



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MEXICO

470  
2ED

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
A R A G O N

LA OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO ( LEASING ) Y SUS OPERACIONES  
TERMINALES EN MEXICO

FALLA DE ORIGEN

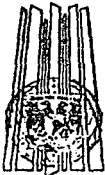
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALICIA VALENCIA LOPEZ



MEXICO,

1995



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

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

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON  
UNIDAD ACADEMICA

JEFATURA DE CARRERA DE DERECHO  
Presente .

En atención a su solicitud de fecha 13 de marzo del año en curso, por la que se comunica que la alumna ALICIA VALENCIA LOPEZ, de la carrera de Licenciado en Derecho, ha concluido su trabajo de investigación intitulado "LA OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) Y SUS OPCIONES TERMINALES EN MEXICO", y como el mismo ha sido revisado y aprobado por usted se autoriza su impresión; así como la iniciación de los trámites correspondientes para la celebración del examen profesional.

Sin otro particular, le reitero las seguridades de mi atenta consideración.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
San Juan de Aragón, Mex., 14 de marzo de 1995  
EL JEFE DE LA UNIDAD

  
Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS

c c p Asesor de Tesis.  
c c p Interesado.

AIR'11a



**Gracias Señor,  
por dar luz a mi camino.**

**A mis Padres, con agradecimiento por su  
amor, y con respeto:**

**A mi Padre, por su ejemplo, ayuda y  
comprensión siempre y en todo momento  
para poder terminar la carrera.**

**A mi Madre, por sus desvelos, dedicación y  
apoyo en mi vida y en el transcurso de mis  
estudios.**

**A mis Hermanos, con cariño,  
por su apoyo y comprensión.**

**A mis Sobrinos, con amor,  
como aliciente para su futura formación.**

**A la Universidad Nacional Autónoma de México,  
a la Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
"Aragón", por haberme acogido en su seno y en  
especial a todos mis maestros, con respeto y  
admiración, por su dedicación y enseñanzas.**

**Al Lic. Arturo A. Rangel Cansino, por su  
apoyo y dirección, sin la cual no hubiere sido  
posible la elaboración de este trabajo.**

**Al Lic. Marco A. Hernández Velasco, con  
agradecimiento por todo el apoyo brindado en  
cada momento, para realizar el presente trabajo.**

## **INDICE**

### **OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) Y SUS OPCIONES TERMINALES EN MEXICO**

#### **INTRODUCCION**

#### **CAPITULO I**

##### **GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

	<b>Pág.</b>
A.- Evolución Histórica .....	1
B.- Definición .....	8
C.- Clasificación .....	16
D.- Características .....	26

#### **CAPITULO II**

##### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

A.- Elementos esenciales	
1.- Consentimiento .....	35
2.- Objeto .....	37
3.- Causa .....	44

	Pág.
B.- Elementos de validez	
1.- La forma .....	47
C.- Las partes	
1.- Arrendadora financiera o (arrendador) .....	54
2.- Arrendatario .....	60
D.- Obligaciones de la arrendadora financiera .....	62
E.- Obligaciones del arrendatario .....	66

### CAPITULO III

#### LA OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS OPCIONES TERMINALES

A.- Operatividad del arrendamiento financiero	
1.- Forma de garantizar el pago .....	80
2.- Determinación de los bienes a arrendar .....	83
3.- Entrega de los bienes adquiridos .....	84
4.- Cargas del arrendatario .....	85
B.- Opciones terminales y su problemática práctica	
1.- Compone del bien .....	93
2.- Prórroga del contrato .....	95
3.- Participación del arrendatario en la venta del bien .....	97

<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>Pág. 101</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>108</b>



## **CUADRO DE ABREVIATURAS**

<b>C.C.</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal</b>
<b>C.F.F.</b>	<b>Código Fiscal de la Federación</b>
<b>C.N.B.S.</b>	<b>Comisión Nacional Bancaria y de Seguros</b>
<b>LGOAAC</b>	<b>Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito</b>
<b>UNIDROIT</b>	<b>Unificación Internacional del Derecho Privado</b>

## INTRODUCCION

Las necesidades que presenta el desarrollo financiero en nuestro país, encuentran diversos causas de solución, proliferando el surgimiento de nuevas figuras contractuales que complementa la utilización de las ya existentes desde el derecho romano hasta las reguladas en el derecho actual, situación que exige allegarnos de nuevos causas y posibilidades que permitan subsanar e implementar mecanismos y medios de participación crediticia o financiera.

De esta manera una de las nuevas figuras contractuales la constituye el arrendamiento financiero, que cada vez es más aplicado a nivel mundial y en especial en nuestro país, figura que en otros países se denomina "leasing". En el derecho actual mexicano la denominación adoptada es la de arrendamiento financiero, así dicha figura permite financiar a la pequeña, mediana y grande empresa, lo que coadyuva a mantenerse a ésta en el mercado y no sólo esto, sino que representa un mecanismo de desarrollo para la economía de nuestro país, pues en este contrato se otorga el uso o goce temporal de un bien, sin la necesidad de adquirirlo y más aún, se otorga el financiamiento en un 100% para la adquisición de este bien; es decir, no se necesita adquirir el bien para usarlo y se establece un plazo de uso y a la conclusión del mismo, se podrá elegir alguna de las opciones terminales, así el arrendatario se beneficia con este uso o goce con la posibilidad de adquirir la propiedad de la institución o de la arrendadora financiera que le otorgó el bien en arrendamiento financiero.

En el desarrollo de este trabajo se presenta un estudio general del contrato de arrendamiento financiero, con la finalidad de señalar y analizar la definición, clasificación, características propias de éste, ya que de alguna manera se ha pretendido asemejarlo con otras figuras jurídicas; así también se va a analizar los elementos esenciales y de validez que lo constituyen, las partes que lo integran; en razón, de que en ocasiones se

presume que además de la arrendadora financiera y el arrendatario, el fabricante, proveedor o suministrador del bien, es una tercera parte en el contrato; así también, la forma que deberá darse al contrato de acuerdo a la Ley.

Igualmente, se determinan las obligaciones que se derivan para las partes que celebran este contrato, y muy en especial la operatividad del mismo y la aplicación y ejercicio de las opciones terminales que consisten en adquirir el bien, prorrogar el contrato y el participar en la venta a terceros, las cuales consisten en seleccionar y ejecutar la opción y la otra a no oponerse a esta selección, pues el incumplimiento u omisión de alguna de las partes, les obligara a responder por daños y perjuicios que con dicha situación se causen.

En general, en el presente trabajo se pretende establecer la funcionalidad y operatividad del contrato de arrendamiento financiero, para lo cual, al analizar la legislación aplicable a la figura jurídica en comento, se reflexiona de manera particular, en cuanto a situaciones que podrían mejorarse, para la operatividad y funcionamiento de este contrato de muy reciente aplicación y regulación en nuestro derecho, sin que con ello, se pretenda expresar que la regulación es inoperante, pues, por el contrario es muy aceptable, sólo se pretende complementar la ya existente.

## **CAPITULO I**

### **GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

- A.- Evolución Histórica**
- B.- Definición**
- C.- Clasificación**
- D.- Características**

## **CAPITULO I**

### **GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### **A.- Evolución Histórica**

La evolución de las Instituciones Jurídicas obedece a los cambios que la dinámica de los últimos veinte años ha impuesto con motivo de los imperativos sociales. Baste recordar que hace algunas décadas resultaba inconcebible que el hombre pisara la superficie lunar, acontecimiento que pronto vería su cumplimiento como resultado de la dinámica científica.

El arrendamiento financiero conocido en lo general como leasing no escapa a esta veloz transformación, tan sólo hace algunos años vislumbraba la posibilidad de su aplicación y sobre todo, su regulación legal conducente.

Los rápidos acontecimientos que se sucedieron a partir de la llamada revolución industrial, llevaron posteriormente al comerciante y empresario a idear diversos mecanismos, con la finalidad de allegarse equipos e instrumentos que sin adquirirlos les facilitaría el cumplimiento de las demandas comerciales que les eran planteadas. Resulta conveniente señalar que como todas las instituciones jurídicas no tiene una fecha exacta sobre su origen, ya que esta figura se ha observado a lo largo de muchos siglos, lo que si es posible, es referir los momentos precisos en que se legisó la aplicación operativa y práctica del leasing. Generalmente los juristas intentan situar los antecedentes de diversas instituciones jurídicas en épocas remotas como las del Código de Hammurabi o en el Derecho Romano; el arrendamiento financiero no escapa a esas

pretensiones. Gutiérrez Viguera "...expresa que en Babilonia y Egipto existieron figuras parecidas al contrato de arrendamiento financiero, lo mismo en el siglo XIX las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos recurrieron a esa figura para adquirir gran parte de su material rodante y que la Del Telephone Sistem puso en explotación un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica, acontecimiento significativo que permitió el crecimiento de la industria con un volumen significativo de equipos financiados..."<sup>1</sup>

El origen jurídico del término leasing se remota a años muy recientes, situándose en los Estados Unidos con motivo de las características de la economía de libre mercado en pleno auge. La mayoría de los autores coincide en que este contrato tuvo su origen como tal en Estados Unidos en el año de 1952, siendo la Unites States Leasing Corporation la primera sociedad dedicada a esta actividad propia, ya que con anterioridad practicaron el leasing operativo determinados fabricantes como una forma de colocar su producción. Pero el hecho trascendente para el desarrollo del leasing actual arranca de la creación de la indicada sociedad. Más tarde se promovió una segunda sociedad, la Bothe Leasing Corporation, y poco después creándose sociedades independientes de los fabricantes con la participación en su mayoría de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazo, etc.

Este contrato tuvo en Estados Unidos una gran aceptación debido a las normas fiscales sobre amortización poco liberales y a créditos bancarios a medio plazo poco desarrollados, como señalan Brugnago y Coillot "...Estados Unidos estaba atravesando una etapa económica próspera con márgenes de beneficio apreciable, pero con empresas comprometidas a una renovación acelerada de sus bienes de equipo (dado el gran impulso de progreso técnico), todo lo cual hizo del leasing

---

<sup>1</sup> Citado por LEON TOVAR, Soyla H. "El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano". Ed. 1a. Edit. Universidad Nacional Autónoma de México. México 1989. pág. 15.

una fórmula de financiación..."<sup>2</sup>

Europa Occidental, pretendiendo avanzar empezó a desarrollar todo un sistema operativo para imitar la ejecución del leasing, iniciando a la vanguardia el estudio, análisis, desarrollo, operación de la vertiente financiera de esta figura "...El arranque primordial de este nuevo enfoque aparece con la creación de la arrendadora Elco, a la que se siguieron muchas sociedades más, entre la que destacan Mercantil Credit LTD, Astle, International Trust, Industrial Leasing and Financed LTD, etc. ..." <sup>3</sup>. Para 1960 el leasing había demostrado su eficacia en los Estados Unidos, siendo exportada principalmente a los países del mercado común europeo que la adoptaron especialmente en el ramo bancario.

En Francia en 1962 "...apareció Loca France, promovida por al Baquedlin Dochine, mientras que unos meses antes había sido creada la sociedad Locabel, promovida por la empresa norteamericana Lease Plan International..." <sup>4</sup>, atendiéndose la creación de empresas leasing en el resto de los países europeos. El Leasing se crea como un mecanismo que permite a los comerciantes obtener a corto y mediano plazo sin necesidad de realizar gastos sumamente altos de manera instantánea.

Además de Estados Unidos y Europa Occidental el leasing se ha desarrollado prácticamente en todo el mundo, en el mismo continente americano ha alcanzado una gran evolución; por lo que se refiere a nuestro país el arrendamiento financiero empezó a desarrollarse conforme a las prácticas comerciales. "...La primera arrendadora financiera que se estableció fue la Interamericana de Arrendamientos, S.A., creada entre 1960 y 1961 cuya posterior denominación fue Arrendadora Serfin, S.A., muy pronto le sucedieron otras sociedades con

<sup>2</sup> Citado por GUTIERREZ VIGUERA, Manuel. "El Leasing como Institución Financiera". Edit. Asociación para el Progreso de la Dirección Gráficas. Madrid 1977. Pág. 48.

<sup>3</sup> LEON TOVAR, Soyla H. Ob. Cit. Pág. 18

<sup>4</sup> GUTIERREZ VIGUERA, Manuel. Ob. Cit. Pág. 50.

el mismo objeto tales como: Arrendadora Cremi, S.A., Bancomer, S.A., Arrendadora Internacional, S.A., Prorens, S.A., e Impulsora de Equipos de Oficinas, S.A., casi todas ellas al amparo de las instituciones bancarias ..." 5

En el caso de México, fue en el año de 1961 que se creó la primera sociedad que operó como arrendadora financiera sin que estuviese regulada legalmente en sus aspectos operativos, toda vez que las autoridades consideraron a esta institución únicamente para efectos fiscales.

Dado el uso continuo de esta figura y la falta de una verdadera y oportuna regulación. La Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dicta la primera norma con fecha 26 de abril de 1966 en su criterio 13, en el que se interpreta al artículo 19, fracción VI inciso g) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que en su parte conducente indicaba "...Los contratos de arrendamiento, en los cuales al transcurrir el plazo forzoso el "arrendatario" mediante el pago de un precio simbólico, podrá adquirir los bienes estableciendo un régimen fiscal favorable..." 6

Tal situación permitió el desarrollo de este contrato, por un lado, pero por otro no se consideraba como un contrato diferente, al equipararlo con una compraventa en abonos.

Dicho criterio fue aclarado por oficio de fecha 23 de octubre de 1967 y éste a su vez, quedó sin efectos por oficio de fecha 23 de septiembre de 1969 confirmado con fecha 3 de junio de 1970, en los cuales se le seguía considerando como un contrato de compraventa en abonos, los que se

5 VAZQUEZ PANDO, Fernando A. "En Torno al Arrendamiento Financiero". Revista de Investigaciones Jurídicas. Año 4. No. 4. México 1980. Pág. 260.

6 VAZQUEZ PANDO, Fernando A. Ibidem. pág. 267 y 268.



refieren a la forma en que se deducían los impuestos y a cargo de quien debería erogarlos, pero sin darle un tratamiento especial, ya que la regulación tiene un carácter netamente fiscal, sin ahondar en sus múltiples repercusiones en su aplicación polifacética.

El 19 de noviembre de 1974, se reforma la Ley del Impuesto Sobre la Renta en el cual se plasma el tratamiento fiscal aplicable a estas operaciones en el artículo 19, fracción VII, inciso h) y 21 fracción XII; en 1979 aparecen nuevas reformas a esta Ley para modificar el régimen a que estaba sujeto este tipo de contratos. Este régimen nuevamente modificado, consideraba la depreciación de los bienes sujetos a este contrato, incluyendo los plazos forzosos y las opciones terminales al vencimiento del contrato que se hubiese celebrado con motivo del arrendamiento financiero.

En cierta medida se han comparado los contratos de arrendamiento con los de arrendamiento financiero, destacando en este último caso que la renta se determinaba tomando en cuenta el costo de los bienes adquiridos al que se le sumaba el costo financiero o intereses, derivado de ello se optó por incluir a las empresas de arrendamiento financiero en el catálogo de organizaciones auxiliares de crédito, esto se dio como derecho positivo a través de una reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1981, la que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

En nuestro derecho, no es sino hasta el año de 1981, específicamente el 31 de diciembre en que por vez primera se introduce el concepto de arrendamiento financiero mediante la adición de la fracción IV al artículo 15 del Código Fiscal de la Federación y de acuerdo a 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 reducir la inversión (en los términos de la Ley Fiscal), por un plazo menor siempre que se permita a quien reciba el bien,

al término del plazo, ejercer cualquiera de las opciones terminales: a) adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor en el 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 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..." 7. Por otro lado se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares en sus artículos 63 a 69, inclusive el 78, con el objeto de que se incorporen como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y reglamentar el contrato de arrendamiento financiero; a partir de esta fecha el contrato deja de ser un contrato atípico e innominado en nuestro derecho.

Posteriormente la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con fecha 14 de enero de 1985 es abrogada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la que en la actualidad regula al contrato de arrendamiento financiero, misma que considera a las arrendadoras financieras como instituciones auxiliares de crédito.

Todo ello se ha visto proyectado en la regulación vigente, en la que aparecen las opciones terminales que hasta la fecha reconoce la doctrina y en general los sistemas legislativos de un gran número de países. Para efectos de este trabajo, posteriormente se explicarán y analizarán las características y elementos de este contrato, que lo justifican como un contrato diferente y que nos permitirán conocer su naturaleza jurídica propia.

## B.- Definición

Resulta precaria la participación de la doctrina en el sentido de formular una definición precisa sobre lo que es el arrendamiento financiero, conocido por los estudiosos de la materia bajo el término inglés leasing. En este sentido el primer problema que se nos presenta reside en la dificultad de conceptuar la traducción exacta del término antes señalado, mismo que usualmente se caracteriza e identifica con el vocablo "arrendamiento".

Esta dificultad, no es sino una de tantas a las que se enfrenta todo aquel que pretende elaborar un análisis serio sobre la materia. Determinar lo que el leasing significa en el derecho positivo equivale a una ardua tarea, que finalmente nos llevará a tomar el resultado como modelo para nuestro trabajo, sin que esté exento de imprecisiones, tal como se indicará más adelante.

Con la finalidad de tener elementos de juicio que nos permitan valorar la importancia que en nuestros días tiene el arrendamiento financiero citaremos a continuación algunas definiciones que nos ilustrarán sobre la naturaleza y alcance de este instituto.

Para el maestro Olvera de Luna no hay suficiencia doctrinaria como para esbozar una definición clara y exacta de esta figura, señalando "... únicamente que se trata en términos llanos de un uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra..."<sup>8</sup>. Esta frase nos da una idea de la incertidumbre y vaguedad con que se expresan algunos especialistas de la materia.

---

<sup>8</sup> OLVERA DE LUNA, Omar, "Contratos Mercantiles". Edit. Porrúa, S.A. México, 1982, pág. 180.

En este caso la definición adoptada por el citado maestro adolece de deficiencias tan obvias, como lo son proplamente la falta de indicación sobre las opciones terminales que caracterizan y perfeccionan al arrendamiento financiero.

Existen algunas otras definiciones como la de Montojo Miniaty que señala que "...el leasing consiste en que la persona natural o jurídica propietaria del mismo cede los derechos de uso a otra, tomando en contrapartida unas prestaciones (tasas de arrendamiento) y se obliga a ceder una opción de compra..."<sup>9</sup>, o a la de Brugnago el que manifiesta que "...El leasing, en sentido práctico puede definirse como un método para obtener el uso de un bien, por toda o parte de su duración, sin tener su propiedad..."<sup>10</sup>

Estos dos autores ponen énfasis en el elemento material consistente en el uso de un bien ajeno sin hacer una consideración respecto de los presupuestos y posibilidades terminales que engloban a este instituto, ya que no es la única opción que podrá elegirse en dicho contrato.

Por el otro lado, la doctrina general pone especial cuidado en el aspecto jurídico, cuando define el contrato resaltando su carácter de ser un bien sujeto a la figura típica del arrendamiento.

En este sentido podemos citar las definiciones de Gauller que manifiesta que se trata de "...un arrendamiento a medio plazo de bienes de equipo..."<sup>11</sup>

Por su parte García Romeu expone que "...desde el punto de vista

---

<sup>9</sup> Citado por GUTIERREZ VIGUERA, Manuel. Ob. Cit. pág. 31.

<sup>10</sup> Idem.

<sup>11</sup> Ibidem. Pág. 32.

estrictamente jurídico el leasing es pura y simplemente un arrendamiento de cosas, completado por determinadas operaciones, previas y posteriores a la conclusión del mismo, pero que carecen de virtualidad suficiente para modificar su naturaleza..."<sup>12</sup>

Otro enfoque pone de manifiesto un interés específico al tratar de reforzar y revestir el concepto desde un punto de vista financiero, en este campo podemos citar a Bibot para quien se define como "...una operación de financiación a medio o largo plazo, que practica una sociedad financiera y que tiene como base jurídica un contrato de arrendamiento de bienes..."<sup>13</sup>, así también Rettaroli expresa "...el leasing se define comúnmente como una determinada operación de financiación a medio y largo plazo efectuada por instituciones especializadas, que tienen como fundamento jurídico un contrato de arrendamiento de bienes..."<sup>14</sup>. De lo anterior se colige que estas dos últimas definiciones prácticamente son idénticas en cuanto a su exposición literal, pues es eminente que para dichos autores se trata de una operación de financiación con el fundamento jurídico de un contrato de arrendamiento.

Siguiendo el esquema planteado, la revista federalismo y desarrollo llega a enunciar que "...se define como una operación esencialmente financiera, formalizada en un contrato por el que la arrendadora adquiere un bien y lo cede en uso o goce al arrendatario, a partir de una definición de este último de las especificaciones del equipo a un proveedor o fabricante del mismo.

