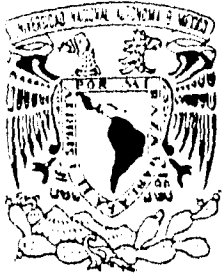


210  
2E1



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

---

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"CAMPUS ARAGÓN"

LA IMPORTANCIA DE LAS CLAUSULAS  
PACTADAS EN EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

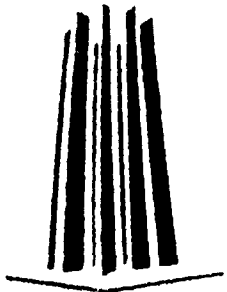
P R E S E N T A

MONICA JASSO HERNÁNDEZ

ASESOR : LIC. MARTHA ALICIA SALAZAR LOPEZ

MEXICO

1996





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

LIC. PRISICILA E. GUEMES HIGUERA:  
Por su cariño y sus enseñanzas  
prácticas y aportaciones para la  
realización de este trabajo.

LIC. JUAN TZOMPA SANCHEZ:  
Le agradezco su apoyo  
para la realización del  
presente trabajo.

LIC. MARTHA ALICIA SALAZAR LOPEZ:  
Por su apoyo y colaboración  
para la realización del  
presente trabajo.

FAMILIA MORALES JASSO:

Les dedico esta Tesis en  
agradecimiento a su apoyo  
y cariño.

FAMILIA GAETA GONZALEZ:

Por haber sido una parte  
muy importante para la  
realización de esta Tesis  
y por su cariño.

A MIS PADRES:

A quienes les agradezco  
su amor y apoyo para la  
realización de este  
trabajo.



A LOS MIEMBROS DEL JURADO:

Por su apoyo y participación  
en el proceso para mi titula-  
ción.

**LA IMPORTANCIA DE LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

**INTRODUCCION.**

**CAPITULO PRIMERO: PANORAMICA HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDA-  
MIENTO FINANCIERO.**

	<b>PAG.</b>
A) ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . .	1
1. Primeras prácticas del Arrendamiento Financiero. . . . .	1
2. Surgimiento del Contrato de Arrendamiento Financiero. . . . .	4
3. Evolución del Arrendamiento Financiero. . . . .	6
B) EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO. . . . .	8
1. Iniciación en México del Arrendamiento Financiero. . . . .	8
2. Primera Normatividad del Arrendamiento Financiero. . . . .	10
3. Reconocimiento Legislativo al Contrato de Arrendamiento Financiero. . . . .	20
C) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL DERECHO COMPARADO. . . . .	24
1. Países Americanos. . . . .	26
2. Países Europeos. . . . .	29
3. El Contrato de Arrendamiento Financiero en el Derecho Internacional. . . . .	32

**CAPITULO SEGUNDO: NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

	<b>PAG.</b>
A) CONCEPTUALIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . .	34
1. Denominación. . . . .	35
2. Definición. . . . .	36
3. Características. . . . .	42
B) NATURALEZA JURIDICA. . . . .	45
1. Tesis del Arrendamiento. . . . .	45
2. Tesis de la Compra-venta en Abonos. . . . .	47
3. Tesis del Contrato Sui Géneris. . . . .	49
4. Tesis del Contrato Mixto. . . . .	49
5. Tesis del Contrato Mercantil. . . . .	51
C) LEGISLACION APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . .	53
1. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. . . . .	53
2. Legislación Aplicable Supletoriamente. . . . .	56
D) CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . .	58
1. Los Sujetos. . . . .	58
2. El Objeto. . . . .	61
3. Obligaciones de la Arrendadora Financiera. . . . .	63

4. Obligaciones del Arrendatario Financiero. . . . .	64
5. Operatividad del Contrato de Arrendamiento Financiero. .	66
6. Conclusión del Contrato de Arrendamiento Financiero. . .	67

**CAPITULO TERCERO: LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU IMPORTANCIA.**

A) LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . .	69
1. Cláusulas relativas a la Entrega de los Bienes. . . . .	70
2. Cláusulas Relativas a la Renta. . . . .	72
3. Cláusulas relativas a la Contratación de un Seguro. . . .	75
4. Cláusulas relativas al Uso del Bien Arrendado. . . . .	76
5. Cláusulas relativas a la Terminación del Contrato. . . .	77
B) LA IMPORTANCIA DE LAS CLAUSULAS EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL. . . . .	79
1. La Rescisión del Contrato. . . . .	80
2. La Vía Ejecutiva Mercantil con el Contrato y Estado de Cuenta. . . . .	85
3. La Vía Ejecutiva Mercantil con los Pagaráes. . . . .	88
C) LA SENTENCIA DE REMATE Y SU EJECUCION. . . . .	91
1. La Pronunciación de la Sentencia de Remate. . . . .	92
2. La Ejecución de la Sentencia de Remate. . . . .	95

D) LA NECESIDAD DE UNA REGLAMENTACION ESPECIFICA SOBRE LAS  
CLAUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. . . . . 98

1. La Reforma a la Legislación Aplicable al Contrato  
de Arrendamiento Financiero. . . . . 98

2. Otorgamiento de Facultades a Autoridades que intervie-  
nen en el Contrato de Arrendamiento Financiero. . . . . 104

**CONCLUSIONES.**

**ANEXOS.**

**BIBLIOGRAFIA.**

## I N T R O D U C C I O N

La presente investigación ha sido realizada con el fin de que podamos obtener un mayor conocimiento acerca del contrato de Arrendamiento Financiero y del problema que se presenta en la práctica con las cláusulas que se pactan en el mismo.

De esta manera se hará un análisis de las disposiciones legales que regulan al contrato de Arrendamiento Financiero, disposiciones que fueron elaboradas de manera precipitada y carentes, por tanto, de técnica jurídica, dado el problema que presentaba su aplicación práctica sin estar regulado legalmente.

Debido a este apresuramiento en la creación de la legislación para estos contratos, se ha ocasionado que la única beneficiada con este tipo de operaciones sea la arrendadora financiera, quedando sin protección alguna el arrendatario, lo que en la actualidad se traduce en el incumplimiento del arrendatario con el contrato por el pacto de cláusulas sumamente onerosas.

Con este trabajo pretendemos abordar al contrato de Arrendamiento Financiero, tanto desde el punto de vista teórico como desde el punto de vista práctico, en donde se presenta el problema del incumplimiento del arrendatario con las cláusulas pactadas en el mismo, como una consecuencia de su legislación

aplicable.

Esperamos que con esta investigación se inicie el interés en el tema, para que con ello se provoque la inquietud por conocer más a fondo el mismo y así estar en condiciones de aportar soluciones para su perfeccionamiento.

LA IMPORTANCIA DE LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



## C A P I T U L O   P R I M E R O

### PANORAMICA HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

#### A) ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En éste siglo han aparecido formas refinadas tendientes a impulsar las ventas comerciales, gracias al ingenio de los comerciantes, quienes han utilizado mecanismos de seductora presentación, entre los cuales se encuentra el Contrato de Arrendamiento Financiero, conocido como "Leasing".

El Arrendamiento Financiero o Leasing "... permite a las empresas industriales, agrícolas y comerciales de todo tipo, así como a los comerciantes, el disponer de equipo, maquinaria, aparatos y automóviles, sólo durante su vida útil, sin necesidad de pagar su precio de contado, ni de acudir a préstamos o créditos para tal fin..."<sup>(1)</sup>

#### 1. PRIMERAS PRACTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En cuanto a antecedentes del Arrendamiento Financiero, podemos encontrar que en épocas tan remotas como la Feudal, se realizaron arrendamientos sumamente parecidos al Arrendamiento

(1).- ARTURO DIAZ BRAVO. Contratos Mercantiles. 4a. Edición. Harla, México, 1994. pág. 119.

Financiero, cuando el señor feudal concedía en arrendamiento sus tierras a los villanos, aplicando cánones; así también, en los imperios Babilónico y Egipto, existieron figuras parecidas al actual Arrendamiento Financiero, basados en la disociación propiedad - uso.

En épocas más recientes, tenemos que en el siglo XIX, se comenzaron a dar prácticas de Arrendamientos Financieros en los Estados Unidos, como ejemplos podemos mencionar "... el caso de las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos que recurrieron al régimen de leasing para la adquisición de una gran parte de su material rodante (locomotoras y vagones). También podemos mencionar el caso de la "Bell Telephone System", que puso en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica."<sup>(2)</sup>

En 1864 se realizaron continuos Arrendamientos Financieros en los Estados Unidos, cuando Gordon Mackey al inventar una máquina para coser suelas de zapatos, decide ponerla al mercado a través de arrendamientos de esta clase.

En esta breve reseña, hemos visto que esta figura no es del todo reciente; sin embargo, es hasta el presente siglo y

---

(2).- MANUEL GUTIERREZ VIGUERA. El Leasing como Institución Financiera. Editorial Asociación para el Progreso de la Dirección. España, 1977. pág. 47.

posteriormente a la segunda guerra mundial cuando se conoce al Arrendamiento Financiero ó Leasing, ya dotado de los atributos con que hoy lo vemos.

En efecto, durante el año de 1945, después de la segunda guerra mundial, cuando la "United States Shoes Machinery Corporation", alquiló sus máquinas a los comerciantes de zapatos, a fin de que pudieran ser también fabricantes, celebrando contratos de Arrendamiento Financiero, los cuales tenían como característica básica, que la United State Shoes mantenía la propiedad de los bienes arrendados y daba a los comerciantes la opción de contar con maquinaria moderna renovando el primer contrato o celebrando otro.

Del análisis realizado en este tipo de operaciones, podemos encontrar que, trasladado a la actualidad, a esta figura se le atribuyen las características del Arrendamiento Financiero o Leasing en su aspecto operativo.

En 1945, surge también el Arrendamiento Financiero de bienes inmuebles, cuando la "Allied Stores Corporation", después de vender sus inmuebles a una fundación universitaria, posteriormente los alquiló a una plazo de treinta años, con opción de renovarlo por un plazo igual y un alquiler menor al del primer contrato, con lo que logró hacer líquidos sus capitales inmovilizados.

## 2. SURGIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Pese a las innumerables prácticas del Arrendamiento Financiero que se dieron en épocas anteriores, la doctrina está de acuerdo en considerar que el Arrendamiento Financiero, con las características que posee en la actualidad, tuvo su origen en la década de los cincuentas de este siglo.

Para ser más precisos, fue en el año de 1952, cuando M.D.P. Boothe Jr., fabricante de productos alimenticios, en San Francisco California, inventó la técnica del Arrendamiento Financiero, ante la conveniencia de aceptar un pedido de alimentos para el ejército y para cuya elaboración carecía de maquinaria y de los recursos necesarios que le permitieran adquirirla, concibiéndose de esta manera la figura jurídica que hoy corresponde al Arrendamiento Financiero.

La puesta en funcionamiento del Arrendamiento Financiero y su utilización, parte de dos ideas fundamentales:

- "1. Para el productor es más importante la posibilidad de utilización de la maquinaria que, la propiedad de la misma; y
2. Si la renta está adecuadamente calculada, la maquinaria se autofinancia a través de su utiliza-

ción productiva."(3)

Mediante la utilización de éste sistema, varias empresas tuvieron la posibilidad de adquirir bienes de equipo y ser utilizado por las mismas, sin necesidad de invertir fuertes sumas de dinero en la adquisición.

Con la utilización cada vez más frecuente del Arrendamiento Financiero, se llega a conformar una estructura básica para éste tipo de contratos, la cual podemos conformarla de los siguientes puntos:

- "1. Un banco otorga crédito a una empresa;
2. Esta empresa adquiere, a solicitud del futuro arrendatario, la maquinaria seleccionada por éste;
3. El arrendatario se obliga a cubrir la renta que permite al arrendador recuperar su inversión y gastos financieros y, conservar una ganancia razonable;
4. Al terminar el plazo forzoso, el arrendatario habrá cubierto al arrendador, una suma no inferior al costo de la maquinaria y podrá, si lo desea,

---

(3).- FERNANDO A. VAZQUEZ PANDO. En Torno al Arrendamiento Financiero. Revista de Investigaciones Jurídicas. Número 4, México, 1980. pág. 259.

adquirirla en propiedad, con un pago simbólico."(4)

### 3. EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La idea de obtener el uso de bienes a través del Arrendamiento Financiero, propicia que poco a poco se vayan formando empresas dedicadas a realizar operaciones de esta índole, aunque con diversas variantes.

Es así como se crea la primera Arrendadora Financiera en San Francisco California, por Boothe, quien en 1952, al obtener un crédito del Bank of America por la suma de quinientos mil dólares, decide aplicar tan novedoso procedimiento a través de la que denominó la "United States Leasing Corporation", la cual tuvo tan buen resultado, que al segundo año de funcionamiento financiaba la cantidad de tres millones de dólares en materiales y equipo.

Más tarde y debido al éxito de la anterior, Boothe crea una segunda sociedad denominada la "Boothe Leasing Corporation", la cual tuvo un objeto similar a la primera y como consecuencia un éxito similar.

"Pero para explicar la rápida expansión de esta

---

(4).- IDEM.

empresa, del leasing en general, en los Estados Unidos hay que tener en cuenta algunos factores particularmente favorables para su desarrollo, como lo son: un mercado de capitales a medio plazo restringido e inaccesible; un régimen fiscal particularmente severo en materia de amortización; una economía muy próspera, con un tanto por ciento de beneficio sustancial, y empresas obligadas a una renovación de sus bienes de equipo a causa de un velocísimo progreso científico. (5)

Debido a las circunstancias antes mencionadas, el Arrendamiento Financiero prolifera rápidamente, creándose poco a poco empresas especializadas cuyo objeto fue el de celebrar contratos de arrendamiento financiero totalmente independientes de fabricantes y con la intervención de Bancos, Compañías de Seguros y Sociedades Financieras de ventas a plazos.

Estas empresas dedicadas a celebrar contratos de Arrendamiento Financiero, reciben el nombre de Arrendadoras Financieras, las cuales surgieron primeramente en los Estados Unidos de América y posteriormente en otros países.

Las Arrendadoras Financieras hacen destacar su función netamente financiera, y se estructuran conforme al siguiente

---

(5).- FRANCISCO RICO PEREZ. Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra. La Contratación por "Leasing" en España. Reus, Madrid España, 1974. pág. 27.

esquema:

- "a) La arrendadora solicita un crédito, mismo que a la adquisición del objeto, limita su responsabilidad al pago del crédito a los ingresos que deriven del contrato de arrendamiento;
- b) Celebrado el contrato de Arrendamiento, la arrendadora cede al acreedor del préstamo sus derechos bajo el contrato de arrendamiento, como fuente de pago del crédito;
- c) La renta se calcula como la suma del préstamo más los intereses respectivos y un monto de utilidad para la arrendadora."<sup>(6)</sup>

En este orden de ideas, podemos concluir que la Institución objeto de nuestro estudio, data de la década de los cincuentas de éste siglo y que, a mediados de la década de los sesentas, florece prácticamente en los mismos Estados Unidos y se inicia en Europa y otros países de mercado común.

## **B) EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.**

### **1. INICIACION EN MEXICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Como ya lo hemos mencionado, el contrato de Arrenda-

(6).- FERNANDO A. VAZQUEZ PANDO. En Torno al Arrendamiento Financiero. Ob. cit. pág. 259.



miento Financiero tuvo su origen en los Estados Unidos, siendo adoptado por México, casi simultáneamente. A principios de la década de los sesentas de este siglo, el Arrendamiento Financiero se introdujo en nuestro país conforme a los usos y prácticas comerciales utilizadas en los Estados Unidos.

Desde su iniciación, el Arrendamiento Financiero tuvo un gran impacto en la vida económica y jurídica de México, ya que permitía la utilización de bienes sin ser propietario de los mismos y con un menor desembolso económico para obtenerlos.

El Arrendamiento Financiero es una institución creada en el marco del Derecho Mercantil moderno, con la que se crearon muchas figuras, conceptos e ideas, los que hicieron crecer nuestro panorama jurídico sobre este tipo de contratos.

En México, dentro de marco del Derecho Privado, el Arrendamiento Financiero también fue puesto en funcionamiento sin estar bajo el amparo de una legislación, sino que se basó en las relaciones contractuales.

Los contratos de Arrendamiento Financiero en México, datan de 1961, fecha en la que surgió la primera Arrendadora Financiera funcionando profesionalmente, la cual se denominó Interamericana de Arrendamientos S.A., constituida entre 1960 y 1961, misma que cambió posteriormente su denominación a Arrenda-

dora Serfin S.A., en la que se introdujo tal tipo de operaciones en el mercado mexicano.

Posteriormente, fueron formándose otras sociedades dedicadas a celebrar contratos de Arrendamiento Financiero, las cuales se constituyeron y funcionaron como instituciones bancarias, como lo fueron: Arrendadora Banpaís, S.A., Arrendadora Cremi, S.A., Bancomer, S.A., Arrendadora Internacional, S.A., Prorents, S.A. e Impulsora de Equipos de Oficina, S.A.

Debido, en gran parte, a la puesta en funcionamiento de varias sociedades dedicadas a utilizar esta institución, el Arrendamiento Financiero tuvo un gran éxito en nuestro país, debido a que esas empresas provocaron su expansión y que fuera conocida y aceptada.

De la importancia que cobró este tipo de operaciones, basta señalar que el monto de la inversión bruta en Arrendamiento Financiero, se estimaba, en el año de 1976 en \$3,500'000,000.00 y para 1979 en \$10,832'000,000.00, con lo que se puede apreciar que el monto casi se triplicó.

## **2. PRIMERA NORMATIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Debido a que desde su introducción al mundo de los negocios, en la década de los sesentas del siglo XX, el Arrenda-

miento Financiero fue adquiriendo en la práctica comercial un perfil claro y una gran importancia, haciéndose cada vez más necesaria su regulación específica, delimitando perfectamente las actividades que corresponderían a entidades bancarias y cuasi-bancarias.

Desde su surgimiento, hasta antes del año de 1966, no existía disposición alguna que hiciera referencia al Arrendamiento Financiero, siendo hasta el 30 de abril de 1966, cuando se dicta la primera norma al respecto, que aunque dicha disposición es de carácter fiscal, esto es preferible a silencios legislativos, para dar seguridad jurídica a las partes que intervienen en el contrato de Arrendamiento Financiero.

Esta disposición de carácter fiscal fue el Criterio número 13, emitido por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el oficio número 311-22526, el cual a la letra dice:

"Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas, en el sentido de que se autorice un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para la industria, camiones, automóviles y cualquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contratos de arrendamiento con opción de compra o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica.

"Teniendo en cuenta las razones que se aducen en las citadas solicitudes y las cláusulas de los contratos aludidos, que por ser esencialmente iguales, plantean un problema de tipo general, esta Dirección ha decidido adoptar también un criterio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 fracción VI inciso g) de la ley del Impuesto sobre la Renta, resuelve que deben aplicarse a las peticiones aludidas las siguientes reglas:

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

"II. En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrían optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el por ciento que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, representen el costo de los bienes enajenados.

"III. Si recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes objetos de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que haya sufrido, o aumentado el valor de mejoras en su caso.

"En esta hipótesis, esas empresas acumularán como ingreso, las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieren acumulado con anterioridad.

"IV. Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las

ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos.

"V. Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente, el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos, sino hicieren uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda."(7)

De acuerdo con el criterio anterior, la Autoridad Fiscal pretende asemejar al Arrendamiento Financiero con la compra-venta a plazos, lo cual resulta ser un grave problema, ya que en este tipo de operaciones, no sólo existe la opción terminal de compra del bien arrendado, por lo que se continuaba teniendo la inseguridad jurídica en el caso de las demás opciones terminales, además de que con ello, "... el fisco Federal resultó perjudicado al tener, ambas partes del contrato, fuertes deducciones resultantes del mismo contrato."(8)

Este criterio, solamente solucionó en parte el problema que se presentó a consecuencia de la falta de legislación sobre el Arrendamiento Financiero; sin embargo, el Arrendamiento Financiero no puede tener el mismo trato, aunque sea únicamente

---

(7).- LUIS HAIME LEVY. El Arrendamiento Financiero: sus repercusiones fiscales y financieras. 6a. Edición. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 1986. págs. 39 a 41.

(8).- IDEM, pág. 41.

fiscal, que el contrato de compra-venta a plazos, ya que si bien es cierto que este contrato se asemeja al contrato que nos ocupa, también lo es que existen importantes diferencias, como es que en las ventas a plazos se adquiere un derecho de propiedad y en el contrato de Arrendamiento Financiero solamente el uso del bien, independientemente de las opciones terminales; también, en el contrato a estudio, el pago inicial representa un porcentaje significativo; asimismo, en las ventas a plazos, existe una transmisión definitiva de la propiedad al finalizar el contrato, lo que no sucede en el contrato de Arrendamiento Financiero, ya que existen diversas alternativas u opciones terminales, y no siempre se ejercita la opción terminal de adquisición del bien arrendado.

De todo lo anterior, podemos concluir que la autoridad sólo tuvo el propósito de regular el trato que se daría a este contrato fiscalmente, pero de cierta forma, ese criterio sentó las bases y propició de alguna manera que se legislara en torno al Arrendamiento Financiero.

Debido a las fallas que contenía el Criterio número 13, el gobierno recapacitó sobre lo que se había aprobado en el mismo, por lo que emitió su revocación, con fecha 23 de septiembre de 1969, mediante oficio dirigido a los C.C. Directores Generales del Impuesto sobre la Renta y Auditoría Fiscal Federal, suscrito por el licenciado ROBERTO HOYO, y que a la letra dice:

"Por oficio No. 311-22526 de 20 de abril de 1966, dió usted a conocer el Criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes, en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra. En dicho criterio, se da el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, estos, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte, el arrendatario deduce el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es que mediante dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

"Después de cambios de impresiones con el colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado Criterio 13 contraría el sistema de la depreciación en materia de Impuesto sobre la Renta y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

"Por lo anterior y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no procediendo, por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto.

"Ruego a ustedes tomar nota del contenido de este oficio y dictar sus disposiciones sobre el particular."(9)

Pese a ésta revocación, los interesados en el manejo del contrato de Arrendamiento Financiero, al conocer el oficio

(9).- IDEM. págs. 41 y 42.

transcrito, deseaban que dicho contrato tuviera un trato fiscal diferente al planteado en el oficio en comento, por lo que realizaron diversas gestiones a fin de lograr su modificación, provocando solamente que el licenciado Roberto Hoyo, con fecha 3 de junio de 1970, emitiera la ratificación de la revocación del Criterio número 13, y la regulación de la opción de compra, mediante oficio dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, cuyo contenido textualmente dice:

"El 23 de septiembre de 1969, mediante oficio circular No. 537-6194 dirigido al Director General del Impuesto sobre la Renta, señaló a dicho funcionario que quedaba sin efecto el Criterio No. 13 expedido por la Dirección del Impuesto sobre la Renta de 29 de abril de 1966 y mediante el cual se daba el tratamiento de ventas en abonos a los arrendadores de maquinaria y equipo con opción a compra; es decir, se les permitía deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato.

"Por considerar incongruente el tratamiento fiscal otorgado a las partes de un mismo contrato, y considerando que el mencionado Criterio 13 era contrario al sistema de depreciación del Impuesto sobre la Renta, en aquella ocasión y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se revocó el multicitado criterio 13 para el efecto de que, tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, se le otorgara al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que el arrendatario siguiera deduciendo el valor de las rentas pagadas, pero que el arrendador no podía deducir el costo de los bienes dados en arrendamiento, sino únicamente su depreciación en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

"Al dar a conocer esta resolución a las empresas



interesadas, éstas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tendientes a obtener un tratamiento diferente al señalado en el oficio - circular 537-6194 de 23 de septiembre de 1969".

"Después de diversas reuniones que se han tenido con los representantes de las empresas arrendadoras que operan en México el llamado contrato de arrendamiento financiero, esta Secretaría no encuentra justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el multicitado oficio circular 537-6194 de septiembre pasado, y por lo tanto, lo confirma en todas y cada una de sus partes con las siguientes consecuencias:

"1. Que es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable en cantidades que no excedan a los porcentajes señalados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor, los cuales no pueden ser modificados sin la previa autorización de esta Secretaría."

"2. Que además, de acuerdo con el artículo 19 del propio ordenamiento, entre los ingresos acumulables, se encuentra comprendida la diferencia entre los precios declarados por el causante y los que fije la Secretaría de hacienda, cuando aquellos no correspondan a los de mercado, con base en los de factura o en los corrientes del mercado."

"3. Por lo que, al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y supuestos dichos plazos menores a aquellos que la Ley toma en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, violan la disposición contenida en el precitado artículo 21 de la ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercado o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la fracción VI, inciso c) del artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

"En tal virtud, y de acuerdo con los artículos 19 y 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el 82 del Código Fiscal de la Federación, procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio No. 13.

"Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su ánimo de actuar bajo principio de equidad en este problema, ofrece que a petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras, que han actuado conforme al criterio 13, revocado por la Autoridad administrativa desde el 23 de septiembre pasado, autorizara durante los próximos 30 días la presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta en sus artículos 19 fracción VI inciso c) y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo de depreciación de los bienes, y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo original menos depreciaciones. Las diferencias de impuestos que resulten por la aplicación de éste procedimiento, se cobrará mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

"Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las empresas arrendadoras a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para rectificar sus declaraciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuestos, sin recargos ni sanciones, esta Secretaría procederá a la revisión de las declaraciones originales, liquidando las diferencias de impuestos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que procedan por no haber acudido al llamado conciliatorio de la autoridad fiscal."(10)

Debido a ésta confirmación, el contrato de Arrendamiento Financiero empezó a perfilarse con mayor claridad, quedando debidamente establecidas dos opciones terminales para este contrato:

"a) La "prórroga" del Arrendamiento por un período determinado, con una renta inferior a la del inicial,

---

(10).- IDEM, págs. 43 a 45.

b) La opción de compra a un precio inferior al del mercado al ejercitarse la opción."<sup>(11)</sup>

La posibilidad de elegir entre una opción y otra, la tenía el arrendatario y la arrendadora solamente tenía que aceptar dicha elección.

Con ese oficio se establece la rectificación de las declaraciones de las arrendadoras financieras ajustadas al criterio número 13, para ajustarse a lo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta, "... con la corrección de la deducción correspondiente a su costo, por depreciación de los bienes y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo original, menos depreciación."<sup>(12)</sup>

Toda esta reglamentación para el contrato de Arrendamiento Financiero, propició el interés en los legisladores para emitir una ley que regulara el contrato que nos ocupa.

---

(11).- FERNANDO A. VAZQUEZ PANDO. En Torno al Arrendamiento Financiero. Ob. cit. pág. 262.

