



442
21
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON**

**CRITICA DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.**

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

BLANCA ROSALES MORALES

Asesor: Lic. Enrique Cabrera Cortes



Aragón, Edo. de México 1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI MADRE y A MI PADRE, por su enorme apoyo y dedicación ya -- que este logro es suyo, por ser mi estímulo, y la mayor muestra de amor, en mí plasmada. Gracias por no dejar que me quedara a mitad del camino.

A MI ESPOSO, por su apoyo y comprensión para que pudiera culminar este trabajo de tesis.

A MI ABUELITA, por darme siempre el cariño, y el respaldo de una buena madre.

A MIS HERMANOS, FEPE Y CARLOS, por su cooperación y cariño.

A MI HIJO, ERICK GIOVANNI, por haberme impulsado a seguir superándome.

I N D I C E.

INTRODUCCION.....	1
I. ANTECEDENTES.....	5
1.- Consideraciones.....	5
2.- Ley del Impuesto Sobre la Renta.....	12
3.- Código Fiscal de la Federación.....	15
II. CONCEPTOS.....	20
1.- Concepto de contrato.....	20
2.- Concepto de Arrendamiento.....	29
3.- Concepto de Arrendamiento Puro.....	50
4.- Concepto de Arrendamiento Financiero.....	51
III. ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	60
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	60
1.- Consentimiento.....	62
2.- Objeto.....	64
3.- Causa.....	72

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARREDA-	
MIENTO FINANCIERO.....	73
1.- Consentimiento.....	73
2.- Forma.....	73
3.- Fe Pública.....	75
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE ARREDA-	
MIENTO FINANCIERO.....	77
1.- Arrendador.....	77
2.- Arrendatario.....	91
3.- Fiador u obligado solidario.....	108
IV. MARCO LEGAL.....	110
1.- Ley del Impuesto Sobre la Renta.....	110
2.- Código Fiscal de la Federación.....	119
3.- Legislación Bancaria.....	123
4.- Jurisprudencia sobre Arrendamiento Financie	
ro.....	131
V. OPERACIONES AFECTAS AL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO	
FINANCIERO.....	138
1.- Campos de aplicación del arrendamiento fi-	
nanciero.....	138
2.- Tipos de Arrendamiento Financiero.....	139
1.1.- Arrendamiento Puro.....	139

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

En la última década el arrendamiento financiero en nuestro país ha tenido un verdadero desarrollo debido a que es un medio de financiamiento para poder adquirir bienes, y aunado a tal desarrollo se ha hecho cada vez más notoria la necesidad de conocer, qué es, y cómo se lleva a cabo una operación de tal naturaleza. Existe gran número de personas que han escuchado hablar acerca del arrendamiento financiero, pero la gran mayoría de ellos desconoce como opera un contrato de tal índole. por lo cual desde mi punto de vista considero que se deben analizar minuciosamente los contratos de esta naturaleza para determinar los beneficios y de ventajas de su aplicación.

Se ha escrito sobre arrendamiento financiero, pero la mayoría de los trabajos de investigación han sido enfocados a la Administración Financiera, y casi nunca al aspecto Jurídico, y esto último para mi resulta interesante y apasionante, siendo la motivación que tuve para llevar a cabo un estudio lo más completo posible, y así profundizar sobre aquellas situaciones Jurídicas que trae consigo el contrato en materia.

El objetivo que se persigue con este estudio consiste en que, las personas que han escuchado hablar de éste, cuenten con una fuente de información y orientación, que les permita entender y comprender realmente lo que encierra esta operación.

El presente trabajo se enfoca principalmente al aspecto jurídico, exponiendo a su vez el tratamiento al que se somete un contrato de arrendamiento financiero; asimismo se presentan formatos de contratos de arrendamiento financiero utilizados en la práctica por las arrendadoras, y que en su texto contienen las principales cláusulas a que deberán someterse, según sea el caso, los contratantes, y en las cuales se observa una notoria ventaja por parte de las arrendadoras, las cuales obtienen un lucro indiscriminado en base a una supuesta ayuda al arrendatario.

También es parte de mi interés destacar los enormes abusos que llevan a cabo las arrendadoras con los arrendatarios, los que se han dado a lo largo del tiempo y se han incrementado, sin dar ninguna alternativa de solución al problema, por lo que me han orillado a criticar esta figura.

En estas condiciones, y con el fin de fijar el marco referencial teórico y legislativo del presente estudio, serán abordados inicialmente de una manera muy breve, los antecedentes que dieron origen al arrendamiento financiero, se hará referencia a los antecedentes más remotos que se observarán, y que se practicaban si no con las mismas características un arrendamiento algo similar al actual; así como serán mencionados los principales conceptos de los diferentes contratos, los cuales serán citados en el desarrollo del presente estudio, de igual forma se mencionarán los elementos que dan vida a esta figura, los que la hacen válida, así como las personas que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero; también será analizado el punto de vista legal, que se tratará en un capítulo específico, y que a lo largo del presente estudio inevitablemente es abordado; terminaré examinando un contrato de arrendamiento financiero, en el cual resalto las cláusulas en donde se contienen claramente los abusos que cometen las arrendadoras con sus clientes, los arrendatarios.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES.

- 1.- CONSIDERACIONES.
- 2.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
- 3.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

CAPITULO PRIMERO.1.- ANTECEDENTES.A) CONSIDERACIONES.

Al surgir la figura del arrendamiento financiero lógicamente es de observarse que haya una marcada pretensión por parte del estudioso de buccar su origen; no es extraño qu concedores de dicha figura hayan situado sus antecedentes en ancestrales culturas como la Babilónica y la Egipcia, así como afirmaciones que expresan que el arrendamiento financie ro ya era practicado hace más de 5000 años por el pueblo Sumerio. Debido a que, al igual que hoy en día, en la antigüedad surgió la necesidad de adquirir diversos bienes para aumentar la capacidad productiva de un pueblo, y como no contaban con disponibilidad pecuniaria para adquirirlos, tenían que recurrir a diversos medios de financiamiento, de allí que surge desde aquellos tiempos, la figura del arrendamiento de bienes, que si bien es cierto no contemplaba lógicamente las mismas características del arrendamiento financiero que actualmente se observa, no menos es que dicho método era practicado para la misma finalidad la cual se cenía para adquirir bienes ayudando a las personas para que tuvieran la posibilidad

de pagar determinado bien a largo plazo sin tener que desembolsar fuertes cantidades de dinero, ofreciendo una aparente opción.

Aunado a lo anterior, en lo referente a los antecedentes del arrendamiento financiero, se consideraba que los pueblos del antiguo Egipto, Israel y Babilonia, las primeras y más desarrolladas civilizaciones, tenían como base la utilización de métodos similares al arrendamiento financiero, ya que adquirieron gran parte de su material de trabajo a través de la práctica del financiamiento de bienes, que desde aquella época ya se ponía aún más en práctica que la compraventa.

Se ha escrito muy escaso material acerca de los orígenes del actual arrendamiento financiero, debido a que éste es una figura de reciente creación ya que fue a mediados de este siglo cuando se observó su surgimiento, y aunque no se pretende hacer a un lado la búsqueda en la antigüedad, es evidente que no se puede hacer exhaustiva la investigación hacia este punto a sabiendas que "el verdadero acontecimiento que dió origen al arrendamiento financiero, se remonta a el año 1952 en San Francisco California Estados Unidos de Norteamérica, y como creador de la misma un residente de dicha ---

ciudad dirigente de una fabrica de productos alimenticios de nombre D.P. Boothe Jr., quien tras la necesidad de surtir un gran pedido de alimentos a la Marina de ese país concibió la idea de alquilar los equipos necesarios para producir tal encargo". 1/

A raíz de lo anterior la empresa denominada United State Leasing Corporation, empezó a obtener resultados muy satisfactorios, tanto que "el Bank of América decidió unirse a dicha empresa, siendo éste uno de los Bancos más importantes en Estados Unidos de Norteamérica". 2/

La United Leasing Corporation, tenía como objetivo primordial dar bienes en arrendamiento, iniciando con equipos para restaurantes, siguiéndole maquinaria para fabricas, etc., Como era de esperarse, el Señor Boothe obtiene resultados tan favorables que decide seguir fomentando su creación no sólo en el Estado de California sino en todo Estados Unidos de Norteamérica.