"...Como contraprestación, el arrendatario se obliga con la arrendadora a pagar rentas que se determinaran considerando el valor original de los bienes y los intereses que se generaron en el plazo del arrendamiento,

---

12 Idem.

13 Idem.

14 Idem.

repartidos entre el número de pagos practicados..."<sup>15</sup>

Otros autores manifiestan su opinión desde diferentes puntos de vista diversos a los que se han enunciado, de tal manera Francisco Rico Pérez, define en sentido amplio al leasing señalando que "...mediante el contrato de Leasing, un industrial o empresario que necesita adquirir bienes de equipo, acude al fabricante, con el que se pone de acuerdo en cuanto a la elección de los mismos, pero en lugar de contratar directamente con el, una vez elegidos, lo hace con una empresa financiera o de leasing (generalmente un banco o bien una sociedad creada con tal fin), que adquiere de aquel fabricante dichos bienes, ordenando se entreguen directamente al usuario mediante una contraprestación dineraria, en períodos de tiempo a convenir, y calculada en atención a la duración económica de los bienes, de forma que en ella se engloban amortización, intereses y beneficio financiero; y con la particularidad de que al transcurrir aquel período de tiempo pueda el usuario optar entre devolver la cosa, adquirirla por su valor residual o celebrar un nuevo contrato semejante.

"...En sentido estricto el mismo autor señala el leasing es un contrato en principio consensual, bilateral o sinalagmático, oneroso y conmutativo, de tracto sucesivo y traslativo de uso y disfrute, de derecho civil empresarial, atípico (en España) y especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de unas prestaciones, obligándose, además a ceder al usuario una opción de compra..."<sup>16</sup>

- 
- 15 Revista Federalismo y Desarrollo. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. No. 30. Nov-Dic. México. 1991, Pág. 24.
- 16 RICO PEREZ, Francisco. "Uso y disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, la Contratación por Leasing en España". Prólogo de Diego Espín Canovas. Edit. Reus, S.A. Madrid 1974. Pág. 21.

En estas definiciones se puede observar que por un lado se presenta la primera de ellas un tanto limitante, ya que no sólo el empresario o comerciante pueden celebrar tal operación, pues en la actualidad y dado el uso de esta figura, cualquier persona física o moral que tenga capacidad jurídica y económica podrá celebrar el contrato, por lo menos como arrendatario y por otro lado, también un tanto incompleta la segunda, pues son diversas variantes las que puede presentar la figura en comento, pues no sólo se puede optar por la compra, podrán elegirse otras opciones.

La Unificación Internacional del Derecho Privado (UNIDROIT) al definir dicho contrato destaca que "...el arrendamiento financiero es una operación sui generis y en el a. 2 lo define como una operación tripartita en la cual una parte (concedente), bajo indicaciones de otra parte (utilizador), adquiere de una tercera parte (el proveedor) un bien, de material o materiales seleccionados por el utilizador, el cual concede el uso a éste para fines empresariales y profesionales, contra el pago de cánones..."<sup>17</sup>

Cabe mencionar, que en cuanto a que intervienen tres partes en el contrato de arrendamiento financiero, dicha situación, no se da, pues, en realidad las partes que intervienen son la arrendadora financiera y el arrendatario, puesto que, si la arrendadora financiera contrata con el proveedor, esta situación será independiente a la relación contractual que se origina con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento financiero.

El proyecto de UNIDROIT, que fue aprobado como convención internacional en abril de 1988 define al arrendamiento financiero en el sentido de que "...se trata de un negocio mixto en el que se conjugan varios contratos, entre ellos el de compraventa entre la arrendadora

---

<sup>17</sup> LEON TOVAR, Soyla H. Ob. Cit. Pág. 37.

financiera y el proveedor, y el arrendamiento financiero entre las partes..."<sup>18</sup>

Esta última definición es totalmente imprecisa al querer introducir elementos que corresponden a diversos contratos que por su propia naturaleza son autónomos e independientes, cayendo en la tautológica expresión que incluye dentro de la misma al objeto que se pretende definir. Lo anterior demuestra la consideración atípica y sui generis que muchos autores le han atribuido al concepto de arrendamiento financiero, con lo que pretenden evitar este tipo de repeticiones impropias de un análisis serio y escrupuloso.

Jean-Marie Lepoup considera al "...arriendo-amortización (arrendamiento financiero) como un contrato de alquiler de bienes de equipo de duración determinada correspondiente a la amortización del bien alquilado y acompañado de la promesa del arrendador de prolongar el alquiler por un nuevo período, tomar de nuevo el material o venderlo al arrendatario, según sea la voluntad de éste al expirar el plazo determinado..."<sup>19</sup>

Pérez Idiartegaray define al contrato de arrendamiento financiero como "...aquel por el cual un empresario que desea utilizar determinado equipo acuerda con una institución financiera que adquiera ese bien y cede el uso por un plazo determinado, a cambio de una prestación periódica, y se estipula que, al finalizar el término fijado, el tomador podrá optar entre la devolución del bien, la renovación de contrato por un precio generalmente menor a la compra por un valor residual ya fijado desde el inicio del negocio..."<sup>20</sup>

---

18 Idem. Pág. 38.

19 Idem. Pág. 39.

20 PEREZ IDIARTEGARAY, Saúl. "Algunas consideraciones sobre el Leasing Inmobiliario". Revista de Derecho Comercial y de la Empresa. No. 27 y 28. Julio-Diciembre. Uruguay 1983. Pág. 171.



Hemos visto como los autores utilizan términos diversos para referirse a las partes que intervienen en la constitución del arrendamiento financiero, olvidándose un tanto de la terminología jurídica que en estricto sentido corresponde a cada una de las partes que intervienen.

Vázquez Pando, señala que podríamos definir al arrendamiento financiero "...como un contrato en virtud del cual, una de las partes se obliga a adquirir un bien y a conceder el uso del mismo a la otra parte, por un plazo forzoso para ambas y, a elección de esta, a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo a prorrogar el plazo del uso, o alguna otra opción, y la otra parte se obliga a cubrir una cantidad determinada o determinable como contraprestación del uso, aún en el supuesto de la pérdida del objeto, y a ejercer necesariamente alguna de las opciones previstas a la terminación del plazo forzoso..."<sup>21</sup>

En el derecho positivo mexicano esta figura se encuentra regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, haciendo una alusión explícita de los elementos que integran al citado contrato, omitiendo caracterizar una definición completa del contrato de arrendamiento financiero. En este sentido dicha Ley General preceptúa en sus artículos 25 y 27 la naturaleza de esta figura, indicando en los numerales arriba señalados lo siguiente:

Artículo 25 "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 adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se

---

<sup>21</sup> VAZQUEZ PANDO, Fernando A. Ob. Cit. Pág. 267.

refiere el artículo 27 de esta Ley". El artículo 27 se citará en el apartado correspondiente a las opciones terminales.

Para los efectos de este trabajo hemos llegado a la conclusión de que la conceptualización más completa la establece el maestro Vázquez del Mercado en la cual se puede constatar la amplia gama de posibilidades que nos puede ofrecer esta figura. En este sentido señala que "...por arrendamiento financiero debe entenderse aquel en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o colectiva, obligándose ésta a pagar prestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y de adoptar al vencimiento alguna de las siguientes opciones: compra de los bienes, prórroga del contrato, participación en el precio de venta de los bienes..."<sup>22</sup>

Resulta conveniente manifestar que de todas las definiciones anteriores se tiene una visión general que nos permitirá en lo subsecuente clasificar este contrato desde un punto de vista totalmente jurídico, aunado el hecho de que sus características principales quedan englobadas dentro de su misma definición.

Evidente resulta señalar que la mayoría de las definiciones citadas refieren o dan por entendido que la materia de este contrato recae exclusivamente sobre bienes muebles, concepto erróneo, toda vez que las bondades de esta figura nos permite incluir dentro del objeto del contrato inmuebles cuya naturaleza pareciera no ser susceptible de incluirse en este tipo de contratos.

---

<sup>22</sup> VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar. "Contratos Mercantiles". Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Pág. 488

Para ilustrar lo anterior, en lo concerniente a los elementos esenciales nos referimos a los bienes que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento financiero de lo cual podremos concluir la infinita gama de posibilidades que ofrece este contrato que acertadamente ha sido calificado como sui generis.

### **C.- Clasificación**

Para los efectos de este trabajo tomaremos como base para señalar la clasificación del contrato de arrendamiento financiero (leasing), la definición expuesta anteriormente, en la que, el autor Francisco Rico Pérez manifiesta que en sentido estricto es un contrato:

- a) consensual;
- b) bilateral;
- c) oneroso;
- d) conmutativo;
- e) de tracto sucesivo;
- f) traslativo de uso y disfrute, y
- g) especial

En el derecho mexicano el contrato de arrendamiento financiero observa un buen número de las características que acabamos de señalar, ello se puede constatar conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones de Actividades Auxiliares de Crédito.

En términos generales los contratos se clasifican utilizando categorías que pueden exceder el número señalado para el leasing, sin embargo, consideramos suficientes los elementos que distinguen al leasing como contrato.

Los autores de manera genérica describen un sin número de categorías, tales como típico, bilateral, nominado, consensual, formal, conmutativo, oneroso, de tracto sucesivo, traslativo de uso o goce, de adhesión, unilateral, gratuitos, aleatorios, reales, formales, mixtos, atípicos, etc., sin embargo; en este apartado, sólo haremos mención a las categorías en las que se sitúa nuestra figura en comento, que de la doctrina y la legislación se desprenden.

En principio se dice, que un contrato es consensual "...son consensuales los negocios que se perfeccionan por el mero consentimiento, y para cuya validez, por tanto, no se requiere ninguna formalidad. Esto no quiere decir que no pueda revestir la forma escrita..."<sup>23</sup>

Al respecto se dice que el contrato es consensual cuando se requiere para su perfeccionamiento, que las partes que intervienen en él lleguen a un acuerdo, es decir, requieren única y exclusivamente el consentimiento de las partes para tener eficacia jurídica. Por lo que respecta al contrato de arrendamiento financiero se dice "...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 o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio..."<sup>24</sup>

Es consensual por que tiene su momento de perfeccionamiento precisamente al coincidir el acuerdo de consentimiento de las partes. En particular, creemos que el contrato de arrendamiento financiero es consensual sólo en principio, pues no es necesario que el bien objeto de éste y la contraprestación se den en el momento de la manifestación de la voluntad, es decir el consentimiento, pues como veremos en el transcurso de este trabajo, la ley exige que este contrato se celebre por escrito y ratificado ante notario público o fedatario autorizado; pero también

23 ORTIZ URQUIDI, Raúl. "Derecho Civil Parte General" Ed. 2a. Edit. Porrúa, S.A., México 1982. Pág. 336.

24 LEON TOVAR, Soyla H. Ob. Cit. 42.

pensamos que lo consensual no se opone a lo formal, ya que en principio para que exista el contrato de arrendamiento financiero sólo basta este consentimiento de las partes y como la ley exige se le tendrá que dar la forma posteriormente.

Es bilateral aquel contrato en el que intervienen dos sujetos que van a exponer su voluntad para suscribir un contrato, del cual van a derivar derechos y obligaciones para ambas partes. "...Contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes..."<sup>25</sup>

En relación a esta categoría, que también se le da al contrato de arrendamiento financiero, se dice que es bilateral porque da lugar a recíprocas obligaciones para las partes contratantes, ya que la arrendadora financiera al otorgar su consentimiento, estará obligada a otorgar el uso o goce temporal de un bien y el arrendatario tendrá que pagar una contraprestación por este uso o goce.

"...En el leasing se producen derechos y obligaciones recíprocas entre la sociedad y el usuario, la empresa de leasing se obliga a la financiación de los bienes de equipo mediante su compra a un fabricante, a ponerlos a disposición del usuario para su utilización y a venderlos a este, en su momento, si a ello se optara. En cambio el usuario por su parte, se obliga al pago de las cantidades periódicas concertadas, a conservar la cosa y a destinarla a su función específica..."<sup>26</sup>

De acuerdo a la doctrina se dice que el arrendamiento financiero es bilateral porque en base al contrato, se crean derechos y obligaciones para ambos contratantes: arrendadora financiera y el arrendatario. Se dice que el contrato de arrendamiento financiero leasing es bilateral

25 ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil. Contratos" T. IV. Edit. Porrúa, S.A. México 1986. Pág. 9  
26 RICO PEREZ, Francisco. Ob. Cit. Pág. 22.

porque las obligaciones que de éste derivan, es para ambos contratantes, para la arrendadora financiera el adquirir el bien con las especificaciones y del proveedor que el arrendatario financiero indique y este último la de pagar la contraprestación de la forma establecida en el contrato, así como de utilizarlo para el fin establecido y otras obligaciones más que en su momento se analizarán.

Hay quienes pretenden que el contrato de arrendamiento financiero es multilateral, situación del todo equívoca ya que los sujetos que intervienen en dicho contrato son el arrendador y el arrendatario sin que el proveedor pueda ser parte en el contrato. Basta destacar que en 1987 en el proyecto de convención sobre el arrendamiento financiero internacional, adoptado por el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT) en Roma, pretende incluir al proveedor del bien o suministrador, como una de las partes en el contrato.

No es posible admitir que el proveedor se constituya como una tercera parte en el contrato de arrendamiento financiero, porque ello supondría que el arrendador estaría en calidad de subarrendador respecto del arrendatario, es decir, no tendría la propiedad del bien para entregarla en arrendamiento financiero y actuaría como una parte pasiva por lo que se refiere a la propiedad de bien materia del contrato, pues en este tipo de contrato, para que se de es necesario que el arrendador financiero tenga la propiedad del bien objeto del contrato o en su caso adquirirlo para darlo en arrendamiento financiero, inclusive del propio arrendatario, desde luego, con el compromiso de dárselo en arrendamiento financiero.

Decir que un contrato posee la característica de oneroso, no es otra cosa más que elevar a un rango superlativo a dicho contrato, normalmente todo contrato resulta oneroso, lo cual supone que acarrea obligaciones y derechos a las partes. El elemento material intrínseco de todo contrato va precedido del término oneroso y casi podría afirmarse que es un principio inherente a los contratos, porque sí esto no fuera así ¿Qué finalidad

tendría el perfeccionamiento y ejecución de los contratos?

Es oneroso por antonomasia aún aquel acuerdo de voluntades o todavía más aquella declaración unilateral de voluntad fuente de las obligaciones, pues un contrato es oneroso por que impone provechos y gravámenes recíprocos es decir, para las partes que intervienen en el contrato, comunmente, por partes iguales o de acuerdo a su consentimiento.

En este orden de ideas, en lo que al arrendamiento financiero se refiere se destaca que "...Hay onerosidad en tanto que el desplazamiento de la posesión e incluso la propiedad final, si se pacta, y los servicios prestados por la empresa de leasing, están compensados por la contraprestación que asume el comprador..."<sup>27</sup>

Se entiende, que nuestra figura en comento es onerosa en virtud de que las prestaciones a que se obliga la empresa, se compensan por la contraprestación a que el arrendatario esta obligado a cubrir dentro del plazo forzoso establecido.

Además, por cuanto que el arrendatario como la empresa de leasing o arrendadora financiera, persiguen la obtención de una prestación de la otra parte contratante.

La onerosidad de este contrato leasing conforme a nuestra legislación prevé la obligación de entregar el uso o goce temporal de un bien obteniendo una contraprestación económica, la cual finalmente tendrá que seguir cualesquiera de las tres opciones terminales a que se refiere la Ley, lo que de alguna manera, justifica la existencia de este contrato.

---

27 Idem.

De esta manera el contrato de arrendamiento financiero es oneroso en virtud de que la finalidad del arrendador financiero es obtener un beneficio económico al otorgar el uso o goce de un bien y el arrendatario financiero al usar o gozar de un bien que no es de su propiedad mediante la contraprestación que se establecerá en el momento de celebrar el contrato y que más aún no se tendrá que pagar el monto total en una sola exhibición, sino que se pagará en diferentes, al respecto, cabe mencionar que esta es una de las ventajas del arrendamiento financiero leasing, que presenta para las partes y que de alguna manera también justifica su existencia, y en consecuencia, tal situación permite que cada vez sea más aceptable su aplicación.

Conmutativo significa que las prestaciones debidas entre las partes son ciertas, y en su caso susceptibles de apreciación mediata o inmediata, esto indica que de antemano cada una de las partes conocen los gravámenes que les afectarán a cada una. De esta manera se enuncia "... Se llama contrato conmutativo cuando las prestaciones a cargo de las partes están perfectamente determinadas al momento de su celebración ..." 28

En nuestra figura en estudio, sabemos que las prestaciones se conocen desde el momento de la celebración del contrato, ya que precisamente la arrendadora financiera adquiere el bien objeto de éste, pues lo hace a petición del arrendatario y además el precio del bien se conoce también desde el momento de la celebración del contrato y la forma de pagar la contraprestación que igualmente habrá que establecer en el mismo.

De esta manera, en el arrendamiento financiero existe conmutatividad porque normalmente, y a partir de la celebración del contrato es posible calcular los beneficios a obtener por cada contratante, sin que aquellos dependan de una circunstancia todavía desconocida, de un riesgo o del

28 AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". Edit. Hagtman. México 1964. Pág. 34 y 35.



azar, porque se entiende que el bien ya se adquirió y también se ha calculado el monto de la contraprestación que habrá de cubrirse por el uso o goce, por la adquisición del bien.

Al respecto es necesario anotar que los beneficios precisamente se obtendrán desde la celebración del contrato, más aún estos se conocen al principio, pues se calcula antes a fin de pactar lo que respecta a la contraprestación y la manera de pagarse y se conocen también los gravámenes que correrán a cargo de cada una de las partes de su elaboración. Se considera conmutativo porque ambas partes conocen desde el momento de contratar las obligaciones y prestaciones a realizar, que regularmente, se estiman proporcionales a los beneficios derivados del contrato.

" ... El arrendamiento financiero es de este carácter, conmutativo toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas susceptibles de apreciación inmediata, desde el momento en que él se celebra ... " 29

Los beneficios mutuos pueden ser calculados desde la firma del contrato, lo que le da a éste también tal carácter. Por lo que, un contrato es conmutativo en virtud de que desde su elaboración se conocen los derechos y obligaciones de las partes, así el contrato de arrendamiento financiero es conmutativo ya que las partes, la arrendadora financiera se obliga a adquirir un bien para darlo al arrendatario financiero en arrendamiento mediante el pago de una contraprestación que se pagará en diversas exhibiciones y también se determina, que al término del plazo forzoso deberá de operar alguna de las opciones terminales; en consecuencia las partes pueden apreciar al beneficio o perjuicio que les acarrea éste contrato, por ejemplo en ésta figura en la que la arrendadora financiera entrega un bien a cambio de una cantidad determinada o determinable en especie.

El término tracto sucesivo, tiene relevancia en el hecho de que las obligaciones debidas entre las partes se van actualizando, por decirlo así con el paso del tiempo, las obligaciones y prestaciones de las partes tienen una relación consecutiva en el tiempo y el espacio y requieren de una continuidad que hace imposible que en un momento específico se actualice el contrato. En este orden de ideas se señala "... Contratos de tracto sucesivo son los que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado ..." <sup>30</sup>

De manera específica en el contrato de arrendamiento financiero, se dice que "... es un contrato de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se prolonga en el tiempo..." <sup>31</sup>

De acuerdo a la finalidad y funcionamiento de este contrato su ejecución es sucesiva, por la duración de su realización, pues las prestaciones y obligaciones, que de este se derivan se van cumpliendo de acuerdo a lo que se establezca en el mismo, por lo que, entendemos que el leasing participa en esta clasificación, pues bien por un lado la empresa o arrendadora financiera ha de mantener en el goce de los bienes al arrendatario durante el tiempo que dure el contrato, por otro lado este ha de satisfacer un precio en forma periódica.

Lo consideramos de tracto sucesivo, toda vez que las prestaciones a que cada uno se obliga, no son en su realización obligatorias en un solo momento, sino que tienen vigencia durante el plazo forzoso acordado, ya que también se apunta que el contrato de arrendamiento financiero es de tracto sucesivo por que es un contrato cuya ejecución sólo será posible con el transcurso de cierto tiempo.

---

30 SOTO ALVAREZ, Clemente. "Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil Curso Gráfico". Ed. 2a. Edit. Luisa, S.A. México 1983. Pág. 148.