(12).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero. (Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. UNAM, México, 1989. pág. 21.

### 3. RECONOCIMIENTO LEGISLATIVO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El régimen establecido por los oficios - circulares emitidos por la autoridad fiscal tuvo que ser modificado nuevamente, ya que aunque el sector industrial era muy importante en el desarrollo económico del país, " ... la necesidad de mantener al día la planta industrial, la urgencia de dar financiamiento a las empresas para ayudar a su crecimiento y competitividad y para enfrentar las innovaciones tecnológicas, así como la innegable realidad de que el A.F. había cobrado importancia en la práctica, al grado de que la mayoría de las Instituciones de Crédito controlaban una sociedad que efectuaba ese tipo de contratos ..." (13) hace que se introduzca en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en sus reformas del 19 de noviembre de 1974, en donde es acogida la figura en el artículo 19 fracción IV, inciso H, en el cual se describe este tipo de contratos y se asimila su régimen fiscal al de la compra venta en abonos.

Como ejemplo de lo anterior, podemos mencionar que es en esta reforma donde se adopta una tercera opción terminal, la cual consistía en dar participación al arrendatario en el importe de la enajenación a un tercero, siendo hasta la actualidad las opciones terminales más generalizadas en las operaciones de

---

(13).- IDEM, págs. 21 y 22.

## Arrendamiento Financiero.

Con la regulación del Arrendamiento Financiero, se inicia una etapa de mayor seguridad jurídica para las partes contratantes de este tipo de operaciones, ya que aunque la Autoridad Fiscal a través de sus criterios emitidos y explicados con antelación reguló el trato fiscal que se daría al Arrendamiento Financiero, con dichos criterios no se podía crear derechos ni obligaciones para toda una generalidad, en virtud de los innumerables errores que se cometieron por dicha Autoridad.

Así también, mediante oficio-circular publicados en el Diario Oficial de fecha 20 de Diciembre de 1974, se publicó el Acuerdo número 102-4079, en el que se autorizó la depreciación acelerada de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero.

Posteriormente, en las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1979, aparece una nueva reforma a la Ley del Impuesto sobre la Renta, con las cuales nuevamente se modificó el régimen de ésta figura.

Sin embargo, es hasta las reformas al Código Fiscal de la Federación publicadas en el Diario Oficial el 31 de Diciembre de 1980, cuando se lleva a este Ordenamiento la figura que nos ocupa, e incluso, es cuando se introduce ya con la denominación de ARRENDAMIENTO FINANCIERO, al adicionarse la fracción IV del

artículo 15, cuyo contenido es adoptado en su sustancial, por el nuevo Código Fiscal de la Federación publicado en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1981, el cual en su artículo 15 a la letra dice:

"Artículo 15.- Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 1981 es una fecha sumamente importante para el contrato de Arrendamiento Financiero, ya que por un lado, se ajusta al régimen fiscal de la Institución en la Ley del Impuesto sobre la Renta al establecerse en su artículo 48

"... que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación..."(14)

Así también, es reformada la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares para incorporar a las arrendadoras financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, estableciéndose por principio que, para que estas pudiesen funcionar, debían obtener la concesión correspondiente que otorgara la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; regulándose también en esa misma Ley el contrato de Arrendamiento Financiero, estableciéndose que este tipo de contratos sólo podía ser celebrado por las mencionadas arrendadoras financieras que cumplieran previamente, con los requisitos señalados en la propia Ley; reformas que comprendieron del artículo 63 al 69 y 78.

Debido a esta última reforma, se regula de manera específica al contrato de Arrendamiento Financiero, incorporándose de esta forma en su mayoría los conceptos desarrollados en la práctica, y resolviendo el problema de los riesgos, con lo cual nuestra figura en estudio dejó de ser un contrato atípico para convertirse en típico y nominado para el Derecho Mexicano.

---

(14).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero. (Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. páq. 23.

Posteriormente, la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, es abrogada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mediante publicación hecha en el Diario Oficial del 14 de enero de 1985, en la que se introduce el contrato de Arrendamiento Financiero, casi en idénticos términos a los establecidos en la Ley que abrogó, con realmente pocas innovaciones, ya que, por ejemplo, en su artículo 24 se establece que, " ... la habitual celebración de estos contratos sólo puede efectuarse por dichas arrendadoras financieras, las que requieren, para ello, de autorización otorgada por la SHCP; tales contratos, además, deberán ajustarse a las reglas previstas en la propia ley y, a petición de la CNB, incluir las cláusulas que la misma indique; el propio organismo está facultado para aprobar y modificar modelos de contratos (art. 76)." (15)

Continuándose hasta nuestros días, sin ninguna modificación o reforma importante en esta clase de contratos, circunstancia que será analizada posteriormente.

### C) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL DERECHO COMPARADO.

El contrato de Arrendamiento Financiero desde el punto

---

(15).- ARTURO DIAZ BRAVO. Contratos Mercantiles. Ob. cit. pág.121.



de vista Internacional, presenta una problemática sumamente grave, esto, debido a que en países como Estados Unidos, el contrato de Arrendamiento Financiero, carece de una legislación específica, teniendo un mayor desarrollo en el ámbito Fiscal, que aunque regulan una parte del contrato que nos ocupa, esta figura requiere de una regulación especial.

Es por ello, que se han emitido legislaciones de manera aislada, que regulan ciertos aspectos del contrato de Arrendamiento Financiero, como lo son el tratamiento que deberá tenerse en este tipo de contratos en el caso de multiplicidad de contratantes, ya sea que existan varios Arrendadores o varios Arrendatarios, con lo cual se da un avance en este tipo de contratos.

Pese a todo lo anterior, el Arrendamiento Financiero ó Leasing, como es mejor conocido en ese país, ha tenido una gran aceptación entre el mundo financiero, provocando una mayor fuente de ingresos económicos a éste país.

El Arrendamiento Financiero no sólo ha llegado a tener un gran desarrollo en los Estados Unidos, sino que se ha extendido a muchos otros países con gran éxito, como a continuación analizaremos algunos de ellos.

## 1. PAISES AMERICANOS.

En el Continente Americano podemos mencionar países como Ecuador, en donde la figura que nos ocupa recibe el nombre de Arrendamiento Mercantil, mismo que es regulado por el Decreto del 22 de diciembre de 1978, el cual no define a este contrato, pero da las bases o requisitos para que sea considerado como tal, los cuales son:

- "1) Que el contrato se celebre por escrito y se inscriba en el libro de arrendamientos mercantiles que al efecto llevará el registrador mercantil del respectivo cantón.
- 2) Que el contrato contenga un plazo inicial forzoso para ambas partes.
- 3) Que la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado para la opción de compra, excedan del precio en el que el arrendador adquirió el bien. El monto de dicha renta no estará sometido a los límites establecidos para el inquilinato, cuando se trate de inmuebles.
- 4) Que el arrendador sea propietario del bien arrendado.
- 5) Que al finalizar el plazo inicial forzoso, el arrendatario tenga los derechos alternativos de: a) comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el cual no será inferior al 20% del total de

las rentas devengadas; b) prórrogar el contrato por un plazo adicional, durante el cual la renta será inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencias u otros servicios; c) recibir una parte inferior del valor residual del precio en el que el bien sea vendido a un tercero, y d) recibir en "arrendamiento mercantil" (A. F.) un bien sustitutivo, al cual se apliquen las condiciones exigidas para el mismo."<sup>(16)</sup>

De acuerdo con esta Legislación, se requiere que el contrato de Arrendamiento Financiero se celebre por escrito y se inscriba mercantilmente, con lo cual se puede tener un control en los Arrendamientos Financieros que se celebren; que tenga un plazo forzoso, es decir, que no se puede rescindir anticipadamente, además de que en su regulación se contempla que el Arrendador debe obtener una ganancia de la renta y el precio señalado para la opción de compra, con motivo de la celebración de este contrato, teniendo el Arrendador la necesidad de ser propietario del bien para que éste sea susceptible de arrendamiento y por último, se establece como opciones terminales, la prórroga del contrato, la compra del bien, participar en la venta a un tercero del bien arrendado y realizar otro arrendamiento, no considerándose a esta última opción como tal, ya que sería parte

(16).-- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero.(Leasing). en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. pág. 34.

de otro contrato totalmente diferente del principal.

El Arrendamiento Financiero surge en Chile como consecuencia del modelo económico implementado a mediados de la década de los 70, denominado "Modelo de Economía Social".

En este país, el Arrendamiento Financiero "...consiste en que empresas especializadas, entidades financieras o los propios fabricantes, proporcionan a terceros, activos de larga duración, bajo contratos de Arrendamiento..."(17)

El Arrendamiento Financiero en Chile tiene como características principales que este contrato abarca el 75% mínimo de la vida útil del bien arrendado, el contrato no es rescindible, por lo general, el mantenimiento de los bienes corre a cargo del arrendatario y conlleva la opción de compra, para lo cual el Arrendatario sólo pagará una cuota más, para obtener la posesión definitiva del bien, teniendo también la opción de devolverlo.

En Chile, el Arrendamiento Financiero es una operación que se conforma de varios contratos, siendo el régimen aplicable el que se determina mediante la asimilación con otro contrato o

(17).- RAMON RAMOS ARRIAGADA y GABRIEL TORRES SALAZAR. Leasing Operativo y Financiero. Tratamiento Comercial, Financiero, Contable y Tributario. Editorial Jurídica, Cono Sur Ltda, Chile, 1993. pág. 5.

combinación de ellos.

La existencia del contrato de Arrendamiento Financiero, descansa bajo el principio de la autonomía de la voluntad, sin embargo, existe una regulación de este contrato contenido en innumerables circulares, decretos emitidos por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, la Superintendencia de Valores y Seguros y el Servicio de Impuestos Internos.

## 2. PAISES EUROPEOS.

En Europa, los pioneros del Arrendamiento Financiero fueron los fabricantes de máquinas electrónicas para el tratamiento de la información.

En Bélgica, mediante la Ley número 55 del 10 de noviembre de 1967 se fijan las características del Arrendamiento Financiero, en su artículo primero, el cual literalmente dice:

- "1° Debe recaer sobre bienes de equipo que el arrendatario afecte exclusivamente a fines profesionales,
- 2° Los bienes deben ser especialmente adquiridos por el arrendador, con miras al contrato, de acuerdo con las especificaciones establecidas por el futuro arrendatario,
- 3° La duración del A.F. fijada en el contrato debe

corresponder a la duración presunta de utilización económica del bien,

- 4° El precio debe ser fijado de manera que permita amortizar el valor del bien arrendado en el período de utilización determinado en el contrato, y
- 5° El contrato debe reservar al arrendatario la facultad de adquirir al finalizar el arrendamiento la propiedad del bien arrendado, mediante un precio fijado en el contrato, el cual debe corresponder al valor residual presumido del bien."<sup>(18)</sup>

Como puede observarse de lo anterior, los bienes susceptibles de Arrendamiento Financiero, solamente pueden ser destinados al uso profesional, lo que consideramos inadecuado, en virtud de que el arrendatario debe tener la facultad de destinar los bienes a los fines para los que el mismo los requiera; reservándose, hasta el final del contrato, la elección de una de las opciones terminales.

En España, el Arrendamiento Financiero carece de régimen sustantivo propio, teniendo una reglamentación parcial y fragmentaria únicamente para efectos fiscales o de política económica coyuntural, mediante las cuales se pretende proteger las operaciones de este tipo.

(18).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero.(Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. pág. 3).

En el Decreto - Ley de febrero de 1977 de Ordenación Económica, proporciona un concepto del Arrendamiento Financiero, definiéndolo como "aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación consista en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por las empresas constituídas en la forma prevista en el a. 22 (sociedades anónimas domiciliarias en el territorio nacional) y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento." (19)

De acuerdo con este concepto, para España es necesario que los bienes objeto del contrato estudiado, sean destinados a la producción, con lo cual se prohíbe su utilización en otra rama.

Así también, el mismo ordenamiento, en su artículo 20 numeral 1, determina que los bienes objeto de este contrato deberán ser dedicados únicamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios profesionales, estableciendo en su numeral 2 que dicha restricción puede ser modificada únicamente por el Gobierno, tanto en bienes muebles como inmuebles.

---

(19).- IDEM. pág. 32.

En Francia, el Arrendamiento Financiero es denominado Credit - bail, el cual es regulado por la Ordenanza del 29 de septiembre de 1967 en el que se contempla tanto al Arrendamiento de Bienes Muebles como Inmuebles, exigiéndose que dichos bienes sean destinados únicamente a un uso profesional.

### 3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL DERECHO INTERNACIONAL.

A nivel Internacional, la Institución Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), entidad de las Naciones Unidas, con sede en Roma, ha intentado crear una legislación Internacional de cobertura universal, siendo de esta forma como se llega a la Conferencia Diplomática de Ottawa, Canadá, celebrada en Mayo de 1988, en la que se formuló un proyecto sobre Arrendamiento Internacional, mismo que se anexa al presente como ANEXO UNO.

En este texto se proporciona un concepto del Arrendamiento Financiero, en el que se contempla, como parte integrante del mismo, al proveedor, lo cual es erróneo, ya que la empresa arrendadora celebra un contrato distinto al de Arrendamiento Financiero con el proveedor, totalmente independiente del mismo.

También en dicha Convención se establece que en el caso del Arrendamiento Financiero se trata de un negocio mixto en el



que se conjugan varios contratos, entre ellos el de compra-venta y el de Arrendamiento Financiero entre las partes, lo cual consideramos que carece de validez ya que lo único que trata, es de sujetar al Arrendamiento Financiero a las disposiciones del contrato de que se trata y no establecer una reglamentación especial para el mismo.

## C A P I T U L O   S E G U N D O

### NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

La naturaleza jurídica del contrato de Arrendamiento Financiero ha sido una problemática constante a la que se han enfrentado todos aquellos que han estudiado a este contrato, pero para poder llegar a una solución, es importante analizar otros elementos como los veremos en este capítulo, siendo uno de ellos su denominación o concepto.

#### A) CONCEPTUALIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Antes de proporcionar un concepto del contrato de Arrendamiento Financiero, primeramente haremos referencia a las diferentes formas que se han encontrado para denominar a éste contrato, ya que los tratadistas, han intentado trasladar al idioma del país en que se aplica el contrato, el término inglés "LEASING", utilizado en los Estados Unidos, cuando dicha figura es adoptada por dichos países.

En los Estados Unidos, el contrato de Arrendamiento Financiero se conoce con el nombre de "Leasing", pero debido a que en dicho país con ese nombre se identifica al contrato mencionado en su aspecto financiero y con ese mismo nombre se conoce también al contrato en su faceta operativa, es por ello que, al ser trasladado y aplicado en otros países de diferente

idioma, únicamente en su aspecto Financiero, ha sido necesario darle una connotación diferente para distinguirlo.

#### 1. DENOMINACION.

El contrato de Arrendamiento Financiero, como figura jurídica, consiste en una traducción idiomática de la palabra Estadounidense "LEASING", que deriva del verbo "TO LEASE", que traducido al idioma español, significa ALQUILAR ó ARRENDAR, término que fue utilizado inicialmente para el arrendamiento de bienes inmuebles y que posteriormente fue aplicado a lo que ahora se conoce como Arrendamiento Financiero.

Al ser trasladada la figura a diversos países, estos se han dado a la tarea de encontrar una traducción a la palabra LEASING, en el idioma respectivo, que distinga y explique al Contrato de Arrendamiento Financiero de otras clases del mismo.

Nuestro país adoptó el término de "ARRENDAMIENTO FINANCIERO", de la legislación Española, en donde por Real Decreto Ley 15/1977 del 25 de febrero de 1977, referente a medidas Fiscales, Financieras y de inversión pública, en donde se utilizó la expresión "ARRENDAMIENTO FINANCIERO", que aún y cuando varios autores la llegaron a considerar sumamente ambigua, ésta volvió a utilizarse en el Real Decreto del 31 de julio de 1980 para hacer referencia al contrato de Arrendamiento Financiero de inmuebles.

A pesar de las críticas que ha tenido esta denominación al Contrato que nos ocupa, este ha sido trasladado y usado en México, en donde tanto su Legislación Fiscal como la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito la han acogido denominandolo "ARRENDAMIENTO FINANCIERO".

"En cuanto a la doctrina, el panorama no es alentador, se han sugerido no pocas denominaciones en torno al contrato: alquiler financiación; alquiler; préstamo-locativo; préstamo-arriendo; préstamo alquiler; crédito arrendamiento; locación venta; uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra;..."<sup>(20)</sup> este último concepto, sugerido por Francisco Rico Perez. Sin embargo, pese a toda discusión, la mayoría de los tratadistas de habla castellana, se han resignado a aceptar que se denomine "ARRENDAMIENTO FINANCIERO" fundándose en una supuesta traducción del idioma inglés al español.

## 2. DEFINICION.

Una vez que hemos acordado denominar al contrato que estamos estudiando, procederemos a tratar de definirlo.

Algunos autores han definido al contrato de Arrendamiento Financiero tomando como base la disociación propiedad-uso, que

---

(20).- IDEM. pág. 26.

constituye la filosofía del contrato. De todas las definiciones que proponen basadas en este aspecto, autores como Brugnago y Montojo Miniaty, la más completa y explicativa es la de éste último, quien señala: "... 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 (tasa de arrendamiento) y se obliga a ceder una opción de compra." (21)

Otros autores se basan en el aspecto jurídico del contrato de Arrendamiento Financiero que encierra este contrato. Gaullier únicamente en su concepto hace referencia al arrendamiento a medio plazo de bienes de equipo. Y también nuevamente Brugnago lo define desde este punto de vista como el contrato mediante el cual el propietario de bienes concede su tenencia y disfrute a un usuario, por un periodo de tiempo establecido y mediante el pago de una prestación determinada.

Autores como García-Romeau, Bibot y Rettaroli, contemplando al contrato de Arrendamiento Financiero como una operación financiera, lo definen como tal, agregando los dos últimos su aspecto jurídico en la misma definición, lo cual nos parece acertado, ya que para proporcionar un concepto adecuado de este contrato, deben conjuntarse los tres aspectos, pero nos conformamos con lo expresado por estos autores. "Para Rettaroli, el

---

(21).- CITADO POR: MANUEL GUTIERREZ VIGUERA. El Leasing como Institución Financiera. Ob. cit. pág. 31.

leasing se define comúnmente como una determinada operación de financiación a medio y largo plazo efectuada por Instituciones especializadas, que tiene como fundamento jurídico un contrato de arrendamiento de bienes."<sup>(22)</sup>

No puede considerarse al contrato de Arrendamiento Financiero basándose solamente en el aspecto de la disociación propiedad-uso, ya que en el caso de que se llegare a ejercitar la opción terminal de compra del bien, ya no se daría el supuesto de la disociación propiedad-uso, es decir, ésta solo se daría durante una fase del contrato, que podría cambiar en el caso de que se ejercitase la opción mencionada. Este aspecto más bien sería aplicable en todo momento tratándose del contrato de Arrendamiento liso y llano, en el que éste aspecto no cambiaría en ningún momento.

Los doctrinarios de nuestro país, se han inclinado por no emitir un concepto propio del contrato de Arrendamiento Financiero, por la problemática que esto implicaría y sí, por el contrario, se han adherido a las definiciones proporcionadas por la Legislación de la Materia ó bien han emitido conceptos que redundan sobre las definiciones dadas por la Ley.

Dado lo anterior, no nos queda más que hacer referencia

---

(22).- IDEM. pág. 32.

a las definiciones que nos proporciona la legislación correspondiente, iniciando por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual en su artículo 25 párrafo primero define al contrato de Arrendamiento Financiero, diciendo:

"Art. 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 ó moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley."

Este concepto, podemos mencionar que carece de técnica jurídica en virtud de que es sumamente amplio, pero también por otro lado es muy claro en explicar en que consiste el contrato. Dentro de este concepto merece hacer referencia en lo tocante a la obligación por parte de la arrendadora financiera de adquirir determinados bienes, al respecto debemos dejar bien claro que aunque la arrendadora tiene dicha obligación, la adquisición de los bienes objetos del contrato no forma parte de un acto separado al contrato que nos ocupa, y no se considera al provee-

dor como parte integrante de este contrato, como algunos autores lo afeveran, en virtud de que el contrato que celebra la arrendadora financiera con éste para adquirir los bienes objeto del contrato, si forma parte de un acto separado al Arrendamiento Financiero, estando consecuentemente, en desacuerdo con lo estipulado en la Conferencia Diplomática para la Adopción de los Proyectos de Convenciones UNIDROIT sobre el Leasing Internacional, en su artículo primero, en el que si se contempla al proveedor como parte integrante del contrato de Arrendamiento Financiero.

Otra característica que podemos deducir de este concepto, es el hecho de que en nuestra legislación se plantea la posibilidad de que cualquier persona física o moral, pueda celebrar este tipo de contratos, lo cual difiere a lo que determinan algunos países en sus legislaciones, en las que los bienes objeto del contrato pueden ser destinados únicamente a la industria, lo cual impide que las personas físicas puedan participar en dichos contratos.

Por su parte, el Código Fiscal de la Federación, aunque no dedica un capítulo para regular a nuestro contrato a estudio, si nos trata de definir al mismo, expresando que dicho concepto es únicamente para efectos fiscales, en su artículo 15, párrafo primero, el cual a la letra dice:



"ARTICULO 15.- Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia."

De este artículo se desprende un concepto con suficiente técnica jurídica, lo cual consideramos adecuado para poder comprender sin necesidad de utilizar tantas palabras en que consiste este Contrato, sin embargo, este concepto, como el mismo artículo lo menciona, es sólo para efectos fiscales, lo cual limita su campo de aplicación.

Pese a los problemas que implica proporcionar un concepto personal del contrato de Arrendamiento Financiero, gracias a los conceptos legales antes descritos, podemos decir que contamos con los elementos suficientes para proporcionar un concepto.

De esta manera, podemos definir al Contrato de Arrenda-

miento Financiero como el Contrato en virtud del cual la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder el uso y goce temporal de los mismos a una persona física ó moral, a plazo forzoso, obligándose esta última a pagar como prestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios; y a adoptar al vencimiento del Contrato, alguna de las opciones terminales establecidas en la Ley.

### 3. CARACTERISTICAS.

Para nosotros, el contrato de Arrendamiento Financiero es un Contrato que tiene como características, que es bilateral, oneroso, nomidado, típico, formal, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y traslativo de uso.

Es bilateral en virtud de que produce derechos y obligaciones para ambas partes contratantes, ya que la arrendadora tiene la obligación de otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario y éste a cambio se obliga a pagar una prestación en dinero determinada o determinable.

Es un contrato oneroso en cuanto a que no es gratuito, ya que la arrendadora " ... a cambio de una cantidad convenida con el arrendatario por dicho uso y por la eventual transferencia

del bien."(23)

Es un contrato nominado ya que además de encontrarse regulado en el Derecho, tiene un nombre asignado, que es "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO".

Es típico ya que se encuentra regulado en sus efectos por la Legislación Bancaria, específicamente por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Es un contrato formal en virtud de que en la Ley se establece que deberá celebrarse por escrito según el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 15 del Código Fiscal de la Federación; además, deberá notificarse ante Notario o Corredor Público.

Es conmutativo en virtud de que entre las prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes hay equivalencia, es decir, que el beneficio y ventajas originados por el contrato para las partes que intervienen en el mismo, son ciertas, es decir, se aprecian inmediatamente y surten sus efectos para ambas partes desde el momento de su celebración.

---

(23).- RAMON RAMOS ARRIAGADA y GABRIEL TORRES SALAZAR. Leasing Operativo y Financiero. Tratamiento Comercial, Financiero, Contable y Tributario. Ob. cit. pág. 36.

Es un contrato de tracto sucesivo, debido a que su cumplimiento se prolonga en el tiempo, ya que el arrendatario paga la prestación convenida en forma mensual, generalmente, por lo cual se realiza dicho pago en diferentes momentos.

Consideramos que es un contrato principal, en virtud de que su existencia no depende de otro contrato u obligación preexistente, ya que si bien es cierto que la Arrendadora adquiere los bienes que elige la arrendataria para que funjan como bienes objeto del contrato, esta obligación forma parte del mismo contrato y no es una obligación preexistente al mismo.

El contrato que nos ocupa es traslativo de uso sólo en principio, por lo que respecta al uso o goce temporal que se otorga del bien por parte de la Arrendadora hacia el arrendatario y consideramos que se convierte en traslativo de dominio en el caso de que se ejercite la opción terminal de compra del bien.

Algunos autores se han dado en considerarlo de adhesión ya que " ... sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la Arrendadora Financiera, sin que el Arrendatario Financiero, para aceptar el Contrato, pueda discutir su contenido..."<sup>(24)</sup> sin embargo, a nuestro modo de ver, esta no es una característica muy

---

(24).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero. (Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. pág. 44.

aceptable ya que se encuentra en desventaja para la Arrendataria, ya que esta no interviene ni manifiesta su voluntad sino que es una imposición de que el arrendatario acepte o no las condiciones que la Arrendadora establezca unilateralmente.

## **B) NATURALEZA JURIDICA.**

Ante el surgimiento del contrato de Arrendamiento Financiero y su regulación e introducción en la vida jurídica se ha presentado la problemática de determinar su naturaleza jurídica, por lo cual, haremos referencia a lo que los autores han considerado respecto a su naturaleza jurídica, tanto antes como después de su regulación legal.

### **1. TESIS DEL ARRENDAMIENTO.**

Algunos autores se han inclinado por considerar que el contrato de Arrendamiento Financiero es un arrendamiento apoyándose en el hecho de que se le ha dado esa connotación de Arrendamiento.

"La temporalidad del uso o goce, aspecto también esencial a la referida operación, determinó su calificación como arrendamiento, distorcionándose su verdadera naturaleza interna y

originando confusión en su análisis conceptual."(25)

Consideramos que el Contrato que nos ocupa no puede ser considerado como arrendamiento ya que aunque esta opinión se basa en que el arrendatario tiene derecho a usar la cosa arrendada y a cambio de ello debe pagar por ese uso, ciertas prestaciones periódicas en dinero, lo cual sucede también en el contrato de Arrendamiento Financiero, pero sin embargo, entre ambos hay diferencias muy notables que evitan que se considere al Arrendamiento Financiero como un contrato de Arrendamiento liso y llano.