-
- 1/ Vázquez Pando, Fernando A. En torno al Arrendamiento financiero. Revista de Investigaciones Jurídicas, México, año 4, núm. 4, 1980, página 257.
- 2/ Rico Pérez, Francisco, Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. Ed. Reus, Madrid, 1974, página 7.

Con posterioridad se observó el surgimiento de innumerables empresas dedicadas al arrendamiento de bienes, siendo estas más independientes de los fabricantes de productos, teniendo participación casi única, en su mayoría de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazos como: "la National Equipment Rental, Equip Lease, -- Hudson Leasing Corporation y muchas otras que fueron creadas con posterioridad", 3/ las cuales adoptaron diversos métodos para hacer más atractiva la utilización de dicha figura, pero conservando siempre la idea fundamental de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo bien a través de su utilización productiva.

Respecto a lo anterior cabe señalar que, todo ello ocurrió en el presente siglo, como ya se dijo con anterioridad, a partir del año 1952, por lo que se puede decir que la aparición del arrendamiento financiero como tal se dió en la época moderna.

Por otro lado, las causas del origen del arrendamiento financiero en los Estados Unidos de Norteamérica fue--

3/ Gutiérrez Viguera, Manuel. El leasing como Institución Financiera. Ed. Asociación para el progreso de la Dirección, Madrid, 1977, página 48.

ron principalmente el aumento evidente de la competencia, la velocidad del progreso científico y tecnológico, así como la dificultad de contar con un crédito bancario, todo ello fue lo que ocasionó de una forma espectacular, que se diera el surgimiento ascendente de la figura en estudio, ya que lo anterior obedecía a un conjunto de realidades económicas presentes en ese país.

En este orden de ideas, de manera concluyente podemos decir que la institución objeto del presente estudio, data de la década de los años cincuenta del presente siglo, y que a mediados de la década de los años sesenta florece prácticamente en su país de origen Estados Unidos de Norteamérica, expandiéndose rápidamente en todo el continente Europeo, impulsando su desarrollo hacia Gran Bretaña, y demás países del mercado común quienes adoptan diversas denominaciones al arrendamiento financiero por lo que enumeraremos los diferentes apelativos dados a nuestra figura en diversos países:

- "En Francia fue denominado Crédit bail;
- En Bélgica fue denominado Location financement;
- En España fue denominado Arrendamiento Financiero.
- En Italia fue denominada Locazione finanziaria;
- En Ecuador fue denominado Arrendamiento Mercan-

til". 4/

Por lo que se refiere a cada uno de los países--
mencionados cabe advertir, desde luego, que la lista de nom-
bres expuestos no pretende ser exhaustiva, sino de carácter-
enunciativo, sin embargo cabe destacar como al arrendamiento
financiero se le conoce de diferentes formas en diversos paí-
ses, ya que al surgir en Estados Unidos de Norteamérica el -
arrendamiento financiero, no se le llamó de este modo, sino-
que adoptó el nombre de Leasing, palabra Inglesa que traduci-
da al Español no significa arrendamiento financiero, más sin-
embargo así ha sido nombrada por su semejanza con el arrenda-
miento, y financiero porque así se le empezó a nombrar por -
las mismas arrendaderas.

Una vez aclarado lo anterior, se hará mención a-
las reglas sobre el Leasing Financiero Internacional, las cua-
les fueron creadas por el Instituto Internacional para la U--
nificación del Derecho Privado (UNIDROIT), las cuales pre--
tenden imponer, entre otras cosas una reglamentación uniforme

4/ Díaz Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles. Ed. Harla,
5a. Ed. México, 1985, página 111.

del arrendamiento financiero, creadas mediante un anteproyecto en el año de 1983, proyecto que ha fructificado en el curso de los años, pues desde mayo de 1988, y como corolario de una conferencia diplomática celebrada en Ottawa, Canadá, se adoptó un texto definitivo, que quedó abierto a la firma de los gobiernos interesados.

A raíz de lo anterior, la ~~Real~~ Reglamentación citada sólo se aplicará, a los casos en que el arrendador y el arrendatario tengan sus establecimientos principales en Países diferentes.

Por otro lado resulta importante subrayar, que -- la idea de concebir al arrendamiento financiero como una figura jurídica, no fue obra de la casualidad ni del ocio de -- economistas o abogados, sino que fue el producto de la necesidad de contar con un instrumento jurídico que satisficiera -- las exigencias y colmara las carencias del tráfico comercial.

B) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Por lo que refiere a nuestro país el arrendamiento financiero empezó a practicarse conforme a los usos y prácticas comerciales, ya que debido a la cercanía con el país de origen a éste, era de esperarse que dicha figura se expandiera rápidamente.

Con el transcurrir del tiempo se dió la primera arrendadora financiera en México, la cual fué la " Interamericana de Arrendamientos, S.A., teniendo su fecha de creación el año de 1960, cuya posterior denominación fue Arrendadora - Serfin, S.A., sucediéndole muy pronto otras sociedades con el mismo objeto, como Arrendadora Cremi, S.A. de C.V., e Impulsora de equipos de oficina, S.A., casi todas ellas al amparo de Instituciones Bancarias que las respaldaban". 5/

Por lo que respecta a la Juridicidad de dicha figura cabe señalar que antes del año 1966 no había disposición alguna que hiciera referencia al arrendamiento financiero, y no fue sino a partir del 20 de abril de ese mismo año,

5/ Vazquez Pando, Fernando A. ob. cit. pág. 260.

es decir 1966, cuando se dicta la primera norma al respecto, que si bien se trataba de un criterio relativo a esa operación, sólo para efectos fiscales, no menos es, que ya denota un contenido netamente legal.

De igual forma en la fecha referida en el párrafo anterior, se emite por parte de la Dirección del Impuesto Sobre la Renta el llamado Criterio número 13, bajo el postulado: " Se interpreta el artículo 19, fracción VI, inciso g, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta", el cual a su letra - dice:

"Artículo 19, fracción VI, inciso g.- Son ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento que se indican".

Dicho criterio había sido adoptado tomando en cuenta las solicitudes que se habían presentado en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que autorizara un porcentaje mayor que sería destinado para la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramientas para la Industria, camiones, automóviles y otros vehículos destinados al transporte, los cuales habían sido objeto de contratos con

opción a compra, o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir ese plazo forzoso pactado así como las prórrogas acordadas, el arrendatario podía vender o adquirir la propiedad de tales bienes.

Lo antes referido cobro una mayor importancia debido a que el sector Industrial evidentemente ocupa un lugar trascendental dentro del desarrollo económico del país, por lo que la necesidad de mantener al día lo referente a la necesidad de esta figura, aparejado con un adecuado manejo industrial, comercial, etc., constituye una ayuda a la urgencia de dar financiamiento a las empresas, todo ello encaminado a enfrentar las innovaciones tecnológicas.