31 ARCE GORGOLLO, Javier. "Contratos Mercantiles Atípicos". Ed. 2a. Edit. Trillas, S.A. de C.V. México 1989. Pág. 91

En esta clasificación, se observa de manera primordial al momento en que aparentemente termina el contrato, con el transcurso del tiempo por que se establece un plazo forzoso, pero será necesario que las partes de común acuerdo se inclinen por alguna de las opciones terminales a que se refiere la ley y que conlleva entre otras consecuencias la posible continuación de la relación jurídica establecida con motivo de la suscripción del contrato. Además del plazo forzoso la contraprestación a que se obliga a pagar se hará en parcialidades, las cuales cubrirán el valor del bien de adquisición, las cargas financieras, así como los demás accesorios, lo que traerá como consecuencia que al final de este plazo, tendrá que ejecutarse alguna de las opciones terminales.

Una categoría primordial del contrato de arrendamiento financiero esta determinada por la obligación que tiene la arrendadora financiera de trasladar el uso o goce en principio temporal del bien motivo del contrato, obligándose el arrendatario a entregar una contraprestación, generalmente una cantidad específica en dinero.

La relación que surge entre la arrendadora y el arrendatario es temporal, y se va perfeccionando al pasar el tiempo, tal como se explicó a referimos a la categoría de tracto sucesivo, el hecho de que sea traslativo de uso o goce tendrá finalmente que destacarse a través de cualesquiera de las opciones terminales que marca la ley.

De esta manera el contrato de arrendamiento financiero de acuerdo a su esencia es traslativo de uso o goce en lo que respecta al uso o goce del bien por parte del arrendatario. "... Traslato de uso o goce, por el arrendamiento financiero 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 ..." <sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> LEON TOVAR, Soy la H. Ob. Cit. Pág. 44.

Como podemos observar el arrendamiento financiero tiene el carácter de traslativo de uso desde su propio concepto y definición, que nos hace clara tal situación, pues, sabemos que mediante éste se otorga el uso o goce temporal de un bien a cambio de una contraprestación, la esencia es eso el uso o goce temporal, aunque posteriormente se podría dar éste definitivamente al operar las opciones terminales, lo cual pasaría a ser una traslación también de dominio, pero hasta en tanto, no se cumpla con el plazo forzoso, será traslativo sólo de uso o goce.

Decimos que es un contrato especial por la naturaleza de los actos que conlleva en sí mismo, que lo hacen, cabría decir, sui generis, de lo cual hablaremos posteriormente al referirnos a las características de este contrato.

Al respecto algunos autores también lo sitúan en la categoría de los contratos innominados, sobre el particular cabe señalar que en nuestro derecho no es posible situarlo en ésta, ya que desde diciembre de 1981, este contrato es nominado, puesto que se le dio una denominación que de acuerdo al legislador es la que más se ajusta a nuestro derecho que es la de "arrendamiento financiero", así mismo además de las categorías expuestas con anterioridad dadas por la doctrina, diremos que en nuestro derecho, también es un contrato formal ya que por ley debe de otorgarse por escrito y ante notario público u otros fedatarios autorizados de conformidad con el artículo 25 de la LGOAAC, además conforme a nuestra legislación es un contrato típico, regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Por las razones expuestas, se considera que de acuerdo a la doctrina y a la legislación el contrato de arrendamiento financiero en nuestro derecho, es un contrato consensual, bilateral, oneroso, nominado, típico, conmutativo, de tracto sucesivo y traslativo de uso o goce, formal, y además especial.

#### D.- Característica

Una vez analizada la clasificación que la doctrina y la legislación refiere en cuanto al contrato de arrendamiento financiero, resulta necesario referirse a las particularidades o peculiaridades que lo permiten diferenciar de los demás contratos que regula nuestra legislación y que los autores se empeñan en asemejar, mismas que nos ayudarán a identificar a la figura jurídica en cuestión, ya que regularmente se dice que se trata de un arrendamiento con opción de compra; o en su caso una compraventa a plazos, también que se trata de un contrato mixto en virtud de que se dan dos contratos en uno.

En este orden de ideas; se citan las diferentes características que los autores le atribuyen a tal figura, que lo hace diferente, la primera de éstas la conforma el hecho de que la arrendadora financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato de acuerdo a las especificaciones y del proveedor indicados por el arrendatario, al respecto, la doctrina señala "... La arrendadora debe adquirir el objeto conforme a las indicaciones de la arrendataria y no tendrá ésta, responsabilidad alguna, con respecto a vicios del objeto ..." <sup>33</sup>

Tal situación obedece al hecho de que si bien la adquisición del bien objeto del contrato obedece a la solicitud por parte del arrendatario de que se adquiera éste, del proveedor o distribuidor que señala y con las especificaciones que le convenga, por lo que en caso, de que exista error u omisión en el bien tal situación será a cargo del arrendatario, porque, de hecho el bien se adquiere a petición de éste.

Otra de las particularidades que señalan es "... la concesión temporal del uso o goce de la cosa objeto del contrato ..." <sup>34</sup> Esta singularidad de la

<sup>33</sup> VAZQUEZ PANDO, Fernando A. Ob. Cit. Pág. 267.

<sup>34</sup> LEON TOVAR, Soyla H. Ob. Cit. Pág. 45.

figura del leasing es una de las que lo hacen diferente de los demás, ya que la misma es la esencia o uno de los fines objeto del contrato, ya que de no darse el uso o goce del bien no existiría plazo forzoso ni tampoco la posibilidad de elegir alguna de las opciones terminales y en consecuencia no existiría el arrendamiento financiero.

Además de estas peculiaridades, una más de éstas, la determina el precio y la forma en que habrá de calcularse, al respecto, la doctrina refiere "... 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 canones según se convenga en el contrato ..." <sup>35</sup>

En relación a lo expuesto se dice que el precio por el uso, deber ser superior al precio de la compra de la arrendadora, en virtud de que este tendrá que incluir las cargas financieras, el valor de adquisición y los demás accesorios. Es menester observar que dicha situación se da en virtud de la solicitud de crédito que por un lado el arrendatario requiere, de alguna forma obedece a la naturaleza de la figura y por otro lado, la arrendadora financiera su actividad es comercial o con la finalidad de lucro, lo que permite que cada una de las partes obtenga los beneficios que la misma presenta. Asimismo, el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas permite que se de cada vez en diferentes campos, pues el hecho de poder satisfacer necesidades que en un primer momento no signifique una erogación cuantiosa, pero que sí contemple todas las posibilidades que son propias de la actividad comercial y que además se determinen desde que existe la voluntad de contratar, pues esta determinación del precio es situación indispensable en el leasing aún cuando no se pague en un sólo momento, ya que este se efectuará en parcialidades durante el término del contrato, y que en caso de que al finalizar dicho término se opte por la compra, el precio debiera ser inferior

o simbólico al momento en que se celebró el contrato.

Otra de las características que diferencian al contrato en comento, que consideramos relevante consiste en "el plazo forzoso", que se establece para el uso o goce y dentro del cual ninguna de las partes puede rescindir el contrato, y que abarca en gran parte toda la vida económica del bien el que se calcula de tal manera que los pagos de ese período sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero más un beneficio; el uso o goce del bien ha de ser de carácter temporal y a plazo forzoso; esto obedece a la necesidad de garantizar la vigencia del contrato y justificar, en todo caso, el derecho de la arrendadora financiera a exigir al arrendatario el pago de la totalidad de la prestación.

Si bien es cierto que esta característica resulta una restricción, se explica dado que la arrendataria financiera, tendrá el control de la propiedad del bien objeto de éste durante un plazo, ya que en base a este se determinó el precio de las parcialidades a pagar por el contrato; además de no cumplirse con este supuesto no se daría el arrendamiento financiero, porque hasta en momento en que el plazo termine es cuando se podrá estar en la posibilidad de ejecutar alguna de las opciones terminales.

Así también, se habla de otra particularidad del arrendamiento financiero que la constituye por lo menos en lo que al derecho mexicano se refiere, el arrendamiento financiero resulta un contrato de carácter mercantil en virtud de que esta regulado por una Ley carácter mercantil que es la Ley General de Organizaciones de Actividades Auxiliares de Crédito; la arrendadora financiera ha de ser comerciante, una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esta naturaleza; ya que tendrá que contar con la consesión para operar como tal de acuerdo a la Ley, el arrendatario en cambio dadas las características del contrato puede no necesariamente, ser comerciante; y además el propósito cuando menos de la arrendadora financiera es de carácter lucrativo.

La Mercantilidad del arrendamiento financiero cualquiera que sea el carácter del arrendatario, es fácil localizar el invariable carácter comercial, pues la empresa arrendadora compra la mercancía para darla en arrendamiento y posteriormente, otorgará la posibilidad de ejercitar alguna de las opciones terminales, con inocultable propósito de especulación comercial.

La arrendadora o empresa leasing no hay duda adquiere en primer lugar los bienes y en segundo lugar los alquila, con la posibilidad de enajenación. En estos casos hay una intención, por lo menos por parte de la arrendadora, con el propósito de lucro, por lo que el arrendamiento financiero es mercantil.

En este orden de ideas "...Para determinar la mercantilidad del contrato habrá que tomar en cuenta de que se encuentra regulado por una Ley de naturaleza mercantil, la que señala que la práctica del mismo corresponde a una organización considerada como auxiliar de crédito, es decir encontramos la presencia de una empresa, a través de la cual se realizan las operaciones. La empresa, pues, es un elemento determinante para establecer la mercantilidad de este contrato, en tanto que ella implica el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que atrae aparejado una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil ..." <sup>36</sup>

Cabe señalar que si bien la empresa arrendadora funje como intermediaria, en lo que se refiere a la financiación, pues si contrata o no con un proveedor éste último no forma parte del contrato de arrendamiento financiero, como algunos autores pretenden mencionar,

<sup>36</sup> VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Ob. Cit. Pág. 488



considerando a este proveedor del bien objeto del contrato como una tercera parte en el contrato, ya que este es el motivo o la justificación del arrendamiento financiero, la financiación.

Así el artículo 75 del Código de Comercio señala " la ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación...

XXIV. Cuales quiera otros actos de naturaleza analoga a los expresados en éste código."

De acuerdo al precepto citado el adquirir un bien, con el propósito de especulación comercial, será considerado como un acto de comercio, en consecuencia; en el arrendamiento financiero se da esta situación; ya que la arrendadora financiera adquiere un bien con el propósito de otorgar el uso o goce temporal, mediante el pago de una contraprestación determinada en dinero. Independientemente de la calidad de los contratantes, el arrendamiento financiero es un contrato de carácter mercantil; ya que está regulado por una ley mercantil, y cuando menos, por parte de la arrendadora financiera, se persigue un fin de carácter lucrativo.

En relación a lo anterior, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 3º señala, "que se consideran organizaciones auxiliares de crédito las siguientes:

- I. Almacenes generales de depósito;
- II. Arrendadoras financieras;
- III. Uniones de crédito; y
- IV. Las demás que otras leyes consideren como tales."

Este precepto, determina el carácter que tiene la arrendadora financiera y que justifica dicha situación. Así también, la misma Ley establece en su artículo 5 párrafo primero; "se requerirá concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la constitución de almacenes nacionales de depósito y arrendadoras financieras, o de la comisión nacional bancaria y de seguros cuando se trate de uniones de crédito."

En el artículo 8 párrafo primero enuncia "las sociedades que se concesionen para operar como organizaciones auxiliares de crédito, deberán constituirse en forma de sociedades anónimas de capital fijo o variable, organizaciones con arreglo a la Ley de Sociedades Mercantiles."

Tal peculiaridad del contrato se refleja en el sentido que como la Ley lo señala deberán de intervenir en él instituciones que esten establecidas conforme a la legislación aplicable, para poder operar como arrendadoras financieras, lo que en su momento se analizará en el contenido del presente trabajo.

Una más de las características, se le atribuye a esta figura la conforma "...su carácter especial, sin duda se trata de una figura nueva no considerada con la debida atención general hasta los tiempos recientes, no cabe duda de que se trata de una especie destacada ya entre las

figuras tradicionales..."<sup>37</sup>

De esta manera se le considera un contrato especial, ya que analizadas las particularidades de éste, se encuentra que se constituye de una manera diferente de los contratos regulados con anterioridad y que sin lugar a dudas su uso en la vida diaria, la sociedad primeramente le otorgó un reconocimiento con la práctica, lo cual en consecuencia se traduce en una tipicidad social, situación que amparó, en la actualidad, su regulación en nuestra legislación y en la mayoría de los países.

Como se ha venido mencionando a esta figura se le atribuyen semejanzas, o similitudes o identidades con otros contratos regulados con más anterioridad que la figura en comento por nuestra legislación, olvidándose de la importancia en el campo jurídico y empresarial que lo justifica y más aún que el mismo existe por sí y con una configuración especial, ya que no tiene nada que ver con los contratos clásicos; que si bien se compara con el arrendamiento o con la compraventa a plazos, resulta que en el leasing se deja abierta la opción de compra al arrendatario desde el momento mismo de su nacimiento; además que esta opción es parte fundamental de la naturaleza misma, ya que sin ésta no existiría el contrato, igualmente no sólo, se dará la compra del bien objeto del contrato sino que existen en él otras opciones, así también, en general la Ley habla de fincas y el leasing puede referirse a cualquier mueble, además en éste debe de existir un plazo forzoso de arrendamiento; para poder después girar la posibilidad de compra, y en el mismo se busca una disposición en el adquirente que puede no llegar a producirse, pues existen otras alternativas, mientras que en el contrato de arrendamiento la compra sería por ley en virtud de un derecho adquirido (de tanto); y que en el arrendamiento financiero dicha situación es contractual, ya que existe la posibilidad de ejercitar otra opción terminal .

---

37 RICO PEREZ, Francisco, Ob. Cit. Pág. 25

## **CAPITULO II**

### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### **A.- Elementos esenciales**

- 1.- Consentimiento**
- 2.- objeto**
- 3.- Causa**

#### **B.- Elementos de validez**

- 1.- Forma**

#### **C.- Las partes**

- 1.- Arrendadora Financiera (arrendador)**
- 2.- Arrendatario**

#### **D.- Obligaciones de la Arrendadora Financiera**

#### **E.- Obligaciones del Arrendatario**

## CAPITULO II

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### A.- Elementos esenciales

Como se ha venido manejando el arrendamiento financiero es un contrato; es decir, el acuerdo de dos o más voluntades para crear y transferir derechos y obligaciones, así para que el contrato exista como acto jurídico, tendrá que existir el acuerdo de voluntades o la manifestación de la voluntad, para lo que se requiere previa a ésta, los elementos esenciales o de existencia y de validez que perfeccione este acuerdo de voluntades y más aún que el contrato nazca.

De esta manera, tenemos que los elementos esenciales o de existencia son los que se requieren para que el contrato nazca, para que exista o cobre vida jurídica; es decir aquellos elementos sin los cuales el contrato no puede existir; los elementos de validez en cambio, suponen que el acto ha nacido, pero que son necesarios para que se perfeccione y que no adolezca de vicios o defectos que pudieran originar su nulidad, y en su caso poder oponerlos frente a terceros.

En este orden de ideas, se analizarán primeramente los elementos esenciales o de existencia de los contratos; de acuerdo con los autores consisten en el consentimiento y el objeto, pero para efectos de este estudio también se analizará la causa.

## 1.- Consentimiento

En cuanto al consentimiento, se refiere al acuerdo de voluntades para crear, transmitir obligaciones y derechos, pero este acuerdo deberá manifestarse "...el consentimiento es el acuerdo de voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior..."<sup>38</sup>

Se puede decir, que esta manifestación de la voluntad exterior, se refiere al hecho de que las partes quisieron obligarse a producir efectos jurídicos, que siempre serán en la medida en que se quisieron obligar, es decir, ya sea para crear, transmitir, derechos u obligaciones, por lo que el consentimiento es una manifestación de voluntad que puede ser expresa tácita.

Además de ésta manifestación de voluntad, que supone la aceptación de las partes, para que puedan legalmente obligarse y por ello producir los efectos jurídicos deseados por las partes, también se requiere que sea expresada por persona capaz de obligarse para que no este viciada; con lo que tiene existencia jurídica, es decir, la voluntad susceptible de derecho, de dar nacimiento o existencia a una obligación, deberá entenderse dicha manifestación hasta el grado en que las partes desearon obligarse.

De esta manera, se entiende que toda persona es libre para obligarse por su voluntad en la forma y términos que le convengan, sin que existan más limitaciones y excepciones que las señaladas por la ley.

<sup>38</sup> GUTIERREZ y GONZALEZ, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Ed. 5ª. Reimp. 8ª. Edit. Cajica, S.A. Pue. México 1982. Págs. 207 y 208.

Así, la manifestación de la voluntad puede ir hasta en tanto la ley no la limite, es decir, las partes podrán obligarse hasta en cuanto no vaya más allá del orden público, pero también puede pensarse que aquí opera el principio del derecho civil, "lo que no está jurídicamente prohibido, está legalmente permitido", pero siempre y cuando no contravenga lo establecido por las leyes.

Al respecto, en nuestra legislación, se establecen los elementos esenciales, específicamente en el artículo 1794 del Código Civil que señala "para la existencia del contrato se requiere:

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

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

En lo que se refiere a nuestra figura en estudio; como lo veremos en el apartado correspondiente de este trabajo, en el arrendamiento financiero la voluntad deberá ser expresa.

Por lo anterior, para que el contrato exista, se precisa de los elementos en mención, es decir el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del mismo. Así hemos puntado que el consentimiento se refiere a la manifestación exterior del acuerdo de voluntades entre las partes de querer hacer, obligarse o de prestar un derecho o una obligación en la

forma que estas lo deseen.

De esta manera en lo que al contrato de arrendamiento financiero o leasing se refiere, para que este exista se precisa la coincidencia de la voluntad de la arrendadora financiera y del arrendatario "...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, la intención o resolución de éste para pagar los cánones y 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>39</sup>. Basta que el arrendatario solicite a la arrendadora financiera una prestación y que esta última acepte otorgar esta prestación, es decir, que la voluntad de ambas partes concuerden en un interés jurídico, ya que ésta se forma por la realización de una oferta (hecha por el arrendatario) y la aceptación de ésta (por parte de la arrendadora financiera), lo que trae aparejada la conformidad en la oferta de ambas partes, en consecuencia, el consentimiento en este contrato, se considera integrado.

## 2.- Objeto

Como se ha mencionado el objeto es el segundo elemento esencial o de existencia del contrato, enunciados el artículo 1794 del Código Civil; el cual también, en el artículo 1824 determina lo que se deberá entender por objeto y el cual es del contenido literal siguiente "son objeto de los contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar;

---

<sup>39</sup> LEON TOVAR, Soyla. ob. cit. Pág. 50.



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

Al respecto, la doctrina refiere diferentes acepciones que se le da al término objeto, mencionado "...el objeto directo o inmediato es la producción de consecuencias jurídicas de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones; el objeto indirecto o mediato, que no viene a ser sino el objeto directo de la obligación creada, transmitida, modificada o extinguida, es decir, una prestación de dar, de hacer o de no hacer; y la de objeto sinónimo de la cosa o el hecho material del negocio..."<sup>40</sup>

Cabe señalar que el objeto referido por la doctrina correspondiente a la producción de consecuencias jurídicas y a la prestación de dar, de hacer o no hacer situación de vital importancia para el análisis del objeto, pero que para efectos de este trabajo, utilizaremos la acepción que enuncia el Código Civil en el artículo citado en párrafos anteriores, es decir el objeto como sinónimo de la cosa o el hecho material en este caso del contrato.

Así tomaremos en cuenta la cosa que el obligado debe dar, es decir, el bien que pueda ser objeto del contrato, así tenemos que el artículo 1825 del Código Civil enuncia "la cosa objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza;
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3.- Estar en el comercio."

En relación al primer supuesto se dice que la cosa deberá existir

---

40 ORTIZ URQUIDI, Raúl. Ob. Cit. Pág. 288.

físicamente y materialmente, ya que de no ser así la prestación simplemente sería imposible y por lo tanto el contrato también resultará imposible efectuarse; en cuanto de que debe ser determinado o determinarle en cuanto a su especie, es decir determinar que es lo que se quiere comprometer en el negocio; y en lo que se refiere a que debe estar en el comercio, se dice que además de existir físicamente la cosa debe ser sujeta de derecho, es decir que exista jurídicamente.

Como se ha dicho el objeto consiste en una prestación cuyo contenido es dar o prestar servicios destinados al cumplimiento del fin del contrato. En cuanto al objeto del contrato de arrendamiento financiero este consiste en la conducta de los contratantes que se manifiesta como una prestación de hacer, que en realidad se configura por el hecho de entregar un bien del cual se ha de conceder el uso o goce; y la cosa misma, los bienes que la arrendadora financiera ha de adquirir y entregar en arrendamiento financiero al arrendatario; es decir, dos situaciones, la prestación de un derecho y la prestación de una cosa.