"Elías Buitrón, sin hacer un minucioso estudio del negocio, afirma que las opciones previstas en el A.F. no modifican la esencia del contrato como arrendamiento puesto que es acorde con el a. 2398 del CC, que define a este negocio, y que tales cláusulas se deben considerar accesorias y como tales permisibles para cualquier contrato, ya que no desvirtúan su naturaleza, sobre todo porque el a. 1839 del propio CC faculta a los contratantes a poner todas las cláusulas que crean convenientes, dentro de las cuales se ubica las de opción terminal que son accesorias."(26)

Desde nuestro punto de vista, el contrato que nos ocupa

---

(25).- JESUS BUGUEDA LANZAS. La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar del Crédito. Jurídica, número 14, México, 1982. pág. 398.

(26).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero. (Leasing) EN EL Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. pág. 151.

no puede ser considerado como un arrendamiento liso y llano o como parte del mismo, ya que no se adapta en su totalidad a este, sino que tiene características propias que lo diferencian. Como ejemplo de ello, podemos mencionar el hecho de que el arrendatario elige el bien que el arrendador deberá adquirir, para que este funja como objeto del contrato, lo cual no sucede en el Arrendamiento liso y llano, ya que en éste, el bien objeto del contrato fue adquirido anteriormente por el arrendador sin intervención del arrendatario.

Por otra parte, podemos encontrar que en el contrato de Arrendamiento Financiero existen las opciones terminales establecidas en la ley, las cuales en ningún momento pueden ser partícipes del arrendamiento liso y llano.

Esta tesis no puede ser totalmente aceptada, en virtud de que pretende sostener el carácter arrendaticio de nuestro contrato, basándose en el uso o goce temporal que se confiere del bien al arrendatario financiero; sin embargo, se olvidan los autores que sostienen esta tesis que dicho uso o goce no es característica exclusiva del Arrendamiento liso y llano.

## **2. TESIS DE LA COMPRA-VENTA EN ABONOS.**

Como pudimos apreciar en los antecedentes, en el mencionado Criterio número 13 emitido por la Dirección General

del Impuesto sobre la Renta, al establecer que las operaciones relativas al Contrato de Arrendamiento Financiero deberán tener fiscalmente el trato de una venta en abonos en virtud de la opción que tiene el arrendatario de comprar el bien objeto del contrato, criterio que afortunadamente no fue trasladado a la legislación aplicable.

Sin embargo, algunos autores han considerado que este contrato es una compra-venta en abonos basándose en el ejercicio de la opción terminal consistente en la compra del bien arrendado; además de que el propio arrendatario financiero elige el bien, lo utiliza a lo largo del contrato y asume los riesgos y cargas exorbitantes hace suponer que se trata de un contrato de Compra-venta en abonos y no de uno de naturaleza diversa.

Lo anterior, consideramos que no sucede, en virtud de que la renta que se paga en el contrato de Arrendamiento Financiero no cubre el precio del bien objeto del contrato, sino que es calculada de diferente manera; así, en el contrato de Arrendamiento Financiero, la renta debe cubrir el valor del bien, las cargas financieras y demás accesorios, lo que no se da en el contrato de compra-venta en abonos, en el que la renta consiste en el fraccionamiento del valor total del bien adquirido, además de que en este caso el bien se adquiere en propiedad hasta que se cumple con el último pago parcial, lo que no se da en el Contrato de Arrendamiento Financiero, en el que puede suceder que una vez cumplido en su totalidad con el contrato no se ejercite dicha



opción terminal, lo cual modifica dicha apreciación.

### **3. TESIS DEL CONTRATO SUI GENERIS.**

La mayoría de los autores estuvieron de acuerdo en considerar al Contrato de Arrendamiento Financiero como un contrato sui generis cuando aún este contrato no había sido acogido por ninguna legislación.

Autores como FRISCH PHILIPP sostiene que el Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato sui generis de conformidad a lo establecido por el artículo 1858 del Código Civil, que se refiere a los contratos innominados, lo cual fue admisible a la luz de este Código hasta el momento de que fue regulado legalmente, dados sus elementos característicos del mismo como lo son el hecho de que el arrendatario asume los riesgos de la pérdida de la cosa rentada por caso fortuito y se obliga al mantenimiento completo de la cosa arrendada.

### **4. TESIS DEL CONTRATO MIXTO.**

Por último, algunos autores consideran al Contrato de Arrendamiento Financiero como un contrato mixto en el que convergen características de varios esquemas contractuales aunque no se identifica con ello y tiene una naturaleza independiente.

Nuestro más Alto Tribunal se ha pronunciado al respecto, considerando que el contrato de Arrendamiento Financiero participa de elementos ó características de otros contratos no pudiendo encuadrarse en un solo, en su tesis Jurisprudencial visible en la página 29 del Semanario Judicial de la Federación, 7a. época, Vólumen 217-228, Cuarta Parte, Tercera Sala, intitulada: "ARRENDAMIENTO FINANCIERO. OPERACION COMPLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS", que a la letra dice:

"El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de una erogación del arrendador quien mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere y, además, se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento. Esto quiere decir que, como la connotación de la palabra, se compone de elementos diversos, o sea que es producto de una combinación entre esos tipos de contratos con los que tiene aparente similitud y, por ello, se presta a confundirlo con tales figuras; pero es innegable que cuando se celebra con una compañía arrendadora, en el intercontractus, hay un financiamiento del arrendador, ya sea que directamente pague el monto del precio de los bienes al proveedor, o que se le entregue al arrendatario, para que éste a su vez haga el pago correspondiente al proveedor.

Amparo directo 12098/84. Salomón Issa Murra y Combugas, S.A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Coincidimos con lo expresado en el criterio transcrito anteriormente, en el sentido de que si bien el contrato de Arrendamiento Financiero no puede ser encuadrado en una sola figura jurídica tradicional, debido a sus características especiales, también lo es que participa en alguna medida de dichas características pero no de un solo contrato sino de

varios, por lo cual se puede concluir que el contrato en análisis tiene características contenidas en otros contratos en determinado momento.

Sin embargo, aún y cuando participa de las características que tiene nuestro contrato a estudio de otros contratos tradicionales, desde el punto de vista de su naturaleza jurídica, este debe considerarse independiente de todos aquellos con los que ha sido comparado y no tratar de asemejarlo o encuadrarlo en uno o más de ellos.

#### **5. TESIS DEL CONTRATO MERCANTIL.**

Desde nuestro punto de vista hemos concluido que en cuanto a la Naturaleza jurídica del contrato que nos ocupa, este debe considerarse de Naturaleza mercantil, basandonos en que se trata de operaciones que son consideradas como actos de comercio de conformidad con lo establecido por el artículo 75 fracción I, II, V, VII, XIII y XXI del Código de Comercio, en cuanto a que encuadran las actividades relativas al Contrato de Arrendamiento Financiero en los ennumerados como actos de comercio ó mercantiles.

Establecimos como fundamento la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio como fundamento para considerar a nuestro contrato como de naturaleza mercantil, ya que en el caso

de bienes muebles celebrado entre comerciantes, teniéndose el propósito de especulación comercial; en cuanto a la fracción II, si se tratará de inmuebles, nos parece que este contrato es de naturaleza mercantil si se establece en el contrato el derecho del arrendatario de adquirir la propiedad sobre la cosa arrendada teniendo la misma característica de especulación comercial.

Como apoyo de lo anterior podemos citar lo establecido en la Tesis Jurisprudencial visible en la página 253, parte II, del Informe 1987, Tercera Sala, mismo que a la letra dice:

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

Amparo directo 12098/94. Salomón Issa Murra y Combugas, S.A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lazcarez.

Por lo anterior, concluimos que el contrato de Arrendamiento Financiero no se encuentra regulado en la ley correspondiente, toda vez que al contar con varios fundamentos legales pa-

ra ser considerado como un contrato de naturaleza mercantil y sus actividades como actos de comercio, éste contrato debe ser regulado en el Código de Comercio ó en su defecto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y no como erróneamente se ha hecho al ser regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

### **C) LEGISLACION APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Como lo hemos manifestado el contrato que nos ocupa debería encontrarse reglamentado en el Código de Comercio, debido a su naturaleza mercantil, sin embargo, por el momento nos hemos conformado con el hecho de que se encuentre regulado por una ley, aunque no sea la correcta según la naturaleza del mismo.

#### **1.LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO**

Dado lo anterior, en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en el Título Segundo denominado "De las Organizaciones Auxiliares del Crédito", capítulo II intitulado "De las arrendadoras financieras", del propio título podemos darnos cuenta de que en esta Ley no se regula propiamente al Contrato de Arrendamiento Financiero, sino a las Arrendadoras, sin embargo dentro de esta regulación de las Arrendadoras también existen artículos que se refieren al contrato que nos ocupa.

De esta manera, encontramos que en la Citada Ley, el contrato a estudio se encuentra regulado del artículo 25 al 35 de

la Ley con antelación.

Consideramos necesario hacer un breve comentario de los artículos más importantes que regulan al Contrato de Arrendamiento Financiero en esta Ley. De esta forma podemos ver que en el artículo 25 se proporciona un concepto del Contrato, mismo que ya ha sido analizado con antelación.

En el artículo 25 también se establece que en este Contrato debe pactarse un plazo que debe ser forzoso para ambas partes, además de que debe otorgarse por escrito y ratificado ante Notario Público y puede también inscribirse en el Registro Público de Comercio.

En su artículo 26, se establece el derecho que tiene la arrendataria para otorgar a la orden de la Arrendadora Financiera pagarés para cubrir el total del precio pactado en el Contrato como renta global, sin embargo consideramos que este derecho no tiene una finalidad práctica debido a que en el mismo artículo se establece que la transmisión de los mismos traen accesoriamente la transmisión de la parte correspondiente de los derechos del Contrato, lo que contraría la naturaleza de los pagarés, ya que en su legislación correspondiente se establece que estos son "AUTONOMOS".

Se establece en el artículo 27 las tres principales opciones terminales que puede ejercitar la arrendataria al finalizar el contrato, las cuales son: la compra de los bienes a precio inferior a su valor de adquisición o al del mercado; la prórroga del contrato en las mismas condiciones que el inicial pero con una renta inferior a la del primero; y a participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en los términos en que se convengan, sin embargo estas opciones no son restrictivas sino enunciativas, ya que en el mismo se autoriza a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para autorizar otras opciones.

Por otro lado, en el artículo 29 se menciona la obligación de la arrendataria a conservar los bienes en el estado que permita su uso normal, y a darle el mantenimiento necesario para ello, haciendo las reparaciones necesarias, por su cuenta, según se convenga y será responsable de los daños cuando esta obligación no se cumpla.

Asimismo, el artículo 30 nos parece sumamente importante ya que establece el derecho que tiene la arrendataria para seleccionar tanto los bienes como el proveedor, y establecer los términos y condiciones del pedido, siendo responsable en el caso de que se haga un pedido equivocadamente ya sea que por no especificar correctamente los bienes tenga que aceptar los que solicitó (diferentes a los requeridos).

En su artículo 31 se establece los riesgos que son a cargo de la arrendataria, siendo estos los vicios ocultos de los bienes, que impidan su uso parcial o total; la pérdida parcial o total de los bienes y en general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufran los bienes.

Por otro lado, el artículo 33 establece que en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, por parte del arrendatario, la arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes arrendados.

El artículo 34 de alguna manera protege a las partes, para el caso de riesgos, ya que establece la obligación de la arrendataria de contratar un seguro o garantía que cubra por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, los daños y pérdidas de los bienes.

## **2. LEGISLACION APLICABLE SUPLETORIAMENTE.**

Además de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que es la ley que disciplina al Contrato de Arrendamiento Financiero, también son aplicables otras legislaciones, cuando la primera mencionada no regula determinadas situaciones o estas no son muy claras.

De este modo, encontramos que cuando se trata de



relaciones que se producen entre las partes contratantes y el Estado, es decir, fiscalmente, es aplicable el Código Fiscal de la Federación, mismo que en su artículo 15 proporciona un concepto de éste contrato y establece claramente que es aplicable únicamente para efectos fiscales.

Así mismo, cuando se trata de relaciones entre las partes contratantes, en relación a los bienes arrendados, en lo que no se establezca en su ley principal, es aplicable el Código Civil en lo relativo al Contrato de Arrendamiento, liso y llano, en todo aquello que no contradiga la naturaleza propia del contrato que nos ocupa.

El Código de Comercio también es aplicable de manera supletoria en el Contrato de Arrendamiento Financiero debido a que como lo expresamos en el apartado relativo a su naturaleza jurídica, en el artículo 75 de dicho Código, en las fracciones que mencionamos, se encuadra este contrato como acto de comercio; aunado a que en la misma Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así se ha pronunciado al respecto, ya que en su artículo 10° se establece literalmente:

ART. 10.- Las leyes mercantiles, los usos mercantiles imperantes entre las organizaciones auxiliares del crédito y el derecho común, serán supletorios de la presente ley, en el orden citado."

Dado lo establecido en el artículo citado, podemos afirmar que en lo que se refiere a los pagarés que se autoriza suscribir en el contrato de Arrendamiento Financiero, también es aplicable, de manera supletoria, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### **D) CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

##### **1. LOS SUJETOS.**

Las partes que intervienen en el contrato de Arrendamiento Financiero, son dos: la arrendadora financiera y el arrendatario; algunos autores y aún en el Derecho Internacional se ha considerado al proveedor como sujeto parte del contrato, lo cual no sucede en nuestra legislación, ni a nuestro modo de ver consideramos que suceda, que el proveedor sea parte que intervenga en el contrato, y si por el contrario lo consideramos solamente un tercero ajeno a la relación contractual.

Dado lo anterior analizaremos como partes que intervienen en el contrato únicamente al arrendatario financiero y a la arrendadora financiera.

Por lo que a la arrendadora financiera se refiere, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 1° establece que dicha Ley será aplicable para todo

cuanto se refiera a las Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, considerándose como tal, según la fracción II del artículo 3° de dicha Ley a las Arrendadoras Financieras, las cuales para poder operar bajo esta denominación, deben contar con la concesión respectiva, otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la cual será intransmisible y además deben constituirse como personas morales que estarán organizadas como Sociedades Anónimas en los términos que prescribe la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Se trata pues, de Sociedades Mercantiles especializadas con ciertas características que la misma Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito exige requisitos más estrictos que los que menciona la Ley General de Sociedades Mercantiles. Dichas características especiales se encuentran señaladas en el artículo 8° de la Ley primeramente mencionada.

Legalmente constituida una Arrendadora Financiera, ésta sólo puede realizar las operaciones que se ennumeran en el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones multicitada, misma que " En la fracción I menciona precisamente que están facultadas para celebrar contratos de arrendamiento financiero; en la fracción II les permite adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero y la fracción III también las faculta para adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso

de darlos a éste en arrendamiento financiero."(27)

Ahora bien, por lo que se refiere al arrendatario, éste puede serlo cualquier tipo de personas, tanto individuales como colectivas, es decir, personas físicas ó morales. "En el derecho mexicano puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como una persona de distinta calidad; esto es, que no necesariamente se requiere la calidad de comerciante para adquirir en A.F. determinados bienes, pues aunque por las características del contrato se infiere que también el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo."(28)

Pese a ello, la realidad es que en la práctica se presenta que el Contrato sujeto a estudio ha sido más utilizado por personas morales, ya que va dirigido principalmente a ellos, en actividades como la industria, el comercio, servicios o asociaciones y establecimientos públicos.

Las personas que generalmente hacen uso del Contrato de Arrendamiento Financiero son aquellos empresarios que utilizan equipos que se perfeccionan y modernizan constantemente; aquellos que se encuentran obligados a respetar un presupuesto preestable-

---

(27).- OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO. Contratos Mercantiles. 2a. Edición. Porrúa, México, 1989. pág. 490.

(28).- SOYLA H. LEON TOVAR. El Arrendamiento Financiero.(Leasing) en el Derecho Mexicano. Una opción para el Desarrollo. Ob. cit. pág. 56.

cido; empresas en donde no desean aumentar su capital o de creación reciente; y en general, a empresas pequeña, mediana y grande que deseen obtener equipo más moderno sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero, lo que no excluye a las personas físicas y profesionistas que deseen obtener bienes mediante la utilización del contrato de Arrendamiento Financiero.

Quedan exceptuados para celebrar contratos de Arrendamiento Financiero, todas aquellas personas que no puedan ejercer el comercio, los corredores, los quebrados que no hayan sido rehabilitados, los condenados por delitos contra la propiedad incluyendo la falsedad, el peculado, el cohecho y la concusión, mediante sentencia ejecutoriada, en los términos establecidos por el artículo 12 del Código de Comercio, ni los extranjeros que deseen arrendar bienes inmuebles que se encuentran dentro de la zona que expresamente prohíbe el artículo 27 Constitucional.

## 2. EL OBJETO.

El objeto es un elemento de existencia de todo contrato, del cual se puede excluir al contrato de Arrendamiento Financiero, en el que el objeto está constituido por la cosa que se debe dar para el cumplimiento del contrato.

En el contrato que nos ocupa, pueden ser objeto del mismo, aquellos bienes sobre los cuales se pueda conceder el uso

o goce temporal, lo que excluye a aquellos bienes consumibles por el primer uso, los que se encuentran fuera del comercio y los derechos particularísimos (uso y habitación).

"En cuanto a la prestación de la cosa, ésta debe existir en la naturaleza, ser determinada, determinable en cuanto a su especie y debe existir en el comercio (a. 1825 del C.C.), y la prestación de ella consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y determinada (a. 2011 del CC.). Pueden ser objeto del A.F. los bienes muebles e inmuebles, tanto por su naturaleza como por disposición de la ley (aa. 14 y 747 a 789 del CC.);..."(29)

Aunado a lo anterior, consideramos que también pueden ser objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, los derechos por lo que contravenimos con lo que señala el Código Fiscal de la Federación, en el que se establece en su artículo 15 que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento Financiero, bienes tangibles, aunado a que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito no hace especificación alguna en relación a que si los bienes objetos del contrato pueden ser o no tangibles, lo cual hace suponer que los derechos también pueden ser objeto del contrato de Arrendamiento Financiero.

---

(29).- IDEM, pág. 50.

### 3. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA.

Entre las principales obligaciones que tiene la Arrendadora Financiera, encontramos que la primera de ellas es la Adquisición del bien que el arrendatario haya seleccionado, pagando el precio de la misma "Tal compra se hace por la entidad y por su cuenta y riesgo, y no actuando como mandataria o representante del cliente"<sup>(30)</sup>

Para que la Arrendadora adquiera dichos bienes, el cliente previamente deberá hacer la selección del bien, y hacer el pedido correspondiente, describiendo claramente dicho bien, por lo que asumirá los riesgos en caso de que el bien solicitado no haya sido el deseado por errores en la descripción en el pedido.

Opinamos que esta obligación puede ser un requisito previo a la celebración del contrato ó bien formar parte del mismo, siendo esto ultimo lo que ha establecido la Ley multicitada en su artículo 25 parte primera.

Otra obligación de la arrendadora financiera, es la de entregar los bienes solicitados al arrendatario, aunque en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito,

(30).- CARLOS GILBERTO VILLEGAS. El Crédito Bancario. Depalma, Buenos Aires Argentina, 1988. pág. 73.

en su artículo 28 permite que la entrega material de los bienes se realice directamente a la arrendataria por conducto del proveedor, fabricante o constructor, en las fechas convenidas, con lo cual se puede entender por cumplida la obligación de la arrendadora, por lo que estamos en presencia de una entrega jurídica.

La obligación que tiene la arrendadora financiera de ceder los derechos que tiene sobre la cosa objeto del contrato a la arrendataria para que esta última pueda ejercerlos en contra del vendedor, no siempre se da, solo es en los casos en que la arrendataria tenga que responder por los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total y se considere que de ellos debería ser responsable el proveedor.

También existe la obligación de la arrendadora financiera de cumplir con la opción terminal que el arrendatario haya elegido, celebrando el contrato que corresponda a la opción elegida, ni tampoco podrá oponerse al ejercicio de la opción que el arrendatario elija.

#### **4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO FINANCIERO.**

El arrendatario financiero tiene diversas obligaciones principalmente relacionadas a los bienes que recibe para su uso, siendo estas las que a continuación mencionaremos.



El arrendatario tiene la obligación de seleccionar los bienes que serán objeto del contrato de Arrendamiento Financiero y hacer el pedido de los mismos para que los adquiera la arrendadora y una vez hecho lo anterior tiene la obligación de recibirlos si son los que especificó en el pedido mencionado.

La segunda y más importante de las obligaciones a cargo del arrendatario, se encuentra la de pago de las rentas o cuotas que deberán efectuarse en los términos que se hayan pactado en el contrato, las cuales generalmente deberán hacerse periódicamente, a partir del momento en que se celebre el contrato aunque no se haya recibido el bien arrendado y éste pago deberá hacerse en una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios.

Otra de las obligaciones del arrendatario, es la de utilizar los bienes, y que estos tengan el uso convenido en el contrato ó el que les corresponda conforme a su naturaleza y destino de los mismos; asimismo tiene la obligación de conservar dichos bienes, dándoles el mantenimiento necesario y oportuno, incluyendo las reparaciones, refacciones e implementos necesarios.

## 5. OPERATIVIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El contrato de Arrendamiento Financiero consiste en que el sujeto interesado en usar bienes bajo los términos de dicho contrato, se dirige a la empresa arrendadora financiera legalmente constituida, la que previos los estudios financieros correspondientes, compra el bien elegido por el cliente con el fin de que éste último lo use, procediéndose entonces a la celebración del contrato de Arrendamiento Financiero, mismo que se realizará por escrito.

En dicho contrato, se establecerán las cláusulas y términos en que la arrendadora pone el bien a disposición del arrendatario para que lo use y disfrute (como en el arrendamiento liso y llano) y las obligaciones a que se sujetará el arrendatario a cambio de dicha prestación, como lo son el pago del precio, y las relativas a su utilización.

También en dicho contrato se establecerá, ya sea desde el momento de la firma del mismo, la opción terminal que se ejercerá al finalizar el plazo forzoso del contrato o solamente se establecerá que al finalizar el contrato el arrendatario ejercerá alguna de las opciones terminales contempladas en la ley.

## 6. CONCLUSION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Existen dos formas de concluir el contrato de Arrendamiento Financiero, la primera de ellas, a la que denominaremos Ordinaria ó normal, que es aquella que surge cuando las partes contratantes han cumplido con todas y cada una de las obligaciones a su cargo y la Arrendataria ejerce alguna de las opciones terminales contempladas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 27, las cuales son:

- I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que será fijado en el contrato.
- II. A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, y
- III. A participar con la Arrendadora Financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

También la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tiene facultades para autorizar otras opciones terminales diferentes a las mencionadas, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de la

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

La conclusión Ordinaria ó normal del contrato únicamente en el ejercicio de la primera o tercera opción terminal, ya que la prórroga del contrato no implica la terminación del mismo.

La Ley citada, no ha establecido si en el caso de prórroga del contrato, al finalizar esta, el arrendatario tiene el derecho de ejercer las opciones terminales contempladas en el artículo 27 de la Ley en comento.

Sin embargo, consideramos necesario se haga dicha aclaración en la Ley pudiendo establecerse el derecho del arrendatario para ejercer las opciones terminales establecidas en la Ley, con excepción de la prórroga del contrato nuevamente.

La otra forma de conclusión del contrato, a la que denominaremos Extraordinaria, se presenta cuando alguna de las partes que intervienen en el contrato de Arrendamiento Financiero incumple con una o varias obligaciones a su cargo, en cuyo caso, la parte que si cumplió con las obligaciones que eran a su cargo, tiene el derecho de pedir judicialmente la rescisión del contrato ó el cumplimiento forzoso del mismo, en los términos pactados.

## C A P I T U L O   T E R C E R O

### LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU IMPORTANCIA.

#### A) LAS CLAUSULAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para poder analizar la problemática que se presenta en el mundo jurídico respecto a los contratos de Arrendamiento Financiero, consideramos pertinente analizar sus cláusulas que a nuestro modo de ver son desiguales para las partes contratantes y aunque si bien es cierto que estas tienen libertad de obligarse y contratar en los términos que a las mismas les convenga, también lo es que, las arrendadoras financieras, por lo general, celebran el contrato de Arrendamiento Financiero, presentando al arrendatario, formatos previamente elaborados de manera unilateral por dicha arrendadora, a lo que el arrendatario únicamente manifiesta su voluntad al aceptar dichas "condiciones" o no celebrar el contrato de Arrendamiento Financiero.

Debido a que dichos contratos son formatos previamente elaborados, se ocasiona en la mayoría de los casos, que el arrendatario deseoso o necesitado de adquirir bienes mediante el contrato de Arrendamiento Financiero, se someta a cumplir con cláusulas excesivas y sumamente onerosas, que en su mayoría

únicamente benefician a la Arrendadora, en virtud de que no se pactan obligaciones recíprocas para las partes contratantes, ya que generalmente en estos contratos y por disposición expresa de la Ley, se libera a la Arrendadora de toda responsabilidad y además son muy limitadas las obligaciones a su cargo.

Para tener una mayor visión de la problemática que se presenta en la práctica con los contratos de Arrendamiento Financiero, hemos decidido tomar dos contratos de Arrendamiento Financiero, con el fin de analizar sus cláusulas, a los cuales denominaremos contratos A y B, acompañados al presente como ANEXO DOS y ANEXO TRES, respectivamente.

#### 1. CLAUSULAS RELATIVAS A LA ENTREGA DE LOS BIENES.

Iniciaremos el estudio de las cláusulas pactadas en el contrato de Arrendamiento Financiero, referentes a la selección del proveedor y de los bienes, obligación que es a cargo del Arrendatario, de conformidad con el artículo 30 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y así, encontramos que en el Contrato "B", en su cláusula Primera párrafo segundo en donde se pacta que la Arrendataria podrá adquirir a nombre de la Arrendadora los bienes para tomarlos en Arrendamiento, a solicitud expresa de la Arrendataria y deberá contener la conformidad de la Arrendataria.

En la cláusula séptima, la Arrendataria se obliga en su inciso 2), a realizar las gestiones necesarias para la entrega de los bienes por el proveedor y en el inciso 5), a cubrir los gastos que pudieran originarse con motivo de la entrega de los bienes, lo cual no consideramos correcto, ya que, si bien es cierto que la Arrendataria es la que selecciona al proveedor, también lo es que la obligación directa de entregar los bienes es a cargo de la Arrendadora, quien la delega en el proveedor, por lo que debe ser también a cargo de la Arrendadora, por lo menos, el lograr que se cumpla prontamente la entrega de los bienes, haciendo todas los trámites y erogaciones necesarios para ello. Además de que la Arrendadora, antes de celebrar el Contrato hace investigaciones a fin de determinar si le conviene o no celebrarlo.