Resultaba innegable la importancia que el arrendamiento financiero había cobrado en la práctica, al grado de que la mayoría de las Instituciones de Crédito controlaban una sociedad que efectuaba ese tipo de contratos, por ello "el 19 de noviembre de 1974 es reformada la Ley del Impuesto Sobre la Renta, con el objeto de plasmar el tratamiento fiscal aplicable a las operaciones de arrendamiento financiero; por lo que son reformados los artículos 19 fracción VI, inciso h y 21 fracción XII, publicándose en el Diario --

Oficial del 20 de diciembre de 1974 un oficio- circular proveniente de un acuerdo, el cual se identifica con el número 102-4079 por el que se autoriza la depreciación de los bienes objeto de arrendamiento financiero". 6/

Con posterioridad, en el año de 1979 (cinco años más tarde) aparece en el Diario Oficial del 31 de diciembre una nueva modificación a la Ley del Impuesto Sobre la Renta- con el fin primordial de modificar el régimen de la figura- en estudio, aunque hay que hacer incapie que esta figura ha- estado en continuo avance, tal y como se observará en los -- subsecuentes capítulos.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

Con respecto a este punto, es de suma importancia señalar que el concepto de arrendamiento financiero se introduce por vez primera en nuestro régimen jurídico mediante la adición que se hace a la fracción IV del Código Fiscal de la Federación en su artículo 15, publicado en el Diario Oficial

6/ Frisch Phillip, Walter y Gutiérrez Cardona. El Arrendamiento Financiero. Ed. El Foro, 6a. época, núm. 161, México, 1984, página 74.

del 31 de diciembre de 1981, refiriendonos el citado numeral lo siguiente:

"Artículo 15, fracción IV.- El arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión (en los términos de la ley fiscal) o por un plazo menor siempre que se permita a quien reciba el bien, al término del plazo ejercer cualquiera de estas opciones terminales:

a) adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mercado, del bien en el momento de ejercer la opción; b) prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial, y c) obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero; que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

El precepto anterior se emite como ya fue mencionado el 31 de diciembre de 1981, siendo esta una fecha histórica para el arrendamiento financiero ya que, por un lado,-- se ajusta al régimen Fiscal de la Institución en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en sus artículos 48, 49 y 50, estableciéndose que en el 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 sujeta a depreciación.

Por otro lado apartándonos del marco Jurídico -- que rige a nuestra figura actualmente, tocaremos brevemente la importancia que tuvo en su momento la Ley del Timbre, refiriéndolo como antecedente ya que era un elemento importante para que los contratos de arrendamiento tuvieran validez, -- decimos contratos de arrendamiento, ya que en el tiempo que tuvo aplicación esa Ley, todavía no se reglamentaba al arrendamiento financiero como una figura jurídica, en esta Ley se obligaba a que se llevaran adheridos los timbres correspondientes al Impuesto resultante de aplicar al contrato la cuota que se señalaba en el artículo 4º de la Ley del Timbre.

Sin embargo lo anterior resultaba ser una verdadera contradicción, el hecho de que se aplicara dicha reglamentación al arrendamiento financiero, dado que este tipo de contratos son de naturaleza mercantil, y la Ley del Timbre - durante su aplicación gravaba los ingresos obtenidos por actos o contratos no mercantiles.

Lo expuesto en el párrafo anterior se fundamenta en su artículo 1º el cual nos señala lo siguiente:

"Artículo 1º.- Son objeto de los impuestos y derechos a que se refiere esta ley, los actos, contratos o documentos, no mercantiles que se efectúen, celebren, expidan o surtan algún efecto en los Estados Unidos Mexicanos.

C A P I T U L O I I .

CONCEPTOS.

- 1.- CONCEPTO DE CONTRATO.
- 2.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.
- 3.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO PURO.
- 4.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO SEGUNDO.CONCEPTO DE CONTRATO.

Al encuadrar al arrendamiento financiero dentro de las figuras contractuales, resulta de gran importancia de finir que es lo que se entiende por contrato.

Desde el antiguo Derecho Romano, la figura del contrato ya se hacía presente dentro de las fuentes de las obligaciones haciendo la remembranza de que la palabra contrato viene de la palabra contractus, de contrahere, lo cual significa jalar, y sugiere el acto de jalar el nudo. De acuerdo a la definición de contrato que se daba en esa época podemos decir que:

"Contrato: Es el acto por el cual dos o más personas regulan sus respectivos intereses jurídicos y al cual el derecho objetivo atribuye determinados efectos según la función económico-social del acto jurídico en cuestión". 1/

1/ Floris Largadant, S. Guillermo. El Derecho Privado. Ed. -- Esfinge, S.A., 5a. Edición, México, 1974, página 317.

Dentro de nuestro derecho actual podemos decir - que al contrato también se le considera como convenio, pero un convenio, en virtud del cual se crean o transmiten obligaciones y derechos. De igual forma se puede decir que el contrato es un acto jurídico que tiene las características de ser un convenio, esto es, de ser un acto jurídico plurilateral, en el cual hay un acuerdo de voluntades.

Por lo que se refiere a lo señalado por el doctor Efraín Moto Salazar podemos mencionar la siguiente definición que "el mismo confiere a la figura contractual:

"Contrato: Es el convenio que crea, transfiere o modifica derechos y obligaciones". 8/

En cuanto a lo que respecta a la definición que el Diccionario de la lengua Española otorga al contrato, se precisa lo siguiente:

8/ Moto Salazar, Efraín. Elementos del Derecho. Ed. Porrúa, 3a. Edición, México, 1976, página 48.

"Contrato: Es un pacto o convenio entre dos o más personas en el que se obligan sobre matería o cosa determinada". 9/

En consecuencia, resulta importante manifestar . que nuestro actual Código Civil resalta claramente las características esenciales que trae consigo todo contrato, siendo estas: la creación, la transferencia o modificación de derechos y obligaciones; mientras que las características del convenio son: que es un acuerdo en el que están involucradas dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones; tal y como lo expresa el siguiente numeral del Código Civil Vigente para el Distrito Federal:

"Artículo 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

El numeral anterior se relaciona en forma directa con el artículo que le precede el cual a su letra dice:

9/ Diccionario Ilustrado Oceano, de la Lengua Española, preparado por Antonio Corpos y Alex Limona, Ed. Oceano, Barcelona, España, página 254.

"Artículo 1773.- Los convenios que producen o --
transfieren las obligaciones y derechos
toman el nombre de contratos".

Para concluir este punto se precisa: que para --
que un contrato exista se requiere de los requisitos señala-
dos por el artículo 1774, y los cuales son:

"Artículo 1774.- Para la existencia del contrato
se requiere:
I.- Consentimiento.
II.- Objeto que pueda ser materia del-
contrato."

Lo anterior se refuerza con lo señalado por la -
Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de -
la Nación, la cual nos refiere lo siguiente:

Contrato Inexistente.- Según el artículo 1794 del
Código Civil para el Distrito Federal, los contra-
tos requieren para su existencia de: "I. Consenti-
miento, II. Objeto que pueda ser materia del con-

trato". De donde obviamente se deduce que ambos elementos son esenciales en su configuración y - que la falta de uno solo de ellos da lugar a su inexistencia.

Amparo directo 1865/76. Samuel Zenteno Ruiz. 30 de septiembre de 1977. Unanimidad de 4 votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Carlos A. González Márquez. Informe 1977. Tercera Sala. página 72.

La primera consideración que se debe hacer en este estudio donde el Contrato encabeza un papel de suma trascendencia, es que no es posible dar un concepto general del contrato con validez universal, ya que éste varía necesariamente de país en país y de época en época, de acuerdo a sus leyes respectivas.

En el campo de la doctrina y según sea el aspecto que cada autor desea hacer resaltar, existen múltiples acepciones del concepto de contrato.

No obstante lo anterior, es preciso hacer varias consideraciones que si tienen una aplicación general:

"I.- Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial; su estudio sólo tiene importancia práctica si se hace dentro de la teoría del patrimonio. Así, al pretender ampliar su órbita a otras materias civiles u otras disciplinas jurídicas, es violentar su naturaleza y función, lo que se traduce en una escasa o nula utilidad práctica o doctrinal. Discutir si el matrimonio, la adopción o la actuación del funcionario público son contratos, es distraer la atención sobre los aspectos verdaderamente importantes de esta figura.