Así, la prestación en el arrendamiento financiero, debe ser posible, por que las prestaciones que sean física o jurídicamente imposible no podrán ser objeto del contrato como lo enuncia el artículo 1830 del C.C. y el 77 del Código de Comercio la prestación de este ha de ser lícita, es decir que no vaya en contra de la ley o del orden público las buenas costumbres. El bien objeto del arrendamiento financiero debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir, aquel sobre el que puede concederse el uso o goce, al respecto la LGQAAC no menciona particularidad alguna que deban tener los bienes objetos del contrato.

Como podemos observar el objeto del arrendamiento financiero puede redundar en todas las cosas existentes, que se puedan determinar y que existan jurídicamente, lo único que podría constituir una limitación es el hecho de que no se cumpliera con los requisitos establecido para los contratos, o que fueran más allá de lo establecido por la legislación

aplicable.

En este orden de ideas, el arrendamiento financiero, puede referirse a toda clase de cosas o bienes, con tal de que conforme a las reglas generales de nuestro derecho, estén dentro del comercio, sean posibles y determinados; es decir se podrá aplicar a bienes materiales, bienes inmateriales o derechos como podrían ser patentes, marcas, etc. siempre que no sean personalísimos.

De esta manera las empresas o arrendadoras financieras suelen operar con todo tipo de bienes, no obstante, cabe hacer la observación que en algunos países existen entidades especializadas en unos bienes concretos sin que por ello, se entienda que no se puedan realizar operaciones de arrendamiento financiero en otro tipo de bienes.

Si bien es cierto que existen arrendadoras financieras que se dedican a solo una actividad, es decir, realizan leasing por ejemplo sólo con máquinas de escribir o con material de oficina; esto obedece al interés particular de la misma, no porque no exista leasing en los demás bienes, pues como hemos mencionado puede operar en cualquier tipo de bienes, siempre y cuando no contravengan las reglas establecidas por la ley. En consecuencia los objetos de este contrato o elementos reales, puede ser toda clase de bienes muebles o inmuebles, y más aun todavía, sobre derechos de marcas y patentes, considerando que la única limitante, sería efectuar arrendamiento financiero sobre derechos estrictamente personales.

En la actualidad, es preciso aclarar que el arrendamiento financiero opera desde una máquina de escribir, un automóvil, hasta edificios completos, aún como veremos, que la LGOAAC, no enuncia sobre que bienes puede darse el arrendamiento financiero, es decir no menciona las particularidades que deban tener los bienes objeto del contrato, aun

cuando se puede sobre entender, pues menciona las operaciones que la arrendadora financiera puede celebrar para cumplir con su objetivo. Como veremos el artículo 24 de dicha ley señala "Las sociedades que disfruten de concesión para operar como arrendadora financiera; sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

- I.- Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley;
- II.- Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;
- III.- Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;
- IV.- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o entidades financieras del exterior destinadas a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto del arrendamiento financiero.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general, podrá autorizar otras fuentes de financiamiento.

- V.- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social;
- VI.- Obtener créditos refaccionarios e hipotecarios, con base en las reglas del carácter general que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México;
- VII.- Otorgar créditos a corto plazo, que se relacionen con contratos de arrendamiento financiero, conforme a las reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

- VIII.- Descontar, dar en prenda o negociar títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciban financiamiento;
- IX.- Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores;
- X.- Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;
- XI.- Las demás que en esta u otras reglas se les autorice; y
- XII.- Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México."

El precepto citado, señala las operaciones que podrán realizar las arrendadoras financieras, respecto de las actividades que realizará para cumplir con su fin al contar con la concesión para operar como tal; sin que se digan los bienes que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento financiero (leasing), aun cuando se deduce que si bien, no hace tal distinción, se parte del supuesto de que sólo puede operar sobre bienes tangibles; al respecto en el Código Fiscal de la Federación en el artículo 15 se señala "Arrendamiento financiero es el contrato por el que se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción.
  - b) Prórrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un momento inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
  - c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.
- II.- Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- III.- Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato que se celebre por escrito.
- IV.- Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses."

En relación a lo que enuncia el C.F.F., se cree conveniente que en la LGOAAC, deberá adicionarse una disposición que enuncie los bienes que podrán ser objeto del contrato o en su caso modificarse la fracción II del artículo 24, ya que en este se enuncia "adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero", en virtud de que en éste no se especifican los bienes que podrán ser objeto del arrendamiento financiero y que tal disposición o modificación deberá ser congruente o concordante con dicho código, o en su caso, que en la misma se especifiquen los bienes que podrán ser objeto del contrato, es decir, que sea concordante con el C.F.F., aun cuando sabemos que este último se refiere a los impuestos que puede causar dicho negocio, ya que éste no regula directamente el contrato de arrendamiento financiero, pues es la LGOAAC, la que regula dicho contrato, por lo que deberá modificarse en el sentido de que se enuncien los bienes que serán objeto del contrato, a fin de estar de acuerdo con la aplicación actual de esta figura.

En razón de lo que hemos apuntado el arrendamiento financiero, de conformidad con los usos en la vida diaria se da u opera no sólo en bienes tangibles, sino aun en intangibles como podrían ser derechos sobre marcas o patentes; así, de acuerdo con los usos o por la tipicidad social, es decir, por su aceptación de la sociedad en su aplicación, tal situación debe ser regulada por nuestra legislación, pues, como se manifiesto no hay obstáculo alguno para que se celebre el arrendamiento financiero sobre derechos, como podrían ser una patente o una marca.

Por lo que podemos colegir que el contrato de arrendamiento financiero, puede operar en todos los bienes mobiliarios e inmobiliarios, en tangibles o intangibles, siempre que existan en la naturaleza, que sean determinados o determinables en cuanto a su especie y que se encuentren en el comercio.

### **3.- Causa**

Como se anotó con anterioridad, que para efectos del estudio de nuestra figura se considera a la causa como tercer elemento esencial o de existencia del contrato; así, se ha hablado del consentimiento y del objeto, es este apartado citamos a la causa como un tercer elemento y que la misma no es otra cosa que el motivo o el fin que indució a las partes a la celebración del contrato. De ésta manera, se dice que el motivo o fin, es la razón que puede suceder, y por lo mismo es variable de individuo a individuo, situación que induce a la celebración del acto jurídico.

Así la causa se puede traducir en los motivos personales que influyeron para que las partes llegaran a celebrar el contrato, es decir, el hecho de que su voluntad coincidiera en un mismo interés y que la misma las llevará a producir obligaciones y derechos por iguales, por lo que en todo acto de voluntad hay un motivo determinante, y éste es precisamente el

fin del acto jurídico.

De esta manera el Código Civil en el artículo 1795 señala "El contrato puede ser invalidado:...III.- porque su objeto, motivo o fin sea ilícito..."; a contrario sensu el motivo o el fin deberá de ser lícito, también en su artículo 1831 enuncia "el fin o el motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

Como se señalo en el primer elemento esencial la manifestación de la voluntad no podrá ir más alla de lo que la ley establezca, ni tampoco más alla de lo que acordaron las partes, es decir, hasta donde las partes se quisieron obligar, siempre que no contravengan lo establecido por las leyes.

En este orden de ideas se dice "...la causa impulsiva o motivo determinante del contrato es un elemento intrínseco al mismo, que consiste en el fin personal que cada parte se propone al contratar, y que, por lo tanto, es variable en cada contrato y en cada persona. Son las razones o móviles muy personales, que cada quien tiene al celebrar el contrato..."<sup>41</sup>

Como se ha comentado, la causa es un elemento esencial que se resume en los motivos o razones que llevaron a las partes a coincidir para celebrar el contrato, en este aspecto, en lo que se refiere al contrato de arrendamiento financiero, este elemento se puede precisar en el hecho de que por una parte el arrendatario financiero tiene la necesidad de adquirir un bien que le permita desarrollar alguna actividad y que en ese momento no cuenta con un capital disponible para adquirirlo y por otra parte existen arrendadoras financieras que el fin que la justifica es el hecho de otorgar el uso o goce de bienes que pueden ser propios o en su caso adquirirlos

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones". T. III. Edit. Porrúa, S.A. de México 1982. pág. 75.



para este fin y que como se anotó con anterioridad su finalidad es de lucro, el caso sería que ambas partes al solicitar por un lado y por otro aceptar dicha solicitud coincidieran en la voluntad de contraer derechos y obligaciones recíprocas, así tal situación, cumple una función económica jurídica, se puede decir que es el propósito concreto de quienes se obligan mediante este contrato.

De esta manera, se expresa en el arrendamiento financiero la causa como el fin esencial o el más próximo que los contratantes se proponen al celebrar el acto, o el fin inmediato o directo en vista del cual se obligan; en fin, la finalidad o razón económica que persigue cada una de ellas; para la arrendadora financiera, obtener un lucro por la financiación que otorga al arrendatario; y para éste, la obtención del uso del bien que se necesita para su explotación sin necesidad de adquirirlo en propiedad.

Cabe destacar que esta situación representa una de las ventajas que ofrece este contrato de arrendamiento financiero, pues el hecho de poder usar o disfrutar un bien necesario y que en el momento no puede adquirirse en propiedad, lo que no significaría ninguna erogación cuantiosa por parte del arrendatario y que si cumpliría una función primordial.

## **B.- Elementos de validez**

Después de haber analizado los elementos esenciales o de existencia del contrato, es decir aquellos que lo originan, que le dan vida jurídica, es preciso señalar aquellos elementos que hacen que esa vida sea perfecta para que de esta manera adolezca de vicios o defectos que pudieran dañar dicha existencia y que produciría u originaría su nulidad, a diferencia de los esenciales o de existencia que al llegar a faltar uno de éstos simplemente el contrato sería jurídicamente inexistente. Los de validez, que no siendo, como los esenciales, necesarios para la

existencia del negocio, cualquiera de ellos que falte solo origina la nulidad, más no la inexistencia del negocio; es decir, la falta del elemento no impedirá que el negocio exista, pero eso sí, que exista viciado de nulidad.

## **1.- La Forma**

De esta manera se ha expresado que los contratos requieren para su existencia de elementos esenciales y de validez, así analizaremos la forma como elemento de validez del contrato; con anterioridad se anotó que el consentimiento o la manifestación de la voluntad podrá ser expresa o tácita, pero dicha manifestación además de tomar estas formas deberá de cumplir con las que la ley establezca; es decir, este elemento de validez se manifieste con las formalidades que en cada caso exija la ley. Al respecto citaremos algunos autores que señalan lo que debe entenderse por forma como elemento esencial del contrato. En la actualidad, para la expresión del consentimiento es necesaria una formalidad, por lo que la ley se ha preocupado casi siempre sólo de reglamentar la forma escrita. Así regularmente cuando hablamos de la forma de manifestación de la voluntad entendemos la manera en que se lleva a cabo dicha manifestación que comúnmente se refiere a la expresa o tácita, pero consideramos que por forma de un negocio jurídico, debe entenderse la manera en que éste se realiza.

En lo que se refiere a este elemento de validez se dice que todos los negocios jurídicos o contratos deberán cumplir con una forma que pudiera ser por escrito o verbal o por cualquier otra, pero lo que sí es seguro que ninguno carece de forma, pero por lo que hace a nuestro derecho la forma escrita es la que tradicionalmente se utiliza.

La forma se entiende como el o los elementos de carácter exterior, que rodean o cubren a todo acto de voluntad, es lo que se refiere a los hechos

de la vida social, de donde provienen los derechos; razón por lo que se estima que son elementos que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, modificación, conservación, transmisión o extinción de los derechos y obligaciones y cuyos efectos dependen en cierta medida de la observación de esos elementos, según lo determine la norma jurídica vigente.

De esta manera el Código Civil en el artículo 1852 enuncia "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

Si bien es cierto, que la voluntad de las partes sólo obliga hasta en los términos en que se quisieron obligar las partes como hemos mencionado, ya que es el momento en que nace el contrato, también es cierto que para el caso de nuestro estudio, sí establece la ley la forma en que deberá celebrarse.

También el mismo ordenamiento en el artículo 1833 señala "cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

En cada caso que la ley señale una forma determinada deberá darsele tal, pues aunque exista una manifestación de voluntad y esta conste en cualquier forma, pero que ésta no sea la que la ley exija, dicho contrato estará afectado de nulidad.

En lo que se refiere a la forma como elemento de validez en el

arrendamiento financiero (leasing) en nuestro derecho, el artículo 25 párrafo 3º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito menciona "Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen."

Como podemos observar la forma que deberá revestir nuestra figura en estudio tendrá que ser la escrita, además deberá de ratificarse ante un fedatario público y en caso de que los contratantes lo deseen lo podrán inscribir.

En lo individual se sugiere que el precepto citando cuando enuncia "podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio", tendría que decir "deberán inscribirse", razón por lo que se propone que el artículo 25 en el párrafo 3º transcrito, es necesario reformarlo en la parte conducente; pues aun y cuando el contrato se celebre por escrito y sea ratificado ante fedatario público, se cree indispensable que el mismo debe ser inscrito para que surta sus efectos jurídicos y además que sería de gran utilidad como medio de prueba, en el caso de querer hacerlo oponible a terceros, por que como se anotó que es a voluntad de los contratantes registrarlo, pero, por ejemplo en el caso de que la arrendadora financiera solicitara al juez se decrete de plano la restitución sobre la posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero en virtud del incumplimiento, debe de demostrar que el bien fue dado solo en arrendamiento financiero, aun cuando la ley no establezca como elemento el registro, porque no sólo por la naturaleza del acto; sino a veces por la naturaleza del bien objeto del contrato es que se hace necesario el registro, como es el caso en bienes inmuebles, por ejemplo.

En la actualidad, suele hacerse constar por escrito las opciones terminales, es decir elegir la que habrá de ejecutarse al concluir el plazo

forzoso, en la celebración del contrato, de ahí en parte se deriva la tendencia a compararlo con otras figuras jurídicas.

Si bien es cierto se pretende que se inscriba la operación en sí, independientemente de los bienes, que también deberán inscribirse en los registros que correspondan, como por ejemplo en las operaciones en que interviene el Gobierno Federal, además de inscribirse en los registros locales, deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad Federal.

En este orden de ideas la forma como elemento de validez en el contrato de arrendamiento financiero suele hacerse por escrito; sin embargo no en todo los países en donde se utiliza éste es intervenido por fedatario público, situación que de alguna manera le resta fuerza jurídica. En nuestro derecho no es a conveniencia de las partes acudir a un fedatario público, más bien constituye un requisito, tal situación, pues la ley es muy clara en cuanto a ésto.

Así se dice también "...Por lo que se refiere a la forma de otorgar el contrato de arrendamiento financiero, la ley señala la escrita. Consideramos sin embargo, que este requisito no es elemento constitutivo del negocio jurídico, pues que el consentimiento expresado recíprocamente por las partes es suficiente para la existencia del contrato..."<sup>42</sup>

En lo particular, no comulgamos con esta postura, pues si bien es cierto que la manifestación de la voluntad basta para que se obliguen en la manera que se desearon las partes, también la ley exige las formalidades en que esta manifestación debe revestir y en el caso del contrato de arrendamiento dicha forma deberá de ser la escrita, por que en caso

---

<sup>42</sup> VASQUEZ DEL MERCADO. Oscar. Ob. Cit. pág. 489.

contrario nuestro contrato estará viciado de nulidad relativa por falta de la forma que la ley establece.

Además de que la forma debe de ser por escrito, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el artículo 76 enuncia "la documentación que realicen las organizaciones es auxiliares de crédito relacionada con la solicitud y contratación de operaciones, sólo podrá ponerse en uso cuando los modelos correspondientes hayan sido previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, tanto respecto de su contenido, cuanto de los requisitos tipográficos para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados.

Para cualquier modificación de la documentación de que se trata, deberá obtenerse la aprobación que exige el párrafo anterior.

Igualmente, estarán obligadas a incluir las cláusulas invariables esenciales que administrativamente fije la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, por medio de disposiciones generales."

De esta manera el medio de otorgar el contrato de arrendamiento financiero es en forma escrita y también tendrá que ser aprobado dicho contrato por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en cuanto a su contenido, es decir que sea legible, entendible y cada modificación hecha al modelo de contrato tendrá que ser aprobado por dicha Comisión. Sin embargo, por la naturaleza misma de la arrendadora financiera organización auxiliar de crédito, no es suficiente su otorgamiento por escrito, se requiere la previa aprobación de los modelos o cartabones de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros; dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en lo que respecta a su contenido; así mismo, tales modelos deben incluir las cláusulas

invariables o esenciales que administrativamente fije la propia Comisión mediante disposiciones generales.

Por lo anterior se puede colegir que la forma como elemento de validez del contrato es el medio de otorgar o celebrar el contrato es la forma escrita como lo señala la ley en el caso particular de arrendamiento financiero, también que es necesario que la inscripción del contrato sea obligatoria y no convencional entre las partes, por lo que se deberá modificar el artículo 25 párrafo 3º de la LGOAAC y además de la forma escrita deberá contar con la aprobación del modelo o tipo de contrato por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, en cuanto a su contenido, su redacción y legibilidad, y en caso de existir modificaciones en el contrato tipo, también tendrán que ser aprobadas por dicha comisión.

### **C.- Las partes**

Con anterioridad hemos analizado los elementos constitutivos del contrato, se ha hablado del consentimiento o manifestación de la voluntad de las partes o de los contratantes, ahora bien en este apartado analizaremos las partes que intervienen en el contrato y muy en particular las que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero (leasing), así para que el contrato exista debe de haber una concurrencia de voluntades y esta debe de emanar de una persona que sea susceptible de obligarse, es decir, que tenga capacidad jurídica y que sea sujeto de derecho para celebrar el acto jurídico. De esta manera la capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y de deberes, y además para hacerlos valer.

Así que, la capacidad jurídica es la aptitud de las personas para ser sujetos de derecho y lo que significa la aptitud jurídica para ser sujeto de derecho y de deberes, es decir, tener capacidad de goce y además ésa

aptitud jurídica para ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan y también para asumir deberes jurídicos u obligaciones lo que sería la capacidad de ejercicio, pero es necesario determinar en que momento se obtiene o se es capaz jurídicamente, en relación a esta situación el Código Civil en el artículo 22 enuncia "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte."

Dado lo anterior se puede anotar que la capacidad jurídica se obtiene con el nacimiento, por lo que en teoría todos tenemos capacidad jurídica, pero existen restricciones establecidas por la ley, mismas que no se analizan en virtud de que lo que nos interesa en este estudio es la capacidad de las personas que puedan ser sujetos de derecho y más aun los reconocidos por la ley, requisito indispensable para que el contrato sea válido. Por lo que se refiere a nuestro derecho, éste reconoce o más bien distingue a los sujetos de derecho, que pueden ser personas físicas y morales, así la persona física la constituye el hombre en sí que se puede llamar persona jurídica o individual y los entes que son creados por el derecho o por la ley son las personas morales o personas jurídicas colectivas.

En este orden de ideas la doctrina señala que "...Por persona jurídica se entiende el ente capaz de derechos y obligaciones, es decir, el sujeto puede ser susceptible de tener facultades y deberes, de intervenir en relaciones jurídicas o de ejecutar actos jurídicos, en una palabra, el ente capacitado por el derecho para actuar jurídicamente como sujeto activo o pasivo de dichas relaciones ..."43

Así el artículo 25 del ordenamiento citado con anterioridad señala "son personas morales: ...

---

43 ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil. Introducción, Personas y Familia". T. I. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Pág. 75.



### III. Las sociedades civiles o mercantiles;..."

De tal manera que la persona física es el hombre y la persona moral es la creada por la ley y que no reviste una forma material, pero que también puede ser sujeto de derechos y obligaciones, mediante la representación de una persona física, que será el representante legal, apoderado, situación que le permite realizar actos jurídicos.

#### 1.- Arrendadora financiera

Una vez establecido quienes pueden ser sujetos de derecho, los cuales tienen capacidad jurídica para obligarse y para ejercitar los derechos que le son propios, nos referiremos a las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero a las cuales se les designan como arrendadora financiera y arrendataria a esta última también se le designa arrendatario, y usuario, pero para efectos de este estudio lo denominaremos arrendatario.

En este apartado estudiaremos a la primera de las partes en nuestra figura que la constituye la arrendadora financiera, a la cual se le define en la doctrina como "...la persona que se obliga a ceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso, a otra quien se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero de determinada o determinable, en pagos parciales de acuerdo con lo pactado..."<sup>44</sup>

En general la empresa de leasing o arrendadora financiera denominada así en nuestro derecho, se puede conceptuar como una entidad financiera que será una sociedad anónima constituida con forme a la ley, lo que le

---

<sup>44</sup> LEON TOVAR. Soylá H. Ob. Cit. pág. 58.

da el carácter de mercantil a esta empresa, situación que justifica la actividad fundamental que desarrolla, es decir la financiación de operaciones.