Por otro lado, la cláusula octava, establece que la Arrendadora se obliga a legitimar a la Arrendataria para que por su cuenta ejercite las acciones correspondientes ante el proveedor, para que se cumplan las condiciones de garantía y servicio del bien arrendado, así como de cualquier reclamación, lo cual es muy acertado en virtud de que la Arrendadora se excluye para ejercitar dichas acciones y el interesado en que se cumplan es la Arrendataria.

En cuanto al Contrato "A", en este no se hace especial mención respecto a la entrega de los bienes por parte del

proveedor, ya que en este contrato se trata de una empresa concesionaria del fabricante de automóviles y en cuanto a la entrega del bien arrendado, en la cláusula segunda se establece que la arrendataria se obliga a acudir al domicilio de la Arrendadora para que esta le haga entrega de los bienes arrendados en dos semanas, contadas a partir de la firma del contrato y para el caso de que no acuda la arrendataria en dicho término, deberá pagar una pena convencional el 15% del valor comercial del automóvil.

Estamos en desacuerdo con el pacto de que la Arrendataria pague una pena convencional en caso de que no acuda a recibir los bienes en el domicilio de la Arrendataria, ya que la obligación de esta última, es entregar los bienes al Arrendatario, por lo que deberá hacer todas las gestiones necesarias tendientes a cumplir con dicha obligación.

## **2. CLAUSULAS RELATIVAS A LA RENTA.**

Anteriormente mencionamos la obligación de la Arrendataria de pagar la renta, misma que en términos del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, debe ser pagada en dinero, determinada o determinable, liquidandose en pagos parciales, según se convenga, y que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.



Bajo el amparo del artículo antes mencionado, en el Contrato "A" se establece que la Arrendataria deberá pagar la renta y demás cargos señalados en la Solicitud, en el domicilio señalado para tal efecto en la misma; pagos que se iniciarán a partir de la entrega del bien arrendado, lo que nos parece sumamente correcto, ya que es el momento en el que el arrendatario realmente empieza a disfrutar de los bienes; y en el Contrato "B", en la cláusula tercera se establece la forma y época de pagos, dejando que las partes establezcan libremente las reglas para determinar los pagos parciales.

Por lo que se refiere a las cláusulas relativas a los intereses, ordinarios y moratorios, en estas se encuentran pactados conforme a la Ley, siendo así como en el Contrato "A" se establece que la Arrendataria deberá pagar intereses moratorios a razón del 2% mensual adicional al Costo Porcentual Promedio de Captación; y en el Contrato "B", aunque se deja para ser pactados los intereses en el Anexo correspondiente, generalmente estos se pactan de manera similar al Contrato "A". Como ya hemos expresado, dicho pacto de intereses se encuentra permitido por la Ley, sin embargo, en la actualidad se ha convertido en un problema grave, ya que, debido a la situación económica Nacional, el pacto de intereses realizado de esta manera provoca el incremento de los pagos que el arrendatario debe realizar y al mínimo retraso, que la deuda crezca aceleradamente y por lo tanto, el incumplimiento.

También dentro de la renta se contemplan los impuestos, siendo correcto lo estipulado en los contratos a estudio, en donde son muy claros en los impuestos y demás gastos que son a cargo de la arrendataria, según se pacta en la cláusula cuarta en el Contrato "A" y en la cláusula décima cuarta en el Contrato "B".

En el Contrato "A", en su cláusula décima quinta y en el Contrato "B" en la cláusula quinta, se establece la obligación a cargo de la arrendataria de seguir pagando la renta en los términos pactados, aún y cuando el bien se deje de usar, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, vicios o defectos ocultos de fabricación y en general por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Creemos incorrecto que la Ley mencionada permita que se sigan pagando las rentas por un bien que ha dejado de existir ó que no puede ser utilizado, más bien consideramos que en tal circunstancia se debería de concluir el contrato por la imposibilidad de ser utilizado y con lo pagado por el Seguro contratado, pagar las rentas pendientes por cubrir durante el tiempo que no se pueda utilizar el bien o por la totalidad del mismo, siendo correcto lo pactado en el Contrato "B" en su cláusula décima segunda.

Por lo que hace a la suscripción de uno o varios

pagarés que cubran el total de las rentas, opinamos que al no darse validez a dichos pagarés, no tiene entonces ninguna función que se suscriban los mismos, pero en tal caso, al no darseles validez como pago de rentas ni recibos, entonces, su única finalidad que tienen es el poder ser cobrables en vía separada del Contrato, lo cual contraviene lo establecido por el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que establece que dichos pagarés deberán estar debidamente identificados y forman parte del contrato. Entonces, no es adecuado que puedan transmitirse dichos pagarés a persona distinta a las Arrendadoras Financieras.

### 3. CLAUSULAS RELATIVAS A LA CONTRATACION DE UN SEGURO.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 34 establece la obligación a cargo de la Arrendataria de contratar un 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 ó pérdidas de los propios bienes, debiendo pagar la Arrendataria todos los gastos que se originen con motivo de la contratación del seguro y señalando como primer beneficiario a la Arrendadora.

De conformidad con este artículo nuestros contratos a estudio han pactado la obligación de contratar un seguro, en la

cláusula quinta en el Contrato "A" y en las cláusulas décima, décima primera y décima segunda, en donde se establece dicha obligación de contratar un seguro.

Consideramos que esta cláusula resulta también desigual para las partes, ya que si bien es cierto que la arrendataria tiene el uso y goce temporal del bien arrendado, y por ello, es totalmente responsable de lo que le ocurra al bien, también lo es que la Arrendadora también debería de asumir parte de dicho riesgo, por lo que el gasto erogado por la contratación del seguro debe pagarse por partes iguales entre el arrendatario y la Arrendadora y para el caso de que el bien perezca por causa imputable al arrendatario, este sea el obligado al pago total del deducible que establezca la Aseguradora y sólo para el caso de que el bien se pierda por caso fortuito o fuerza mayor o inimputabilidad a alguna de las partes, ambas deberán pagar el deducible por partes iguales.

#### **4. CLAUSULAS RELATIVAS AL USO DEL BIEN ARRENDADO.**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 29, establece la obligación a cargo de la Arrendataria de 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 un uso distinto al mencionado.

También en el mismo artículo, en su párrafo primero, se establece que, salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, dándoles el mantenimiento necesario y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios, mismas que se incorporaran a los bienes quedando sujetos a los términos del contrato.

Consideramos que este artículo que se traslada a los contratos de Arrendamiento Financiero a estudio, en el Contrato "A" en las cláusulas séptima, novena y décima y en el Contrato "B" en la cláusula sexta incisos 1), 3), 4), 6) a 9) y cláusula novena; las cuales son equitativas y conforme a derecho para ambas partes, sin embargo, la Ley es omisa por cuanto hace a las reparaciones o mejoras que provocan que el valor de los bienes aumente, en cuyo caso, es necesario que la Ley especifique que las mejoras de este tipo deberán hacerse previa la autorización de la Arrendadora y en caso de que esta lo autorice, los gastos erogados por la arrendataria en dicha reparación, se tomen a cuenta de renta, como sucede en el Arrendamiento Civil.

##### **5. CLAUSULAS RELATIVAS A LA TERMINACION DEL CONTRATO.**

En los contratos analizados encontramos que el contrato "A", en su cláusula 11, relativa a la conclusión normal del

contrato, y en el "B", en su cláusula décimo octava, en cuyo caso, tanto la Arrendadora como la arrendataria han cumplido con todas las obligaciones que eran a su cargo, y esta última deberá de ejercitar alguna de las opciones terminales que establece la Ley, opción que deberá de comunicar a la Arrendadora en los términos y condiciones que en las mismas cláusulas se establecen.

Otra de las circunstancias que se contemplan en este tipo de contratos, es el caso de que la Arrendataria no cumpla con una o varias de las obligaciones que le son a su cargo, en el Contrato "A" en su cláusula 16 y en el Contrato "B" en la cláusula décima séptima, se establece como derecho de la Arrendadora de poder rescindir el contrato "sin necesidad de declaración Judicial", ó pedir su cumplimiento forzoso del contrato, en los casos y supuestos que en las mismas cláusulas se determinan.

Consideramos inaplicable que la Arrendadora tenga la facultad de rescindir el contrato de Arrendamiento Financiero arbitrariamente sin la declaración judicial respectiva, en virtud de que consideramos indispensable la intervención de un tercero ajeno, con Autoridad Jurisdiccional, para que decida si realmente hubo incumplimiento de las obligaciones a que se sometió ó si la obligación incumplida no podía cumplirse o era imposible su cumplimiento, por lo cual consideramos que estas cláusulas debería estar prohibido pactarse.

## B) LA IMPORTANCIA DE LAS CLAUSULAS EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Como se ha visto en el inciso que antecede, en los contratos de Arrendamiento Financiero existen cláusulas que en términos económicos reales y jurídicos, son sumamente excesivas para el arrendatario, con lo cual se provoca que en la mayoría de los casos éste no pueda cumplir en su totalidad las obligaciones contraídas, obligaciones que, aunque están pactadas conforme a la Ley de la Materia, son en muchas ocasiones excesivas para el Arrendatario.

Hemos decidido hacer un análisis los casos relativos al incumplimiento del arrendatario, en virtud de que, como la Arrendadora Financiera tiene pocas obligaciones que cumplir, siendo generalmente la única, el dar bienes para permitir su uso y goce al arrendatario, y este es uno de sus objetos sociales, se hace casi imposible el incumplimiento por parte de la Arrendadora Financiera hacia el arrendatario.

Es así como ante el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, la Arrendadora Financiera inicia un procedimiento judicial, teniendo como alternativas alguna de las siguientes:

"I. Pedir la desposesión del bien al arrendatario por incumplimiento del contrato, una vez que cumpla con

ESTO NO DEBE  
SER LA OBLIGACION

los requisitos que para esta acción especial previene el artículo 31 de la LOAAC.

II. Ejercitar la vía ejecutiva mercantil con el contrato y estado de cuenta como título ejecutivo para exigir el pago y, en su caso, embargar bienes.

III. Demandar en la vía ejecutiva mercantil el pagaré vencimientos sucesivos (a la vista) o los diversos pagarés en que el arrendatario es deudor. (31)

A continuación, analizaremos cada una de las opciones enumeradas, de los procedimientos que pueden seguirse judicialmente ante el incumplimiento del arrendatario.

Cabe señalar, que la Arrendadora, solo tiene la opción de elegir una de las vías a que hemos hecho referencia, ya que en caso contrario, habría conexidad de la causa, para evitar resoluciones contradictorias.

#### 1. RESCISION DEL CONTRATO.

Ante el incumplimiento de una o varias de las obligaciones del arrendatario, la Arrendadora Financiera, puede solicitar judicialmente la rescisión del Contrato mediante la vía Ordinaria Mercantil, de conformidad con lo dispuesto por el

(31).- JAVIER ARCE GARGOLLO. Contratos Mercantiles Atípicos. 2a. Edición. Trillas, México, 1989. pág. 98.



artículo 1377 del Código de Comercio.

El procedimiento Ordinario Mercantil debe sujetarse a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, Libro Quinto, Título Segundo, intitulado "De los juicios Ordinarios".

Para solicitar la rescisión del contrato, es necesario acompañar a la demanda el contrato de Arrendamiento Financiero, sin necesidad de que se encuentre ratificado ante Fedatario Público, ya que este requisito sólo es indispensable para el caso de que se solicite la posesión de los bienes arrendados al inicio o durante el procedimiento, en cuyo caso, además, deberán acompañar también el estado de cuenta certificado por el Contador de la Organización Auxiliar de que se trate, el cual deberá cubrir los requisitos que establece el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En el procedimiento Ordinario Mercantil, la entrega de los bienes arrendados, se determina hasta el final, al momento de dictarse Sentencia Definitiva y previa la comprobación de que el Arrendatario dejó de cumplir con las cláusulas pactadas en el Contrato, en virtud de que su otorgamiento deriva de la rescisión del Contrato.

Las prestaciones principales solicitadas en la demanda del Juicio Ordinario Mercantil, son: la rescisión del contrato de

arrendatario financiero; la devolución de los bienes arrendados; el pago de las mensualidades pactadas que no hayan sido pagadas, así como las que se sigan generando hasta la devolución del bien arrendado a la actora; los intereses, daños y demás prestaciones a que se haya obligado el arrendatario en el contrato.

Una vez admitida la demanda a trámite y emplazada a juicio la demandada, esta deberá de producir contestación a la demanda, dentro del término de nueve días, oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convengan.

Seguido el juicio por todas sus etapas procesales, y una vez concluidas estas, se citará a las partes para oír la Sentencia Definitiva, en la que en caso de que la actora haya probado su acción, es decir, el incumplimiento por parte de la arrendataria a las cláusulas pactadas en el contrato de Arrendamiento Financiero, y el arrendatario no haya justificado sus excepciones, en caso de que haya opuesto alguna, en dicha Sentencia se declarará rescindido el contrato de Arrendamiento Financiero y además se condenará al demandado al pago de las rentas causadas y que se sigan causando hasta la entrega del bien, condenándose además al demandado (arrendatario) a la entrega del bien arrendado a la actora (arrendadora) y al cumplimiento de las demás prestaciones que se hayan pactado y sean exigibles al momento de la rescisión.

Como podemos observar en lo expuesto, el Juzgador no tiene ninguna facultad para absolver o disminuir las cantidades que debe pagar el demandado en virtud de haberse obligado a ello en el contrato de Arrendamiento Financiero, dado que en el artículo 77 del Código de Comercio, se menciona que las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, y en este caso las cláusulas se encuentran pactadas conforme a la Ley aplicable al contrato de Arrendamiento Financiero, por lo que en tal caso no existe la ilicitud.

Así también, por su parte, el artículo 78 del mismo Ordenamiento establece que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, esto hace que, aunque el contrato a estudio sea de adhesión y de alguna manera se haya omitido leer al Arrendatario el contrato en su totalidad o se haya explicado sólo las ventajas que este presenta, presionando de alguna manera al arrendatario para su celebración, hace que este deba pagar y cumplir con todas las cláusulas en la forma en que se obligó.

Por lo que se refiere a la posesión de los bienes arrendados, que se puede solicitar en la demanda o durante el juicio, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que establece el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el Juez deberá decretarla de plano.

Por cuanto hace a la posesión, mucho se ha discutido al respecto, y sin embargo, hasta este momento no se han unificado criterios y consecuentemente algunos Juzgadores no decretan dicha posesión de plano y algunos otros si cumplen estrictamente con lo establecido por el artículo 33 de la Ley Mencionada, es por ello que, ante tal circunstancia y para tratar de unificar criterios, las salas del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en Materia Civil, se han pronunciado al respecto, autorizando únicamente se decrete la posesión virtual en favor de la actora, con la finalidad de no afectar al arrendatario en su utilización de los mismos, sino hasta que sea oído y vencido en juicio, al comprobarse el incumplimiento de las cláusulas del Contrato.

"Consideramos que no es correcto que se diga que la arrendadora financiera puede demandar la posesión de los bienes arrendados. Creemos que lo que, en su caso procede, es pedir se decrete la devolución de los bienes, toda vez que la arrendadora financiera, aún cuando no esté en la tenencia material de los mismos, no deja de ser poseedora originaria." (32)

Coincidimos con lo anterior, en virtud de que en este caso podría aplicarse lo dispuesto por el artículo 791 del Código Civil, ya que la Arrendadora Financiera tiene la propiedad de los

---

(32).- OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO. Contratos Mercantiles. Ob. cit. pág. 493.

bienes arrendados y por lo tanto, la posesión originaria sobre dichos bienes, y el arrendatario tiene sólo una posesión derivada y lo que se pretende con el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, es obtener la entrega de los bienes a la Arrendadora Financiera en virtud del incumplimiento del contrato por el arrendatario.

Sin embargo, el artículo 33 en comento es omiso -- respecto a que si la posesión que se solicita y deberá decretar el Juez de plano es virtual, material ó jurídica. Y si en los Tribunales se otorga la posesión virtual de los bienes arrendados, en tal caso, dicha posesión no tiene razón de ser, en virtud de que la entrega de los bienes se decidirá sobre su concesión o negativa hasta el momento en que se pronuncie la Sentencia Definitiva, lo cual consideramos correcto, ya que con el estado de cuenta certificado no se puede probar fehacientemente el incumplimiento del Arrendatario y para o interrumpir a este en el uso y goce del bien arrendado, debe ser hasta sentencia definitiva cuando se pueda decretar la entrega del bien, una vez que el arrendatario (demandado) sea oído y vencido en juicio.

## **2. LA VIA EJECUTIVA MERCANTIL CON EL CONTRATO Y ESTADO DE CUENTA.**

Otra de las vías a que tiene acceso la Arrendadora Financiera en caso de incumplimiento a las cláusulas del contrato por el arrendatario es la Vía Ejecutiva Mercantil, a través de la

cual lo que se va a pretender es que el arrendatario pague las rentas y demás cantidades que ha dejado de cumplir.

Para ello, la Arrendadora Financiera al presentar su demanda deberá acompañarle como documentos base de la acción el contrato de Arrendamiento Financiero debidamente ratificado ante fedatario público de conformidad con el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y del estado de cuenta certificado por el contador de la Institución de que se trate, el cual deberá reunir los requisitos establecidos por el artículo 33 de la Ley anteriormente mencionada, mismo que remite al artículo 47 del mismo ordenamiento, para que dicho estado de cuenta tenga el carácter de título ejecutivo.

Cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 33 de la Ley en comento, ya mencionado, también se puede pedir al Juez la posesión de los bienes objeto del contrato, quien la decretará de plano.

Las principales prestaciones reclamadas en el Juicio Ejecutivo Mercantil, en este caso, son: el pago de las rentas no pagadas y las que se sigan causando hasta la entrega de los bienes arrendados ó hasta el momento de la terminación del contrato; el pago de los intereses pactados (ordinarios y/o moratorios) causados y que se sigan causando y demás obligaciones contraídas y no pagadas; y el pago de gastos y costas que el

juicio origine.

Además de acompañarse a la demanda el contrato y el estado de cuenta, deberá acompañarse los pagarés, ya que como el artículo 168 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala que para ejercitar la acción causal, es necesario que se devuelvan los títulos de crédito que se suscribieron con el contrato que les da origen, esto con el fin de evitar que se ejercite por vía separada el pago de los pagarés que se suscribieron con motivo de este contrato.

Admitida a trámite la demanda, se dictará auto de exequendo, mediante el cual se ordena requerir de pago, embargar bienes al demandado, en su caso y emplazarlo a juicio para que dentro del término de cinco días produzca su contestación a la demanda oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convenga, mismas que se encuentran enunciadas en el artículo 1403 del Código de Comercio.

Consideramos preferible el embargo de bienes suficientes que garanticen el pago del adeudo a que se interrumpa el Contrato de Arrendamiento Financiero como se hacía anteriormente, de hacer entrega del bien arrendado a la Arrendadora Financiera y además de ello, se practicaba el embargo de bienes correspondiente, con lo cual había un grave detrimento patrimonial del arrendatario.

Seguido el Juicio Ejecutivo Mercantil por todas y cada una de sus etapas procesales, procedimiento que se sujetará a lo establecido por los artículos 1391 al 1407 del Código de Comercio.

### **3. LA VIA EJECUTIVA MERCANTIL CON LOS PAGARES.**

Otra de las opciones que tiene la Arrendadora Financiera en caso de incumplimiento con el pago de las rentas e intereses por el arrendatario, es la de ejercitar la Vía Ejecutiva Mercantil exhibiendo como documento base de la acción los pagarés que suscribió el arrendatario al momento de celebrar el contrato, pagarés que se suscribieron por el global de las rentas que se pagarían por el uso y goce de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Consideramos que el ejercicio de la vía por medio de los pagarés, no debería de ser ejercitable, en virtud de que la suscripción de pagarés, de conformidad con el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, corresponderan al importe total del precio pactado, por concepto de renta global, y tales documentos deben identificarse perfectamente su procedencia, entonces obra la presunción de que dichos títulos forman parte del Contrato que les dio origen.



Respecto a la autorización que otorga la Ley para que los pagarés puedan transmitirse, creemos que esta va en contra de la naturaleza misma del contrato, en virtud de que, la transmisión mencionada es limitada, ya que en el caso de que la arrendadora deseara transmitir los pagarés a un particular, sin que exista ninguna disposición que lo prohíba, esta podría hacerlo.

Pensamos que la transmisión de los pagarés deberían restringirse únicamente para arrendadoras ya que el contrato de Arrendamiento Financiero puede ser celebrado sólo por estas sociedades, además de que la transmisión de dichos títulos implica la transmisión proporcional del contrato de Arrendamiento Financiero.

Sin embargo, aunque no estemos de acuerdo con esta acción que puede ejercitar la arrendadora financiera, tenemos que la ley lo permite y hasta la fecha, se encuentra vigente, fundándose en la autonomía de los títulos de crédito.

En este tipo de juicios, la arrendadora financiera, en su demanda, reclama, generalmente, las siguientes prestaciones: el pago de las cantidades contenidas en los pagarés, el pago de los intereses pactados en los mismos y los gastos y costas del juicio.

A la demanda deberá acompañarse los pagarés, mismos que tienen la calidad de ser prueba preconstituída de la acción y

constituyen título ejecutivo, por lo que una vez presentada la demanda se dictará auto de exequendo, con efectos de mandamiento en forma, para requerir de pago, y no verificando pago el deudor, se le embarguen bienes suficientes que garanticen el adeudo y se le emplazará a juicio para que dentro del término de cinco días produzca su contestación a la demanda.

En este caso en el embargo, generalmente lo que se hace es embargar el bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero además de otros bienes que posea el arrendatario, consiguiéndose de esta forma evitar la problemática que se presenta en las otras dos acciones analizadas con antelación, para obtener la posesión (entrega) del bien arrendado.

De esta forma, se logra interrumpir el uso y goce de los bienes de que disfruta el arrendatario con motivo del contrato de Arrendamiento Financiero ya que desde el momento del embargo o mediante una diligencia posterior se nombra a un depositario distinto del arrendatario para que guarde y custodie los bienes embargados.

Una vez emplazado a juicio el demandado, se seguirá el juicio por todas sus etapas procesales contempladas por los artículos 1391 a 1407 del Código de Comercio, además de cumplirse con lo establecido por los artículos 1º, 5º, 167, 170, 174 y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de

Crédito.

Cabe mencionar que en este tipo de juicios, se presenta la totalidad de los pagarés con los que se exige el pago de la totalidad de las rentas que se originan con motivo del contrato de Arrendamiento Financiero, aunque el contrato aún no se haya concluído, y son exigibles dichas cantidades en virtud de que los pagarés tendrán vencimientos sucesivos y al ser varios y ante el incumplimiento del primero o alguno de ellos, se entenderán vencidos los subsecuentes y por lo tanto exigible su pago.

#### **C) LA SENTENCIA DE REMATE Y SU EJECUCION.**

Una vez cerrada la instrucción en el procedimiento, tanto Ordinario Mercantil como en el Ejecutivo Mercantil, se cita a las partes para oír la Sentencia Definitiva correspondiente.

En los Juicios Ejecutivos Mercantiles, la propia Ley aplicable, ha optado por denominar a las Sentencias Definitivas, con el nombre de Sentencias de Remate, ya que si el actor prueba la acción, se condenará al demandado al pago de las cantidades reclamadas, pago que deberá hacer dentro del término de cinco días, contados a partir de que la Sentencia cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable, apercibiéndose al sentenciado que en caso de no verificar el pago dentro de dicho término, se hará trance y remate de los bienes embargados y con su producto pago a

la actora.

## 1. LA PRONUNCIACION DE LA SENTENCIA DE REMATE.

También para la pronunciación de las Sentencias que resuelvan sobre los hechos controvertidos, debe sujetarse el Juzgador a lo establecido por los artículos 1404, 1407 a 1409 y demás relativos y aplicables del Código de Comercio.

Primeramente mencionaremos que el término para dictar Sentencia Definitiva ó de remate es de ocho días, de conformidad con el artículo 1407 del Código citado.

Las Sentencias deben cumplir con los requisitos formales que la Ley establece, siendo aplicable supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles, en todo aquello que el Código de comercio sea omiso.

Podemos mencionar que en términos generales " ... toda Sentencia tiene estas cuatro grandes secciones o partes: I. El preámbulo; II. Los resultandos; III. Los considerandos; IV. Los puntos resolutivos."<sup>(33)</sup>

Consideramos importante mencionar sobre los requisitos

---

(33).- CIPRIANO GOMEZ LARA. Teoría General del Proceso. Octava Edición. Harla, México, 1990. pág. 381.

de fondo en las Sentencias, los cuales son: la congruencia de la sentencia; motivación y exhaustividad de la Sentencia.

En cuanto a la congruencia de la Sentencia, es necesario que el Juzgador realice un estudio minucioso de las constancias de autos, para ello deberá analizar todas las actuaciones procesales incluyendo las pruebas ofrecidas por las partes.

La motivación de la Sentencia, consiste en la obligación del Tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. La motivación y fundamentación son una garantía de carácter Constitucional que se consagra en el artículo 16 de Nuestra Carta Magna.

La exhaustividad es una consecuencia lógica de las dos anteriores, en virtud de que con esta, se pretende que la Sentencia trate y analice todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes sin dejar de considerar alguna de ellas.

De esta manera y cumpliendo el Juzgador con los requisitos de forma y fondo exigidos por la Ley, en el caso a estudio, el Juez hace un análisis primeramente de los documentos exhibidos como base de la acción, que son el contrato de Arrendamiento Financiero, el cual deberá encontrarse celebrado conforme a la Ley, y acompañado de los pagarés suscritos por la arrendata-

rio y el estado de cuenta que cumpla con los requisitos establecidos por el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Ahora bien, una vez analizados los documentos base de la acción con los cuales se acredita la misma, se procede a revisar si de actuaciones se desprenden elementos que puedan desvirtuar dicha acción. En este análisis de las constancias procesales, nos encontramos que, cuando el demandado no da contestación a la demanda dentro del término concedido para tal efecto, se le declara rebelde y al no objetar los documentos que prueban en su contra, se le condena al pago de las cantidades a que se obligó en las cláusulas del Contrato en comento.

En caso de que el demandado haya dado contestación a la demanda oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convengan, primeramente nos enfrentamos a la problemática de que estas excepciones se encuentran limitadas, al poderse oponer únicamente las enumeradas por el artículo 1403 del Código de Comercio, entre las cuales no se encuentran ninguna que se ajuste a la excesividad de obligaciones y a la falta de pago debido a la situación económica por la que atraviesa el país, que hace que las deudas crezcan irracionalmente haciéndose impagables, por lo que en la práctica se hace casi imposible que el demandado pueda obtener un plazo de gracia para poder pagar en la medida de sus posibilidades las cantidades que se le reclaman.