II.- Todo contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades, pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga una norma vigente; y

III.- Todo contrato debe ligar, enlazar a las personas que lo celebran, estableciendo entre ellas un vínculo lo obligatorio de contenido patrimonial". 10/

Lo señalado en el párrafo que antecede, es la razón de ser, el objetivo principal y el motivo del contrato. Debido a que las personas en sus relaciones cotidianas, tienen la necesidad de asegurar en alguna forma la realización de cierta conducta por parte de otras o de comprometerse, a su vez, a la realización de cierta actividad, y el instrumento idóneo para satisfacer esa necesidad es el contrato.

Una vez enfocado el contrato desde el ámbito general, se procederá a comprenderlo en sus particularidades. En consecuencia serán estudiados los elementos que lo integran y que a falta de uno de ellos, el contrato no existe, tal y como ya fue precisado.

Por lo cual serán señalados como elementos del contrato: el consentimiento, el objeto y la forma, ya que son imprescindibles para la existencia del contrato.

El consentimiento, es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

Ahora bien, esas voluntades deben estar acordes respecto de un Objeto de interés jurídico y en relación a la materia contractual, ese objeto es la conducta proyectada como una abstención, ya sea para dar cierta cosa, prestar un servicio o para no realizar una actividad.

En lo que refiere a la Forma, con respecto a la manifestación de una conducta, necesariamente ésta debe exteriorizarse de alguna manera para que tenga existencia social y por tanto jurídica.

Aunque la ley señala otros requisitos que se deben dar para la formación del contrato, no profundizaremos en éstos, más si los mencionaremos siendo éstos los siguientes:

- a) La capacidad.
- b) La ausencia de vicios en el consentimiento.
 - 1.- El error.
 - 2.- El dolo.
 - 3.- La violencia.
 - 4.- La lesión.
- c) La ilicitud en el objeto, motivo o fin.

Para concluir este punto señalaremos la clasificación que la doctrina da a los contratos, la cual es la siguiente:

- I.- Contratos Unilaterales y Bilaterales.
- II.- Contratos Onerosos y Gratuitos.
- III.- Contratos Comutativos y Aleatorios.
- IV.- Contratos Solemnes, Formales y Consensuales.
- V.- Contratos Principales y Accesorios.
- VI.- Contratos Instantáneos y de Tracto Sucesivo.
- VII.- Contratos Nominados e Innominados:
 - 1.- Contratos Mixtos:
 - 1.1.- En sentido estricto.
 - 1.2.- De doble tipo.
 - 1.3.- Combinados.
 - 2.- Contratos Unión:
 - 2.1.- Contratos con dependencia bilateral.
 - 2.2.- Contratos con dependencia unilateral.
 - 2.3.- Contratos Alternativos.

Resulta importante enmarcar la clasificación de los contratos, ya que con posterioridad se ubicará al Arrendamiento financiero dentro de esta gama de contratos.

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Por lo que refiere al contrato de arrendamiento, es importante hacer mención a lo que el antiguo Derecho Romano contemplaba, ya que en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades las cuales eran objeto de arrendamiento, por lo que desde aquellos tiempos se observó el notable uso que se le daba a la figura del arrendamiento que en ese entonces era denominada "locatio conductio rerum"^{11/}, observándose que en ese entonces el arrendamiento se daba con mucha mayor frecuencia en bienes inmuebles.

Se le llamaba locatio conductio rerum, al contrato por el cual el locator (arrendador), se obligaba a proporcionar a otra persona, el conductor (arrendatario), el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica consistente en dinero de aquella época.

Este contrato que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales; cabe ha-

^{11/} Floris Margadant, Guillermo.op.cit.,página 410.

cer mención que al igual que en la actualidad, la protección al arrendatario ya se esperaba a dar desde aquellos tiempos, pues al igual que hoy en día se suscitaban conflictos entre arrendador y arrendatario. Dentro de los requisitos que se observaban para que se pudiera dar la figura de la locatio-conductio rerum, se observaban los siguientes:

- 1.- El arrendamiento solo podía tener por objeto bienes no consumibles.
- 2.- El objeto motivo del arrendamiento se debía hallar dentro del comercio.
- 3.- El precio del arrendamiento consistía en dinero.
- 4.- El arrendamiento debía estar determinado, y ser razonable y además serio.

Como se observa, los puntos anteriores denotan -- las características del arrendamiento, los cuales en la actualidad han variado muy poco, tal y como se verá con posterioridad.

Una vez conocidos los antecedentes del arrendamiento, se hará referencia a la definición que el doctrinario Edgardo Peniche Lopez otorga al arrendamiento, siendo es

ta la siguiente:

"El arrendamiento es un contrato por medio del -
cual una de las partes se obliga a dar a otra,-
por cierto tiempo, y a cambio de un precio de--
terminado, el uso y goce de un bien". 12/

El arrendamiento puede clasificarse como:

Mercantil.

Administrativo.

Civil.

El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial- por lo que, el que se refiera a inmuebles, aún cuando se celebre con propósito de especulación comercial, siempre será un arrendamiento civil, de acuerdo con lo establecido por el artículo 75 fracción I del Código de Comercio el que nos refiere lo siguiente:

"Artículo 75 .- La ley reputa actos de comercio;

12/ Peniche Lopez, Edgardo. Introducción al Derecho y lecciones de Derecho Civil. Ed. Porrúa, México, 1982, página - 253.

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

El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y conforme a lo dispuesto por el artículo 2411 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se establece:

"Artículo 2411.- Los arrendamientos nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

Lo anterior se relaciona en forma directa con lo establecido por el artículo 2405 del ordenamiento legal antes invocado, el cual a su letra dice:

"Artículo 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran".

Resulta evidente que los arrendamientos civiles serían aquellos que no sean mercantiles o administrativos.

Una vez conocida la ubicación del arrendamiento dentro del derecho mexicano, en lo que respecta a cada área resulta de suma importancia, señalar la denominación que el Derecho mexicano da al arrendamiento en su artículo 2398 primer párrafo dentro del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

"Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

En la anterior definición que se otorga al arrendamiento se pueden observar claramente sus características.

Ahora bien, detalladamente estas características mencionadas en el artículo anterior serán expuestas analizándolas a profundidad:

1.- El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a la naturaleza de la cosa o conforme a lo convenido, y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y mucho menos de toda la cosa, pues de lo contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio.

2.- La concesión del uso o goce siempre debe ser temporal. Lo anterior se da con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad que podría adjudicarse al arrendatario, lo que ocasionaría un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración que ocasionaría un menoscabo de la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario.

3.- Es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre debe ser a cambio de un precio ya que si falta este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento; ya que podría tratarse de un contrato de comodato, o de otra figura, pero no de un arrendamiento. Además el precio debe de ser cierto lo que significa que no debe ser ficticio y además poderse preciar y valorar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato innominado o de otro tipo de contrato, cabe destacar que el precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto.

4.- Por último, el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder jurídico que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo o inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador, siendo esto que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc.

Lo antes resaltado, son características que distinguen tanto al contrato de arrendamiento como los derechos del arrendatario, de cualquiera otras figuras jurídicas o de otros derechos.

Ahora bien, debido a que a todo contrato le atañe una clasificación distinta se señalará la clasificación - que se le da al contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es:

Bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes.

Oneroso, porque origina provechos y gravámenes - recíprocos.

Formal, generalmente porque la ley exige para su validez la forma escrita.

Consensual, en oposición al real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, - sino sólo el consentimiento de las partes.