Hemos subrayado que la arrendadora financiera es la que otorga el uso o goce temporal de un bien o de los bienes objeto de arrendamiento financiero, también que es la que otorga el financiamiento hasta de un 100% del valor de este bien, lo cual se puede destacar como una ventaja para el arrendatario, claro una vez cubiertos los requisitos, pero también resulta indispensable determinar la naturaleza jurídica de esta entidad. Razón por la que analizaremos dicha situación.

De esta manera la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el artículo 3º, enuncia "Se consideran organizaciones auxiliares de crédito las siguientes: ...

## II. Arrendadoras financieras;..."

De lo anterior se desprende que las arrendadoras financieras se consideran sociedades auxiliares de crédito.

De igual modo en el artículo 5º de la citada ley, se impone la necesidad de contar con la concesión o autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es decir, para poder dedicarse habitualmente a celebrar operaciones de arrendamiento financiero se deberá de contar con esta concesión, y dicho precepto es del contenido literal siguiente:

"Se requerirá concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la constitución y operación de almacenes generales de depósito y arrendadoras financieras, o de la Comisión Nacional Bancaria y de

Seguros cuando se trate de uniones de crédito.

Estas concesiones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secretaría, o la Comisión en su caso, según la apreciación sobre la conveniencia establecida, y serán por su propia naturaleza, intransmisibles.

Solo las sociedades que gocen de concesión en los términos de esta ley, podrán operar como almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras o uniones de crédito."

De lo anterior enunciado, se desprende que las arrendadoras financieras se consideran organizaciones auxiliares de crédito y además de que estas últimas para considerarlás como tales deberán de contar con la concesión o autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por lo que sólo se consideran aquellas que hayan obtenido tal concesión o autorización, en tal razón cualquier otra entidad que se dedique a actividades auxiliares de crédito y que no les haya sido otorgada tal concesión, no se les podrá denominar ni llamar organización auxiliar de crédito. Pero además de contar con la concesión o autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público deberá cubrir otro requisito tal entidad que es el de estar constituida como sociedad anónima. De conformidad con el artículo 8º de la LGOAAC, el cual reza lo siguiente:

"Las sociedades que se concesionen para operar como organizaciones auxiliares del crédito, deberán constituirse en forma de sociedad anónima, de capital fijo o variable, organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles y las siguientes disposiciones que son de aplicación especial: ..."

Las disposiciones de aplicación especial, no se citan, pero en general se refieren a los requisitos que deberá de cumplir dicha sociedad anónima,

para que opere como organización auxiliar de crédito, referentes, a la facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para determinar anualmente los capitales mínimos de estas organizaciones y la forma de suscribirlos, pagarlos, su duración, de la emisión de las acciones, de los accionistas, etc.

De lo anterior se observa que la arrendadora financiera, también debe estar constituida como persona moral, con apego a las leyes mercantiles y estar organizada como sociedad anónima, por lo que se considera una sociedad mercantil especializada a la que la ley exige los requisitos señalados a efecto de poder obtener la capacidad jurídica para realizar actividades auxiliares de crédito, es decir, sólo de apoyo de crédito o complementarias a los que son propias de crédito, pues al respecto se señala "...Que sean organizaciones auxiliares de crédito significa que realizan actividades complementarias y de apoyo de las que son propias del crédito, actividades propias de la banca, del servicio público de banca y crédito, el cual de conformidad con el artículo 28 Constitucional sólo puede ser prestado exclusivamente por el Estado..."<sup>45</sup>

Como se anoto con anterioridad las arrendadoras financieras realizan actos complementarios o de apoyo al crédito, no actividades que le son propias a la banca, lo cual no constituye una invasión a las atribuciones que le son propias al Estado. Pues en toda caso si éstas realizaran funciones que le son propias a la banca, se considera que no se les otorgaría la concesión para operar como tales, pues dicha concesión para operar como organizaciones auxiliares de crédito, es otorgada por una entidad que depende del Ejecutivo Federal, que está facultada para otorgar concesión o autorización y además esta se encarga de vigilar las actividades que realizan esas organizaciones auxiliares de crédito.

En cuanto a las Sociedades Anónimas podemos anotar que la Ley

---

<sup>45</sup> LEON TOVAR, Soylá H. Ob.Cit. pág. 96.

General de Sociedades Mercantiles en el artículo 1º enuncia cuales sociedades son mercantiles, el cual es del contenido literal siguiente:

" La ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

- I. Sociedad en nombre colectivo;
- II. Sociedad en comandita simple;
- III. Sociedad de responsabilidad limitada;
- IV. Sociedad Anónima;
- V. Sociedad en comandita por acciones; y
- VI. Sociedad cooperativa.

Cualquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I, V, de este artículo podrán constituirse como Sociedades de capital variable, observándose entonces las disposiciones del capítulo VIII de esta ley".

También el mismo ordenamiento nos define que se debe entender por Sociedad Anónima en el artículo 87 señalando "sociedad anónima es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones."

En cuanto a su constitución el mismo ordenamiento en el artículo 89 apunta "Para Proceder a la constitución de una Sociedad Anónima se requiere:

- I.- Que haya dos socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos;
- II.- Que el capital social no sea menor de cincuenta millones de pesos y que este íntegramente suscrito.
- III.- Que se exhiba en dinero efectivo, cuando menos, el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario; y
- IV.- Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con los bienes distintos al numerario."

Además de estos requisitos, como ya sabemos debe de existir una escritura constitutiva que contendrá los generales de los socios, denominación o razón social, objeto, duración, el importe del capital, el domicilio social, etc., también deberá otorgarse ante Notario Público, en resumen todos los requisitos que la Ley General de Sociedades Mercantiles señale para su constitución.

En consecuencia podemos precisar que la arrendadora financiera conforme a la ley es una organización auxiliar de crédito y cuya característica es otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante concesión y para que sea otorgada ésta última deberá estar constituida como sociedad anónima, con apego a la Ley General de Sociedades Mercantiles y que esta arrendadora financiera en el marco del sistema financiero es de carácter complementario o auxiliar, no de concurrencia en las actividades de la banca que le son propias al Estado, por lo que su regularización jurídica en torno al arrendamiento financiero es orientada a considerarla como auxiliar de crédito, ya que esta se limita a adquirir bienes única y exclusivamente a petición del arrendatario o usuario, los cuales serán cubiertos durante el plazo que se establezca para el contrato, ya que su actividad esta destinada a la financiación, lo que ofrece una ventaja en el ámbito industrial y comercial para su desarrollo. En las facultades de esta entidad, con anterioridad citamos el

artículo 24 de la LGOAAC que enuncia las actividades que podrá desarrollar para el cumplimiento de su fin y que en síntesis, es la facultad para celebrar contratos de arrendamiento financiero; adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero y la facultad de adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a este en arrendamiento financiero, solicitar créditos financieros para cumplir con el objetivo de su creación, etc.

## **2.- Arrendatario**

En el apartado anterior del presente trabajo se hablo de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero, así también se anoto quienes son sujetos de derechos en cuanto a las personas, y en concreto las que pueden ser sujetos de obligarse en el contrato en comento, en el cual se analizó a la arrendadora financiera como parte de este contrato; por lo que ahora, nos concretamos a una segunda parte en este; así, diremos que a ésta la conforma el arrendatario que también se le designa como arrendatario o usuario, por lo que hace a esta parte la ley no señala específicamente quien podrá ser arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero; sin embargo en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito al definir a este contrato enuncia que la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes a efectos de conceder el uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o moral; por lo que, podemos anotar que cualquier persona física o moral podrá asumir el papel de arrendatario en el arrendamiento financiero, embistiendo dicha característica.

En general el arrendatario como parte en el contrato de arrendamiento financiero pueden serlo personas individuales y colectivas, y en su caso su identificación, para efectos correspondientes del contrato, deberá estar en todo caso al cuidado, diligencia y responsabilidad de la otra parte contratante, es decir, de la empresa de leasing o arrendadora financiera,

pues es la interesada directa de dicha situación. Por otro lado se dice que el arrendatario, regularmente son empresa que ejercen en todas sus formas posibles actividades industriales, comerciales o de servicios, en realidad, dicha situación podría considerarse una limitante a lo enunciado en el artículo 25 de la LGOAAC. De esta manera se estima que el arrendatario puede ser naturalmente una persona individual o colectiva, independientemente de que sean o no una empresa, una sociedad o una persona física.

Al respecto, podemos anotar que algunos autores pretenden que el contrato de arrendamiento financiero, va dirigido, solo a industriales o comerciales, no comulgamos con esta idea ya que en la actualidad no solo los comerciantes recurren a este contrato como medio de financiación, pues muchos profesionistas y aun el gobierno federal se allegan de este instrumento para satisfacer necesidades propias de su naturaleza.

En general los empresarios en pequeña, mediana y de la grande industria que deseen obtener bienes, para mantenerse en una situación de competitividad, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero y como lo hemos apuntado aun el Gobierno Federal para sus Dependencias ya efecto de prestar los servicios que les corresponden, se han allegado de este instrumento jurídico y de financiamiento.

En nuestro derecho, se considera que puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como cualquier persona de distinta calidad, o sea, que no necesariamente se requerirá de ser comerciante para adquirir determinados bienes por arrendamiento financiero, aun por las características que presenta esta figura podría pensarse que solo va dirigido a comerciantes, pero consideramos que puede no serlo, pues, de acuerdo a la legislación aplicable, pueden ser personas físicas o morales, sin que forzosamente su actividad sea comercial.



Sin embargo estimamos que en nuestro derecho solo podrán celebrar este contrato aquellas personas que no sean exceptuadas por la ley y además que tengan la capacidad para ser titulares de derechos y obligaciones y que igualmente puedan hacerlos valer por si mismas en caso de ser personas físicas o por representantes en caso de personas morales.

#### **D.- Obligaciones de la arrendadora financiera (arrendador)**

Como se menciona con anterioridad, todo acuerdo de voluntades o manifestación de la voluntad, crea derechos y obligaciones entre las partes que celebran este acuerdo, a veces las obligaciones de una de éstas, serán los derechos de la otra y como hemos visto en el contrato de arrendamiento financiero se crean obligaciones recíprocas contra la arrendadora financiera y el arrendatario como partes del contrato, razón por la que en éste punto enunciaremos primeramente las obligaciones a cargo de la arrendadora financiera que emanan del mismo.

De acuerdo a la definición enunciada para el contrato de arrendamiento financiero por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, consideramos que la primordial o esencial obligación la conforma "al adquirir el bien que será objeto del contrato", para darlo en arrendamiento financiero al futuro arrendatario, con las especificaciones y particularidades que para tal efecto señale este último, es decir adquirir el bien para otorgar el uso o goce en favor del arrendatario, sin embargo en el caso de que la arrendadora financiera sea propietaria del bien, por lo que ya no será necesario adquirirlo, en consecuencia ya no existirá esta situación y solo se otorgará el uso y goce al arrendatario, de conformidad con el artículo 24 fracción III del ordenamiento citado, ya que la arrendadora financiera podrá adquirir un bien de propiedad del arrendatario con el compromiso de darlo en arrendamiento financiero.

En lo individual creemos que en el caso de que el bien se adquiera de un propietario distinto al arrendatario, no se dará como otra obligación la de pagar el precio pactado por éste, pues en todo caso el hecho de adquirir el bien para darlo en arrendamiento financiero, ya lleva implícito el pagar el precio del fabricante, proveedor o suministrador, pues esto no se puede separar del hecho en que se adquiera el bien, ya que para adquirirlo deberá de pagarse el precio.

También se da como obligación de la arrendadora financiera, "la entrega del bien objeto del contrato", en virtud de que la esencia del mismo es otorgar el uso o goce de un bien; pues bien, la entrega como lo señala la ley que regula esta figura, deberá hacerla directamente el fabricante, proveedor o constructor de dicho bien, pero, pensamos que la entrega también la puede hacer directamente la arrendadora, pues en determinado momento es la que esta obligada directamente, además pudiera ser que esta singularidad se pactará en el contenido del contrato; sin embargo sobre esto se ahondará en el capítulo siguiente en lo relativo a la operatividad de nuestra figura en estudio.

Además de otras obligaciones de la arrendadora financiera, será "la de legitimar al arrendatario", como lo señala el artículo 28 párrafo 2º de la ley en cuestión "la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente."

Es eminente que el bien objeto del arrendamiento financiero, es escogido por el arrendatario y adquirido de quien éste también señaló, por lo que es práctica común que la arrendadora financiera ceda los derechos al arrendatario, respecto de las garantías, servicios y responsabilidad del proveedor o suministrador, pues como veremos es una obligación del arrendatario responder por los vicios o defectos que existan en el bien objeto del contrato, por lo que es menester que se otorgue una cesión de

derechos de la arrendadora al arrendatario respecto de la relación existente entre ésta y el proveedor o suministrador, para que el arrendatario pueda ejercitar los derechos derivados de esta relación, la cual podrá ser en su nombre o como representante de la arrendadora, de conformidad con el artículo 31 fracción I de la LGOAAC que señala "la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que esta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos."

Además de entregar el bien objeto del contrato deberá ésta entrega de ser en el tiempo y forma en que se haya estipulado en el contenido del contrato mismo.

Igualmente es obligación de la arrendadora financiera "cumplir con la opción terminal", como se deriva del propio contrato de arrendamiento financiero, pues la arrendadora está obligada a cumplir con la opción que ejercite el arrendatario, la cual se puede establecer en el contenido del mismo, en su vigencia o con un mes de anticipación a la terminación del contrato en caso de ser como lo enuncia el artículo 27 de la LGOAAC.

La manera de cumplir con ésta obligación es no oponiéndose a la voluntad del arrendatario, ya que su cumplimiento es posterior a la celebración misma del contrato, por lo que a arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de la opción ya que el incumplimiento origina responsabilidad por daños y perjuicios en favor de la arrendataria, pero además el ejercicio de la opción deberá ser por escrito de acuerdo con el precepto citado.

Así mismo la arrendadora financiera esta obligada "a cumplir con el plazo forzoso estipulado en el contrato", el cual se establecerá; tomando en cuenta la liquidez de la arrendadora y en función de los plazos de los

financiamientos que en su caso, haya solicitado ésta para adquirir los bienes, por lo que hasta el momento en que el bien sea objeto de arrendamiento financiero, no podrá ser sujeto de ninguna otra relación jurídica y si éste plazo forzoso ya concluyó tendrá que considerarse hasta el momento en que el arrendatario ejercite la opción.

Así también en el caso de que la arrendataria no contrate un seguro para el bien dado en arrendamiento, la arrendadora esta facultada para hacerlo según lo enuncia el artículo 34 de la misma ley; aun y cuando no es una obligación directa de la arrendadora, ya que como lo citaremos posteriormente esta es obligación de la arrendataria; sin embargo si en un término de tres días posteriores a la celebración del contrato, el arrendatario no lo ha hecho, la arrendadora deberá hacerlo. Al respecto la ley no es muy clara, pues no dice quien es el obligado directo para contratar el seguro, por lo que en particular se sugiere que este artículo debe modificarse en el sentido de que se señale quien es el obligado a cumplir con esta situación, pues su contenido literal es el siguiente "En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con un seguro o garantía que cubra, en los términos en que se convengan". Dicho precepto, deja abierta la posibilidad de que el seguro lo contrate quien se haya obligado en el contrato.

Por lo que se sugiere que el texto sea redactado de tal manera que se especifique a cargo de quien es esta obligación; así, en particular se estima que esta obligación es a cargo del arrendatario; como lo analizaremos posteriormente, en lo correspondiente a la operatividad de este contrato. De acuerdo a lo expuesto las obligaciones que se determinen para la arrendadora son: adquirir el bien que será objeto del contrato; entregar el bien; legitimar al arrendatario respecto de los derechos que se pueden crear frente al proveedor, fabricante o suministrador; cumplir con la opción terminal que el arrendatario pretenda ejercitar; cumplir con el plazo forzoso que se establezca y en caso de que el arrendatario no contrate el seguro para el bien objeto del contrato,

también estará obligada a hacerlo, es decir en caso de la omisión del arrendatario, lo cual de acuerdo a la ley no implica alguna responsabilidad o en su caso la rescisión del contrato.

### **E.-Obligaciones del Arrendatario**

En el apartado anterior, se establecieron las obligaciones que son a cargo de la arrendadora financiera, por lo que ahora, estableceremos las que son propias o cargo del arrendatario como una segunda parte en el contrato de arrendamiento financiero, las cuales se derivan de la propia ley y, por lo tanto, son necesarias en el contenido del texto del contrato que para tal efecto se suscriba.

Así diremos que de acuerdo a la ley, la primera de las obligaciones del arrendatario la conforma la de "Seleccionar el bien y al vendedor(proveedor, fabricante, constructor o suministrador) del bien que será objeto del contrato de arrendamiento financiero. Como lo dispone la ley, el arrendatario deberá de seleccionar el bien y el proveedor, fabricante o constructor", de quien la arrendadora tendrá que adquirir el bien, lo cual se deriva del artículo 30 de la LGOAAC que es del contenido literal siguiente:

"La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que contengan el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

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

con los términos condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignadas."

En alcance del precepto citado, dicha obligación de seleccionar el bien objeto del contrato, también lleva implícito la conformidad del arrendatario respecto de las particularidades del mismo que deberá ser por escrito, pues como se comentó anteriormente que aun y cuando la arrendadora financiera haya adquirido el bien, no será responsable de las omisiones o defectos del objeto del contrato ya que el arrendatario es el que escoge y determina el bien; de igual manera, escoge al vendedor o suministrador, por lo que en todo caso es el arrendatario el responsable de esta situación.

Al respecto es menester apuntar, que en el caso de que el bien ya sea propiedad de la arrendadora o que el bien lo haya adquirido del futuro arrendatario con el compromiso de dárselo en arrendamiento financiero, tal situación no podrá darse, pues, se comprende que el arrendatario ya conoce sus particularidades y condiciones; sin embargo, tendrá que manifestar su conformidad, es decir, no seleccionará el bien, pero sí dará su aprobación, lo cual será por escrito.

Algunos autores mencionan como obligación la de recibir el bien, es decir recibir el objeto que se dará en arrendamiento financiero por parte de la arrendadora o por el vendedor, (proveedor, fabricante o suministrador), al respecto consideramos que esta obligación se encuentra dentro de la enunciada con anterioridad, más bien lo que se pretende con esta situación es referirse a la entrega del bien y respecto a esto lo citamos en las obligaciones de la arrendadora financiera y de lo cual profundizaremos en ello en el siguiente capítulo.

En este orden de ideas, consideramos que una segunda obligación del arrendatario es "la de pagar el precio", al respecto se dice que la

obligación más importante del arrendatario esta constituida por el pago del precio que deberá de hacerse a cambio del otorgamiento del uso o goce del bien, que se efectuará en parcialidades periódicos en las formas que se haya pactado en el contenido del contrato.

Es eminente que el deber más importante del arrendatario, lo configura la de pagar el precio por la concesión del uso o goce del bien objeto del contrato.

En relación a lo anterior, resulta imprescindible determinar la época del pago, es decir, apartir de cuando surge esta obligación del arrendatario a efectuar el pago por este uso o goce del bien, al respecto cabe señalar que independientemente de lo que se haya establecido en el contenido del contrato, el artículo 28 de la LGOAAC en el párrafo 1º, última parte señala:

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

Como se desprende del ordenamiento citado, el arrendatario esta obligado a pagar el precio a partir de la firma del contrato, aún y cuando la entrega del bien todavía no se haya efectuado; sin embargo, aunado a esto, también resulta necesario establecer la determinación del pago, de esta manera la misma ley en el artículo 25 señala como deberá de determinarse el precio, enunciando "Una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios."

De acuerdo con lo anotado, el pago debe de ser en dinero y no en

especie, además el monto debe ser determinado o determinable, es decir que al momento de celebrar el contrato las partes deben convenir, determinar y/o conocer esta cantidad.

Además de la determinación del precio, éste artículo también señala la integración del precio, así, éste se integrará con la cantidad que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, es decir, en base a que se hace esta determinación del pago, regularmente se hace en función del uso o goce del bien y en ocasiones, también, quizás pensando en que la opción que regularmente se ejercita es la compra del bien dado en arrendamiento financiero, pero consideramos que también se toman en cuenta las tasas de interés que sean vigentes en el mercado (recordando que este es un medio de financiamiento). Igualmente se tomará en cuenta la forma de liquidación (amortización) o de pago del precio pactado en el contrato, es decir, en parcialidades, en dos pagos o en otra forma de liquidación del precio de éste.