Como hemos visto, de lo anterior se desprende que el Juzgador no tiene ninguna facultad para poder reducir de alguna manera las cantidades que se reclaman de forma excesiva para el demandado ó para otorgar a este un plazo de gracia para efectuar el pago, en virtud de que en Materia Mercantil está prohibido otorgar dichos plazos.

Una vez hecho el estudio de las actuaciones, fundada y motivada la Sentencia, agotando el estudio de todas las actuaciones y probando el actor su acción y no justificando sus excepciones el deudor, se pronuncia la Sentencia Definitiva condenado al demandado al pago de las prestaciones que se consideren procedentes.

Para que el demandado cumpla la condena impuesta en la Sentencia, se le dará un término de cinco días, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se hará trance y remate de los bienes embargados y con su producto pago a la actora.

## 2. LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DE REMATE.

Una vez que la Sentencia de Remate ha causado ejecutoria, es decir, que ha quedado firme, se inicia el procedimiento relativo a su ejecución.

La ejecución de la Sentencia consiste en hacer que el

demandado cumpla con los puntos resolutivos de la Sentencia dentro del término concedido para ello y en caso de que este no verificare dicho pago, se procederá a hacer trance y remate de los bienes embargados para que con su producto se haga pago a la actora, haciendo de esta manera, efectivo el apercibimiento contenido en la misma.

"Pensamos que la ejecución es la realización material, la mutación en el ámbito fáctico, que es una consecuencia de lo que la sentencia ha ordenado."<sup>(34)</sup>

Ante el incumplimiento voluntario con los puntos resolutivos de la Sentencia de Remate por parte del demandado, se inicia el procedimiento para sacar a subasta en pública almoneda los bienes embargados, para lo cual, deberá sujetarse a las reglas procesales que sobre licitación y publicación establecen los artículos 1410, 1411, 1412 y demás relativos del Código de Comercio, así como los artículos 564, 565, 566, 573, 575, 578, 579, 582, 583 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria.

De conformidad con los preceptos mencionados primeramente deberá ofrecerse los peritajes necesarios para que avalúen los bienes embargados, entre los cuales se puede encontrar el bien arrendado.

(34).- IDEM. pág. 394.



Una vez presentados los avalúos respectivos debidamente ratificados, se establecerá el precio que servirá para el remate de los bienes.

Una vez determinado dicho precio con base en los avalúos, se procederá a sacar los bienes a remate en pública almoneda, convocándose postores mediante las publicaciones correspondientes que se harán en los lugares previamente establecidos para tal efecto y en el periódico de mayor circulación del lugar de que se trate, señalándose la fecha y hora en que se llevará a cabo la diligencia de remate correspondiente.

Una vez llegada la fecha de la almoneda en subasta pública, se adjudicarán los bienes al mejor postor, quien previamente deberá consignar ante el Juzgado correspondiente, mediante billete de depósito, el diez por ciento de la cantidad que haya sido establecida como postura legal.

Una vez adjudicados los bienes a un postor, este contará con un término de TRES DIAS para que consigne ante el Juzgado el faltante de la suma por la que se le adjudicaron los bienes.

De esta manera, legalmente, se ha provocado que el arrendatario pierda los bienes arrendados, así como las cantidades pagadas por el uso y disfrute que, debido al contrato de Arrenda-

miento Financiero, venía haciendo, siendo aún obligado al pago de la totalidad de las rentas y sin tener derecho a ejercitar las opciones terminales que el propio contrato contempla o que se habían pactado ejercitar desde el momento de su celebración.

**D) LA NECESIDAD DE UNA REGLAMENTACION ESPECIFICA SOBRE LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Como se ha visto a lo largo de este trabajo, el contrato de Arrendamiento Financiero contiene en su cláusulado y en su regulación diversas disposiciones que favorecen más a las Arrendadoras Financieras que a los arrendatarios, dejando a estos últimos sin protección alguna, a quien además de lo anterior se suma la situación económica por la que atraviesa nuestro país, lo que hace que a éste se le complique sobre manera el cumplimiento de los contratos de Arrendamiento Financiero, los cuales celebra con la idea de no erogar cantidades excesivas como las que haría al adquirir los bienes de contado.

Es por ello que, se hace necesario el proponer algunas alternativas de solución que hagan que las partes que intervengan en este tipo de contratos se encuentren en un plano igualitario.

**1. LA REFORMA A LA LEGISLACION APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

En primer lugar, podemos encontrar que la Ley General

de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito no regula al contrato de Arrendamiento Financiero sino específicamente a las Arrendadoras Financieras en todas sus actividades, haciéndose cada vez más necesario que la Ley regule a este tipo de contratos de manera específica, como es el caso de otras figuras contractuales.

Debido a la naturaleza del contrato que nos ocupa, consideramos que el contrato de Arrendamiento Financiero debería encontrarse regulado por el Código de Comercio como un Contrato de Naturaleza Mercantil que es.

Algunas de las disposiciones relativas al Contrato de Arrendamiento Financiero contenidas en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, podrían ser trasladadas a esta Ley, ya que estas se refieren única y exclusivamente al Contrato que nos ocupa; sin embargo, algunas otras requieren de una pronta modificación, ya que pareciera que estas fueron elaboradas por abogados de las Empresas de Arrendamiento Financiero o dependientes de estas.

Consideramos pertinente y necesaria la reforma a la Legislación que regula al contrato de Arrendamiento Financiero, inicialmente por la desigualdad que consigna, ya que al arrendatario le impone demasiadas obligaciones a su cargo.

Creemos que una de las reformas que a esta ley debería efectuarse, es en el sentido de que la Arrendadora Financiera sea la encargada directa de hacer entrega de los bienes arrendados al arrendatario y que en caso de que delegue dicha obligación en otra persona (proveedor, fabricante, etc.), sea también la Arrendadora Financiera la encargada de realizar todas las gestiones necesarias para que los bienes objeto del contrato sean entregados en el plazo convenido al arrendatario.

Además de lo anterior, consideramos necesario que se legisle lo necesario para permitir que en caso de que exista error u omisión en el pedido o especificación de los bienes que el arrendatario haya efectuado, dichos bienes puedan ser cambiados o sustituidos por los que elija a su entera satisfacción.

También pensamos adecuado que se establezca en la Ley que el pago de las rentas que se deben efectuar con motivo del Arrendamiento Financiero de bienes, se inicie a partir del momento en que el arrendatario tenga los bienes para su uso y goce en los términos del contrato, ya que es a partir de este momento cuando se empieza a cumplir con la finalidad del contrato.

Hemos visto que en realidad la suscripción de pagarés no tiene ningún beneficio para el arrendatario, solo para la arrendadora, ya que es mediante estos pagarés, como la Arrendadora Financiera puede exigir judicialmente el pago de la totalidad

de las rentas, que fueron documentadas en los pagarés, sin necesidad de ningún otro requisito ni traba legal para lograr -- tal pago, como lo sería la presentación del Contrato de Arrendamiento Financiero y/o el estado de cuenta, por lo que debe derogarse esa disposición que permite la suscripción de pagarés, por ser sólo un arma más en contra del arrendatario.

Respecto a las opciones terminales, es conveniente que la Ley sea clara en expresar la posición que se tomará para el caso de incumplimiento del arrendatario, se proceda a la rescisión del contrato, u obligarse al arrendatario al cumplimiento forzoso del contrato. Ante lo cual consideramos conveniente que se establezca que en tal caso sólo se podrá ejercitar la opción de vender los bienes arrendados a un tercero, participando el arrendatario en el precio de la venta, descontando de dicha participación, los adeudos que el arrendatario tenga pendientes con la Arrendadora Financiera.

En cuanto a las reparaciones que el arrendatario con motivo del uso, le haga al bien arrendado, consideramos necesario que todas ellas sean previamente aprobadas por escrito por la Arrendadora Financiera y en caso de que con estas reparaciones el valor comercial del bien aumente, dichas reparaciones se tomen a cuenta de renta.

Por lo que se refiere a la contratación de un seguro,

consideramos que esta obligación debería ser pactada de manera solidaria para ambas partes contratantes, ya que actualmente la Ley correspondiente, establece que dicha obligación será a cargo del arrendatario, sin que pasemos por alto que si bien es cierto que la misma Ley faculta a la Arrendadora Financiera para que sea esta quien contrate el seguro, también lo es que el artículo 35 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece que en caso de que el arrendatario incumpla con dicha obligación, dicha omisión será causa de rescisión del contrato.

Creemos importante que la Ley que regule a este tipo de contratos haga mención de que la obligación de contratar un seguro sea de ambas partes, ya que son ambas las que corren el riesgo de que la cosa se pierda ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, siendo conveniente también que la ley haga mención que ante tal circunstancia serán ambas partes las obligadas de pagar el deducible correspondiente, ya que ninguna de las dos tuvo culpa alguna en que el bien arrendado se perdiera.

También sería conveniente en que se regulara que, por lo que se refiere al caso de que la cosa se perdiera por causas inherentes a una de las partes, la que fuera responsable de que la cosa se perdiera o sufriera algún daño sea la obligada a pagar el deducible correspondiente.

Ahora bien, por lo que se refiere al caso de incumplimiento del arrendatario en sus obligaciones, consideramos que para poder solicitar la rescisión del contrato de Arrendamiento Financiero, es necesario que la ley aplicable, haga una distinción ó delimitación de las cláusulas que podrán ser causa de rescisión y aquellas que no lo son, ya que hasta la fecha, se ha logrado rescindir contratos de Arrendamiento Financiero por incumplimiento de cláusulas de poca trascendencia que de ninguna manera afectan el desarrollo del contrato.

Por lo que se refiere al otorgamiento de la posesión de los bienes arrendados a la Arrendadora, en caso de incumplimiento del arrendatario, consideramos que el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito debería ser modificado, en el sentido de que no se va a tratar del otorgamiento de la posesión ya que esta en ningún momento la ha perdido la Arrendadora Financiera, sino de la "ENTREGA" de los bienes objeto del contrato a la Arrendadora y que además dicha entrega no se podrá otorgar de plano, sino será materia de la resolución definitiva que se dicte en el juicio, una vez que el arrendatario sea oído y vencido en juicio.

Todo ello con la finalidad de evitar juicios en donde se interrumpa el uso y goce que tiene el arrendatario de los bienes, sin estar debidamente acreditado su incumplimiento con el contrato de Arrendamiento Financiero.

## 2. OTORGAMIENTO DE FACULTADES A AUTORIDADES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Consideramos también importante que, además de la urgente reforma a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en lo tocante al contrato de Arrendamiento Financiero, para hacer más justas las cláusulas que se pacten en dicho contrato, es necesario que se requiera más formalidades a los Contratos de este tipo.

En la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones, derogada por la vigente Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; en el Capítulo III, titulado "De las Arrendadoras Financieras", en su artículo 75 se establecía:

"Artículo 75.- La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros estará facultada para señalar las cláusulas básicas obligatorias de los contratos de Arrendamiento Financiero, pudiendo examinar y, si lo juzga procedente, aprobar o modificar los modelos de contrato que tengan las Arrendadoras Financieras."<sup>(35)</sup>

Estamos de acuerdo con este artículo que pensamos que al igual que otros de la misma Ley, hubiera sido trasladado a la vigente ya que de esta manera se evitaría que se pudiera pactar

<sup>(35)</sup>.- LUIS HAYNE LEVY. El Arrendamiento Financiero: sus repercusiones fiscales y financieras. Ob. cit. págs. 73 y 74.



cláusulas contrarias a derecho, que puedan ser perjudiciales para alguna de las partes contratantes.

La disposición de que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, como ahora se conoce, debido a las facultades de vigilancia que tiene hacia las Arrendadoras Financieras, pudiera agregarsele la de revisar los formatos de contratos de Arrendamiento Financiero que utilicen dichas Arrendadoras y en caso de que a juicio de esta Institución se encuentre que existen cláusulas pactadas en forma contraria a derecho o que se omitan aquellas que de cierta manera son benéficas para el arrendatario, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores haga las recomendaciones necesarias para que la Arrendadora Financiera los modifique y una vez hecho esto, los vuelva a presentar ante dicha Comisión para su aprobación en caso de que se encuentre de acuerdo con la Ley.

Consideramos importante que esta situación se encuentre regulada por la Ley respectiva, ya que actualmente y con fundamento en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones derogada, las Arrendadoras Financieras como una práctica común, envían a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores los formatos que dichas Arrendadoras han de utilizar como Contrato de Arrendamiento Financiero y la Comisión Nacional Bancaria procede a su revisión y emite su opinión sobre los mismos y en caso de que considere que el contrato no se adecua a las Normas Reguladoras

del contrato los objeta, haciéndole recomendaciones a las Arrendadoras Financieras para que estas los modifiquen, sin embargo, no existe ningún medio coactivo autorizado por la Ley que haga que las Arrendadoras Financieras cumplan con las recomendaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria, con lo cual se provoca un procedimiento inútil.

De tal suerte que, para que pueda tener utilidad este procedimiento, ya que de esta manera se protegería de alguna manera tanto a la Arrendadora Financiera como a los arrendatarios al revisar que en los contratos de Arrendamiento Financiero se encuentran pactadas cláusulas conforme a derecho y que no representen de ninguna manera ventaja de una de las partes sobre la otra.

Podemos pensar que como forma de coacción para que las Arrendadoras Financieras cumplan con esta disposición, que se establezca en la propia Ley como requisito para que se pueda celebrar el contrato que todo formato debe estar autorizado previamente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, so pena de nulidad.

Sin embargo, consideramos que la vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores no es suficiente para evitar que se pacten cláusulas excesivas para alguna de las partes, ya que en tales contratos de adhesión, nuestro Derecho

otorga mayor validez a las cláusulas adicionales que se pacten al momento de la celebración del contrato, lo cual no puede impedirse, en virtud de que se trata de una verdadera manifestación de la voluntad.

Es por ello que consideramos que ante los medios de coacción con que cuentan las Arrendadoras Financieras, se podría lograr a través de estas cláusulas, que el arrendatario se comprometiera a cumplir con obligaciones excesivas o por demás contrarias a la naturaleza del contrato o del derecho.

Ante tal circunstancia, se hace necesario que pensemos que podría intervenir otra Autoridad para proteger a las partes de este tipo de cláusulas, como lo es la Autoridad Judicial, la cual al tener conocimiento de que en un contrato se ha dejado de cumplir con el mismo por causas inherentes a cláusulas excesivas, esta Autoridad debería de contar con facultades para reducir de alguna manera dichas cláusulas aún y cuando no sean de orden público, caso en el que si se encuentra facultada para vigilar su eficaz funcionamiento.

Con una reforma profundizada a las normas reguladoras del contrato de Arrendamiento Financiero, se podría lograr que en la actualidad no existan tantos contratos incumplidos por parte de los Arrendatarios, quienes no tienen una protección jurídica ante situaciones imprevistas como lo son el incremento excesivo

de los intereses establecidos por el Banco de México como Costo Porcentual Promedio de Captación o de los llamados CETES.

Con una modificación a las condiciones que actualmente prevalecen en la Ley que regula al contrato de Arrendamiento Financiero podría lograrse que los contratos fueran celebrados más equitativamente y con la vigilancia de ciertas autoridades, una verdadera protección para la Arrendadora Financiera y los arrendatarios, como partes en el Contrato a estudio.

Y por lo que se refiere a la situación que se presenta cuando se pide judicialmente el pago y cumplimiento de contratos que han dejado de ser cumplidos por el arrendatario y asumen a cantidades estratosféricas que son incumplibles por este, quien al contratar mediante este tipo de operaciones con el fin de obtener el uso y goce de bienes sin tener la propiedad y por no erogar fuertes cantidades en su adquisición, se encuentra con que a lo largo del contrato las cantidades que debe pagar por dichos bienes se incrementan considerablemente y una vez requerido de pago judicialmente y ante la insolvencia del arrendatario este pierde tanto los bienes arrendados, paga cantidades superiores a las que hubiera erogado en caso de adquirir los bienes de contado y en algunos casos pierde hasta bienes de su propiedad al ser obligado a cumplir con las cláusulas excesivas del contrato.

## CONCLUSIONES

1. El contrato de Arrendamiento Financiero es una figura que surge en los Estados Unidos de Norte América, que casi de manera inmediata es adoptado por nuestro país sin tener una legislación que lo reglamentara.
2. El contrato de Arrendamiento Financiero fue regulado poco después de su iniciación en nuestro país de manera precipitada con lo que se provocó deficiencias en su regulación, resultando con ello únicamente beneficiadas las arrendadoras financieras.
3. La Ley encargada de la regulación del contrato de Arrendamiento Financiero debería ser el Código de Comercio, debido a que es un contrato de naturaleza mercantil.
4. Los preceptos que regulan al contrato de Arrendamiento Financiero, permiten que la arrendadora financiera sea la única beneficiada con este tipo de contratos al permitir que se pacten cláusulas onerosas para el arrendatario.
5. Con el pacto de cláusulas desiguales en perjuicio del arrendatario lo único que se provoca es que haya mayor incumplimiento por parte de este al contrato mismo, pues aunque la autoridad judicial tiene conocimiento de las causas por las cuales el

arrendatario ha dejado de cumplir con las cláusulas del contrato, dicha autoridad condena al cumplimiento de todas y cada una de dichas cláusulas.

6. Es necesaria una reforma a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en la que algunos de sus preceptos relativos a las arrendadoras financieras, regula al contrato de Arrendamiento Financiero. Reformas en las que se deberán establecer condiciones más equitativas para las partes que intervienen en el contrato, prohibiendo el pacto de cláusulas contrarias a Derecho.
7. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores debe tener facultades para analizar y en su caso, aprobar los formatos de contratos de Arrendamiento Financiero ó modificarlos en los términos que la propia Comisión establezca, conforme a la Ley.
8. La autoridad jurisdiccional también debe contar con facultades para reducir o evitar se condene al cumplimiento de cláusulas excesivas para alguna de las partes.
9. Para que proceda la rescisión del contrato de Arrendamiento Financiero, la Ley debe ser clara en mencionar que cláusulas por ser relevantes en el contrato, ante su incumplimiento con estas, pueden motivar la rescisión del contrato.

10. Las cláusulas pactadas en el contrato de Arrendamiento Financiero son parte fundamental del contrato, las cuales en todo momento se consideran Ley para las partes que se obligaron al cumplimiento de las mismas, por lo que debe tratarse de equilibrar las obligaciones que tienen las partes que intervienen en el contrato.

## A N E X O   U N O

### CONFERENCIA DIPLOMATICA PARA LA ADOPCION DE LOS PROYECTOS DE CONVENCIONES UNIDROIT SOBRE EL LEASING INTERNACIONAL.

Ottawa, Canadá Mayo de 1988

LOS ESTADOS PARTES EN LA PRESENTE CONVENCION.

Reconociendo la importancia de eliminar ciertos obstáculos jurídicos del leasing mobiliario internacional y de velar por el equilibrio entre los intereses de las diferentes partes en la operación.

Conscientes de la necesidad de hacer accesible el leasing internacional.

Conscientes de que las reglas jurídicas que habitualmente rigen el contrato de arrendamiento merecen ser adaptadas a las características relaciones triangulares que nacen de las operaciones de leasing.

Reconociendo en consecuencia la utilidad de establecer ciertas reglas uniformes relativas a la operación de leasing internacional en sus aspectos concernientes esencialmente al derecho civil y comercial.

Han convenido lo que sigue:

#### CAPITULO I

##### Campo de Aplicación y Disposiciones Generales

##### Artículo 1°.

1.- La presente Convención rige la operación de leasing



descrita en el inciso segundo, en la cual una parte (la empresa de leasing), a) celebra, por la iniciativa de otra parte (usuario) un contrato (el contrato de aprovisionamiento) con una tercera parte (el proveedor) en virtud del cual adquiere un bien de capital, material de equipo o de herramientas (el material), en los términos aprobados por el usuario en cuanto a él conciernen, y b) celebra un contrato (el contrato de leasing) con el usuario dándole a éste el derecho de utilizar el material mediante el pago de rentas de arrendamiento.

2.-La operación de leasing aludida en el inciso precedente es una operación que presenta las siguientes características:

- a) el usuario elige el material y el proveedor sin recurrir de forma determinante al concurso de la empresa de leasing;
- b) la adquisición del material incumbe a la empresa de leasing en virtud del contrato de leasing, celebrado o por celebrar entre ella y el usuario, del cual el proveedor tiene conocimiento;
- c) las rentas estipuladas en el contrato de leasing son calculadas teniendo en cuenta, particularmente, la amortización de la totalidad o de una parte importante del costo del material.

3.- La presente Convención se aplica tanto en el caso en que el usuario tenga, al origen o más adelante, la facultad de comprar el material o de arrendarlo de nuevo, aún por un precio o una renta simbólica.

4.- La presente Convención rige las operaciones leasing relativas a todo material, con excepción de aquél que debe ser utilizado por el usuario a título principal para su uso personal, familiar o doméstico.

Artículo 2°.

En caso de una o de varias operaciones de sub-leasing o de sub-arriendo relativas a un mismo material, la presente Convención se aplica a cada operación que constituya una operación de leasing y que se rige por la presente Convención, como si la persona del primer usuario (tal como se define en el inciso primero del artículo precedente) que ha adquirido el material fuera el proveedor y como si el contrato en virtud del cual el material se adquirió fuera el contrato de aprovisionamiento.

Artículo 3°.

1.- La presente Convención se aplica cuando la empresa de leasing y el usuario tiene su establecimiento en Estados diferentes y siempre que:

- a) esos Estados, así como el Estado donde el proveedor tiene su establecimiento, sean Estados contratantes, o
- b) el contrato de aprovisionamiento y el contrato de leasing sean regidos por la ley de un Estado contratante.

2.- El establecimiento al cual se hace referencia en la presente Convención designa, si una de las partes de la operación de leasing tiene más de un establecimiento, el establecimiento que tenga la relación más estrecha con el contrato en cuestión y su ejecución, teniendo en cuenta las circunstancias conocidas de las partes o previstas por ellas en un momento cualquiera antes

de la celebración o al momento de la celebración de ese contrato.

#### Artículo 4°.

1.- Las disposiciones de la presente Convención no dejan de aplicarse por el simple hecho de la incorporación o de la fijación del material a un inmueble.

2.- Las cuestiones relativas a la incorporación o a la fijación del material a un inmueble, así como los respectivos derechos de la empresa de leasing y de los titulares de un derecho real sobre el inmueble que se originen, se rigen por la ley del Estado de la situación de dicho inmueble.

#### Artículo 5°.

1.- La aplicación de la presente Convención no puede ser descartada sino cuando cada una de las partes del contrato de aprovisionamiento y cada una de las partes del contrato de leasing consienten en su exclusión.

2.- Cuando la aplicación de la presente Convención no se descarta conforme al inciso precedente, las partes pueden, en sus relaciones mutuas, derogar una o cualquiera de sus disposiciones o modificarlas, con excepción de lo previsto en el inciso tercero del artículo 8°, en la letra b) del inciso tercero y en el inciso cuarto del artículo 13.

#### Artículo 6°.

1.- Para la interpretación de la presente Convención se tomará en cuenta su objeto, sus fines tal como ellos se enuncian en el preámbulo, su carácter internacional y la necesidad de promover la uniformidad de su aplicación como asegurar el respeto

de la buena fe en el comercio internacional.

2.- Las cuestiones relativas a las materias regidas por la presente Convención y que no están expresamente decididas por ella serán regidas por los principios generales en que ella se inspira o a falta de ellos, según la ley apreciable en virtud de las reglas del Derecho Internacional Privado.

## CAPITULO II

### Derechos y Obligaciones de las Partes

#### Artículo 7°.

1.- a) Los derechos reales de la empresa de leasing sobre el material son oponibles al síndico de quiebra y a los acreedores del usuario, incluso los acreedores que tengan un título ejecutivo definitivo o provisional.

b) Para los fines del presente inciso, el término "síndico de quiebra" comprende al liquidador, al administrador o toda otra persona designada para administrar los bienes del usuario en el interés de los acreedores.

2.- Cuando la ley aplicable somete la oponibilidad de los derechos reales de la empresa de leasing a persona contemplada en el inciso precedente, al respeto de reglas de publicidad, dichos derechos no le serán oponibles sino cuando tales reglas sean respetadas.

3.- Para los fines del inciso precedente, la ley aplicable es la ley del Estado que, al momento en que la persona contemplada en el inciso primero tiene el derecho de invocar las reglas

previstas en el inciso segundo; es:

- a) en lo que concierne a las naves y los buques matriculados, la ley del Estado en el cual la nave o el barco está matriculada a nombre de su propietario. Para los fines del presente inciso, el fletador a casco desnudo no es considerado como un propietario;
- b) en lo que concierne a las aeronaves matriculadas conforme a la Convención relativa a la Aviación Civil Internacional celebrada en Chicago el 7 de diciembre de 1944, es la ley del Estado en la cual la aeronave está inscrita;
- c) en lo que concierne a otro material, perteneciente a una categoría que puede desplazarse de un Estado a otro, tales como los motores de aeronaves, la ley del Estado del establecimiento principal del usuario;
- d) en lo que concierne a todo otro material, la ley del Estado en el que el material se encuentra.

4.- El inciso segundo no atenta contra las disposiciones de todo otro tratado que obliga a reconocer los derechos reales de la empresa de leasing sobre el material.

5.- El presente artículo no rige la categoría de los acreedores titulares de:

- a) un privilegio o una garantía mobiliaria sobre el material constituida o no en virtud de un contrato, con excepción de aquellas que derivan de un título ejecutivo definitivo, o
- b) de un derecho de embargo, de retención o de disposición

referido especialmente a naves o barcos, o aeronaves, reconocido por una disposición de la ley aplicable en virtud de las reglas de Derecho Internacional Privado.

Artículo 8°.

- 1.- a) Bajo reserva de las disposiciones de la presente Convención o de las estipulaciones del contrato de leasing, la empresa de leasing está exonerada de toda responsabilidad ligada al material respecto del usuario, salvo en la medida en que éste haya sufrido un perjuicio resultante del hecho de haber recurrido a la competencia de la empresa de leasing y de la intervención de ella en la elección del material, de sus características o del proveedor.
- b) La empresa de leasing está exonerada, en su calidad de arrendadora financiera, respecto de terceros, de toda responsabilidad en caso de muerte, perjuicios a las personas o a los bienes causados por el material.
- c) Las disposiciones del presente párrafo no rigen la responsabilidad de la empresa de leasing, derivadas de otra calidad, tal como la de dueña.