Principal, porque no se requiere para su existencia o validez, de un contrato o de una obligación válidos -- previamente existentes.

Nominado, porque está ampliamente regulado por - la ley, (ya que el Código Civil vigente para el Distrito -- Federal regula al contrato de arrendamiento del artículo --- 2398 al 2496).

De Tracto sucesivo, porque las obligaciones de - las partes no pueden cumplirse en un solo acto, sino que re- quieren necesariamente de un lapso más o menos largo.

Por otro lado, ya que todo contrato esta revesti- do de sus elementos que le dan vida, a continuación serán -- resaltados los elementos del contrato de arrendamiento:

I.- El consentimiento.- En este contrato es el - acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso - o el uso goce de un bien a cambio de una contraprestación - consistente en un precio cierto.

II.- El objeto.- En este contrato, el objeto co- mo contenido de las prestaciones de las partes, es doble:

Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

Como ya fue señalado en el párrafo anterior, el- contrato de arrendamiento tiene como elemento del cual depen- de su existencia al objeto, el cual trae aparejada por una -- parte la cosa arrendada y por otra el precio, por lo que a --

continuación se dará su razón jurídica:

A. La cosa. Cabe mencionar que por principio general, todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento, y las excepciones son las siguientes, tal y como lo establece el Código Civil vigente:

"Artículo 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

La misma ley antes citada, en su ordenamiento invocado, nos refiere que el usuario y el habitario de un inmueble no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos, tal y como lo sugiere el numeral que a continuación se plasma:

"Artículo 1051.- El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores".

De lo anteriormente expuesto, cabe mencionar --- que: "en cuanto a lo que respecta a productos alimenticios, - estos no pueden darse en arrendamiento para ser usados consu- miéndose, porque el arrendatario no podría devolverles indi- vidualmente y como este contrato no transfiere el dominio de los bienes, sino sólo su uso, tal contrato no sería de arren- damiento sino otro diverso, como es la compraventa, permuta, etc". 13/

Esta exigencia es obvia, en virtud de que no se- podría dar en arrendamiento por ejemplo un chocolate a sabien- das de que este no se podría devolver íntegramente al arrenda- dor. Sin embargo este tipo de bienes si pueden darse en arren- damiento si su uso no consiste en su consumición, por ende si se dan en arrendamiento para exponerlos en una vitrina, de -- esta forma podría pactarse su arrendamiento sin que los ali- mentos sean consumidos.

Por otra parte, el objeto en este contrato sigue- las reglas generales de los contratos, de acuerdo a lo esti--

13/ Zamora y Valencia, Miguel Angel.op.cit.,página 158.

pulado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Artículo 1825.- La cosa objeto del contrato debe:

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

"Artículo 1826.- Las cosas futuras pueden ser objeto de contrato. Sin embargo, no pueden serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta --- preste su consentimiento".

En cuanto a lo que refiere al precio que debe --- existir dentro del contrato de arrendamiento, cabe mencionar que este debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, previo acuerdo de las partes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que el precio debe estipularse en moneda nacional. Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado.

Por último para concluir con los elementos que dan vida al contrato de arrendamiento, se analizará de una forma breve, la forma, por lo cual señalaremos que por principio general, el arrendamiento debe constar por escrito, -- no haciéndose exigible que conste en escritura pública, tal y como lo señala el siguiente artículo del Código Civil:

"Artículo 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esa formalidad se imputará al arrendador".

Es decir, la falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal de acuerdo a lo establecido por el siguiente artículo del mismo ordenamiento legal citado:

"Artículo 1833.- Cuando la ley lo exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que al contrato se dé la forma legal".

Al hablar de arrendamiento, necesariamente debemos hacer mención de los presupuestos que lo revisten como lo son:

I. La capacidad.

Al mencionar la capacidad, lógicamente señalaremos tanto la que le reviste al arrendador, como al arrendatario.

Capacidad del Arrendador.

El arrendador requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino solo que pueda disponer del uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios) o porque este autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como lo son los apoderados).

Siendo incontrovertible manifestar que el propietario de un bien va a tener la fácil disponibilidad de otorgar el uso y goce, pudiendo si duda darlo en arrendamiento.

Existen los siguientes supuestos en los que una persona puede dar en arrendamiento un bien, los cuales están establecidos en el Código Civil:

"Artículo 2403.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los -- otros copropietarios".

"Artículo 946.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes".

"Artículo 2966.- La declaración de concurso incapacita al deudor para seguir administrando sus-- bienes, así como para cualquiera otra administración que por la ley le corresponda, y hace que -- se venza el plazo de todas sus deudas.

En el artículo anterior se observa que el deudor al declararse en estado de concurso, no puede dar sus bienes en arrendamiento, pues por razones obvias los pondría en grve riesgo.

"Artículo 2401.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de autorización-- del dueño, ya por disposición de la ley".

De lo que se desprende, Por disposición de la ley pueden celebrar contrato de arrendamiento los siguientes:

a) Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quien están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años, y no pueden recibir anticipos de rentas.

b) Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de sus pupilos.

c) Los representantes del ausente como administradores legítimos de sus bienes.

d) El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año.

Capacidad del Arrendatario.

El arrendatario solo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.

La ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de --- arrendamiento como arrendatarios, como se demostrará con los artículos que se plasman a continuación de el Código Civil - vigente:

"Artículo 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por así o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan".

"Artículo 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administraren".

"Artículo 969.- Ni con licencia Judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, ---

además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva".

Por otro lado, a continuación serán señalados -- los efectos del contrato de arrendamiento, los cuales son:
 Crear obligaciones para las partes contratantes,
 Generar derechos especiales para el arrendatario.
 Estos últimos serán detallados a continuación:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al -- destino al que naturalmente está otorgada, tal y como lo señala el artículo que se señalará a continuación:

"Artículo 2412.- El arrendador está obligado, -- aunque no haya pacto expreso:

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

que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble".

Para finalizar todos los aspectos que trae consigo el contrato de arrendamiento, resulta importante precisar cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa que ha de arrendarse, por regla general desprendida de los artículos 1839. --- 2412 y 2413 del Código Civil vigente, se debe atender a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese -- pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley y que son:

Tiempo: Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como le sea requerido por el arrendatario, ello en concordancia con lo establecido por el siguiente artículo del mismo ordenamiento legal citado:

"Artículo 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el --

artículo 2080 del mismo Código Civil, el cual establece:

"Artículo 2080.- Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino - después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Trátandose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación".

Cabe mencionar que en materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato la entrega de la cosa al arrendador.

Lugar. Respecto al lugar no se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por tanto si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador (deudor en ese momento de la cosa), y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación (a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la oblig

ción), lo anterior se establece en los artículos que a continuación se mencionan todos ellos del Código Civil vigente:

"Artículo 2082.- Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que de lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos".

"Artículo 2083.- Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre".

Nota: Tal y como ya fue señalado con anterioridad en el artículo 2412 del Código Civil, que el arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente está destinada.

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO PURO.

Este punto será tratado brevemente, ya que al -- hablar de arrendamiento puro, estamos hablando de un arrendamiento simple, él mismo que fué analizado en el punto anterior, más sin embargo se debe hacer mención de él para dejar bien en claro que no se está hablando de otro tipo de arrendamiento.

Por lo que referiremos una vez más su definición:

Arrendamiento.- Consiste en la obtención del derecho de uso y goce de un bien, mediante el pago convenido, de una cantidad establecida en un contrato en el que se determina, la duración del mismo.

La denominación que se hizo de arrendamiento, y arrendamiento puro, se debió principalmente a que en el ámbito financiero, se debía hacer la diferenciación entre lo que sería arrendamiento financiero y arrendamiento, y por mera práctica se le empezó a denominar arrendamiento puro, a las haciendas que era una sola deformación de el arrendamiento simple y llano, por lo que también se le llamo así, arrendamiento simple.