Sin embargo, también consideramos que es necesario tomar en cuenta la solvencia de la arrendadora financiera, pues no olvidemos que puede ser que ésta haya adquirido el bien con su propio patrimonio o que haya solicitado algún crédito a determinada institución bancaria, de la misma manera deberán de tomarse en cuenta los gastos que la arrendadora financiera invierta en trámites para la adquisición del bien, que se dará en arrendamiento financiero; así mismo, el gasto que la arrendadora haya efectuado por concepto de la adquisición del bien, es decir, el precio pagado por el bien que se dará en arrendamiento financiero (no es lo mismo que el pago de los trámites de adquisición), esto se refiere a lo que la doctrina denomina el valor y residuo que es uno de los dos elementos que integran el precio o contraprestación a cargo del arrendamiento financiero; constituye el precio de adquisición del bien consignado en el contrato.



Como se asentó, el valor residual es el precio que se paga por la adquisición del bien que se dará en arrendamiento financiero, el cual se considera en el momento de integrar el precio, ya que en el momento de ejercitar la opción terminal, por ejemplo, en el caso de ejercitar la opción de compra, este valor tendrá que considerarse a la fecha en que se adquirió el bien y no así, el valor del bien en el momento de ejercitar dicha opción, ó en caso de que se elija la prórroga del contrato, también se considerará a efecto de que los pagos pactados sean menores a los pactados al inicio del contrato, como lo veremos posteriormente.

Es de mencionarse que la arrendataria no esta liberada de la obligación de pagar el precio, es decir, de la contraprestación aún y cuando ocurran anomalías respecto del objeto dado en arrendamiento financiero, como advertiremos en las cargas del arrendatario.

Una tercer obligación atribuible al arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero, consiste "en usar el objeto del arrendamiento financiero en los términos convenidos", en lo concerniente a esta obligación el artículo 29 de la LGOAAC en el 2º párrafo establece "La Arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros."

En lo referente a la obligación del uso del bien, será éste el convenido en el contrato y conforme a la naturaleza del mismo, en caso contrario, los daños causados al bien por terceros, serán reparados por el arrendatario y también responsabilidad de éste; es decir, dicha obligación comprende la utilización directa del arrendatario (usuario) y sus dependientes en el lugar, establecido en el contrato, pues en caso de cambio (tratándose de bienes muebles) deberá de notificarse a la arrendadora financiera, la cual se encargará de la inspección, por lo tanto la arrendataria, esta obligada a no transmitir el uso o goce del bien a terceros sin consentimiento de la

arrendadora financiera.

La cuarta obligación imputable al arrendatario financiero la conforma "la conservación del bien", la cual se refiere a conservar el bien y a darle mantenimiento necesario para su conservación, de acuerdo a la naturaleza del bien mismo y por que no, también a lo establecido en el contrato.

En particular el artículo 29 párrafo 1º del ordenamiento citado establece "Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que le corresponde, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se consideran incorporados a estos, y consecuentemente, sujetos a los términos del contrato."

Es eminente que para poder dar el uso a un bien, éste tendrá que estar en óptimas condiciones, en consecuencia sí al arrendatario se le está otorgando el uso o goce del bien, es su deber dar el mantenimiento, necesario para poder cumplir con este fin; sin embargo, esta obligación abarca las refacciones, implementos y bienes que se adicionen, que también serán integrados al contrato de arrendamiento financiero y por lo tanto sujetos al arrendamiento financiero, pero consideramos que además de efectuar el arrendatario las reparaciones por su cuenta, será necesario dar aviso a la arrendadora financiera sobre los desperfectos ocurridos al bien.

En particular deducimos que la LGOAAC, al referirse que el precio considerará el valor de adquisición, las cargas financieras y los demás accesorios, esto último se refiere al mantenimiento y reparaciones que el arrendatario efectúe al bien objeto del arrendamiento financiero, razón por

la cual éstas se integran al contrato de arrendamiento financiero.

Así también, algunos autores señalan que además comprenden la obligación de defender el bien frente a terceros en caso de despojo, perturbación o cualquier otro acto de tercero, que se haga extensiva esta obligación de conservar el bien, en lo individual, pretendemos considerar esta situación en las cargas del arrendatario como parte en el arrendamiento financiero; sin embargo, ésta situación sí configura una obligación del arrendatario en el contrato.

Cabe hacer mención, que varios autores expresan que por estar el arrendatario obligado a dar mantenimiento al bien objeto del contrato, el mismo debe considerarse un arrendamiento simple y llanamente, ya que en él, si el arrendatario ha reparado el bien que se dió en arrendamiento, también podrá comprarlo, en lo individual no comulgamos con esta opinión, pues en el arrendamiento financiero esta situación es contractual y esencial, además sí existe la posibilidad de adquirir el bien desde el momento en que se celebra el contrato y no es la única opción a elegir, existen más, aun y cuando no se le hayan hecho reparaciones al bien (que no haya sido necesario) el arrendatario podrá comprar el bien o ejercitar otra opción terminal.

Una quinta obligación del arrendatario en el arrendamiento financiero "es la correspondiente a la contratación de un seguro", al respecto el artículo 34 de la LGOAAC indica "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, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o las pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que pueda causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En los contratos o documentos en que conste la garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones que se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada 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."

Del precepto referido se desprende que en el contrato de arrendamiento financiero debe incluirse una cláusula que establezca la obligación de contratar un seguro o garantía que cubra cuando menos los riesgos de construcción, instalación, transportación y recepción de acuerdo a la naturaleza del bien.

Así también los daños o pérdidas de estos con motivo de sus uso o goce, además, que cubra la responsabilidad civil o profesional que pudiera causarse por su explotación o goce del bien que pueden causar daños a terceros ya sea en su persona o propiedades; asimismo la obligación de considerar a la arrendadora como primer beneficiario, para tal efecto de que con las indemnizaciones primero se paguen las parcialidades pendientes de la obligación concertada o en su caso, para cubrir las obligaciones que ésta tenga como propietaria del bien, también se establece que si el importe de dicha indemnización no cubre los saldos o responsabilidades existentes, el arrendatario queda obligado a pagar los faltantes.

De acuerdo a lo expuesto, se determinan las situaciones que el seguro deberá de cubrir y en caso de que las indemnizaciones no cubran todo, el arrendatario está obligado a cubrir los faltantes; sin embargo, el precepto no es muy claro en cuanto a quien está obligado a la contratación de este seguro y además que la cobertura de ésta sea para las situaciones que el

mismo precepto señala; es decir, específicamente dicho artículo debería de decir directamente si el arrendatario es el obligado directo para contratar el seguro o en su caso la arrendadora financiera; por lo que sólo se señala que el contrato deberá de contener una cláusula que obligue a la contratación del seguro pero surge la pregunta ¿Quién es el obligado para contratarlo?, aún y cuando en el artículo 35 de la misma ley en comento expresa que "Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato de que el seguro deba de ser contratado por la arrendataria, esta no realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión."

Es eminente que este precepto señala como facultad de la arrendadora financiera el contratar el seguro si en un término de tres días siguientes a la celebración no se ha contratado dicho seguro conforme a lo establecido en el contrato (como lo comentamos dentro de las obligaciones de la arrendadora financiera), este ordenamiento señala como facultad para la arrendadora financiera el contratar el seguro, pero no es una obligación directa de ésta. En todo caso la obligación de la arrendadora financiera señala la de incluir esta cláusula en el contrato, el cual como anotamos en la forma como elemento de validez, deberá ser revisado y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, pues, es la encargada de autorizar los tipos o modelos de contratos de arrendamiento financiero; en consecuencia de no cumplir con este requisito no existiría dicha autorización, ya que esta comisión es la autoridad competente para determinar que documentos podrán utilizar las organizaciones nacionales de crédito (de acuerdo al artículo 76 de la LGOAC).

Por lo expuesto, consideramos que al no establecerse a cargo de quien es ésta obligación en particular, partimos del supuesto que es a cargo del arrendatario la obligación de contratar el seguro, en virtud de que es a quien se le otorga el uso o goce del bien objeto del arrendamiento

financiero, por lo que consideramos indispensable que se modifique el artículo 34 de la LGOAAC, en el sentido de que se determine que "es a cargo del arrendatario financiero tal obligación", y en consecuencia, que el artículo 35 del mismo ordenamiento se modifique para ser concordante con el anterior, pues en la práctica, es costumbre que en el contrato de arrendamiento financiero se establezca en la cláusula correspondiente que esta obligación sea constantemente a cargo del arrendatario.

La última obligación a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero la configura "la obligación de elegir y ejercitar la opción terminal al fin del contrato". En relación a dicha obligación el artículo 27 de la LGOAAC advierte, que al concluir el plazo forzoso y cumplidas las obligaciones respectivas, el arrendatario deberá de optar por alguna de las opciones terminales que el mismo señala.

Así mismo determina, que en el contrato de arrendamiento financiero podrá convenirse la obligación del arrendatario de adoptar en principio alguna opción terminal al concluir el plazo forzoso; igualmente establece que el arrendatario, en caso de no señalarse en principio la opción terminal en el contrato, está obligado a notificar por escrito a la arrendadora financiera, cuando menos con un mes de anticipación al término del mismo, para informar cual de ellas elegirá, en caso de no hacerlo, será el arrendatario responsable de daños y perjuicios por la omisión.

De esta manera el arrendatario esta obligado a elegir alguna de las opciones terminales, por lo que en caso de no hacerlo, será responsable de daños y perjuicios que se causen con motivo de esta omisión en favor de la arrendadora financiera; sin embargo, también ésta obligación la podemos considerar un derecho y una ventaja para el arrendatario, ya que al pagarse parcialidades por el uso o goce el bien objeto del contrato, lo justo es, que él mismo tenga la posibilidad de obtener la propiedad del bien o en su caso seguir beneficiándose con el uso o goce de éste, o por

**lo menos terminado este derecho de uso o goce participar del beneficio de recuperar un tanto del capital empleado en este uso o goce.**

### **CAPITULO III**

#### **OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS OPCIONES TERMINALES**

##### **A.- Operatividad del arrendamiento financiero**

- 1.- Forma de garantizar el pago**
- 2.- Determinación de los bienes a arrendar**
- 3.- Entrega de los bienes adquiridos**

##### **B.- Opciones terminales y su problemática práctica**

- 1.- Compra del bien**
- 2.- Prórroga del contrato**
- 3.- Participación del arrendatario en la venta del bien**



## CAPITULO III

### OPERATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS OPCIONES TERMINALES

#### A.- Operatividad del arrendamiento financiero

En el transcurso del presente trabajo, hemos contemplado los antecedentes, características de nuestra figura en comento, así como sus elementos, obligaciones, etc. que se derivan del mismo. En general todos aquellos elementos que lo constituyen, es decir, esos elementos que representan mecanismos que nos permitan conocer o hacer posible su operatividad, en consecuencia nos referiremos a su funcionamiento o forma de operar, de acuerdo a la Ley y a su aplicabilidad en el ámbito jurídico.

Como se deriva de lo anteriormente enunciado, en lo concerniente al consentimiento de las partes, situación esencial en el contrato de arrendamiento financiero, para que exista es indispensable una previa solicitud por parte del arrendatario a la arrendadora financiera, es decir, los servicios de ésta se deberán de gestionar por escrito mediante una "solicitud de arrendamiento financiero", la cual contendrá los datos generales según se trate de personas físicas (nombre, domicilio, nombre comercial si es que lo tiene), de personas morales (razón social, domicilio, antecedentes de constitución, capital, datos del representante o apoderado; así como los documentos que acrediten dicha representación) en general para ambos casos se precisará la actividad o actividades a que se dedique (fabricante, proveedor, vendedor, etc.).

De la misma manera en dicha solicitud se expresará el bien que se desea

adquirir o que será objeto del contrato de arrendamiento financiero, especificando las condiciones físicas y materiales de éste, de igual forma, el solicitante (arrendatario) tendrá que justificar que es sujeto de crédito, es decir que tiene capacidad jurídica y económica suficiente para cubrir la contraprestación dentro del plazo que para tal efecto se establecerá. Como resultado de ello, la arrendadora financiera, analizará dicha solicitud; de considerarse procedente se adquirirá el bien de acuerdo a las especificaciones de la solicitud o si éste se adquirió del arrendatario con el compromiso de darlo en arrendamiento financiero, tal situación ya no se dará, por lo que entonces se evaluará la forma y los términos en que se celebrará el contrato, es decir, ya se determino el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero; también se establecerá el plazo forzoso (el tiempo de duración del contrato), se fijaran los plazos de las parcialidades o la manera en que se pagará la contraprestación, en la forma que ya enunciamos es decir en dinero como lo señala la Ley, y la forma de garantizar el mismo como lo veremos más adelante.

Igualmente, se tendrá que cumplir con las obligaciones reservadas para ambas partes, según se apunto en el capítulo anterior; sin embargo, conviene señalar que además de cumplir el contenido del contrato con lo que apuntamos, de conformidad con el artículo 76 de la LGOAAC tendrá que ser aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, que es la facultada para revisar, modificar y en su caso aprobar los contratos tipos o cartabones o modelos que se refieran al contrato de arrendamiento financiero, el cual además deberá de contener una cláusula especial referente a la contratación del seguro para el bien que será objeto del arrendamiento financiero. Dicha situación en este contrato, consideramos es una peculiaridad más del mismo, que lo hace diferente a las otras, de las cuales, algunos autores pretenden encuadrar a esta figura, y que también son reguladas por la Ley, ya que en éstas no es exigible la contratación de dicho seguro, como por ejemplo, por señalar algunas, en el contrato de compraventa a plazos o en una promesa de venta o un arrendamiento simple con opción de compra; además, esta singularidad, de alguna manera representa ventajas para ambas partes ya que uno es propietario y el otro tiene el uso o goce del bien, para lo

cual es indispensable que éste se encuentre en óptimas condiciones, a fin de darle el uso propio de su naturaleza y de acuerdo a lo convenido en el propio contrato.

En lo individual y para efectos de complementar el presente estudio, además de lo expuesto, para el mejor funcionamiento de esta figura jurídica resulta conveniente contemplar las situaciones que a continuación se señalaran y que de alguna manera perfeccionaran también la operatividad, funcionamiento y aplicación del contrato y que representan en general ventajas para las partes del mismo.

#### **1.- Forma de garantizar el pago**

En el capítulo anterior, apuntamos que se debe de establecer el precio del bien objeto del contrato, de acuerdo a la legislación, es decir, considerando el precio del bien, (valor de adquisición), las cargas financieras, así como los demás accesorios, lo cual corresponde a la integración del precio de la contraprestación; en consecuencia, también se estableció que es obligación del arrendatario pagar el precio de la contraprestación; sin embargo, resulta indispensable establecer la forma en que habrá de cumplirse con esta obligación o mejor dicho la forma de garantizar el pago, al respecto de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), en el artículo 26, señala:

"La arrendataria financiera podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de esos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás

derechos accesorios en la proporción que corresponda.

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

De conformidad con el precepto enunciado, la forma de garantizar el pago es mediante pagarés que el arrendatario otorgará en favor de la arrendadora financiera, los cuales tendrán que ser uno o varios, según se haya pactado en el contrato, mismos que tendrán que cubrir el pago total del arrendamiento financiero, de igual manera su vencimiento no será posterior al plazo que se establezca como duración de éste. Además el hecho de que el arrendatario haya suscrito tales pagarés en favor de la arrendadora financiera, no implica que con ello se considere pagada la contraprestación; es decir, aún cuando se haya garantizado el pago con tales documentos, el arrendatario no se exime de la obligación del pago del precio, en todo caso, constituye la promesa incondicional de efectuar el pago, así también, estos pagarés deberán de estar plenamente identificados, es decir en ellos se tendrá que especificar que su procedencia es por concepto de arrendamiento financiero.

En general, es usual que los pagarés se suscriban por el término en que se pacten las parcialidades y uno global.

Paralelamente en el precepto enunciado se contempla la posibilidad de poder transmitir o ceder los derechos y obligaciones conjuntamente que se derivan del arrendamiento financiero en la proporción correspondiente, es decir, se transmiten los derechos y obligaciones que se derivan del título de crédito (pagaré), en consecuencia se transmitirá o se cederá el título de crédito y por lo tanto los derechos y obligaciones que se deriven de este documento suscrito por concepto de arrendamiento financiero; en consecuencia, consideramos que la forma de transmitir este documento sería por endoso y su entrega, situación que traerá aparejada la

posibilidad de que el que adquiera tales derechos y obligaciones, pueda hacerlos efectivos en contra del arrendatario o hacerlo exigibles en el momento que éste lo decida; pues de acuerdo con el artículo 24 fracción VIII de la LGOAAC es una facultad de la arrendadora financiera "...Descotar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, o de las operaciones de crédito autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que recibieron financiamiento..."

En conclusión, consideramos que lo que se transmite son los derechos y obligaciones provenientes de los pagarés suscritos con el motivo del arrendamiento financiero y no así el contrato en general, ya que lo que se transmite son los pagarés que se suscriben como forma de garantizar el pago de la contraprestación, es decir, hay que distinguir la transmisión del título de crédito de la transmisión de los derechos y obligaciones del contrato en sí, pues de acuerdo a lo anotado con anterioridad, la arrendadora financiera, no podrá disponer de la propiedad dada en arrendamiento financiero, en virtud de que con motivo de este contrato se otorga el uso o goce del bien por un plazo forzoso.

En relación con lo anterior, el artículo 67 del mismo ordenamiento enuncia. "Se requerirá autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la cesión de las obligaciones y derechos correspondientes a la operación de las organizaciones auxiliares de crédito."

De dicho precepto se desprende que lo que se transmitirá o cederá son los derechos y obligaciones correspondientes a la operación que celebren las organizaciones auxiliares de crédito, en lo individual creemos que de este ordenamiento se deriva la confusión de que se transmite el contrato en sí, por lo que juzgamos necesario que el mismo deberá de modificarse en este sentido. "Se requerirá autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la cesión de los títulos de crédito suscritos por

concepto de operaciones de las organizaciones auxiliares de crédito, así como para los activos o pasivos de una organización auxiliar a otra del mismo tipo y para la fusión de dos o más organizaciones del mismo tipo." Además tendría que adicionarse un artículo que establezca los requisitos que deberán cumplir aquellas personas físicas o morales a quienes se les transmitan los derechos y obligaciones que se deriven del pagaré suscrito con motivo del arrendamiento financiero, pues no olvidemos que sólo podrán celebrar contrato de arrendamiento financiero aquellas sociedades anónimas que cuenten con la concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y no así cualquier persona, a fin de que no se considere, en consecuencia, que están operando accidentalmente como arrendadoras financieras, cabe destacar que esta singularidad, no esta contemplada en dicha ley; sin embargo consideramos que esta forma de garantizar el pago constituye una ventaja para la arrendadora financiera, en virtud de la inversión o el crédito obtenido para la adquisición del bien.

## **2.- Determinación de los bienes a arrendar**

Otro punto que estimamos, complementario a lo ya expuesto en las obligaciones de las partes, lo conforma el determinar los bienes o arrendar, pues como sabemos este bien lo escoge o lo determina el arrendatario, de acuerdo con las necesidades propias de su actividad, por lo que la arrendadora financiera esta obligada a adquirir dicho bien conforme a lo establecido en la solicitud del arrendatario, de acuerdo también, con el artículo 25 de la LGOAAC, situación que constituye sin duda una ventaja para el arrendatario ya que tal necesidad será cubierta con dicho bien; sin embargo, consideramos que el arrendatario puede contribuir a tal cumplimiento, pues éste es el que selecciona al proveedor, fabricante, distribuidor o suministrador, ya que el artículo 30 del mismo ordenamiento enuncia que la firma de arrendatario en el documento relativo al pedido u orden, implica que está de acuerdo con los términos, condiciones y especificaciones del bien que gozará en arrendamiento financiero.

Asimismo el arrendatario responderá por error u omisión en la descripción del bien objeto del contrato; pues como se apuntó éste es el que elige el bien que se dará en arrendamiento financiero, sin embargo, creemos que para que el arrendamiento financiero se perfeccione en su aplicación, tal situación podrá complementarse entre las partes, pues no olvidemos que es el arrendatario el que tramita la solicitud de arrendamiento financiero, pero la arrendadora financiera es la que se encarga de revisar y aprobar tal solicitud y es en ésta precisamente es donde en principio se describe el bien o los bienes que serán objeto del arrendamiento financiero, completándose tal función con la orden o pedido, que también tiene todas las especificaciones del bien, y que tal orden, igualmente es revisada por la arrendadora financiera al adquirir el bien y posteriormente revisado por el arrendatario en el momento de recibir el bien y firmar de conformidad en el pedido u orden; independientemente de que de acuerdo a la Ley es obligación del arrendatario la selección del bien y del proveedor y fabricante o suministrador del bien, consideramos que para tales fines, es decir para evitar obstáculos en su funcionamiento, tal situación podría complementarse con el apoyo de la arrendadora, ya que de hecho también existe la obligación por parte de la arrendadora de entregar el bien; sin embargo constituye un presupuesto indispensable para que la arrendadora financiera pueda cumplir con la obligación de entregar dicho bien, el adquirirlo conforme a las especificaciones o descripciones que el arrendatario haya señalado y más aún para otorgar el uso o goce de éste.