2.- La empresa de leasing garantiza al usuario de la evicción o de toda turbación en el goce derivada del derecho de propiedad de una persona o de un derecho superior, o que hace valer tal derecho en el ámbito de un procedimiento judicial, cuando ese derecho o esa pretensión no provengan de un acto o de una omisión del usuario.

3.- Las partes no pueden dejar sin efecto las disposiciones del inciso precedente ni modificar sus efectos cuando el derecho o la pretensión provengan de un acto o de una omisión intencional de la empresa de leasing o de su culpa grave.

4.- Las disposiciones de los incisos segundo y tercero no atentan en contra de cualquier obligación de garantía más amplia respecto de la evicción o de toda turbación en el goce, que incumba a la empresa de leasing conforme a la ley aplicable en virtud de las reglas del Derecho Internacional Privado, y de las cuales ella no pueda abstraerse.

#### Artículo 9°.

1.- El usuario debe cuidar el material, utilizarlo en condiciones razonables y mantenerlo en el estado en el que se le entregó, teniendo en cuenta el desgaste consecutivo a un uso normal y de toda modificación del material convenida por las partes.

2.- Al término del contrato de leasing, el usuario debe restituir el material a la empresa de leasing en el estado descrito en el inciso precedente, a menos que él lo haya comprado o renovado el leasing.

#### Artículo 10.

1.- Las obligaciones del proveedor que provengan del contrato de aprovisionamiento pueden igualmente ser innovadas por el usuario como si el mismo fuera parte de ese contrato y como si el material debiera entregársele directamente. Sin embargo, el proveedor no es responsable respecto de la empresa de leasing y

del usuario por los mismos perjuicios.

2.- El presente artículo no da derecho al usuario para resciliar o para anular el contrato de aprovisionamiento sin el consentimiento de la empresa de leasing.

#### Artículo 11.

En virtud de la presente Convención no se puede atentar contra los derechos del usuario, provenientes del contrato de aprovisionamiento mediante una modificación cualquiera de una estipulación del contrato de aprovisionamiento que se haya convenido previamente, a menos que él haya consentido a esa modificación.

#### Artículo 12.

1.- A falta de entrega, en caso de entrega tardía o de entrega de un material que no corresponda al indicado en el contrato de aprovisionamiento:

- a) el usuario tiene derecho, respecto de la empresa de leasing, de rechazar el material o de resciliar el contrato de leasing.
- b) la empresa de leasing tiene derecho a remediar la falta de ejecución de obligación de entregar el material conforme al contrato de aprovisionamiento.

2.- Los derechos previstos en el inciso precedente se ejercen y se pierden en las mismas condiciones que si la empresa de leasing y el usuario hubieran celebrado un contrato de venta en los mismos términos del contrato de aprovisionamiento.

3.- El usuario puede retener las rentas estipuladas en el



contrato de leasing hasta que la empresa de leasing haya remediado el incumplimiento de su obligación de entregar el material conforme al contrato de aprovisionamiento o hasta cuando el usuario haya perdido su derecho de rechazar el material.

4.- Cuando se haya resciliado el contrato de leasing, el usuario puede recuperar todas las rentas y otras sumas pagadas anticipadamente, rebajadas en una suma razonable respecto del beneficio que pudo eventualmente obtener del material.

5.- El usuario no tiene otra acción contra la empresa de leasing por el hecho de la falta de entrega, de la entrega tardía o de la entrega de un material que no corresponda, sino en la medida en que ella provenga de un acto o de una omisión de la empresa de leasing.

6.- El presente artículo no atenta en contra de los derechos reconocidos al usuario por el artículo 1° respecto al proveedor.

#### Artículo 13.

1.- En caso de incumplimiento del usuario, la empresa de leasing puede percibir las rentas devengadas e impagadas así como los intereses moratorios y los perjuicios causados.

2.- En caso de incumplimiento substancial del usuario y bajo reserva de lo dispuesto en el inciso quinto, la empresa de leasing puede igualmente exigir el pago anticipado del valor de las rentas, cuando el contrato de leasing así lo estipula o resciliar dicho contrato, y después de la resciliación puede:

a) recuperar el material;

b) percibir indemnización de perjuicios que la coloque en la

misma situación en la cual se encontraría si el usuario hubiera cumplido convenientemente el contrato de leasing.

3.-a) El contrato de leasing puede determinar el modo de calcular los perjuicios que pueden percibirse en virtud de lo previsto en la letra a) del inciso segundo.

b) Esta estipulación es válida entre las partes a menos que ella conduzca a una indemnización excesiva en relación con los perjuicios previstos en la letra b) del inciso segundo. Las partes no pueden dejar sin efecto las disposiciones de la letra b) del presente inciso ni modificar sus efectos.

4.- Cuando la empresa de leasing ha resciliado el contrato de leasing, ella no puede hacer valer una cláusula de dicho contrato estableciendo el pago anticipado de las rentas no devengadas, pero el valor de esas rentas puede considerarse para el cálculo de los perjuicios que puede percibir en virtud de la letra b) del inciso segundo y del inciso tercero. Las partes no pueden dejar sin efecto las disposiciones del presente inciso ni modificar sus efectos.

5.- La empresa de leasing no puede percibir el pago anticipado de las rentas no devengadas ni resciliar el contrato de leasing en virtud del inciso segundo, sino cuando ha ofrecido al usuario una posibilidad efectiva de remediar su incumplimiento, cuando ello sea posible.

6.- La empresa de leasing no pueda percibir indemnización de perjuicios en la medida en que ella no ha tomado todas las

precauciones necesarias para limitar su perjuicio.

#### Artículo 14.

1.- La empresa de leasing puede convenir garantías sobre el material o ceder todo o parte de sus derechos sobre el material o los que ella tiene en virtud del contrato de leasing. Tal cesión no liberará a la empresa de leasing de ninguna de las obligaciones que le incumben provenientes del contrato de leasing ni alterará dicho contrato ni modificará el régimen jurídico tal como resulta de la presente Convención.

2.- El usuario puede ceder el derecho de uso del material o todo otro derecho proveniente del contrato de leasing, con tal que la empresa de leasing consienta en esa cesión y bajo reserva de los derechos de terceros.

### CAPITULO III

#### Disposiciones Finales

#### Artículo 15.

1.- La presente Convención estará abierta para la firma en la sesión de clausura de la Conferencia Diplomática para la adopción de los proyectos de Convención de UNIDROIT sobre el factoring internacional y sobre el leasing internacional y estará abierta a la firma de todos los Estados en Ottawa hasta el 31 de diciembre de 1990.

2.- La presente Convención está sujeta a ratificación, aceptación o aprobación por los Estados que la han firmado.

3.- La presente Convención está abierta a la adhesión de todos los Estados que no son signatarios, a partir de la fecha

en la cual estará abierta para la firma.

4.- La ratificación, la aceptación y la aprobación a la adhesión se efectúan mediante el depósito de un instrumento de buena y debida forma a este efecto ante el depositario.

#### Artículo 16.

1.- La presente Convención entra en vigencia el primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses después de la fecha del depósito del tercer instrumento de ratificación, de aceptación, de aprobación o de adhesión.

2.- Para todo Estado que ratifique o apruebe la presente Convención o adhiera después del depósito del tercer instrumento de ratificación, de aceptación, de aprobación o de adhesión, la Convención entrará en vigor respecto de ese Estado el primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses después de la fecha del depósito del instrumento de ratificación, aceptación, de aprobación o de adhesión.

#### Artículo 17.

La presente Convención no prevalece sobre un tratado ya celebrado o por celebrar, en particular ella no atenta contra la responsabilidad que pesa sobre toda persona en virtud de tratados existentes o futuros.

#### Artículo 18.

1.- Todo Estado contratante, que comprenda dos o más unidades territoriales en las cuales se apliquen sistema de derecho diferentes en las materias regidas por la presente Convención, podrá, al momento de la suscripción, de la ratifica-

ción, de la aceptación, de la aprobación o de la adhesión, declarar que la presente Convención se aplicará a todas sus unidades territoriales o solamente a una o varias de ellas y podrá en todo momento modificar esta declaración por una nueva declaración.

2.- Estas declaraciones serán notificadas al depositario y señalarán expresamente las unidades territoriales a las cuales la Convención se aplica.

3.- Si en virtud de una declaración hecha conforme al presente artículo, la presente Convención se aplica a una o varias unidades territoriales de un Estado contratante, pero no todas y si el establecimiento de una de las partes está situado en ese Estado, este establecimiento será considerado, para los fines de la presente Convención, como no encontrándose situado en un Estado contratante, a menos que él se encuentre situado en una unidad territorial en la cual se aplique la Convención.

4.- Si un Estado contratante no hace la declaración en virtud del inciso primero, la Convención se aplicará al conjunto del territorio de ese Estado.

#### Artículo 19.

1.- Dos o más Estados contratantes que en las materias regidas por la presente Convención apliquen reglas jurídicas idénticas o vecinas pueden en todo momento declarar que la Convención no se aplica cuando el proveedor, la empresa de leasing y el usuario tienen su establecimiento en esos Estados. Tales declaraciones pueden hacerse conjuntamente o ser unilaterales.

les y recíprocas.

2.- Todo Estado contratante que, en las materias regidas por la presente Convención, aplica reglas jurídicas idénticas o vecinas a las de uno o varios Estados no contratantes puede, en todo momento, declarar que la Convención no se aplica cuando el proveedor, la empresa de leasing y el usuario tienen su establecimiento en esos Estados.

3.- Cuando un Estado respecto del cual se haya hecho una declaración en virtud del inciso precedente deviene en Estado contratante, la declaración mencionada tendrá, a partir de la fecha en la cual la presente Convención entrará en vigor respecto de ese nuevo Estado contratante, los efectos de una declaración hecha en virtud del inciso primero, a condición que el nuevo Estado contratante se asocie o haga una declaración unilateral a título recíproco.

#### Artículo 20.

Un Estado puede, al momento de la suscripción, de la ratificación, de la aceptación, de la aprobación o de la adhesión declarar que él sustituirá el inciso tercero del artículo 8° su derecho interno si éste no permite a la empresa de leasing expresarse de su falta o de su negligencia.

#### Artículo 21.

1.- Las declaraciones hechas en virtud de la presente Convención al momento de la suscripción están sujetas a confirmación al momento de la ratificación, de la aceptación o de la aprobación.

2.- La declaración y la confirmación de las declaraciones se harán por escrito y formalmente notificadas al depositario.

3.- Las declaraciones tendrán efecto a la fecha de entrada en vigencia de la presente Convención respecto del Estado declarante. Sin embargo, las declaraciones notificadas formalmente al depositario después de esa fecha tendrán efecto el primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses contado desde la fecha de su recepción por el depositario. Las declaraciones unilaterales y recíprocas hechas en virtud del artículo 19 tendrán efecto el primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses después de la fecha de la recepción de la última declaración por el depositario.

4.- Todo Estado que hace una declaración en virtud de la presente Convención puede en todo momento retirarla mediante una notificación formal dirigida por escrito al depositario. Este retiro tendrá efecto al primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses después de la fecha de recepción de la notificación por el depositario.

5.- El retiro de una declaración hecha en virtud del artículo 19 caducará, respecto del Estado que ha hecho el retiro, a partir de la fecha de entrada en vigencia, toda declaración conjunta o unilateral y recíproca hecha por otro Estado en virtud de ese mismo artículo.

#### Artículo 22.

No se admite ninguna otra reserva distinta de las expresamente autorizadas por la presente Convención.

#### Artículo 23.

La presente Convención se aplica a una operación de leasing cuando el contrato de leasing y el contrato de aprovisionamiento se celebran ambos después de la entrada en vigor de la Convención en los Estados contratantes considerados en la letra a) del inciso primero del artículo 3º, o en el Estado o los Estados contratantes contemplados en la letra b) del inciso primero de dicho artículo.

#### Artículo 24.

1.- La presente Convención puede ser denunciada por uno cualquiera de los Estados contratantes, en todo momento, a contar de la fecha en que ella haya entrado en vigencia respecto de ese Estado.

2.- La denuncia se efectúa mediante depósito de un instrumento a este efecto ante el depositario.

3.- La denuncia tendrá efecto el primer día del mes siguiente a la expiración de un período de seis meses después de la fecha del depósito del instrumento de denuncia ante el depositario. Cuando en el instrumento de denuncia se especifica un período más largo para que tenga efecto la denuncia, ella regirá al final del período en cuestión después del depósito del instrumento de denuncia ante el depositario.

#### Artículo 25.

1.- La presente Convención será depositada ante el gobierno de Canadá.

2.- El gobierno de Canadá:

a) informa de todos los Estados que han firmado la presente



Convención, que han adherido a ella y la del Presidente del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT).

- i) de toda nueva firma o de todo depósito de instrumento de ratificación, de aceptación o de adhesión y de la fecha en la cual esa firma o ese depósito tuvo lugar;
  - ii) de toda declaración efectuada en virtud de los artículos 18, 19 y 20;
  - iii) del retiro de toda declaración, efectuada en virtud del inciso cuarto del artículo 21;
  - iv) de la fecha de entrada en vigor de la presente Convención.
- b) transmite las copias certificadas de la presente Convención a todos los Estados signatarios y a todos los Estados que adhieran a ella, y al Presidente del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT).

Damos fe de que los plenipotenciarios debidamente autorizados por sus respectivos gobiernos han firmado la presente Convención.

Hecha en Ottawa, el 28 de mayo de 1988, en un solo original cuyos textos, en inglés y francés, son igualmente idénticos.

A N E X O    D O S

CONTRATO "A"

SOLICITUD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO

I. DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre del Solicitante \_\_\_\_\_

Domicilio \_\_\_\_\_

Población \_\_\_\_\_

Apoderado \_\_\_\_\_

Con. Esc. Púb. \_\_\_\_\_

Otorgada ante el Lic. \_\_\_\_\_

Notario N° \_\_\_\_\_

De: \_\_\_\_\_

Inscrita en el Reg. Púb. de: \_\_\_\_\_

II.- DATOS DEL CONCESIONARIO

Nombre \_\_\_\_\_

Domicilio \_\_\_\_\_

Población \_\_\_\_\_

III.- Por este conducto solicito (amos) de ustedes la celebración un contrato de arrendamiento a largo plazo de automóviles de su propiedad sobre las siguientes bases:

No. de Automóviles \_\_\_\_\_

Modelo \_\_\_\_\_

Tipo \_\_\_\_\_

Equipo \_\_\_\_\_

Color \_\_\_\_\_

Tipo de Contrato \_\_\_\_\_

Vigencia del Contrato \_\_\_\_\_

Kms. Autorizados \_\_\_\_\_

Uso del auto \_\_\_\_\_

Seguro por cuenta de: \_\_\_\_\_

Tasa de interés\* \_\_\_\_\_

Opción de compra\* \_\_\_\_\_

Fecha deseada de entrega \_\_\_\_\_

Lugar de entrega \_\_\_\_\_

Como depósito en garantía una cantidad equivalente a \_\_\_\_\_ mes(es) de renta por cada automóvil.

\*Procedente solamente en Arrendamiento Financiero

IV.- Me (nos) comprometo (emos) a pagar una Renta Mensual de \$ \_\_\_\_\_ por el (cada) automóvil, sin incluir impuestos y, en su caso, conforme a las condiciones del Anexo "A". Los pagos de renta y otros cargos los haré (mos) el día primero de cada mes, en forma anticipada y consecutiva en el Domicilio indicado en el punto II. El pago del kilometraje que exceda del máximo autorizado será de \$ \_\_\_\_\_ por Kilómetro.

V.- La Arrendadora Financiera, se reserva el derecho para aceptar o rechazar, total o parcialmente la presente solicitud.

VI.- CONVENIOS ESPECIALES.

---

---

VII.- \_\_\_\_\_, (en lo sucesivo la FIADORA), junto con el solicitante, firma la presente Solicitud como constancia de su aceptación para ser fiadora del solicitante y de todas y cada una de las obligaciones que éste asume en la presente Solicitud y aquellas que se deriven del contrato y su (s) anexo (s).

VIII.- Expreso (amos) mi (nuestra) aceptación incondicional con el clausulado del Contrato de Arrendamiento que como parte de este documento a continuación se señala, y el cual declaro (amos) conocer perfectamente, después de haberlo revisado en su integridad.

\_\_\_\_\_  
FIRMA DE LA SOLICITANTE  
O DE SU APODERADO.

\_\_\_\_\_  
FECHA

\_\_\_\_\_  
FIRMA DE LA FIADORA  
O DE SU APODERADO.

\_\_\_\_\_  
SR.

\_\_\_\_\_  
1 1

\_\_\_\_\_  
SR.  
\_\_\_\_\_  
DOM.

## CLAUSULAS

### 1. OBJETO DEL CONTRATO.

La ARRENDADORA da en arrendamiento al solicitante (en lo sucesivo) la ARRENDATARIA y éste recibe con tal carácter el automóvil nuevo que se describe e identifica en el Anexo que convencionalmente se denominará Anexo D) que debidamente firmado forma parte integrante de este contrato y hace además, las veces de recibo del automóvil su equipo y documentación que lo ampara.

### 2. ENTREGA DE LOS AUTOMOVILES.

A).- La ARRENDATARIA conviene en que el automóvil le será entregado por la ARRENDADORA a través y en el domicilio del Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud.

B).- La ARRENDATARIA se obliga a recibir el automóvil materia del presente contrato dentro de un plazo de 2 (dos) semanas siguientes a la fecha en que la ARRENDADORA le notifique a través del Concesionario señalado en el punto II de la Solicitud, que éste se encuentra a su disposición.

C).- En el caso de que la ARRENDATARIA, por cualquier causa, no reciba el automóvil materia del presente contrato dentro del término señalado en el inciso B de esta Cláusula, pagará a la ARRENDADORA como pena convencional y en consideración al hecho de tratarse de automóviles nuevos que la ARRENDADORA adquiere con el único fin de dar cumplimiento al presente contrato, una cantidad equivalente al 15% (quince por ciento) del precio al público vigente del automóvil que la ARRENDATARIA no haya recibido. En este supuesto, además la ARRENDADORA quedará automáticamente

relevada de sus obligaciones, conforme al presente contrato, respecto del automóvil cuando lo anterior se derive de caso fortuito, fuerza mayor o por cualquier otra causa fuera de su control ó del de sus proveedores.

E).- La ARRENDATARIA se obliga a recibir el automóvil personalmente o por medio de su apoderado, debidamente autorizado por escrito, para ello. La ARRENDATARIA por sí o por conducto de su apoderado, se obliga a inspeccionar, en el momento de la entrega, el automóvil, para cerciorarse de que el mismo corresponde por sus características y descripción, al solicitado, y su equipo y documentación corresponden a los señalados en el **Anexo D**).

### **3. RENTA Y OTROS CARGOS Y SU PAGO.**

A).- La ARRENDATARIA se obliga a pagar la renta y demás cargos señalados en la Solicitud y en la aceptación que haga la ARRENDADORA de este contrato, precisamente a través y en el domicilio del Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud, así como en el Anexo "A", en su caso, de conformidad con los siguientes términos:

a).- El pago de la primera renta mensual lo hará la ARRENDATARIA, precisamente al momento en que ésta recibe el automóvil materia del presente contrato.

b).- Las demás rentas mensuales las pagará la ARRENDATARIA precisamente el primer día hábil de cada uno de los meses posteriores, en forma anticipada.

c).- El total de los pagos por rentas mensuales, será igual al

número de meses contratados.

d).- La ARRENDATARIA deberá pagar oportunamente el importe de las rentas, aún cuando por cualquier razón no haga uso del automóvil incluyendo falta de reparaciones, accidentes ó robo, hasta la fecha en que la compañía aseguradora determine la pérdida total del automóvil de que se trate.

e).- En caso de mora en el pago puntual de cualquiera de las rentas convenidas, la ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA intereses moratorios a razón del 2% (dos por ciento) mensual adicional al costo porcentual promedio de captación en Moneda Nacional, para la banca según publicación mensual del Banco de México, S.A. en el momento en que la ARRENDATARIA incurra en mora en el pago de cada renta que corresponda en los términos de este contrato, sin perjuicio del derecho de rescisión, que más adelante se establece. En caso de que la ARRENDATARIA no se presente a pagar las rentas en el domicilio que se señala en el inciso anterior, la ARRENDADORA tendrá derecho a cargar a la ARRENDATARIA por concepto de gastos de cobranza, la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por cada ocasión, sin perjuicio de la obligación de la ARRENDATARIA de cubrir los intereses moratorios antes mencionados.

#### **4. IMPUESTOS.**

Con excepción del Impuesto Sobre la Renta a cargo de la ARRENDADORA, será a cargo de la ARRENDATARIA todos los impuestos o derechos que ahora o en el futuro graven la presente operación, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, que en forma expresa la

ARRENDADORA le traslada a la ARRENDATARIA y el cual está obligada a cubrirle junto con los pagos de renta y otros cargos a que se refiere la Cláusula 3.

#### 5. SEGUROS.

El seguro que ampara el automóvil materia del presente contrato, será contratado por la ARRENDADORA. Sin embargo, en caso de que la ARRENDADORA acepte que la ARRENDATARIA contrate un seguro por su cuenta, ésta deberá entregar, al recibir el automóvil, la póliza de seguro respectiva y el recibo de pago del mismo, de compañía aseguradora establecida en el país, por la vigencia del contrato, con la anotación de que dicho seguro no podrá ser cancelado sin autorización previa de la ARRENDADORA. La ARRENDATARIA se compromete expresamente a que en el caso de que el seguro que obtenga en los términos de esta cláusula, no cubra la totalidad del tiempo señalado en la misma, dicha ARRENDATARIA entregará a la ARRENDADORA, con una anticipación mínima de 30 (treinta) días al vencimiento de dicho seguro la respectiva renovación y el comprobante de pago de la misma. El incumplimiento de estas obligaciones por parte de la ARRENDATARIA dará derecho a la ARRENDADORA para rescindir el presente contrato. Cualquiera que sea la parte que contrate el seguro, éstas convienen lo siguiente:

- a) El seguro deberá cubrir integralmente el valor del automóvil en el momento en que se realice el siniestro.
- b) La ARRENDADORA será siempre el beneficiario del seguro, por lo que se refiere a los daños que pueda sufrir el automóvil materia

del contrato, sean parciales ó pérdida total.

c) El importe del "deducible" será siempre a cargo de la ARRENDATARIA.

d) El seguro deberá ser del tipo "Cobertura Amplia" y toda vez que el automóvil materia del contrato sea utilizado por la ARRENDATARIA y/o las personas a quienes ésta autorice a utilizar el automóvil, la ARRENDADORA no será responsable por los daños que se causen a la ARRENDATARIA y/o a las personas a quienes autorice a utilizar el automóvil, en sus personas o bienes ni en las personas o bienes de terceros. La ARRENDATARIA se compromete a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación que pudiere enderezarse en su contra y a reembolsar a ésta, de inmediato y a su solo requerimiento, todas y cualesquier cantidad que la ARRENDADORA se hubiere visto obligada a pagar derivada de actos, hechos u omisiones de la ARRENDATARIA y/o las personas autorizadas por ella para utilizar el automóvil y que por cualquier causa no sean cubiertas por la compañía aseguradora que hubiere asegurado el automóvil siniestrado.

e) El seguro estará en vigor por todo el tiempo de duración del arrendamiento del automóvil y hasta en tanto la ARRENDATARIA devuelva el automóvil a satisfacción de la ARRENDADORA. En el caso de arrendamiento financiero, el seguro estará en vigor por todo el tiempo de duración del arrendamiento del automóvil y hasta en tanto el automóvil sea propiedad de la ARRENDADORA.

f) Todos los riesgos que por cualquier causa no ampare la póliza de seguro o por cualquier razón no cubra la compañía de seguros,



serán cubiertos por la ARRENDATARIA.

#### **6.- DISPOSICIONES, LICENCIAS Y PERMISOS.**

Bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir con todas y cada una de las Leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a el automóvil en sí mismo ó en su operación y funcionamiento, y se obliga igualmente a obtener bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta todas y cada una de las licencias, permisos ó autorizaciones que se requieran por las autoridades correspondientes para la operación y funcionamiento de el automóvil especialmente permisos de circulación, placas y pagos del Impuesto de Tenencias, asi como a realizar los canjes y renovaciones de tales documentos y permisos en la forma y términos que se requieran y a entregar a la ARRENDADORA, dentro de los 30 días naturales siguientes a la obtención de los mismos, dentro de los plazos concedidos por las autoridades para el efecto, las copias originales de dichos documentos y comprobantes excepto la tarjeta de circulación de la cual entregará una copia. Sin que ello implique obligación para la ARRENDADORA, si ésta hiciere cualquier erogación que conforme a lo pactado en esta cláusula corresponda hacer a la ARRENDATARIA. Esta se obliga a pagar a la ARRENDADORA el importe de tales pagos, más un interés computado en la misma forma a lo señalado en la cláusula 3 inciso C y que se causará a partir del momento de que la ARRENDADORA haya efectuado dichos pagos.

#### **7.- USO DE LOS VEHICULOS.**

A).- La ARRENDATARIA obtiene la posesión del automóvil arrendado

constituyéndose en depositaria del mismo, con la obligación de guardarlo y custodiarlo en los términos y con las obligaciones inherentes al cargo y a restituirlo a la ARRENDADORA en los términos y condiciones señalados en este contrato. Asimismo se compromete a destinar el automóvil, únicamente para su uso normal, es decir para el transporte privado de personas ó carga, según el tipo de automóvil de que se trate, cuya transportación esté permitida conforme a las disposiciones legales aplicables. Queda expresamente pactado que el automóvil no podrá ser utilizado para taxi ni transporte público.

Asimismo, la ARRENDATARIA vigilará bajo su exclusiva responsabilidad que el automóvil sea conducido sólo por personas autorizadas para ello, que posean licencia vigente expedida por las autoridades competentes, adecuadas al tipo de automóvil de que se trate.

B).- La ARRENDATARIA autoriza a la ARRENDADORA a colocar en un lugar visible del automóvil y en forma permanente una placa, calcomanía o cualquier otro signo idóneo para identificarlo como propiedad de la ARRENDADORA. La ARRENDATARIA se obliga a advertir en forma fehaciente a cualquier tercero que intente embargar ó en cualquier otra forma grabar el automóvil que éste es propiedad de la ARRENDADORA, así como mostrarle la identificación y documentación respectiva. En caso de que se traben algún embargo u otro gravámen sobre el automóvil, se aplicará lo dispuesto en el inciso B de la cláusula 3 siendo además por cuenta de la ARRENDATARIA todos los gastos o erogaciones que se originen para

remediar tal situación.

C).- La ARRENDATARIA no tendrá derecho a subarrendar el automóvil ó en cualquier otra forma disponer de él.