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

"Arrendamiento financiero o arriendo amortización se considera como un contrato de alquiler de bienes de una -- duración determinada correspondiente a la amortización del -- bien alquilado y acompañado de la promesa del arrendador de -- prolongar el alquiler por un nuevo periodo, tomando de nuevo -- el material o venderlo al arrendatario, según sea la voluntad de éste al expirar el plazo determinado". 14/

De la anterior definición se desprende lo siguiente: el arrendamiento financiero permite conseguir financia-- miento a plazos más largos que los normales. Su obtención es-- similar a la de los créditos bancarios, con la ventaja de que los bienes arrendados constituyen una garantía plena de cré-- dito adquirido puesto que la propiedad se traslada hasta que-- finiquita el plazo, y cuando las rentas han sido totalmente-- cubiertas. Los plazos periódicos se fijan generalmente de a-- cuerdo con la capacidad de pago de los arrendatarios y esto--

14/ Vidal, Blanco. **El leasing** una innovación en la técnica de la financiación. Instituto de estudios fiscales, Madrid, 1977, página 33.

constituye una aparente ventaja, ya que además el monto de la renta se fija al inicio del contrato y de acuerdo con el mismo criterio.

Como ya fue indicado con anterioridad, en nuestro país, a finales de 1981, se da por primera vez una definición al arrendamiento financiero, en el Código Fiscal de la Federación, definición que a continuación se menciona:

Arrendamiento Financiero. Definición y requisitos.

"Artículo 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, obligando se 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.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y

consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o - la mecánica para determinarla".

Resulta importante señalar que el arrendamiento-financiero también es contemplado por la actual Ley General-de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito que se reduce a las siglas (LGOAAC), en la cual se adicionó un -- capítulo relativo a las arrendadoras financieras, de acuerdo con esta ley podemos vislumbrar claramente a la figura en es tudio, ya que lo define de la siguiente forma:

De las Arrendadoras Financieras.

"Artículo 25.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera - se obliga a adquirir determinados bienes y a con ceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a - pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que 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 a que se refiere el artículo 27 -- de esta ley.

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

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

Una vez observados los conceptos que nuestra legislación actual da al arrendamiento financiero, a continuación señalaremos como la doctrina conceptualiza al arrendamiento financiero de la forma siguiente:

"De formas refinadas de impulsar las ventas comer

ciales han aparecido en este siglo; en ambos casos los comerciantes han hecho gala, una vez más, de su inagotable ingenio, ahora demostrado mediante la creación de mecanismos de seductora presentación uno de ellos, el arrendamiento con --promesa de venta, también conocido como arrendamiento financiero, y en ocasiones como leasing, que permite a las empresas industriales, agrícolas y comerciales de todo tipo, así como a los no 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". 15/

Podríamos mencionar muchos y muy variados conceptos que diversos estudiosos otorgan al arrendamiento financiero, incluso analizar más profundamente los conceptos que las diferentes legislaciones conceden al arrendamiento financiero, sin embargo desde mi punto de vista no creo que desde esta perspectiva se pueda comprender de una manera más clara, ya que es un contrato con una naturaleza jurídica propia, --- pues al analizar sus elementos subjetivos y objetivos a la luz de las normas reguladoras de los contratos, se encuentra-

15/ Díaz Bravo, Arturo *op.cit.*, página 110.

que la trama formada por tales elementos no coincide con la de ningún otro contrato, esto es, que al comparar el papel - que desempeñan aisladamente cada uno de los elementos personales y materiales que forman el contrato en sí, esto implica una distinción de todos los demás.

Para reafirmar lo anterior, se hará mención a lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación nos dice al -- respecto:

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UNA OPERACION COM--
PLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS.**

El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de - una erogación del arrendador quien mediante el - pago de prestaciones periódicas concede el uso - temporal de los bienes que adquiere y, además, se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento, esto quiere decir que, como la conotación 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 lo entregue al arrendatario, para que este a su vez haga el pago correspondiente al proveedor.

Amparo Directo 12098/84. Salomón Issa Murra y -- Combugas, S. A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lazcarez.

Para concluir con la conceptualización tan variada que se da al arrendamiento financiero, ya que si se procede al adentramiento de sus características y a su operancia, hay un apresuramiento a los subsecuentes capítulos, que puede ocasionar un mal entendimiento del tema.

Dicho lo anterior, vale la pena precisar que así como hay quienes denotan simpatía, otros celebran su existencia

cia y otros que tratan de explicar al arrendamiento financiero, también hay quien no oculta su desacuerdo como lo demuestra el tratadista Ramón Sánchez Meda, con el que estoy de acuerdo:

"El arrendamiento financiero mal oculta una compraventa en abonos, sostiene que en el caso se plantea un problema que radica en determinar la verdadera naturaleza jurídica de estas contradictorias operaciones que vienen realizando las llamadas compañías arrendadoras... Este medio tan singular de encubrir bajo un arrendamiento las ventas en abonos, procedimiento que protegía al máximo al vendedor y exponía a muy graves peligros, principalmente al comprador de escasos recursos, no fue ciertamente muy original, como lo demuestra el "leasing" anglosajón, dado que ya había arraigado también a otros países". 16/

16/ Sánchez Meda Ramón. De los contratos Civiles. Ed. Porrúa 12a. Edición, México, 1993, Página 225-227.

C A P I T U L O I I I .

ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1.- CONSENTIMIENTO.
- 2.- OBJETO.
- 3.- CAUSA.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1.- CONSENTIMIENTO.
- 2.- FORMA.
- 3.- FE PUBLICA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1.- ARRENDADOR.
- 2.- ARRENDATARIO.
- 3.- FIADOR SOLIDARIO U OBLIGADO SOLIDARIO.

CAPITULO TERCERO.**ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

En el capítulo anterior fué señalado que el arrendamiento financiero es un contrato, por lo que en éste capítulo lo señalaremos los elementos que lo revisten.

Nuestra legislación establece una distinción entre convenio y contrato, siendo el primero como el género y - el segundo como la especie, aunque luego concluye que las disposiciones aplicables a ésta le son aplicables tanto al contrato como al convenio, tal y como lo dispone el siguiente artículo del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

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

De igual forma, el mismo ordenamiento antes cita-

do se define que se debe entender por contrato, diciendo al respecto lo siguiente:

"Artículo 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

De lo anterior podemos deducir, que el arrendamiento financiero como todo contrato, y a su vez como acto jurídico, requiere para producir todas sus consecuencias jurídicas, ser eficaz y para ello precisa tanto de elementos de existencia como de validez.

Cabe señalar, que existe una diferencia tajante entre estos elementos, ya que los de existencia; como su nombre lo indica, se requieren para que el acto nazca y adquiera vida jurídica; los de validez, en cambio, suponen que el acto ha nacido, pero son necesarios para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios o defectos que entrañen su nulidad. Por lo que señalaremos cuales son estos elementos de existencia que trae consigo el contrato de arrendamiento financiero.

CONSENTIMIENTO.

Para que puedan existir los contratos se precisa del consentimiento y además del objeto que pueda ser materia del mismo, tal y como se aprecia en el artículo siguiente de el Código Civil vigente para el Distrito Federal;

"Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

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

En este orden de ideas, el arrendamiento financiero requiere para su existencia del acuerdo de voluntades, es decir, de la concurrencia de las voluntades de la arrendadora financiera y del arrendamiento financiero; conjuntamente con el ánimo, la intención o resolución de éste para pagar los cánones o los precios establecidos y, al finalizar el contrato tener la opción de escoger alguna de las alternativas terminales, y a contar con la voluntad de la arrendadora financiera para adquirir los bienes indicados por aquél y concederle el uso o goce de los mismos.

