE MEXICO SA de CV

\_\_\_\_\_  
LIC. JORGE ARTURO HIJAR Y AGUILAR

\_\_\_\_\_  
FERNANDO ROCHA DEL VALLE

En la Ciudad de México DISTRITO Federal, l\_d PRIMERO DE FEBRERO DE 1993 ANTE MI, Licenciado JOSE ANTONIO ORIGEL AGUAYO, CORREDOR PUBLICO NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, en ejercicio, comparece(n) lo(s) señor(es) LIC. JORGE ARTURO HIJAR Y AGUILAR en representación de ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA,S.A. DE C.V. el SR. FERNANDO ROCHA DEL VALLE en representación de D.H.L. INTERNACIONAL DE MEXICO S.A. C.V. para HACER CONSTAR:

1.- Que para todos los efectos de Ley, ratifican en este acto, ante el suscrito Corredor, el contenido del contrato de arrendamiento puro, por ser su voluntad: \_\_\_\_\_

2.- Que reconocen como suyas las firmas que lo calzan por haber sido puestas de su puño y letra y ser las que usan en todos sus actos:

3.- Que sus representadas tienen capacidad legal y que dicha capacidad no les ha sido revocadas ni limitadas en forma alguna, encontrandose vigentes a la fecha de la presente ratificación: \_\_\_\_\_

4.- Que tiene la facultad suficiente y el derecho, para suscribir el documento precedente y el presente Instrumento, a nombre de sus representadas, y que dichas facultades no les han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna: ----

Por lo expuesto, YO, el Corredor que suscribe DOY FE: \_\_\_\_\_

PRIMERO.- Que conozco a los comparecientes, quienes sin que me conste nada en contrario, tienen capacidad legal para contratar y obligarse: \_\_\_\_\_

SEGUNDO.- De que la personalidad acreditada en los capitulos respectivos del documento que se ratifica, fueron debidamente comprobadas por mí, dandose aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran:

TERCERO.- De que por sus generales el LIC. JORGE ARTURO HIJAR Y AGUILAR dijo ser de nacionalidad mexicana, estado civil casado, mayor de edad, profesionista y con domicilio en: PASEO DE LA REFORMA NO. 76-11 PISO (antes 16) COL. JUAREZ MEXICO, D. F. manifestando estar al corriente en el Pago del Impuesto Sobre la Renta sin haberlo comprobado. \_\_\_\_\_

CUARTO.- De que por sus generales EL SR. FERNANDO ROCHA DEL VALLE dijo ser de nacionalidad mexicana, mayor de edad, casado profesionista y con domicilio en; PASEO DE LA REFORMA NO. 76 PISO 2 MEXICO D.F. manifestando estar al corriente en el Pago del Impuesto Sobre la Renta sin haberlo comprobado.

QUINTO.-

Declara: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

SEXTO.- Que los comparecientes ratifican en este acto, del contenido del contrato precedente, así como las firmas que lo calzan y \_\_\_\_\_

SEPTIMO.- Que leído que los comparecientes este instrumento y explicado su valor y fuerza de Ley, firman de conformidad con lo en el expresado, el día de su comparecencia.-DOY FE. \_\_\_\_\_

ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S. A. DE C. V.  
Organización Auxiliar del Crédito

D.H.L INTERNACIONAL DE MEXICO SA DE CV

\_\_\_\_\_  
LIC. JORGE ARTURO HIJAR Y AGUILAR

\_\_\_\_\_  
SR. FERNANDO ROCHA DEL VALLE

ANTE MI

\_\_\_\_\_  
LIC. JOSE ANTONIO ORIGEL AGUAYO

## BIBLIOGRAFÍA

1.- Zamora y Valencia, Miguel Angel

Contratos Civiles

Edit. Porrúa, 1992

2.- Arce Gargollo, Javier

Contratos Mercantiles Atípicos

2a. Edición, México

Edit. Trillas, 1994

3.- Vincenzo Bueno, Core

El Leasing

Aspectos Privatísticos y Tributarios

Buenos Aires, Argentina, 1990

4.- Olvera Luna, Omar

Contratos Mercantiles

Edit. Porrúa

México, 1987, 2a. Edic.

5.- Díaz Bravo, Arturo

Contratos Mercantiles

Edit. Harla

6.- Vazquez del Mercado, Oscar

Contratos Mercantiles

Edit. Porrúa, México

7.- Lavalle Cobo, Jorge

Leasing Mobiliario

Régimen Legal. Jurisprudencia

Argentina, Edit. Astrea

8.- Ávila Álvarez, Pedro

Derecho Notarial

Edit. Barcelona, España

1990

9.- Rodríguez Lobato, Raúl

Derecho Fiscal

Harla, México, 1983

10.- León Tovar, Soyla H.

El arrendamiento Financiero

Instituto de Investigaciones Jurídicas

U.N.A.M. 1989

11.- Pugliese, Mario

Instituciones de Derecho Financiero

Edit. Porrúa, 1976

12.- Flores Zavala, Ernesto

Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas

Porrúa, 1984.

13.- Lawrence Schall

Administración Financiera

Edit. McGraw Hill

14.- Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo

Derecho Notarial

Edit. Porrúa, 1993

15.- Herrera Torres, Gustavo

La Jurisprudencia en Bancos e Instituciones Financieras

Edit. Pérez Nieto, 1994

16.- Banca Cremi, S.A. de C.V.  
Arrendamiento Financiero  
1992

17.- Instituto de Investigaciones Jurídicas  
Diccionario Jurídico Mexicano  
U.N.A.M. Edit. Porrúa, 1993

18.- Enciclopedia Jurídica  
Omeba, Argentina, 1993

19.- Vazquez Pando, Fernando Alejandro  
Entorno al Arrendamiento Financiero  
Revista de Investigaciones Jurídicas  
México, N° 4, 1980

20.- Butrón Carlos, Elías  
El Sistema de Depreciación y el Arrendamiento Financiero  
Revista de Difusión Fiscal  
N° 12, junio 1975, México, D.F.

## **LEGISLACION**

\*Código de Comercio  
Edit. Porrúa, S.A.  
México, 1991

\*Código Civil Para El Distrito Federal  
Edit. Porrúa, 1993

\*Ley del Notariado Para El Distrito Federal  
Edit. Porrúa, 1984

**\*Legislación Bancaria**  
**Colección Porrúa, 1994**  
**México, D.F.**

**\*Código Fiscal Correlacionado**  
**EFISA 1994**  
**EFISA 1995**

**\*Miscelánea Fiscal Actualizada**  
**Tax Editores,**  
**Agosto 1994/febrero 1995**