D).- Serán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA todos los gastos por concepto de estacionamiento, peajes, accesorios que se instalen en el automóvil, lavado de carrocería ó interiores, reparación de hojalatería y pintura cuyo importe sea inferior al deducible establecido en la póliza de seguro correspondiente, ó que por cualquier causa no esté cubierto por dicho seguro, así como infracciones, multas, reposición de calcomanías y cualquiera otros gastos en que incurra la ARRENDATARIA ó las personas autorizadas por ésta para utilizar el automóvil.

E).- La ARRENDATARIA se obliga con la ARRENDADORA a que tanto ella como las personas que autorice para utilizar el automóvil darán cumplimiento estricto a los reglamentos de tránsito y demás disposiciones legales aplicables, así como a las normas que establezca la compañía aseguradora. La ARRENDATARIA será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al automóvil y/o a la ARRENDADORA y/o a la propia ARRENDATARIA y/o a las personas autorizadas por la ARRENDATARIA para usar el automóvil y/o a terceros, en sus bienes o en sus personas, en caso de incumplimiento de las obligaciones mencionadas en este inciso.

F).- Serán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA todos los daños y perjuicios que se causen a la ARRENDADORA derivados de culpa o negligencia de la propia ARRENDATARIA y/o de las personas que haya autorizado para utilizar el automóvil, por instalaciones,

adaptaciones de partes o accesorios que modifiquen la mecánica del automóvil así como de cualquier otro acto u omisión que pudiera invalidar o disminuir la garantía otorgada por el fabricante.

#### 8.- AVISOS Y GESTIONES POR PARTE DE LA ARRENDATARIA.

A) La ARRENDATARIA se obliga por sí y por las personas autorizadas por ella para utilizar el automóvil a dar aviso, de inmediato, a la compañía aseguradora que haya expedido la póliza correspondiente, llenando los documentos requeridos por la misma (declaración de siniestro), así como a la ARRENDADORA, por escrito y dentro de un plazo máximo de 36 (treinta y seis) horas posteriores al momento en que suceda cualquier accidente o circunstancia que tenga como consecuencia la pérdida del uso, posesión o disfrute del automóvil por parte de la ARRENDATARIA.

B) Igualmente, la ARRENDATARIA o las personas autorizadas por ésta para utilizar el automóvil deberá levantar el acta respectiva ante las autoridades competentes respecto de las circunstancias que se mencionan en el inciso anterior y notificar por escrito a la ARRENDADORA y a la compañía de seguros, de inmediato, el número y fecha de tal acta y la autoridad ante la cual se haya levantado la misma.

C) La ARRENDATARIA se obliga a gestionar ante la compañía de seguros la pronta reparación del automóvil ó, en caso de pérdida total de éste a cooperar con la ARRENDADORA para que ésta obtenga de la compañía de seguros el (los) pagos que correspondan.

D) La falta de cumplimiento estricto a las obligaciones a que se refiere esta cláusula dará derecho a la ARRENDADORA a exigir a la

suscribirán y formalizarán la documentación que corresponda.

## 12. DEVOLUCION DEL AUTOMOVIL.

A) A la terminación de este contrato, por cualquier causa, la ARRENDATARIA se obliga a devolver el automóvil junto con toda su documentación, placas y calcomanías que correspondan, a la ARRENDADORA en el domicilio del Concesionario que se señala en el Punto II de la Solicitud por conducto de una persona autorizada, quien conjuntamente con este Concesionario, al hacerse la devolución, formularán un recibo de devolución en el que harán constar el estado que guarda el automóvil y que será firmado por la ARRENDATARIA o su representante autorizado y dicho Concesionario. En caso de que al momento de la devolución del automóvil éste no se encuentre en buenas condiciones debido al mal uso, choques, volcaduras, faltantes u otras averías no cubiertas por el Seguro, la ARRENDATARIA podrá optar por reparar los daños por su cuenta, en talleres autorizados por la ARRENDADORA, o entregar al Concesionario señalado en el punto II de la Solicitud la cantidad necesaria, para que dicho Concesionario realice las reparaciones que se requieran de acuerdo con el Recibo de devolución antes mencionado incluyendo aquellos que se requieran para eliminar cualquier leyenda, letrero, propaganda o signo que la ARRENDATARIA hubiera puesto al automóvil. En caso de que el automóvil reporte un kilometraje superior al kilometraje máximo, la ARRENDATARIA, pagará precisamente en el momento de la devolución del automóvil a la ARRENDADORA, a través del Concesionario señalado en el punto II de la Solicitud, el importe que por este

ARRENDATARIA, los daños y perjuicios causados, así como el pago del importe de las infracciones, multas y demás erogaciones originadas por lo anterior, cuando no fueren cubiertas por el seguro. Lo anterior no afectará los demás derechos de la ARRENDADORA conforme a este contrato.

#### 9.- MANTENIMIENTO DEL AUTOMOVIL.

A) La ARRENDATARIA se obliga a su costa, a realizar las reparaciones y servicios que el automóvil requiera en talleres autorizados de la ARRENDADORA conforme al carnet de servicio que la ARRENDADORA entrega para ese efecto, preparado por el fabricante del automóvil.

B) Asimismo, la ARRENDATARIA se obliga a su costa, a realizar las reparaciones y servicios que el automóvil requiera conforme a la garantía que otorga el fabricante, dentro del plazo y en los términos de esta garantía, en cualquiera de los talleres autorizados de la ARRENDADORA.

C) La ARRENDATARIA será responsable de todos los daños que puedan causarse al automóvil por la falta de cumplimiento de sus obligaciones conforme a los dos incisos anteriores, independientemente del derecho de la ARRENDADORA para rescindir el presente contrato por estas causas.

#### 10. INSPECCION DEL VEHICULO.

La ARRENDADORA podrá inspeccionar el automóvil en cualquier tiempo, con objeto de verificar si la ARRENDATARIA les esta dando el uso conforme a su destino normal, sin que esto signifique interferencia con el mismo. También podrá la ARRENDADORA verificar

que el velocímetro del automóvil se encuentre en la misma forma en que se entregó a la ARRENDATARIA y que sus sellos permanezcan inviolados. La ARRENDATARIA se obliga a dar aviso inmediato a la ARRENDADORA de cualquier descompostura, avería, defecto de fabricación o situación anormal que llegaren a presentarse en el funcionamiento de dicho velocímetro. Si se constata fehacientemente que el velocímetro ha sido violado, la ARRENDATARIA se obliga a pagar a la ARRENDADORA, como pena convencional, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), por ese concepto, más el importe del kilometraje excedente que se determine proporcionalmente.

#### 11. CONCLUSION NORMAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

A) Al vencimiento del término del presente contrato y siempre y cuando la ARRENDATARIA se encuentre al corriente con el cumplimiento de las obligaciones que conforme el presente contrato asume, la ARRENDADORA se obliga a elección de la ARRENDATARIA, a transferirle la propiedad, del automóvil, ó a prorrogar el presente contrato, o participarle del precio de venta a un tercero del automóvil.

B) cualquiera que sea la opción que la ARRENDATARIA ejercite en los términos de esta cláusula, la deberá comunicar a la ARRENDADORA por escrito y a través del Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud, con una anticipación mínima de 90 (noventa) días anteriores al vencimiento del presente contrato.

C) Cualquiera que sea la opción que la ARRENDATARIA ejercite en los términos de esta cláusula, deberá presentar el automóvil a

más tardar el día del vencimiento del presente contrato (y si éste no fuera día hábil, el día hábil anterior) al Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud, junto con toda su documentación para que se proceda a realizar los arreglos formales respectivos, quedando expresamente convenido lo siguiente:

a) La falta de presentación oportuna del automóvil por parte de la ARRENDATARIA, en los términos señalados en esta cláusula, la obliga a pagar a la ARRENDADORA el importe de la renta diaria, más otro tanto de la misma, por cada día de retraso.

b) La falta de presentación oportuna e íntegra de la documentación, placas y calcomanías del automóvil, obliga a entregar a la ARRENDADORA, la cantidad de dinero necesaria para cubrir el importe de la reposición, recargos y sanciones que en su caso deban cubrirse para obtener la documentación, placas y calcomanías a que se refiere este sub-inciso.

c) La falta de presentación oportuna motivará que todos los riesgos que pudiera sufrir el automóvil, y las responsabilidades de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de su uso, serán integra y absolutamente por cuenta y a cargo de la ARRENDATARIA, independientemente de que el seguro cubra a la ARRENDADORA dichos riesgos y responsabilidades.

D) Ejercitada cualquiera de las opciones por parte de la ARRENDATARIA y después de que ésta haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo en los términos del contrato y las específicas a que se refiere esta cláusula, la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA



concepto corresponda.

B) En caso de que la ARRENDATARIA no devuelva el automóvil en forma y tiempo oportunos, esta se obliga a pagar a la ARRENDADORA, por concepto de pena convencional, y a través del Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud, por tal mora, una cantidad igual al 100% (Cien por Ciento), de la Renta diaria pactada por cada día de mora independientemente de dicha renta, más gastos de transporte y demás erogaciones relacionadas con la devolución del automóvil de que se trate, incluyendo cargos por concepto de kilometraje y gastos de mantenimiento que deban efectuarse por el uso del automóvil después de la terminación de cualquiera causa, de este Contrato.

C) En el caso de que la ARRENDATARIA no devuelva la documentación, placas y calcomanías del automóvil completa y debidamente actualizada, la ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA de inmediato y por conducto del Concesionario señalado en el Punto II de la Solicitud, la cantidad de dinero necesaria para cubrir el importe de la reposición, recargos y sanciones que en su caso deba cubrirse para obtener la documentación, placas y calcomanías que la ARRENDATARIA no entregue a la ARRENDADORA en los términos de esta Cláusula.

D) Además, en el supuesto de que la ARRENDATARIA, desee dar por terminado en forma anticipada el ARRENDAMIENTO del automóvil materia de este Contrato, y en consideración al hecho de que el automóvil materia del mismo fué adquirido por la ARRENDADORA con la única finalidad de dar cumplimiento a los términos y condicio-

nes de este Contrato, la ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA, como pena convencional, por la cancelación, la cantidad que resulte aplicable conforme a la siguiente tabla:

Del primero al tercer mes de entregado el automóvil el importe de cinco rentas mensuales.

Del cuarto al sexto mes de entregado el automóvil el importe de cuatro rentas mensuales.

Del séptimo al décimo mes de entregado el automóvil el importe de tres rentas mensuales.

Del décimo primer mes de entregado el automóvil en adelante, el importe de dos rentas mensuales.

### **13.- DEPOSITO EN GARANTIA.**

La ARRENDATARIA, conviene entregar a la ARRENDADORA, como depósito en garantía la cantidad señalada en el Punto III de la Solicitud, el cual será reembolsado dentro de los 30 (Treinta) días siguientes a la fecha en que la ARRENDATARIA haya hecho la devolución del automóvil y haya pagado todas las cantidades a su cargo conforme al presente contrato en los casos de Arrendamiento Puro. En el caso de Arrendamiento Financiero, este depósito será reembolsado a la ARRENDATARIA dentro de los 30 (Treinta) días siguientes a la fecha en que ésta y la ARRENDADORA, formalicen la opción que elija la ARRENDATARIA en los términos de la cláusula II de este Contrato, excepto en el caso de que opte por prorrogarlo y haya hecho pago a la ARRENDADORA de todos los conceptos a su cargo conforme a este contrato, la ARRENDADORA queda expresamente facultada para disponer total o parcialmente de dicho

depósito cuando fuere necesario para cubrir cualquier responsabilidad por pagos de averías, descomposturas, faltantes, daños y/o perjuicios a cargo de la propia ARRENDATARIA conforme a este Contrato.

#### 14.- RECLAMACIONES DE TERCEROS.

A) La ARRENDATARIA se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de cualquier reclamación, demanda o responsabilidad que llegare a presentarse en contra de la ARRENDADORA, por actos, hechos u omisiones de la ARRENDATARIA y/o de las personas autorizadas por ésta para utilizar el automóvil desde la fecha de entrega de éste a la ARRENDATARIA, excepto por reclamaciones que el seguro haya materialmente cubierto. Por su parte, la ARRENDADORA se obliga a dar aviso a la ARRENDATARIA tan pronto tenga conocimiento de la reclamación de que se trate.

B) La ARRENDATARIA será responsable de todas las obligaciones legales derivadas del uso y tenencia del automóvil, así como de cualquier responsabilidad en que puedan incurrir los conductores del mismo y se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a la ARRENDADORA de las demandas y reclamaciones que los conductores autorizados por ella y/o terceros, puedan entablar en su contra.

#### 15.- PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL.

En caso de pérdida o destrucción total del automóvil por cualquier causa, incluyendo pero no limitando los derivados de accidentes, vuelcos, robos, agentes naturales, actos u omisiones de personas ó entidades, la ARRENDATARIA faculta expresamente a la ARRENDADORA para dar por terminado anticipadamente este contrato sin

responsabilidad alguna y sin perjuicio de la obligación a cargo de la ARRENDATARIA establecida en el inciso B de la Cláusula 3.

#### **16.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.**

A) A su elección la ARRENDADORA podrá declarar rescindido este contrato sin necesidad de declaración judicial, o podrá exigir su cumplimiento forzoso y la indemnización de daños y perjuicios, en ambos casos, si la ARRENDATARIA incumpliere cualquiera de las obligaciones que se derivan de este Contrato o aconteciere cualquiera de los siguientes supuestos: a) En caso de que la ARRENDATARIA deje de cubrir puntualmente 2 (dos) mensualidades de renta respecto del automóvil. b) En caso de que la ARRENDATARIA incurra en incumplimiento o violación a cualquiera de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, respecto del automóvil. c) Si la ARRENDATARIA no conserva el automóvil en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o si dicha ARRENDATARIA introdujera mejoras o variare la forma de el automóvil, sin autorización por escrito de la ARRENDADORA. d) Si la ARRENDATARIA es declarada en quiebra o en suspensión de pagos. e) Si la ARRENDATARIA se sometiera o fuera sometida a procedimientos de quiebra o de suspensión de pagos. f) Si el automóvil o los bienes propiedad de la ARRENDATARIA son objeto de embargo o de gravámenes. g) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a la ARRENDATARIA. h) Si la ARRENDATARIA celebrase convenio para compensar acreedores embargantes. i) Si la ARRENDATARIA hiciere cesión de bienes o derechos a sus acreedores. j) Si en contra de

la ARRENDATARIA fuere promovido juicio del concurso de acreedores. k) Si la ARRENDATARIA se fusionara, bien como fusionante o como fusionada. l) Si la ARRENDATARIA se transformare. m) Si en contra de la ARRENDATARIA fuere promovida solicitud de huelga o si fuere promovido cualquier juicio laboral colectivo. n) Si la ARRENDATARIA en cualquier forma enajenare o transmitiere sustancial o mayoritariamente sus activos. o) En caso de fallecimiento de la ARRENDATARIA, cuando ésta sea una persona física.

B) En cualquiera de los casos que se estipulan en el inciso anterior, se aplicarán las disposiciones de la cláusula 12 y la ARRENDATARIA expresa su conformidad desde ahora para que la ARRENDADORA recoja de inmediato el automóvil arrendado, sin responsabilidad alguna. La ARRENDATARIA quedará sujeta al cumplimiento de todas las obligaciones contraídas y al pago de los daños y perjuicios que ocasione a la ARRENDADORA. En caso de que la ARRENDATARIA no esté presente, el rescate del automóvil se hará ante las autoridades competentes del lugar en donde se encuentre el automóvil y en caso de existir pertenencias dentro de él, éstas se depositarán ante la misma autoridad con una relación detallada de las mismas.

#### **17.- DISPOSICIONES GENERALES.**

A) La ARRENDADORA se obliga a facilitar a la ARRENDATARIA, a través del Concesionario señalado en el punto II de la Solicitud el tarjetón del Registro Federal de Automóviles del automóvil y carta factura, en aquellos casos que se requiera ésta, para poder efectuar el trámite de alta del automóvil arrendado. El tarjetón

del Registro Federal de Automóviles que entregue la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA le deberá ser devuelto dentro del plazo máximo de 30 (Treinta) días a partir de la fecha de entrega a la ARRENDATARIA, precisamente a través del concesionario indicado en el punto II, y en caso de que ésta no devuelva el tarjetón dentro del plazo indicado, la ARRENDATARIA se compromete a pagar a la ARRENDADORA el importe del costo de la reposición por el Tarjetón del Registro Federal de Automóviles, más \$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por gastos administrativos.

B) A cooperar con la ARRENDADORA y/o el concesionario señalado en el punto II de la solicitud para la realización de los trámites de reposición que se requieran incluyendo la obligación de presentar físicamente el automóvil ante las autoridades y en el lugar que se necesite.

C) Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA y cualquier responsabilidad que a su cargo se derive de este contrato, la FIADORA, se constituye en FIADORA lisa y llana y pagadora solidaria de todas las obligaciones y responsabilidades que fueren a cargo de la ARRENDATARIA, incluyendo intereses y los gastos judiciales y extrajudiciales en que la ARRENDADORA incurra por falta de cumplimiento puntual e íntegro, por parte de la ARRENDATARIA a las obligaciones que contrae, y para ello la FIADORA renuncia expresamente a los beneficios de orden y exclusión, y al de división a que se refieren los artículos 2814, 2815, 2820, 2822, 2827, y 2839 del Código Civil para el Distrito Federal, así como

a los beneficios señalados en los artículos 2836, 2844, 2845, 2846, 2847 y 2849 del mismo Código. La fianza que otorga la fiadora no podrá cancelarse ni concluir en tanto existan responsabilidades a cargo de la ARRENDATARIA en los términos del presente contrato y aquellas que se deriven del mismo.

D) La ARRENDATARIA autoriza expresamente a la ARRENDADORA a constituir en favor de cualquier institución financiera nacional o extranjera, prenda mercantil de acuerdo con lo estipulado en la fracción III del artículo 334 y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como cualquier otra garantía sobre el automóvil y/o los derechos que en su favor se establecen en este contrato, la ARRENDADORA podrá ceder o transmitir sus derechos y/o vender el automóvil a terceros sin necesidad del previo consentimiento de la ARRENDATARIA.

E) La ARRENDATARIA conviene expresamente, que en el supuesto de que violare cualquiera de las Cláusulas de este Contrato, en concederle al mismo efectos de título ejecutivo en los términos de la Fracción IV del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal supletoriamente aplicado, reconociendo desde ahora el presente documento, así como las firmas que lo calzan, razón por la cual igualmente conviene en que, en caso de violaciones a este Contrato o de controversias, se ejercite la acción ejecutiva a que se refieren los Artículos 443 al 463 inclusive del mismo ordenamiento, renunciando desde ahora a cualquier otro procedimiento.

F) La ARRENDATARIA se obliga a notificar en forma inmediata y por





1

ANEXO TRES  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONTRATO No. AF/ "B"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA ..... S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR ..... Y ..... A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA LA "ARRENDADORA", Y POR LA OTRA REPRESENTADA POR ..... A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA LA "ARRENDATARIA", CON LA COMPARECENCIA DE ..... EN LO PERSONAL Y POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL(LOS) "FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

**PRIMERA.-** La Arrendadora se compromete a dar y la Arrendataria se compromete a tomar en arrendamiento, el (los) bien(es) que llegue(n) a ser descrito(s) en el(los) Anexo(s) que se agregue(n) al presente Contrato para formar parte integrante del mismo.

La Arrendataria podrá adquirir en nombre de la Arrendadora, el(los) bien(es) para tomarlo(s) en arrendamiento; tal situación será a solicitud expresa de la Arrendataria y deberá contener la conformidad de la Arrendadora. Será obligatorio que por cada bien se formule un Anexo, diferenciándose cada uno de éstos entre sí, por un número progresivo; dentro del (de los) Anexo(s) se describirá(n) el(los) bien(es) objeto del presente Contrato, las rentas o precio total del arrendamiento, que incluye el valor del (de los) bien(es), las cargas financieras y los accesorios, así como el calendario de pagos de las rentas que cubrirá la Arrendataria a la Arrendadora por este concepto.

El costo del (de los) bien(es) que lleguen a ser adquiridos para darlos en arrendamiento, por el total del (de los) Anexo(s) que se suscriban no podrá exceder la cantidad de ..... NS (..... nuevos pesos, moneda nacional). Dentro de la cantidad antes mencionada, no se encuentran comprendidos las cargas financieras y accesorios que la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora como son intereses normales y moratorios, comisiones, primas de seguro, impuestos o cualquier otro gasto que llegue a originarse con motivo del arrendamiento.

El plazo máximo para que la Arrendadora adquiera bienes a solicitud de la Arrendataria para otorgárselos en arrendamiento será de doce meses contados a partir de la firma de este Contrato, sin embargo, la Arrendadora se reserva el derecho de restringir en todo tiempo, el plazo antes mencionado, mediante simple comunicación escrita dirigida a la Arrendataria, quedando consiguientemente limitado o extinguido, según el caso, el derecho de esta para hacer uso del saldo no dispuesto de la cantidad que se menciona en el párrafo anterior.

Firmados los Anexos por la Arrendataria por el (los) Fiador(es) Solidario(s) y por la Arrendadora formaran parte integrante de este Contrato.

VERSION DEL 25 DE ENERO DE 1995 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON CLAUSSULA DE FIADOR SOLIDARIO

**SEGUNDA.-** El término de cada uno de los Anexos será forzoso para ambas partes, y comenzará en la fecha en que la Arrendadora haga el pago del (de los) bien(es) y terminará en la fecha de vencimiento que se establezca en cada uno de los Anexos y en los Pagarés, si es el caso, a menos que se de una causa de vencimiento anticipado en los términos de este Contrato.

**TERCERA.-** La Arrendataria pagará a la Arrendadora, antes de las 11:00 hrs. del correspondiente día de pago, por concepto de renta del (de los) bien(es) arrendado(s), las cantidades especificadas en el calendario de pagos del (de los) Anexo(s) correspondiente, en donde quedarán incluidos el valor de adquisición del (de los) bien(es), las cargas financieras, accesorios y cualquier impuesto o gasto que se cause a cargo de la Arrendataria, en el domicilio de la Arrendadora que se señala en el cuerpo del presente Contrato o mediante abono en la cuenta que la Arrendadora le indique a la Arrendataria, mediante los formatos establecidos, o a través de un cargo en la cuenta de cheques que Banco Nacional de México, S.A. le lleve a la Arrendataria, cuando ésta así lo autorice por escrito.

En el supuesto que las fechas determinadas para los pagos parciales del arrendamiento coincidieran en un día inhábil, la Arrendataria se obliga a efectuar dichos pagos el día hábil inmediato posterior. Para efectos de este Contrato "Día Hábil" significa cualquier día que la Arrendadora esté autorizada para efectuar operaciones con el público y no se encuentre obligada a cerrar.

**CUARTA.-** La obligación de la Arrendataria de pagar a la Arrendadora el importe de la(s) renta(s) o precio total del arrendamiento, podrá documentarse para efectos de cobro mediante uno o más pagarés que suscribirá la Arrendataria en favor de la Arrendadora, con los vencimientos sucesivos correspondientes a los pagos periódicos que se estipulan en el(los) Anexo(s). La suscripción y entrega de estos títulos no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

**QUINTA.-** La Arrendataria conviene en que cubrirá el precio total del arrendamiento pactado en cada Anexo, por el plazo forzoso pactado, aún cuando dejare de usar el(los) bien(es) arrendado(s) por caso fortuito o fuerza mayor, vicios o defectos ocultos de fabricación, la pérdida parcial o total del (de los) bien(es), por la devolución del (de los) bien(es) antes del plazo forzoso de vencimiento o por cancelación anticipada y en general cualquier riesgo de destrucción o daño del (de los) bien(es) arrendado(s) en los términos del artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

**SEXTA.-** La Arrendataria se obliga durante la vigencia del Contrato y de la prórroga en su caso a:

- 1) Utilizar solamente los bienes arrendados conforme al uso convenido o conforme a su naturaleza y destino
- 2) Realizar las gestiones, trámites y demás actos para la entrega del (de los) bien(es) con el proveedor y/o fabricante en forma directa y a cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo prescritas por los mismo.

3) A usar el (los) bien(es) objeto del Contrato exclusivamente en el domicilio señalado en el(los) Anexo(s) y en el caso de vehículos dentro del territorio nacional, salvo autorización por escrito que le otorgue la Arrendadora.

4) Efectuar por su cuenta el mantenimiento y reparación del (de los) bien(es) arrendado(s) y consecuentemente las refacciones, partes, herramientas y cualesquiera otras fuentes o fuerza de energía que se requieran serán a su cargo para la debida conservación, funcionamiento y eficiencia del (de los) bien(es) objeto del arrendamiento.

5) Cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del (de los) bien(es) arrendado(s) como transporte, almacenamiento, fletes, así como por la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los mismos.

6) Mantener durante la vigencia del Contrato y de la prórroga en su caso los emblemas, especificaciones, margas y signos de propiedad que tenga(n) el (los) bien(es), siendo por cuenta de la Arrendataria la reposición de las mismas cuando proceda.

7) Permitir a las personas que designe la Arrendadora para inspeccionar el (los) bien(es) objeto del arrendamiento, a fin de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento del (de los) bien(es) arrendado(s), y el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este Contrato.

8) A emplear para su operación exclusivamente trabajadores calificados contratados y controlados por su cuenta, en caso de que el (los) bien(es) arrendado(s) fuere(n) vehículo(s), a que sean manejados exclusivamente por personas responsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con las licencias respectivas requeridas por las reglamentaciones administrativas aplicables, de acuerdo con la naturaleza del (de los) bien(es).

9) A proporcionar a la Arrendadora, estados financieros anuales auditados, a más tardar en 90 días después del cierre de su ejercicio.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas, traerá como consecuencia, que la Arrendadora ejercite a su discreción, la rescisión del Contrato y el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causen, además la Arrendataria se obliga a reembolsarle a la Arrendadora cualquier gasto que la Arrendadora hubiere erogado por esos motivos, por cuenta de la Arrendataria, en un término que no excederá de 30 días a partir de la fecha en que sean cubiertos por la Arrendadora, más un interés moratorio igual al estipulado en el correspondiente Anexo, mientras se encuentren insolutos.