Basta el acuerdo del arrendador como del arrendatario, expresado a través de su manifestación de voluntad, - consciente y libre la cual exprese su acuerdo respecto del - contrato para que éste exista; Todo ello dando como resultado, el consentimiento de las partes, el cual nace aunque no le revista la formalidad escrita, ya que esta no es un elemento del cual dependa su existencia.

Cabe mencionar que para que el contrato de arrendamiento financiero sea válido, el consentimiento que se exprese en éste debe revestir las siguientes características, - tal y como lo establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Artículo 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

He aquí los vicios del consentimiento que invalidan a cualquier contrato, y por supuesto también al contrato de arrendamiento financiero.

OBJETO.

El objeto del contrato es otro elemento de existencia, y está constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer; consiste en una - prestación cuyo contenido es dar bienes o prestar servicios - destinados al cumplimiento del fin del contrato.

El objeto se clasifica en directo o indirecto. - El primero consiste en la conducta de los contratantes que - se manifiesta como una prestación de hacer, que consiste en la conducta de ambos contratantes que se manifiesta como una prestación de hacer, que consiste en entregar un bien del -- cual se han de conceder su uso o goce; mientras que el segun do, el objeto indirecto, es la cosa misma, los bienes que la arrendadora financiera ha de adquirir y entregar en arrendamiento financiero al arrendatario financiero; es decir, se - presentan dos situaciones, la prestación de un hecho y la -- prestación de una cosa, por lo cual es importante resaltar - los siguientes:

Para la prestación de un hecho, en el arrendamien- to financiero, como en cualquier contrato, se requiere -

que la conducta del obligado sea posible, porque las prestaciones de hecho que sean física o jurídicamente imposibles - no pueden ser objeto de contrato, tal y como lo manifiesta - el Jurísta Guillermo Floris Margadant en su obra "ad impossibilium nulla obligatio". 17/

Otro de los requisitos que debe contener la conducta del obligado, es que ésta sea lícita, es decir que no vaya en contra de la ley, del orden público o de las buenas costumbres tal y como lo dispone el artículo siguiente del Código Civil, así como los subsecuentes:

"Artículo 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

"Artículo 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

"Artículo 77.- Las convenciones flicitas no pro-

ducen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio".

En cuanto a lo que refiere a la prestación de la cosa, ésta debe existir en la naturaleza, ser determinada, -- determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio, tal y como lo dispone el artículo 1825 del Código Civil.

Además de que la prestación de la cosa consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y -- determinada establecido en el siguiente artículo también del Código Civil:

"Artículo 2011.- La prestación de la cosa puede consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de -- cosa debida".

Pueden ser objeto de arrendamiento financiero, -- los bienes muebles e inmuebles, tanto por su naturaleza como -- por disposición de la ley, tal y como lo disponen los siguien

tes numerales del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Artículo 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

"Artículo 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

"Artículo 749.- Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

Por lo que podemos decir, que pueden ser objeto de arrendamiento financiero:

"Computadoras, máquinas, herramientas, generadores eléctricos, bombas y calentadores, equipos para canteras y minería, maquinaria agrícola, -- maquinaria para edificación y obras públicas, -- vehículos, bienes de equipo para la industria, --

el comercio o los servicios públicos y al público, material rodante, locomotoras, barcos, aviones, equipos de oficina, material quirúrgico y, en general, bienes de capital destinados a una explotación económica determinada pero, también bienes inmuebles y aquellos que constituyen la propiedad industrial". 18/

Por otro lado, el arrendamiento financiero, ha tenido una notable evolución en los últimos años, tanto que según el tratadista Manuel Gutiérrez Viguera manifiesta, --- "una buena parte de todos los aviones comerciales boeing 747, 707, y DC-8, que vuelan por todo el mundo, se encuentran en régimen de arrendamiento financiero, además, no hay obstáculo alguno para que se celebre un arrendamiento financiero sobre derechos, como podrían serlo: una patente, una marca, --- una concesión". 19/

Apoyando la opinión anterior el Jurista Javier -

18/ León Tovar, Soyla H. El arrendamiento financiero. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1989, --- página 51.

19/ *op. cit.* página 63.

Arce Gargollo, afirma en su obra "aunque cuando el Código-- Fiscal de la Federación habla de bienes tangibles, se puede celebrar arrendamiento sobre derechos como ocurre en el arrendamiento civil". 20/

Así mismo el ya citado Arturo Díaz Bravo manifiesta con respecto a lo citado en el párrafo anterior lo siguiente: " hasta 1903 sólo operaba con ciertas mercancías, pero -- ahora es posible que la operación de arrendamiento financiero recaiga en inmuebles y aún en bienes intangibles o meros derechos, como marcas o patentes, aunque cabe aclarar que por -- lo que a las arrendadoras financieras concierne, el Código -- Fiscal de la Federación exige que el contrato de arrendamiento financiero tenga por objeto bienes tangibles, pero no existe impedimento legal alguno para aceptar que los derechos sobre toda la propiedad industrial , puedan ser objeto de arrendamiento financiero, ya que sólo significa que no entran en los supuestos de este ordenamiento, por ello no se excluyen-- como objeto del contrato". 21/

20/ Arce Gargollo, Javier. Contratos Mercantiles atípicos. Ed. Trillas, México. 1985. página 78.

21/ op. cit. página 89.

En cuanto al derecho extranjero, España parece inclinarse a que el objeto del contrato se limite a los bienes de equipo, capital productivo y vehículos destinados a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales, aunque se establece que el gobierno puede extender dicho objeto a bienes afectos a fines distintos de los señalados y a bienes también distintos, todo ello establecido en el artículo 20, numeral 2, del Real decreto de la Ley de Organización Económica, nota 23, página 418.

La legislación de España nos señala que no pueden ser objeto de arrendamiento financiero, el equipo de transporte público federal, ya que las facturas deben encontrarse a nombre de los transportistas para que les otorguen los permisos de circulación, los derechos intrasmitibles, o los personalísimos, como el uso y la habitación, tampoco los bienes consumibles en primer uso.

Por otro lado, en cuanto a lo que respecta al Registro o no del contrato, la ley no exige requisito alguno de publicidad, ya que si la arrendadora financiera pretende que el juez en un caso determinado, decreta de plano la restitución de bienes dados en arrendamiento financiero, debe demostrar el arrendador que el contrato fue registrado, tal y como lo establece el siguiente artículo de la Ley General-

de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito la --
que señala lo siguiente:

"Artículo 25 párrafo tercero.- Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público y podrán inscribirse en el Registro público de comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen".

Al respecto se puede deducir, que implícitamente la ley exige la publicidad del contrato de arrendamiento financiero, aunque no se haga mención de ello directamente, -- toda vez que si bien no obliga a las partes contratantes a registrar el contrato, sí se hace necesario dicho registro -- para efecto de que la arrendadora financiera pueda exigirle al juez tal restitución y éste la decrete de plano. Ello no implica que por sí mismo el contrato esté sujeto a publicidad, como en cambio sí al cumplimiento de la forma escrita. Por lo que, aunque la ley no exija dicho registro, existen -- casos en los cuales el mismo es necesario.

CAUSA

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

La causa como el fin esencial o más próximo que — los contratantes se proponen al celebrar el acto, o el fin inmediato o directo en vista del cual se obligan, en fin, la finalidad o razón económica que persigue cada una de las partes contratantes, siendo estas;

Para el arrendatario financiero la causa, va a — ser la obtención de un lucro por la financiación que otorga — el arrendador financiero.

Para el arrendatario financiero la causa va a ser la obtención del bien que necesita para su explotación sin necesidad de adquirirlo en propiedad.

**ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Antes de iniciar este punto, cabe hacer mención- que en el punto anterior relativo a los elementos de existen cia de este contrato en estudio, se resaltarán las bases fun- damentales de los contratos, en donde irreparablemente, se - tocarán elementos de validez, por lo que se tratará de una - manera breve el presente punto.