### **3.- Entrega de los bienes adquiridos**

Respecto a la entrega de los bienes adquiridos en el arrendamiento financiero, en el apartado relativo a las obligaciones, anotamos que una de ellas a cargo de la arrendadora financiera, es la de entregar el bien adquirido al arrendatario, pero de conformidad con el artículo 28 de la LGOAAC, dicha entrega deberá ser en la forma y términos que para tal efecto se establecerá en el contrato; sin embargo, también señala que la entrega podrá establecerse que la haga directamente el proveedor, fabricante o constructor, en la fecha que al efecto se señale, de igual

manera enuncia, que salvo pacto en contrario la obligación de efectuar el pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato correspondiente, independientemente de que se haya o no efectuado la entrega del bien.

En particular, se considera que el precepto citado se refiere a la entrega material del bien, pues se dice que la podrá efectuar el proveedor fabricante o constructor, pero resulta conveniente establecer el momento de la entrega, ya que se entendería que este se pactará en el contrato, pero también el hecho de que el precio se tenga que pagar aún cuando no se haga la entrega del bien, estimamos que dicho precepto debería señalar a partir de cuando se considera entregado el bien y no así por conducto de quien, por lo que creemos que en lugar de establecer la entrega material se tendría que establecer la entrega jurídica, es decir, que a partir de la firma del contrato se tendría que cumplir también con la obligación de la arrendadora financiera de entregar el bien; que la misma se realizara simultáneamente en un término que se establezca en el mismo contrato de arrendamiento financiero; en cuanto a quien deberá hacer la entrega material, aún cuando el precepto enunciado apunta que podría hacerlo el fabricante, proveedor o constructor, igualmente la puede efectuar la arrendadora financiera, sin perjuicio de lo establecido por este precepto, ya que al final de cuentas es la que otorgará el uso o goce de un bien de su propiedad, pues se puede pensar que es la obligada directa para entregar el bien, o de igual manera las partes podrán convenir que dicha entrega la efectúe persona diferente a lo que la Ley establezca, ya que de la misma forma el objetivo sería la entrega del bien y no quien la realice.

#### **4.- Cargas del arrendatario**

Con anterioridad se establecieron las obligaciones del arrendatario, en la que se señaló que son responsabilidad del arrendatario los vicios ocultos o defectos que del bien objeto del arrendamiento financiero se deriven,



pues no olvidemos que éste es el que selecciona el bien y al proveedor o fabricante del mismo, por lo que tales situaciones se sobrentiende que son riesgos a cargo del arrendatario y más aún aquellas situaciones que sobrevengan después de entregado el bien al arrendatario, así también, se estableció que la arrendadora financiera, esta obligada a legitimar al arrendatario, para ejercitar este derecho por sí, en razón de que es él quien tiene el uso o goce de este bien.

En particular la LGOAAC determina que es obligación del arrendatario sufrir o responder de los vicios o defectos que pudieran impedir ese uso o goce parcial o total del bien, en razón de que es éste el que selecciona dicho bien y más aún el que determina al proveedor, fabricante o suministrador del cual ha de adquirirse tal bien, y la arrendadora financiera sólo se encarga de adquirir concretamente éste bien, es decir, ésta ha adquirido dicho bien a petición y por interés del arrendatario; sin embargo, la LGOAAC contempla que en el caso de que existan vicios ocultos en el bien, tal situación o responsabilidad será imputable al proveedor, fabricante, suministrador o constructor, tendrá que responder por ello y así la arrendadora financiera estará obligada a legitimar al arrendatario para ejercer las acciones que permitan subsanar éstas situaciones, dicha circunstancia se determinó en el apartado que corresponde a las obligaciones de las partes, por lo que ahora estableceremos cuales son las cargas que deberán asumir y que representan los riesgos que se derivan del arrendamiento financiero, pues como señalamos, éstas corresponden al arrendatario, pero la Ley determina que podrá establecerse lo contrario en el contrato respectivo.

De esta manera el artículo 31 de la LGOAAC establece "Salvo pacto en contrario, son riesgos de la arrendataria:

- I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total en este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que

ésta los ejercite en contra del vencedor, o la legítima para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos;

- II. La pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y
- III. En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieran los bienes dados en arrendamiento financiero.

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

Se ha indicado que uno de los riesgos atribuible al arrendatario lo conforma el responder por los vicios ocultos en el bien objeto del arrendamiento financiero, como se desprende del precepto antes citado; sin embargo, éste también refiere que otro riesgo o carga del arrendamiento financiero imputable al arrendatario lo constituye la pérdida parcial o total de los bienes aún cuando no sea responsabilidad del arrendatario, es decir, que esta pérdida sea por causa de fuerza mayor o por caso fortuito; en consecuencia, a menos que otra cosa se haya pactado, si el bien perece total o parcialmente por causa de fuerza mayor o caso fortuito, este riesgo será para el arrendatario y además éste no está liberado del pago de la contraprestación, por lo que deberá cubrirla en la forma pactada, en consecuencia, independiente de que se use o no el bien se tendrá que cumplir con la contraprestación, es decir, se tendrá que pagar por ese uso aún cuando por dicha situación no se este utilizando, creemos que dicha situación obedece a la naturaleza propia del arrendamiento financiero, pues no debemos olvidar que éste es un negocio jurídico de carácter financiero, ya que en este se otorga regularmente el crédito del 100%, es decir el total del precio del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero.

Asimismo, se dice que en general son riesgos del arrendamiento financiero atribuibles al arrendatario, los riesgos, la pérdida, pero también el robo, la destrucción o daños que sufra el bien objeto del arrendamiento financiero, por lo que en el supuesto de que se diera cualquiera de estas situaciones el arrendatario tampoco queda liberado del pago de las parcialidades de la contraprestación; sin embargo, cabe señalar, que la LGOAAC no distingue que se debe entender por pérdidas, de daños, de destrucciones del bien por culpa o negligencia del arrendatario o de sus dependientes o por terceros, en consecuencia, se sobre entiende que por ser el arrendatario el que directamente tiene el derecho de usar o gozar dicho bien es el quien directamente tendrá que responder por tales situaciones, pero creemos que en el caso de que fuera culpa o negligencia de la arrendadora financiera, estas situaciones tendrían que ser imputables a ésta.

En relación a lo anterior el artículo 32 de la LGOAAC, determina en casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiere omisión. La arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejercitan adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de que las realice la arrendataria.

En base a esta disposición el arrendatario, igualmente tendrá que realizar las acciones necesarias para continuar con el uso o goce del bien dado en arrendamiento financiero, en el caso de despojo o perturbación del bien, así también esta obligado a notificar a la arrendadora financiera de dicha situación en un término de tres días siguientes al que se tenga conocimiento de tal circunstancia o eventualidad, ya que de no hacerlo también tendrá que responder por los daños o perjuicios ocasionados por tal omisión, no olvidemos, que la arrendadora financiera esta obligada a legitimar a la arrendataria, para ejercer las adecuaciones pendientes en este caso.

En consecuencia, las cargas del arrendatario en el arrendamiento financiero las conforman los vicios ocultos del bien, la pérdida del bien por causas de fuerza mayor o por caso fortuito; asimismo la destrucción o daños que llegue a sufrir dicho bien, pero además tendrá que realizar las acciones pertinentes para recuperar el bien o defender el uso o goce del mismo en caso de despojo o perturbación por terceros, ya que su omisión representaría la obligación de responder por daños y perjuicios a éste y además ejercer las defensas necesarias en caso de que exista alguna resolución de autoridad que pudiere afectar la posesión del bien, es decir, el uso o goce y más aún la propiedad de dicho bien.

En realidad, consideramos que la obligación del arrendatario de contratar un seguro respecto del bien, es una forma de garantizar y de prevenir tales eventualidades que pudiera sufrir dicho bien, lo que significa una situación necesaria, que en general obedece al aseguramiento de los riesgos que pudieron afectar a dicho bien.

## **B.- Opciones terminales y sus problemática práctica**

En el transcurso del presente trabajo se han anotado los antecedentes, características, obligaciones de las partes, en general, el contenido del

contrato de arrendamiento financiero, es decir, todas aquellas situaciones o circunstancias particulares de esta figura jurídica, en consecuencia, se hizo alusión al aspecto fundamental en el arrendamiento financiero, referente a las opciones terminales, sin las cuales, no existiría dicho contrato de arrendamiento financiero, que en realidad estas opciones terminales ponen de manifiesto la naturaleza de esta figura, particularidad que lo hace diferente a otras figuras jurídicas con las cuales algunos autores pretenden asimilar, diciendo que en realidad se trata de una compraventa a plazos, o a un arrendamiento simple o llanamente.

En este orden de ideas un aspecto esencial que diferencia al arrendamiento financiero son las opciones terminales, pues como se desprende de la definición dada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), es obligación del arrendatario al transcurrir el plazo forzoso y cumplidas todas las obligaciones derivadas de este negocio, elegir alguna de las opciones terminales que la misma Ley determina, en consecuencia el hecho de elegir alguna de las opciones terminales que ofrece el arrendamiento financiero y que forman parte de las obligaciones a cargo de éste, por lo que consideramos que no se trata de ningún contrato de los que se pretenden encuadrar a ésta figura, pues, dichas opciones no constituyen un derecho, sino, por el contrario una obligación a cargo del arrendatario, que aunado a las características expuestas con anterioridad, nos permiten diferenciar su naturaleza que lo diferencian de otras figuras jurídicas, pues en ésta las opciones son alternativas y sujetas a una condición, es decir para poder elegir una de las opciones terminales, es primordial que exista el uso o goce del bien por un plazo forzoso y determinado para las partes, y mientras dicho plazo no transcurra tal elección de la opción terminal no podrá ejercitarse ni tampoco operar, en consecuencia, elegir alguna opción terminal no representa un derecho, sino una obligación de conformidad con la definición emitida por la LGOAAC, la cual es alternativa ya que se podrá elegir una de las que dicha ley enuncia, pero no deja de ser obligación, pues en el caso de que no se cumpla con éste supuesto, es decir con la opción terminal, el arrendatario estará obligado a responder por los daños y perjuicios

ocasionados a la arrendadora financiera, que como se estableció en las obligaciones de éste, igualmente la arrendadora financiera estará obligada a no oponerse a la elección de la opción terminal, pues en dado caso, también estará obligada a responder por los daños y perjuicios causados al arrendatario. De esta manera se considera que al elegir alguna de las opciones terminales y ejecutarla, se cumple con la obligación a que queda comprometido desde el momento mismo de la celebración del contrato de arrendamiento financiero.

Se ha establecido la obligación del arrendatario de ejercitar alguna de las opciones terminales que la LGOAAC señala en el artículo 27, asimismo que la arrendadora financiera, no podrá oponerse a la ejecución dichas opciones, cualquiera que el arrendatario elija, pero consideramos imprescindible determinar en que momento se decidirá la elección y en consecuencia, también determinar cuando y como se notificará dicha elección. En este orden de ideas, referiremos al momento de la elección de la opción terminal, al respecto el artículo 27 de la LGOAAC en el párrafo 3º señala "En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse a dicha opción."

De acuerdo a dicha disposición, la opción terminal que se elige podrá ser desde el momento mismo de la celebración del contrato, pero se considera que también podrá ser dentro del plazo forzoso y determinado como citaremos más adelante, pues en caso de incumplimiento el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que se originen por la omisión.

Asimismo en caso de que se haya elegido determinada opción y en el transcurso del plazo la arrendataria de acuerdo a sus intereses podrá modificar la opción pactada en la celebración del contrato, tal situación no

traerá responsabilidad de responder por daños y perjuicios, pues no olvidemos que esta obligación de elegir alguna de las opciones terminales es alternativa; en consecuencia el arrendatario, no está obligado a elegir una opción determinada, pues podrá optar por alguna de las señaladas por la Ley, y no precisamente por una determinada opción terminal, aún cuando la LGOAAC, no señala nada al respecto, juzgamos que dicha situación no traerá responsabilidad al arrendatario; pues de lo que se trata, es de que se cumpla con el requisito esencial del contrato, que es el elegir alguna de las opciones terminales, y no así, una determinada. Aún cuando es práctica común que la opción que más opera sea la de adquirir el bien al término del plazo forzoso, tal situación no quiere decir que solo ésta podrá elegirse.

En cuanto al momento en que deberá de notificarse dicha elección, el mismo ordenamiento en el último párrafo establece si en los términos del contrato queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, esta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cual de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

Así se establece que la notificación de la elección de la opción terminar deberá ser dentro del término o plazo obligatorio para las partes y el arrendatario lo tendrá que notificar por escrito a más tardar un mes antes de que concluya el plazo del contrato o en su caso en los términos convenidos en el contrato, en general dicha notificación se hace por escrito en el término que marca dicho precepto, es decir, la aplicación de éste es frecuente en la relación del arrendamiento financiero.

En general hemos anotado lo relacionado con las opciones terminales a que están obligadas las partes, el arrendatario de ejercitar alguna de ellas y la arrendadora financiera a no oponerse a esta elección o ejercicio de la

opción, así también, en que momento podrá operar la opción y de que manera se notificara, pero ahora nos referiremos en particular a cada una de estas opciones terminales.

### **1.- Compra del bien**

La compra del bien constituye una de las opciones terminales que presenta el arrendamiento financiero, al concluir el plazo forzoso que se establece para el uso o goce del bien objeto del mismo en relación a dicha opción el artículo 27 de la LGOAAC, establece "Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

De acuerdo al ordenamiento citado, la opción terminal podrá elegirse desde el momento mismo de la celebración del contrato o dentro del plazo forzoso para las partes y la primera opción terminal, la conforma la compra de los bienes dados en arrendamiento financiero; asimismo, si se estableció en el contrato el precio de la compra del bien, éste será forzosamente inferior al de su valor de adquisición o inferior al precio de mercado a la fecha de la compra conforme a las bases que se establezcan en éste; dicha situación se refiere a lo que en su momento anotamos en la forma de integrarse el precio del arrendamiento financiero a lo que los autores denominan el valor residual y que generalmente es simbólico, pues dado, que durante el uso o goce del bien se efectuó el pago de las parcialidades establecidas; en consecuencia, casi se ha



cubierto en sus totalidad el precio del bien, de ahí que los autores pretendan que se trata de una compraventa disfrazada, en razón de que la elección más frecuente que se da en el uso de esta figura de arrendamiento financiero es la opción de compra; sin embargo, aún cuando es muy frecuente la elección de dicha compra por el interés del arrendatario de convertirse en propietario; sin embargo, no es obligación del arrendatario elegir sólo esta opción como si lo es la existencia de las otras opciones, es decir, la elección es alternativa en cuanto a la elección de la opción terminal, pues como apuntamos con anterioridad las opciones terminales constituyen en una obligación de carácter alternativo para el arrendatario el cual puede o no elegir esta opción terminal de compra del bien.

Sin embargo, en general, es práctica común que la opción que se elige sea la compra del bien, pues por un lado existe la necesidad y el interés del arrendatario de usar el bien para el mejor desarrollo de su actividad, es decir, allegarse de bienes para su mejor desenvolvimiento en su actividad y esta figura jurídica y financiera representa una panacea para su necesidad, pero para ser propietario es obligatorio usar o gozar el bien por un tiempo determinado, para después aspirar a ser propietario, pues podrá en su caso elegir otra opción, pero en todo caso, se tendrá que establecer las bases en que se haya de comprar el bien, es decir, el precio que ya anotamos tendrá que ser inferior, a la forma de pago, en el contrato que se celebró de arrendamiento financiero o en su caso si no se establecieron de antemano en éste, el precio del bien tendrá que ser inferior al valor del mercado en el momento de ejecutar la opción de compra, lo que significa que la contraprestación a cargo del arrendatario para adquirir el bien no será superior al momento en que se celebró el arrendamiento financiero, en consecuencia, dicha situación representa una de las ventajas para el arrendatario, por lo que es entendible que la opción que más opere en la práctica sea la de la compra del bien

Ahora bien, como se ejercerá esta opción terminal de compra del bien dado en arrendamiento financiero, con antelación, anotamos que se

deben de establecer los términos en que se dará dicha operación, pero la forma en que se ejercitará dicha opción, consideramos que de acuerdo a lo que la Ley establece para la celebración del contrato de arrendamiento financiero, tendrá que ser por escrito y ante notario público, es decir, se celebrará un contrato en el cual se establecerá que se celebra con motivo de la ejecución de la opción terminal derivada del contrato de arrendamiento financiero, especificando que esta opción es la de la compra del bien y así también éste contendrá el precio y la obligación de inscribirse en los registros correspondientes, para que, en consecuencia, el arrendatario que tenía el uso o goce del bien derivado del arrendamiento financiero, se convierta inmediatamente en propietario, con lo cual se dará por terminada la relación contractual existente hasta entonces entre el arrendatario y la arrendadora financiera, pues de hecho, ya se cumplió con las obligaciones contraídas con motivo del arrendamiento financiero, cabe señalar, que en razón de dicha situación algunos autores deducen que se trata de una promesa de venta, en particular no se comulga con esta situación, pues el hecho de que se elige la opción de compraventa, no significa que es la única que existe en el arrendamiento financiero, como lo confirmaremos posteriormente.

## **2.- Prórroga del contrato**

Otra de las opciones terminales que se deriva del contrato de arrendamiento financiero, la configura la prórroga del contrato a la cual hace alusión el artículo 27 fracción II de la LGOAAC la cual es el contenido literal siguiente a prórrogar 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.

La segunda opción terminal que se deriva del contrato de arrendamiento financiero en concordancia con la fracción II del artículo enunciado, la conforma la prórroga del contrato, es decir, la prórroga del plazo forzoso el cual se dará por otro término según se haya convenido en el contrato

de arrendamiento financiero el uso o goce del bien objeto de este contrato, de tal manera que al elegir esta opción terminal de acuerdo con el artículo enunciado las parcialidades periódicas que se hayan pactado en un principio, serán inferiores.

De tal manera que si se selecciona esta opción terminal el precio de los pagos periódicos serán menores que los pactados inicialmente, en la proporción que se haya pactado en el contrato de arrendamiento financiero celebrado con anterioridad.

En consecuencia, resulta necesario establecer como operara o como funciona dicha opción, al respecto, es común que cuando se elija ésta opción se modifiquen las cláusulas pactadas en el contrato inicial, es decir, tal modificación se hará en lo relativo a las cláusulas correspondientes al precio y al plazo forzoso de dicho contrato, en las cuales se establecerá que la opción terminal elegida es la prórroga del contrato para que de esta forma el arrendatario siga con el uso o goce del bien dado en arrendamiento financiero, en consecuencia esta opción terminal se cumple con la modificación de la obligación de pago del precio y del plazo forzoso, en particular se considera que es indispensable también contratar el seguro del bien por el plazo que se establezca para la ejecución de la opción terminal.

Por otra parte, en el caso de que se aplique esta opción terminal, es decir la prórroga del contrato, cabe la duda si una vez que se haya vencido este nuevo termino del plazo forzoso se tendrá que restituir el bien objeto del contrato o en su caso, si se tendrá la posibilidad de volver a seleccionar otra opción terminal, pues la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC) nada menciona al respecto, para lo cual consideramos que tendrá que adicionarse una disposición que contemple tal situación, pues esta omisión deja una laguna, que en determinado momento puede obstruir el mejor funcionamiento de la opción terminal, sin embargo, en particular, se

considera que al elegir esta opción el arrendatario cumple con la obligación derivada del contrato, y en consecuencia, se entiende que la relación contractual originada por este contrato, se tendrá por concluida.

### **3.- Participación del arrendatario en la venta del bien**

La tercera opción terminal que se origina con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento financiero, la conforma la participación del arrendatario en la venta del bien a terceros, la cual se encuentra contenida en el artículo 27 fracción III de la LGOAC, el cual establece a participar con la arrendataria financiera en el precio de la venta de los bienes a terceros, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato".

Como se deduce de la fracción en cuestión, otra opción terminal que se origina del contrato de arrendamiento financiero, la compone el hecho de poder participar el arrendatario en la venta del bien objeto del contrato a terceros, de tal manera, que esta opción permite al arrendatario recuperar parte de la cantidad erogada por el uso o goce del bien que en principio se le dio en arrendamiento financiero, lo cual implica la decisión de compartir con la arrendadora financiera el producto que se obtenga por la venta del bien a una persona física o moral diferente a éstos, en la proporción y términos, que en su caso, se haya pactado en el contrato mismo, para tal efecto, se entiende que el precio de venta a un tercero, se fijará de antemano en el contrato de arrendamiento financiero.