**SEPTIMA.-** La Arrendadora no será responsable ante la Arrendataria por:

a) Cualquier daño, entrega tardía, defecto, errores en la entrega o diferencia en las especificaciones del uso del (de los) bien(es) arrendado(s) o por cualquier otro error o incumplimiento del proveedor y/o fabricante, por la entrega, ensamble o instalación y todo tipo de garantía del (de los) bien(es) arrendado(s).

b) Cualquier deficiencia que pudiera tener en su uso y operación del (de los) bien(es) arrendado(s).

c) Daños y perjuicios sufridos por la Arrendataria como consecuencia de la pérdida del uso parcial o total del (de los) bien(es) arrendado(s).

d) Cualquier pérdida o gastos de cualquier naturaleza, así como los daños y perjuicios que se causen por el uso del (de los) bien(es) arrendado(s), en su patrimonio, así como los que se ocasionen a terceros en su persona o en sus propiedades.

e) Vicios o defectos ocultos del (de los) bien(es) que impidan su uso parcial o total.

f) Pérdida parcial o total del (de los) bien(es) arrendado(s) aunque ésta se realice por caso fortuito o fuerza mayor.

g) En general, cualquier riesgo, pérdida, robo, destrucción o daño en el (los) bien(es) objeto del arrendamiento.

h) Falta de refacciones, partes, herramientas, servicios y cualesquiera otra que se requiera, para el debido uso y funcionamiento del (de los) bien(es) arrendado(s).

**OCTAVA.-** La Arrendadora se obliga a legitimar a la Arrendataria durante la vigencia de este Contrato, a fin de que por su cuenta ejercite las acciones correspondientes ante el proveedor y/o fabricante a efecto de que se cumpla con las condiciones de garantía y servicio del (de los) bien(es) arrendado(s), así como de cualquier reclamación proveniente de cualquier daño, entrega tardía, diferencias en las especificaciones, deficiencia, instalación, uso y funcionamiento del (de los) bien(es) arrendado(s), conviniéndose en que la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por incumplimiento del proveedor y/o fabricante, de la garantía, servicios, falta de refacciones y cualesquiera otra que no permitan las condiciones óptimas de uso del (de los) bien(es) arrendado(s).

**NOVENA.-** Cualquier refacción, repuesto o partes que se agreguen a el (los) bien(es) formarán permanentemente parte integrante del (de los) mismo(s), por lo que la Arrendataria no podrá separarlo(s) de el (ellos).

La Arrendataria se obliga a no agregar a el (los) bien(es) ninguna refacción, repuesto o parte que no sea de la misma marca que la original contenida(s) en el (los) mismo(s), ni solicitar o permitir servicios de mantenimiento o de reparación del (de los) bien(es) a talleres que no estén autorizados expresamente por el fabricante del (de los) mismo(s), en caso de que el (los) bien(es) arrendado(s) sea(n) vehículo(s) a dotarlo(s) por su cuenta de gasolina, aceites y llantas que requiera(n) el (los) mencionado(s) vehículo(s), de acuerdo con su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.

**DECIMA.-** Las partes convienen en que la Arrendadora, por cuenta y orden de la Arrendataria, contratará los seguros que fueren necesarios para cubrir todos los riesgos, daños y pérdidas que puedan sufrir el (los) bien(es) objeto del presente Contrato, entre otros: la transportación, instalación, daño y pérdida del (de los) bienes). Las pólizas de

seguros respectivas quedarán en poder de la Arrendadora, la cual entregará copia de la misma a la Arrendataria.

Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos que causen los seguros contratados, así como cualquier incremento futuro de las cantidades debidas por dicho concepto, correrán por exclusiva cuenta de la Arrendataria y será a su cargo el pago de cualquier suma o cantidad deducible que haya que erogarse en relación con los referidos seguros.

En el supuesto de que la Arrendadora pague cualquier cantidad relacionada con la contratación de los seguros, primas o cualquier otro gasto que de los mismos se deriven, la Arrendataria se obliga a reembolsar a la Arrendadora el importe total que ésta hubiere erogado por esos conceptos, en un plazo que no deberá exceder de tres días, contados a partir de la fecha de que los mismos se hayan pagado mas intereses moratorios sobre la cantidad adeudada a la tasa de interés moratoria que se haya pactado en el Anexo correspondiente al (a los) bien(es) asegurado(s).

Queda entendido de que la Arrendataria se obliga a contratar por su cuenta los demás seguros por los riesgos que por su actividad sean necesarios así como responsabilidad civil por daños a terceros que puedan causarse por el uso y goce de los bienes que reciba de la Arrendadora.

**DECIMA PRIMERA.-** La Arrendataria se obliga a efectuar la totalidad de las gestiones, avisos y demás actos que se requieran, así como que en caso de pérdida, robo, destrucción o cualquier daño que sufra(n) el (los) bien(es) arrendado(s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios ante la o las instituciones aseguradoras o autoridades que correspondan para lograr la(s) indemnización(es) que proceda(n), debiendo colaborar diligentemente con la Arrendadora para tal efecto.

Sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora, la Arrendataria no podrá fijar el monto de la reclamación, renunciar a los derechos que le correspondan a aquélla, ni podrá transigir ni comprometer en árbitros la reclamación que se tenga en contra de la compañía de seguros o de quien resulte responsable.

La Arrendataria se obliga a que conste en la póliza de seguros que la misma no podrá revocarse ni darse por terminada sin previo aviso de la Aseguradora a la Arrendadora.

**DECIMA SEGUNDA.-** En caso de que ocurriese cualquier siniestro al (a los) bien(es) objeto del arrendamiento, por el que se cause la pérdida, destrucción, daño o cualquiera otra contingencia que impida su uso parcial o total, las partes convienen en que regirán los siguientes términos y condiciones:

1) En caso de pérdida total, la indemnización que pague la compañía de seguros se aplicará íntegramente hasta donde alcance el pago de la cantidad del bien de que se trate, tomándose como base el "valor de terminación" entendiéndose este para los efectos de este Contrato como el remanente del costo de adquisición correspondiente al mes en que ocurra el siniestro, en función de los pagos periódicos de la renta que haya efectivamente erogado a la fecha de la indemnización, y el sobrante si lo hubiere, se bonificará a la Arrendataria.

VERSION DEL 25 DE ENERO DE 1995 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, CON CLÁUSULA DE FIANZA SOLIDARIA.

2) En el supuesto que a la fecha en que sea cobrada la indemnización del seguro, existan uno o más adeudos vencidos y no pagados, el importe de dicha indemnización se aplicará primero, a los adeudos vencidos y no pagados y el remanente hasta donde alcance, a cualquier otro gasto o impuesto que se deba a la Arrendadora y finalmente al valor de terminación, quedando a salvo el derecho de la Arrendadora para exigir el pago de aquéllos conceptos que no se alcancen a cubrir con la indemnización.

3) En caso de que fuera posible la reparación del bien de que se trate que permita nuevamente su uso o funcionamiento, el importe de la indemnización del seguro se aplicará a su reparación, hasta donde alcance la indemnización que haya recibido de la Aseguradora, obligándose a cubrir la Arrendataria el faltante si lo hubiere, en este caso la Arrendataria quedará obligada también al pago de las amortizaciones periódicas no obstante que por causa de reparación del (de los) bien(es) arrendado(s), no pueda seguir haciendo uso temporal del (de los) mismo(s).

Si por cualquier motivo no existieren pólizas de seguros vigentes, o bien que el siniestro no se encuentre amparado, o en el caso de que las indemnizaciones provenientes del seguro, no alcancen a cubrir los daños o pérdidas del (de los) bien(es), así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza con motivo de su posesión o uso, ya sea a terceros en sus personas o en sus bienes, la Arrendataria quedará obligada al pago total o en su caso a las sumas que excedan del importe de la indemnización pagadas por la Aseguradora, en los términos del artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

4) En caso de existir varios bienes arrendados y alguno de ellos sufriera pérdida total, la Arrendataria podrá optar por cancelar parcialmente este Contrato y continuar el mismo respecto de los demás bienes, disminuyéndose desde luego el monto de las rentas en las proporciones conducentes.

**DECIMA TERCERA.-** Bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta, la Arrendataria se obliga a cumplir todas y cada una de las leyes, reglamentos, derechos y demás disposiciones legales que sean aplicables al(a los) bien(es) en sí mismo(s) o a su operación y funcionamiento, y se obliga igualmente a obtener bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta todas y cada una de las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran por las autoridades correspondientes para la operación y funcionamiento del (de los) bien(es) arrendado(s).

**DECIMA CUARTA.-** La Arrendataria conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse respecto a la importación, posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento del (de los) bien(es) arrendado(s) o cualquier otra erogación de carácter fiscal que cause el presente Contrato, sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose que la Arrendadora no tiene la obligación de hacer gasto alguno por dichos conceptos o similares. Asimismo, la Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora a su primera solicitud, todos aquellos gastos y honorarios que ésta tuviere que erogar si por incumplimiento de la Arrendataria, la Arrendadora contratara un despacho para que realice la cobranza judicial o extrajudicial, independientemente de la cantidad que por gastos de cobranza administrativa se estipula en el Anexo.

**DECIMA QUINTA.-** Durante toda la vigencia de este Contrato la Arrendataria se obliga a mantener a la Arrendadora en forma ilimitada libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza. En consecuencia, la Arrendataria será la única responsable de cualquier reclamación que se derive como consecuencia de la tenencia, operación, mantenimiento o uso del (de los) bien(es) arrendado(s).

Consecuentemente, si la Arrendadora recibiere notificación de alguna demanda o reclamación por los conceptos a que se hace referencia en el párrafo que precede de esta cláusula, lo notificará a la Arrendataria para que la saque en paz y a salvo de dicha demanda o reclamación, esto sin perjuicio de que la Arrendadora pueda defenderse de la reclamación o demanda que le fuere formulada. En el caso de que se dictare sentencia en que se condenare a la Arrendadora de cualquiera prestaciones, estas habrán de ser cumplidas por la Arrendataria.

**DECIMA SEXTA.-** Si la Arrendadora hiciere alguna erogación que corresponda a la Arrendataria en los términos de este Contrato, la Arrendataria quedará obligada a reembolsarle a la Arrendadora, las cantidades que haya cubierto más intereses moratorios, a la tasa determinada en el Anexo correspondiente, mientras permanezcan insolutos.

**DECIMA SEPTIMA.-** A su elección, la Arrendadora podrá declarar rescindido este Contrato sin necesidad de declaración judicial o podrá exigir su cumplimiento forzoso y la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos, si la Arrendataria incumpliera cualquiera de las obligaciones que derivan de este Contrato, o aconteciere cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por negarse sin causa justificada a recibir el (los) bien(es) arrendado(s).
- b) Por no dar a el (los) bien(es) arrendado(s) precisamente el destino y uso que corresponda a su naturaleza.
- c) Por no conservar el (los) bien(es) en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o si dicha Arrendataria introdujera mejoras o variare la forma del (de los) bien(es), sin autorización por escrito de la Arrendadora.
- d) Por utilizar sin autorización por escrito de la Arrendadora partes o refacciones que no sean proporcionadas por el fabricante y/o proveedor.
- e) Por emplear en la operación o manejo del (de los) bien(es) arrendado(s) personas que no se encuentren calificadas para ello o que no cuenten con las licencias requeridas por las autoridades competente.
- f) Por trasladar el (los) bien(es) arrendado(s) sin autorización previa y por escrito de la Arrendadora a un lugar distinto al convenido por ambas partes, en caso de que el (los) bien(es) arrendado(s) fuera(n) vehículo(s), por trasladarlo(s) fuera de la República Mexicana.
- g) Por afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien(es) arrendado(s).

h) Por subarrendar en todo o en parte o ceder a terceros el uso del (de los) bien(es) arrendado(s) o conceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara este Contrato, sin la previa autorización otorgada por escrito por la Arrendadora.

i) Por no permitir a la Arrendadora que efectúe libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.

j) Por ser el (los) bien(es) propiedad de la Arrendadora objeto de embargo o de cualquier otro mandamiento judicial o de gravamen, por actos u omisiones de la Arrendataria.

k) Por iniciarse procedimiento para disolver o liquidar a la Arrendataria.

l) Por celebrar convenio para compensar a acreedores embargantes.

m) Por hacer cesión de bienes o derechos a sus acreedores.

n) Por ser la Arrendataria declarada en quiebra o en suspensión de pagos.

o) Por fusionarse, bien como fusionante o como fusionada, o por escindirse, sin consentimiento por escrito de la Arrendadora.

p) Por ser promovida solicitud de huelga o si fuera promovido cualquier juicio laboral colectivo en contra de la Arrendataria.

q) Por enajenar o transferir en cualquier forma sus activos.

r) Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal que proceda o por dejar de entregar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, del SAR o del Infonavit y que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

s) Por no dar aviso inmediato a la Arrendadora de cualquier situación que pudiere afectar física o jurídicamente a el (los) bien(es) arrendado(s).

t) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos periódicos pactados por concepto del precio del arrendamiento, intereses normales y moratorios o gastos que se causen en este Contrato.

En el supuesto de que la Arrendadora optare por exigir el cumplimiento forzoso de este Contrato, se dará(n) por vencida(s) anticipadamente la(s) renta(s) y cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pagar la Arrendataria conforme a este Contrato.

En caso de que la Arrendadora decidiera declarar rescindido el presente Contrato en los términos de esta cláusula, podrá también exigir a la Arrendataria la entrega del (de los) bienes). En el supuesto de que la Arrendataria no entregare a la Arrendadora el (los) bienes) a que se hace mérito anteriormente, aquella pagará a ésta una renta diaria (igual a la que se estipula en el(los) Anexo(s)) mientras no entregue el (los) bien(es) a la Arrendadora a entera satisfacción de esta última.



En caso de que la Arrendataria al entregar el (los) bien(es) a la Arrendadora, no lo haga en el mismo buen estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro causado por el uso normal, faculta a la Arrendadora a que lleve a cabo, la contratación u ordenación de las reparaciones correspondientes del (de los) bien(es) que sean necesarios para dejarlo(s) en buen estado de operación, teniendo la Arrendataria la obligación de pagar el importe de la(s) reparación(es) referida(s) tan pronto fuere requerido por ello por la Arrendadora.

Los gastos que sean necesarios efectuar para que realice la devolución del (de los) bien(es) arrendado(s) serán por cuenta de la Arrendataria.

**DECIMA OCTAVA.-** Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula segunda de este Contrato, siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que se derivan del presente y se encuentre al corriente en todos los pagos que deba hacer conforme a este clausulado, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria, a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

a) La de transferirle la propiedad del (de los) bien(es) objeto del presente Contrato, mediante el pago de un precio determinado en el (los) Anexo(s), que deberá ser inferior al valor de mercado del (de los) bien(es) al momento de ejercitar la opción.

b) La de prorrogar el Contrato por un plazo de \_\_\_\_\_ meses durante el cual los pagos por concepto de rentas serán inferiores a los pagos periódicos que venía haciendo.

c) La de participar de la venta del (de los) bien(es) arrendado(s) a un tercero, en la proporción y términos que se señalan en el (los) Anexo(s).

La Arrendataria se obliga a señalarle por escrito a la Arrendadora 45 días antes al vencimiento del término forzoso del Contrato, la opción que desee ejercer, en caso contrario la Arrendadora queda facultada por la Arrendataria para llevar a cabo el ejercicio de la opción a), si a partir de que la Arrendataria haga el pago de la última renta, no cubre el importe de la opción de compra, desde ese momento procederá al cobro de intereses moratorios sobre el monto de dicha opción, a la tasa de interés moratorio que las partes hayan pactado en el Anexo que corresponda al(a los) bien(es) en cuestión.

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de la Arrendataria, y en el supuesto de prórroga del presente Contrato, seguirán rigiendo todos los términos y condiciones del presente instrumento que sean aplicables.

**DECIMA NOVENA.-** La Arrendadora podrá otorgar anticipos hasta por NS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Nuevos Pesos 00/100 M.N.), para que la Arrendataria liquide a proveedores y/o fabricantes. El importe del (de los) anticipo(s) causara intereses a la tasa (normal y moratoria) que de común acuerdo pacten la Arrendadora y la Arrendataria, al momento en que la Arrendadora acepte entregar el(los) anticipo(s) solicitado(s), dicho(s) anticipo(s) más los intereses será(n) documentado(s) mediante la suscripción y entrega de pagaré(s), en favor de la Arrendadora, el(los) cual(es) también contemplará el lugar y forma de pago del anticipo correspondiente

**VIGESIMA.-** La Arrendataria en este acto acepta, que la tasa de interés ordinaria y moratoria aplicable para determinar las rentas a pagar a la Arrendadora por cada bien adquirido y detallado en el(los) Anexo(s) será aquella tasa de interés pactada entre la Arrendadora y la Arrendataria, al momento de la adquisición del respectivo bien y la cual será establecida en cada Anexo y en el pagaré correspondiente, si es el caso, que la Arrendataria suscriba en favor de la Arrendadora, para documentar, junto con el Anexo respectivo, el costo del (de los) bien(es) arrendado(s) y el pago de las rentas. Todos los intereses serán calculados sobre la base de un año de 360 días y por días efectivamente transcurridos.

Las rentas compuestas por principal e intereses sobre el mismo serán pagaderos en las fechas que al efecto se establezcan en el(los) correspondientes Anexos y Pagarés, si es el caso.

La tasa de interés que se llegue a pactar se redondeará al cuarto de punto más próximo y este será el tipo de interés a pagar por la Arrendataria.

Los puntos que se agreguen a la(s) tasa(s) de interés que en cada Anexo se pacte, se denominará DIFERENCIAL, el cual se revisará de manera mensual de común acuerdo entre las partes, para tal efecto la Arrendadora enviará a la Arrendataria con quince días de anticipación a la fecha en que la revisión deba efectuarse, una propuesta. La Arrendataria se obliga a acordar con la Arrendadora el nuevo DIFERENCIAL, en un plazo de quince días contados a partir de que la Arrendataria reciba la propuesta antes mencionada. Si la Arrendataria y la Arrendadora no llegaren a un acuerdo dentro de dicho plazo, la Arrendadora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de los Anexos respectivos.

**VIGESIMA PRIMERA.** En tanto que el precio de adquisición del (de los) bien(es) fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el proveedor y/o fabricante y la Arrendataria, en caso de que dicho precio llegare a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente instrumento, la Arrendadora queda facultada para dar por terminado este Contrato, devolviendo a la Arrendataria cualquier adelanto que hubiere recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones y estudios que se hayan efectuado para la autorización del Arrendamiento.

Al darse por terminado el Contrato por la causa señalada, la Arrendataria se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al proveedor y/o fabricante con motivo de la cancelación de la respectiva operación liberando en forma expresa a la Arrendadora de cualquier responsabilidad en ese sentido.

Si la Arrendadora optare por continuar con este Contrato por así convenir a sus intereses, queda convenido que deberá modificarse el importe de la (las) renta(s) establecido en la cláusula tercera y en el (los) bien(es) arrendado(s), aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 27 Fracción II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**VIGESIMA SEGUNDA.**- La Arrendadora podrá total o parcialmente descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos y obligaciones que se deriven del presente Contrato con las personas de las que reciban financiamiento.

Expresamente convienen las partes en que a la Arrendataria, le queda prohibido conceder a terceros el uso del (de los) bien(es) arrendado(s), y vender, gravar o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente Contrato.

**VIGESIMA TERCERA.**- El presente Contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en él se estipula al respecto. la Arrendataria por ningún motivo podrá cancelar o darlo por terminado, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a la Arrendadora íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que se deriven de este Contrato, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la Arrendadora, de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectúe la Arrendataria a la Arrendadora de acuerdo con el presente Contrato, serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la devolución total o parcial de las cantidades enteradas, salvo que una vez cubiertas todas y cada una de las obligaciones contraídas en este Contrato por la Arrendataria y existiera un remanente a su favor, éste le será devuelto.

**VIGESIMA CUARTA.**- En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado el cual se traslada expresamente a la Arrendataria, ésta se obliga a cubrirlo a la Arrendadora en los términos de la Ley.

Cualquier variación que exista por reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado serán por cuenta de la Arrendataria.

**VIGESIMA QUINTA.**- Las rentas o precio total del arrendamiento a que se refiere el (los) Anexo(s) del presente Contrato, serán pagaderas los días en que en el mismo Anexo se estipulen, por lo que los intereses correspondientes al periodo que transcurra entre la fecha en que la Arrendadora efectúe el pago del (de los) bien(es) arrendado(s) de cada Anexo y la fecha en que la Arrendataria efectúe el pago de la siguiente renta se ajustarán tomando como base el número de días naturales transcurridos.

**VIGESIMA SEXTA.**- Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que deriven del presente Contrato, incluyendo los gastos y costas de juicio en su caso: En lo personal y por su propio derecho \_\_\_\_\_ se constituye(n) como Fidor(es) Solidario(s) en favor de la Arrendadora y se obliga(n) a suscribir como avalista(s) el (los) pagaré(s) a que se refiere la cláusula cuarta de este Contrato.

El (los) fidor(es) citado(s) expresamente renuncia(n) a los beneficios de orden, excusión y división previstos en los artículos 2814, 2815 y 2839 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicados supletoriamente al de Comercio.

La fianza subsistirá hasta que se cubra a la Arrendadora todo cuanto se le adeudare por concepto de las obligaciones contraídas por la Arrendataria en este Contrato, incluyendo sus accesorios y demás consecuencias legales, aún cuando.

a) El (los) fiador(es) no pueda(n) subrogarse en los derechos y privilegios de la Arrendadora por culpa o negligencia de ésta.

b) Se conceda prórroga o espera a la Arrendataria sin consentimiento del (de los) Fiador(es);

c) La Arrendadora haga quita a la Arrendataria y la obligación principal quede sujeta a nuevos gravámenes o condiciones;

d) La Arrendadora no requiera judicialmente a la Arrendataria por el incumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente a la expiración del plazo, o al volverse exigible la deuda principal el (los) fiador(es) pida(n) a la Arrendadora que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes el cumplimiento de la obligación y la Arrendadora no ejercite sus derechos dentro del plazo mencionado, o si ya iniciado el juicio en uno u otro caso, dejare de promoverse sin causa justificada por más de tres meses.

Como consecuencia del pacto de subsistencia de la fianza a que se refiere el párrafo precedente, el (los) Fiador(es) renuncia(n) a lo establecido en los artículos 2845, 2846, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal.

**VIGESIMA SEPTIMA.-** Este Contrato podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo, a petición de cualquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causen por exclusiva cuenta de la Arrendataria.

**VIGESIMA OCTAVA.-** Ambas partes declaran que en el presente Contrato no existe error, dolo, mala fe o cualquier vicio que les haya impedido manifestar libremente su consentimiento.

**VIGESIMA NOVENA.-** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente Contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

"LA ARRENDADORA"

"LA ARRENDATARIA"

"EL(LOS) FIADOR(ES)  
SOLIDARIO(S)"

Mientras las partes no se notifiquen por escrito el cambio de domicilio, los pagos, emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en el

VERSION DEL 25 DE ENERO DE 1995 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.  
CON CLAUSULA DE FIADOR SOLIDARIO.

domicilio señalado en esta cláusula, si no contravinieran lo dispuesto por el Art. 102 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**TRIGESIMA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, o los del domicilio de la Arrendataria o los del domicilio del (de los) Fiador(es) Solidario(s), a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de domicilio o vecindad les corresponda o pueda corresponderles en el futuro.

**TRIGESIMA PRIMERA.-** La omisión por parte de la Arrendadora en el ejercicio de los derechos previstos en este Contrato en ningún caso tendrá el efecto de una renuncia de los mismos, ni el ejercicio singular o parcial por parte de la Arrendadora de cualquier derecho derivado de este Contrato excluye algún otro derecho, facultad o privilegio.

## PERSONALIDAD

**CANCELADO**

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

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Bancario. Panorama del Sistema Financiero Mexicano. Cuarta Edición. Porrúa, México, 1991. 1008 págs.
- ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles Atípicos. Segunda Edición. Trillas, México, 1989. 270 págs.
- DAVALOS MEJIA, Carlos. Títulos y Contratos de Crédito. Tomo I: Quiebras. Harla, México, 1990. 652 págs.
- DAVALOS MEJIA, Carlos. Títulos y Contratos de Crédito. Quiebras. Tomo II: Derecho Bancario y Contratos de Crédito, Segunda Edición. Harla, México, 1992. 558 págs.
- DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos Mercantiles. Cuarta Edición. Harla, México, 1994. 348 págs.
- GARRIDO ROQUE, Fortunato. El Leasing Inmobiliario. Reimpresión. Universidad, Buenos Aires, 1990.
- GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. Octava Edición. Harla, México, 1990. 429 págs.
- GUTIERREZ VIGUERA, Manuel. El Leasing como Institución Financiera. Asociación para el Progreso de la Dirección, España, 1977. 359 págs.

HAIME LEWY, Luis. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. Sexta Edición. ISEF, México, 1986.

175 págs.

LEON TOVAR, Soyla H. El Arrendamiento Financiero (Leasig) en el Derecho Mexicano, una opción para el Desarrollo. UNAM,

México, 1989. 206 págs.

MANTILLA MOLINA, Roberto. Derecho Mercantil. Vigésimo Séptima Edición. Porrúa, México, 1990.

MUÑOZ, Luis. Derecho Comercial. Contratos. Volúmen I. Editorial Argentina, Buenos Aires, 1960.

RAMOS ARRIAGADA, Ramón y TORRES SALAZAR, Gabriel. leasing: Operativo y Financiera: Tratamiento Comercial, Financiero, Contable y Tributario. Jurídica Cono Sur, Santiago de Chile, 1993. 153 págs.

RICO PEREZ, Francisco. Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra. La Contratación por "Leasing" en España. Reus, Madrid, 1974. 100 págs.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Quinta Edición. Volúmen VI. Porrúa, México, 1985.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima Edición.  
Porrúa, México, 1989.

VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar. Contratos Mercantiles. Tercera  
Edición. Porrúa, México, 1989. 538 págs.

VILLEGAS, Carlos Gilberto. El Crédito Bancario. Depalma, Buenos  
Aires, 1988. 325 págs.

VINCENZO, Bounocore y Otros. El Leasing. Aspectos Privativos y  
Tributarios. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1990. 295 págs.

#### L E G I S L A C I O N

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO DE COMERCIO.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO



CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

F U E N T E S   C O M P L E M E N T A R I A S

BUGUEDA LANZAS, Jesús. "La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar de Crédito". Jurídica. Número 14, México, 1982.

FRISCH PHILLIP, Walter y GUTIERREZ CARDONA, Carlos. "El Arrendamiento Financiero". El Foro, México, Número 16, Enero-Marzo de 1979.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I. Porrúa, México, 1994, 810 págs.

VAZQUEZ PANDO, Fernando A. "En Torno al Arrendamiento Financiero" Revista de Investigaciones Jurídicas, México, Número 4, 1980.

VAZQUEZ PANDO, Fernando A. "Reflexiones en Torno al Arrendamiento Financiero". Jurídica, México, Número 14, 1982.