Usualmente el precio fijado en su caso en el contrato para la venta a un tercero, comúnmente es más alto que si se le vendiera al arrendatario, de manera que esta situación permite efectivamente participar en el producto de esa venta al arrendatario, pues en caso contrario, consideramos que éste tendría que pagar la diferencia que pudiera existir, al efectuarse la venta en favor de un tercero, en el caso que se haya pactado el precio

más bajo, situación que de ninguna forma beneficiaría al arrendatario.

Ahora bien la manera de ejercitarse dicha opción terminal de participación del arrendatario en la venta a terceros, consideramos que podría ser por medio de la celebración de un contrato diverso al arrendamiento financiero, pues esto ya sería decisión del tercero que adquiriera el bien o en su caso elegirían las partes que intervinieran en el contrato; la modalidad que se le daría al contrato que contenga, la venta del bien a terceros, como ejecución de la opción terminal; en lo individual se considera que este nuevo contrato de venta se celebrará por conducto de la arrendadora financiera y el tercero que adquirirá dicho bien, en general se le podrá dar la modalidad que a los intereses de las partes convenga, siempre y cuando se respete la participación del arrendatario en dicha venta.

También pudieran operar otras opciones terminales en el contrato de arrendamiento financiero de carácter general, las cuales podrán ejercitarse siempre y cuando se obtenga la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que de acuerdo a la LGOAAC, esta la autoridad facultada para otorgar las concesiones a las arrendadoras financieras y de igual manera la facultada para revisar y autorizar los modelos, contratos tipos o cortabones del contrato de arrendamiento financiero, en conjunto con la Comisión Nacional Bancario y de Seguros, conforme a la Ley.

Para efectos de que operen y se ejerciten otras opciones terminales en el arrendamiento financiero, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se auxiliara de disposiciones de carácter general, que deberán cumplir con los supuestos requisitos señalados en el artículo 25 de la misma Ley, situación que se desprende del artículo 27 del ordenamiento en mención.

En términos generales el elegir una de las opciones terminales

contempladas por la Ley representa una obligación para el arrendatario, pues en caso contrario será responsable de su omisión, lo cual le traerá como consecuencia, responder por los daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera, pero consideramos que en el caso de que la arrendadora financiera se opusiera a la elección que el arrendatario ejercitara, esta también estará obligada a responder por los daños y perjuicios causados al arrendatario; sin embargo, en el caso de que dentro del término forzoso establecido, no se notificará la opción que se haya seleccionado por parte del arrendatario y transcurrido éste no se cumpla la obligación, la arrendadora financiera podrá solicitar judicialmente la posesión del bien objeto del arrendamiento financiero.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido por la LGOAAC, la arrendadora financiera para solicitar la reposición de la propiedad del objeto dado en arrendamiento financiero, tendrá que cumplir con las formalidades señaladas por dicha Ley, por lo que resulta conveniente citar los preceptos correspondientes.

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

En relación al ordenamiento en cuestión, la arrendadora financiera, podrá solicitar la restitución de la posesión del bien dado en arrendamiento financiero, por vía judicial y a cuya demanda, deberá acompañar el contrato respectivo, debidamente registrado, de ahí nace la inquietud de que, como se anotó con antelación, que el registro del contrato, debe ser

obligatorio, y no a convencional entre las partes, ya que este registro, constituye un requisito para solicitar la restitución del bien; de esta manera; además de acompañar a la demanda el contrato, también tendrá que anexar el estado de cuenta certificado por el contador de la arrendadora financiera, pero, igualmente se tendrá que cumplir con lo establecido por el artículo 47 de la citada Ley, el cual es del contenido literal siguiente:

"En los contratos de arrendamiento financiero y en todos los casos que por establecerse así en el contrato el acreditado o el mutuuario puedan disponer de la suma acreditada o del importe del préstamo en cantidades parciales o estén autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del término señalado en el contrato, el estado de cuenta certificado de la organización auxiliar de crédito acreedora hará fe, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del acreditado o del mutuuario."

De esta manera, la arrendadora podrá solicitar la restitución del bien en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, aunque, no precisamente hasta que se omita la obligación del arrendatario de elegir alguna de las opciones terminales, ya que también, pudiera darse el caso que se incumpla con las obligaciones del contrato establecidas dentro del plazo forzoso; por lo que, independientemente del tiempo en que se incumpla con alguna de las obligaciones establecidas con el arrendamiento financiero; la arrendataria financiera, podrá solicitar la restitución del bien objeto del contrato, por vía judicial a cuya demanda deberá de acompañar el contrato respectivo, debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador de esta sociedad (arrendadora financiera), el cual dará fé, de acuerdo a los artículos 33 y 47 de la LGOAAC, tal situación se considera, también, trae aparejada la responsabilidad del arrendatario de responder por los daños y perjuicios originados por su omisión, en consecuencia, dicha eventualidad podría constituir, en particular la rescisión del contrato.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** En el arrendamiento financiero (leasing), no existe una fecha exacta sobre su origen, ya que ésta se observa a lo largo de muchos siglos, sin embargo, se pueden precisar los momentos en que se legisló su aplicación operativa y práctica, pues en el siglo XIX existieron figuras parecidas al contrato de arrendamiento financiero, pero el origen jurídico de éste, se remonta a años más recientes, situándose en Estados Unidos en el año de 1952, con la creación de la empresa Unites States Leasing Corporation; posteriormente en Europa Occidental se empieza a desarrollar todo un sistema operativo para imitar la ejecución de esta figura, iniciando a la vanguardia el estudio, análisis, desarrollo y operación en el vértice financiero, es decir, con la participación en su mayoría por bancos, compañías de seguros y sociedades financieras, para 1960, el leasing había demostrado su eficacia, lo que permite que sea exportado a otros países, por lo que prácticamente se ha desarrollado en todo el mundo, en el mismo continente americano ha alcanzado una gran evolución.

**SEGUNDA.-** En nuestro país, el arrendamiento financiero se ha desarrollado en principio conforme a las prácticas comerciales, así, se crea la primera arrendadora financiera denominada Interamericana de Arrendamientos, S.A., entre los años de 1960 y 1961, a la cual le sucedieron otras más, sin que existiera una regulación específica, es decir que, se consideraba a estas empresas para efectos fiscales, por lo que dado el uso continuo de esta figura, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta dictó una primera norma el 26 de abril de 1986 en su denominado "Criterio 13", el cual consideraba al arrendamiento financiero como un contrato de compra-venta en abonos. En 1974 la Ley de Impuesto Sobre la Renta plasma los lineamientos y tratamiento fiscal aplicable a estas operaciones, y es hasta 1979 en que esta ley modifica dicho régimen y se toma en cuenta la depreciación de los bienes e incluye los plazos forzosos y las opciones terminales, además, se destaca



que en el arrendamiento financiero la renta se determina tomando en cuenta el valor del bien al que se suma el costo financiero e interés; posteriormente por Decreto Presidencial de fecha 30 de diciembre de 1981, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 del mismo mes y año, se reforma la Ley General de Organizaciones e Instituciones Auxiliares de Crédito, se considera por primera vez como auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y se introduce el concepto de arrendamiento financiero en la adición de la fracción IV al artículo 15 del Código Fiscal de la Federación; asimismo, el 4 de enero de 1985 es abrogada la Ley General de Organizaciones e Instituciones Auxiliares de Crédito por la nueva Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, misma que en la actualidad regula la figura jurídica en estudio.

**TERCERA.-** La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, omite caracterizar una definición completa del contrato de arrendamiento financiero, ya que separa las opciones terminales de ésta, por lo que se coincide con la definición expresada por el maestro Vásquez del Mercado, en virtud de que es la más completa, pues, agrupa los elementos necesarios que constituyen la figura jurídica en estudio, ya que en ésta se pueden constatar la amplia gama de posibilidades y alternativas que nos puede ofrecer el contrato de arrendamiento financiero.

**CUARTA.-** Desde un punto de vista jurídico, tomando como base la doctrina, la legislación y de acuerdo con los elementos que constituyen su definición, el contrato de arrendamiento financiero es consensual; en particular, se considera que sólo en principio, pues se le deberá dar la forma que exige la ley, es bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, traslativo de uso o goce, formal y en nuestro derecho además típico y nominado.

**QUINTA.-** Las características que nos permiten diferenciar al contrato de

arrendamiento financiero de otras figuras jurídicas son: la arrendadora financiera deberá de adquirir el bien objeto del contrato de acuerdo a las especificaciones y del proveedor indicado por el arrendatario; la concesión temporal del uso o goce del bien objeto del contrato, situación esencial para que exista el contrato; la forma de determinar el precio, pues tendrá que cubrir el valor de adquisición, las cargas financieras y los demás accesorios, ya que se trata de una financiación de crédito; el plazo forzoso que se establece para el uso o goce del bien, pues hasta en tanto no se cumpla, no se podrá ejercitar ninguna opción terminal; su mercantilidad, en virtud de los actos que conllevan a su realización, además de que la arrendadora financiera siempre será una sociedad anónima, situación que le da un carácter especial, constituido de manera diferente a las figuras jurídicas con las que se pretende comparar, reguladas con anterioridad.

**SEXTA.-** Los elementos esenciales o de existencia en el contrato de arrendamiento financiero los constituyen el consentimiento de las partes que coinciden en su celebración, por un lado la solicitud del arrendatario de una contraprestación y la aceptación por parte de la arrendadora financiera de adquirir y otorgar el uso o goce de esa contraprestación; el objeto como elemento del contrato podrá constituirse sobre todo tipo de bienes siempre y cuando sea posible determinar su especie, que puedan ser determinados o determinables, siempre que no sean personalísimos, y que se encuentren en el comercio. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 24, deberá reformarse de manera que enuncie los bienes que podrán ser objeto de este contrato, así mismo, el artículo 15 párrafo 1º del Código Fiscal de la Federación, deberá modificarse a fin de ser congruente con la LGOAAC, para que esté de acuerdo a la aplicabilidad y operatividad actual de dicha figura; la causa como tercer elemento, es el motivo que impulsó a las partes a celebrar el mismo, por un lado la solicitud del arrendatario de una contraprestación, además, la aceptación de la arrendadora financiera de otorgar la contraprestación, lo que justifica su existencia, ya que son creadas con este fin.

**SEPTIMA.-** El elemento de validez que perfecciona la existencia del contrato de acuerdo a la ley lo constituye la forma y ésta deberá ser por escrito y será intervenido por notario público o fedatario autorizado, el cual tendrá que ser registrado, al respecto, resulta necesario modificar el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el último párrafo pues en la parte conducente dice "podrán inscribirse" a fin de que sea exigible el registro del contrato, y no convencional, para ser congruente con el artículo 33 de la misma ley, pues; en caso de incumplimiento al solicitar la restitución del bien al escrito de la demanda, deberá de acompañarse el contrato debidamente registrado y el estado de cuenta certificado, lo anterior, a fin de subsanar la contradicción existente en dicha ley.

**OCTAVA.-** Las partes que intervienen en el contrato son dos y no tres como algunos autores pretenden, y se les denomina arrendadora financiera y arrendatario; así, la arrendadora financiera siempre será una sociedad anónima, constituida conforme a la ley mercantil y además deberá de contar con la concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, considerada organización auxiliar de crédito; el arrendatario, en cambio, podrá ser cualquier persona física o moral, que sea sujeta de derecho, que tenga capacidad jurídica y económica para cumplir con las obligaciones y exigir los derechos que del contrato se derivan.

**NOVENA.-** Las obligaciones a cargo de la arrendadora financiera son: adquirir el bien de acuerdo a las especificaciones y particularidades señaladas en la solicitud; otorgar el uso o goce del bien objeto del contrato a plazo forzoso al arrendatario; la entrega del bien que podrá ser efectuada directamente por el proveedor, suministrador o fabricante; legitimar al arrendatario para ejercitar la acciones necesarias en caso de error o vicios en el bien; cumplir con la opción terminal que se elija, cumplir con el plazo forzoso dentro del cual no podrá disponer del bien; las del arrendatario son: el seleccionar el bien y al proveedor, fabricante o

suministrador; pagar el precio de la contraprestación aún cuando surjan anomalías imprevistas ocasionadas por terceros; usar el bien de acuerdo a lo establecido en el contrato y de conformidad con su naturaleza, en caso contrario responder por los daños o perjuicios; conservar el bien, es decir, dar mantenimiento, reparaciones y en su caso sustituir refacciones; informar en caso de que exista cambio de domicilio, asimismo, los desperfectos que ocurrieran con este motivo; contratar un seguro que cubra las condiciones que se establezcan en el contrato, cabe destacar que en este sentido la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el artículo 35 no señala a cargo de quién es la obligación; en particular, ésta obligación es a cargo del arrendatario, por lo que resulta conveniente, de acuerdo a la operatividad del contrato, en la actualidad y conforme a la práctica común, se modifique el precepto citado en el párrafo primero, en el sentido de que se establezca como obligación específica a cargo del arrendatario la contratación del seguro, en consideración de que éste, es el que tiene el uso o goce del bien objeto del contrato.

**DECIMA.-** La operatividad del arrendamiento financiero se origina con la solicitud del arrendatario, la cual deberá gestionarse por escrito que se le denomina "solicitud de arrendamiento financiero", que contendrá los datos generales del solicitante, la descripción del bien que será objeto del contrato, el distribuidor, proveedor de quien obtendrá el mismo, de acuerdo con el contenido de ésta, la arrendadora financiera analizará su contenido; al ser procedente se elaborara el contrato, que será revisado por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, quien es la autoridad competente para revisar y en su caso aprobar los "modelos o cartabones" de este tipo de contratos, que contendrá los elementos y obligaciones derivadas de éste y además una cláusula especial que se refiera a la contratación del seguro, peculiaridad que permite confirmar su diferencia con otras figuras jurídicas y que justifica su carácter especial.

**DECIMA PRIMERA.-** Para la mejor operatividad y funcionamiento del contrato, la forma de garantizar el pago constituye una peculiaridad que

representa una ventaja en favor de la arrendadora, por lo que es práctica común que el arrendatario suscriba pagarés en favor de la arrendadora financiera y en los que se especifica que se otorgan con motivo del contrato de arrendamiento financiero, lo cual no implica que se considere pagada la contraprestación a cargo del arrendatario; así también, la determinación de los bienes a arrendar, que es una obligación del arrendatario, por lo que, en caso de existir error u omisión en estos, será responsabilidad a cargo del arrendatario; igualmente, la entrega de los bienes complementa la operatividad del contrato, que es a cargo de la arrendadora financiera, y la entrega jurídica es al momento de la "firma del contrato" de acuerdo a la operatividad y aplicación de esta figura jurídica.

**DECIMA SEGUNDA.-** Las cargas que se derivan del arrendamiento financiero son responsabilidad del arrendatario y las integran la contratación del seguro del bien objeto del contrato; los riesgos o defectos ocultos existentes en dicho bien; la pérdida total o parcial del bien dado en arrendamiento financiero, aun cuando hayan sido originados por causas de fuerza mayor o caso fortuito, en general, todos los riesgos, pues en caso de que se dieran algunas eventualidades el arrendatario no está exceptuado de cumplir con las obligaciones del pago, excepción hecha, la entrega del bien que es a cargo de la arrendadora financiera.

**DECIMA TERCERA.-** La LGOAAC señala las opciones terminales que podrán ejecutarse al término del contrato que son: la compra del bien, la prórroga del contrato y la participación del arrendatario en la venta del bien a terceros, lo que se notificará con 30 días de anticipación; por lo que en general, es práctica común que para ejecutar alguna de las opciones terminales se celebra un contrato definitivo en el que se especifica que se ejercita la opción terminal derivada del contrato de arrendamiento financiero, en el caso de ejecutar la compra del bien el precio será menor o simbólico a que tenga en ese momento en el mercado y se considera terminada la relación contractual; la prórroga del contrato, las parcialidades que se pactan para la ejecución de esta opción, tendrán que

ser inferiores a los que se pactaron en la celebración del contrato, al respecto la LGOAAC, no señala si en la ejecución de esta opción se tiene por terminada la relación contractual o en su caso se tendrá que ejercitar otro opción terminal, por lo que se deberá adicionar una disposición en el sentido de que se considere dicha situación, en particular, la relación contractual está terminada, en virtud de que con la ejecución de esta opción se da por terminado el contrato y ya se cumplió con las obligaciones a cargo de las partes; la participación del arrendatario en la venta a terceros, la modalidad dada a éste, será la convenida entre las partes que intervienen en él, de igual manera se especificará que se da en ejecución de la opción terminal del contrato de arrendamiento financiero y el precio para la venta será tal, que permita la participación real del arrendatario; asimismo, conforme a reglas de carácter general y de acuerdo a los usos y aplicación de esta figura, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá autorizar otras opciones, en particular, se considera que el contrato de arrendamiento financiero es una contrato sujeto a condición, pues hasta en tanto no se cumpla con las obligaciones derivadas de éste, no podrá ejercitarse ninguna opción terminal.

**BIBLIOGRAFIA**

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles. Edit. Hagtam. México 1964. Total de Págs. 307.
- 2.- ARCE GORGOLLO, JAVIER. Contratos Mercantiles Atípicos. Ed. 2ª. Edit. Trillas, S.A. de C.V. México 1989. Total de Págs. 270.
- 3.- DIAZ BRAVO, ARTURO. Contratos Mercantiles. Edit. Harla, S.A. de C.V. México 1983. Total de Págs. 253.
- 4.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Ed. 5ª. Edit. Cajica, S.A. Pue. México 1982. Total de Págs. 946.
- 5.- GUTIERREZ VIGUERA, MANUEL. El Leasing como Institución Financiera. Prólogo Dr. Roberto Garán Cayro. Edit. Asociación para el Progreso de la Dirección. España 1977. Total de Págs. 359.
- 6.- LEON TOVAR, SOYLA H. El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano una opción para el desarrollo. Edit. UNAM. México 1989. Total de Págs. 106.
- 7.- MARTINEZ Y FLORES, MIGUEL. Derecho Mercantil Mexicano. Edit. Pax-México-Librería Carlos Cesar man, S.A. México 1980. Total de Págs. 199.

- 8.- OLVERA DE LUNA, OMAR. Contratos Mercantiles. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Total de Págs. 309.
  
- 9.- ORTIZ URQUIDI, RAUL. Derecho Civil Parte General. Prólogo Dr. Roberto L. Mantilla Molina. Ed. 2ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Total de Págs. 633.
  
- 10.- RICO PEREZ, FRANCISCO. Uso o Disfrute de Bienes Ajenos con Opción de Compra (La contratación por Leasing en España). Prólogo Diego Espín Cáno Vas. Edit. Reus, S.A. Madrid 1974. Total de Págs. 100.
  
- 11.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Introducción, Personas y Familia T.I. Ed. 18ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Total de Págs. 509.
  
- 12.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. T. III. Ed. 11ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Total de Págs. 531.
  
- 13.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Contratos. T. IV. Ed. 17. Edit. Porrúa, S.A. México 1982. Total de Págs. 544.
  
- 14.- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. Ed. 9ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1988. Total de Págs. 608.
  
- 15.- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE. Introducción al Estudio del Derecho y Nociones del Derecho Civil. Curso Gráfico. Ed. 2ª. Edit. Luisa,



S.A. México 1983. Total de Págs. 227.

- 16.- VASQUEZ DEL MERCADO, OSCAR. Contratos Mercantiles. Ed. 3ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1989. Total de Págs. 538.

## **LEGISLACION**

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal. Ed. 57ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1989. Total de Págs. 692.
- 2.- Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ed. 55ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1990. Total de Págs. 665.
- 3.- Código Fiscal de la Federación y Reglamento comentado con vistas panorámicas. Ed. 14ª. Edit. Olgüín, S.A. de C.V. México 1992. Total de Págs. 261.
- 4.- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. D.D.F. de fecha 14 de enero de 1985. D.O.F.

**OTRAS FUENTES**

- 1.- Diccionario Jurídico Mexicano. T. A-CH. Ed. 3ª. Edit. Porrúa, S.A. México 1989. Total de Págs. 810.
- 2.- Diccionario Práctico Larousse. Sinónimos y Antónimos. Total de Págs. 506.
- 3.- Enciclopedia Jurídica Omeba. T. IV. Cons-Cost. Edi. Dris Kill, S.A. Argentina 1979. Total de Págs. 870.
- 4.- Revista de Derecho Comercial y de la Empresa. Algunas consideraciones sobre el leasing mobiliario. Pérez Idiartegaray, Saúl. No. 27 y 28. julio-Diciembre Uruguay 1983.
- 5.- Revista de Investigaciones Jurídicas. Vázquez Pando, Fernando A. Entorno al Arrendamiento Financiero. Año 4. No. 4. México 1980. Total de Págs. 878.
- 6.- Revista Federalismo y Desarrollo. El Arrendamiento Financiero: Características, Ventajas y Forma de Operación. López Cruz, Salomé. No. 30. Noviembre-Diciembre. México 1991. Total de Págs. 83.