CONSENTIMIENTO.

Este se refiere a la concurrencia de las volunta des de las partes contratantes, en este caso la voluntad de - contratar tanto del arrendatario como de la arrendadora finan- ciera.

FORMA.

Como ya fué comentado para que el contrato de - arrendamiento financiero este revestido de una formalidad -- que le dé mayor seguridad a ambos contratantes, se exige que el contrato sea otorgado por escrito y rítificado ante nota- rio público. Lo cual significa que para que el contrato sea- perfecto se debe satisfacer este requisito, ya que de otra for-

ma, si sólo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma.

Sin embargo por la naturaleza misma de la arrendadora financiera, no es suficiente su otorgamiento por escrito, ya que se requiere la previa aprobación de los modelos o cartabones de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, aprobación dada por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en lo que respecta a su contenido como lo indica el artículo siguiente de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito:

"Artículo 76.- La documentación que utilicen las organizaciones auxiliares de crédito relacionada con la solicitud y contratación de sus operaciones, deberá sujetarse a las disposiciones de esta ley, las que emanen de ella y las demás que le sean aplicables. La Comisión Nacional Bancaria podrá objetar en todo tiempo la utilización de la mencionada documentación, cuando a su juicio ésta implique inexactitud, obscuridad o por cual-

quier otra circunstancia que pueda inducir a error, respecto de sus operaciones y servicios.

De igual forma, tales modelos deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente - fije la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros mediante disposiciones generales.

FE PUBLICA

De acuerdo a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, toda arrendadora financiera debe cubrir ciertos requisitos como lo son:

"Artículo 5º.- Se requerirá autorización de la -- Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para -- la constitución y operación de almacenes de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo y empresas de factoraje financiero o de la Comisión Nacional Bancaria cuando se trate de uniones de crédito.

Estas autorizaciones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secretaría, o por la Comisión en su caso, según la apreciación

sobre la conveniencia de su establecimiento y serán por su propia naturaleza intrasmisibles. Trátandose de las arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo y empresas de factoraje financiero, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público escuchará la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México. Dichas autorizaciones deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a las mismas".

Acompañada con esta disposición encontramos otro artículo que igualmente menciona la necesidad de que los contratos de arrendamiento financiero tengan fé pública, éste artículo que a continuación mencionaremos, si establece una obligación de que todo contrato se ratifique ante la fe de un funcionario público, tal y como se observa en este artículo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito:

"Artículo 25 párrafo tercero.- Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán

inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen".

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

ARRENDADORA FINANCIERA.

La arrendadora financiera es la persona que se obliga a ceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso, a una persona determinada, quien se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable, en pagos parciales de acuerdo con lo pactado, la cual cubra el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, así como a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

A diferencia de lo que ocurre con el arrendatario financiero, la arrendadora financiera, en el carácter profesional de tal, no puede ser cualquier persona, se requiere -- que sea una persona moral y que previamente satisfaga diver--

los requisitos señalados por el Estado.

Ya que por lo que respecta a nuestro país, dentro del derecho mexicano, no existe inconveniente alguno para que cualquier persona se constituya en arrendador financiero; sin embargo, si la celebración de contratos de arrendamiento financiero constituye su ocupación habitual, dicha persona tiene que ser necesariamente una Sociedad Anónima, - concesionada por el Estado a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

"Dichas sociedades están sujetas a normas especiales en virtud de que a merced de su naturaleza misma, sus operaciones son consideradas organizaciones auxiliares de crédito". 22/

Lo anterior se ve robustecido con el artículo -- de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito el cual nos marca lo siguiente:

"Artículo 3º.- Se considerarán organizaciones auxiliares de crédito las siguientes:

- I.- Almacenes generales de depósito;
- II.- Arrendadoras financieras;
- III.- Sociedades de ahorro y préstamo, etc."

Para obtener esa concesión precisan realizar una solicitud acompañada de un depósito en moneda nacional o en valores emitidos por el gobierno federal tales como: CETES, RETROCEBOS, BIB, etc., en la institución de crédito que determine la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, depósito que es devuelto al iniciar sus operaciones si fue otorgada la concesión, o en el momento en que se le niega.

Las arrendadoras financieras para su constitución deben reunir los siguientes requisitos, previstos en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en el siguiente artículo:

"Artículo 2º, fracción I.- las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares de crédito y casas de cambio, a excepción de las sociedades de ahorro y préstamo, deberán constituirse en forma de sociedad anónima, orga-

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

nizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles y a las siguientes disposiciones que son de aplicación especial:

I. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, determinará durante el primer trimestre de cada año, los capitales mínimos necesarios para constituir nuevos almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero y casa de cambio así como para mantener en operación a los que ya estén autorizados para lo cual tomará en cuenta el tipo, y en su caso, clase de las organizaciones auxiliares de crédito y casas de cambio, así como las circunstancias económicas de cada una de ellas y del país en general, considerando necesariamente el incremento en el nivel del Índice Nacional de Precios al Consumidor que, en su caso, se dé durante el año inmediato anterior.

El capital que se menciona en el precepto anterior, debe estar totalmente suscrito y pagado o exhibido; -- así mismo, se pueden constituir arrendadoras financieras con

capital fijo o variable; si el capital social excede del mínimo, deberá estar pagado cuando menos al 50%, siempre que éste no sea inferior al mínimo establecido; de la misma forma, el mínimo obligatorio (para el capital variable) deberá estar integrado por acciones sin derecho a retiro. El monto del capital con derecho a retiro no puede exceder del capital pagado sin derecho a retiro.

Que el capital social deba estar íntegramente suscrito y pagado, no es obstáculo para que las arrendadoras financieras puedan emitir acciones no suscritas (acciones de tesorería), cuya entrega a los suscriptores sea contra el pago total del valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la sociedad.

Por otro lado, surgen las reglas básicas para la operación de las arrendadoras financieras concesionadas, publicadas en el Diario Oficial del 10 de enero de 1984, cuyo objeto consiste en que las arrendadoras financieras logren ajustarse de manera paulatina sus actividades a las normas previstas para estas organizaciones auxiliares de crédito, además de mayores elementos para un menor control por parte del Estado.

Por lo que respecta a quienes pueden ser socios de las arrendadoras financieras constituida en una sociedad anónima, no pueden serlo: "Gobiernos o dependencias oficiales extranjeras, ni agrupaciones de personas extranjeras, sea -- cual fuere la forma que revistan, salvo las entidades financieras del exterior, tampoco pueden ser socios de las arrendadoras financieras otras arrendadoras financieras, salvo -- que se trate de fusión". 23/

Al hablar de fusión debe entenderse esta la unión de dos arrendadoras financieras, al ocurrir dicha fusión -- quien se convierte en socio de la sociedad fusionante o de -- las sociedades creadas serán socios de la fusionada o fusionadas y no la propia sociedad.

La fusión tendrá efecto en el momento de su inscripción en el Registro Público del Comercio, a la cual los -- acreedores sólo podrán oponerse dentro de los noventa días -- naturales posteriores a la publicación en el periódico oficial del domicilio de las sociedades que se fusionan, para -- efecto de obtener el pago de sus créditos, sin que dicha oposición suspenda la fusión, tal y como se establece en el --

artículo 3º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, a diferencia de la fusión de otras sociedades, sujetas estrictamente a la Ley de Sociedades Mercantiles.

Por otro lado, no pueden ser socios de la arrendadora financiera las organizaciones auxiliares de crédito - (como los almacenes generales de depósito o las uniones de crédito), ni las afianzadoras, aseguradoras o casas de bolsa.

Debido a que la arrendadora financiera está considerada como una sociedad, cabe destacar dentro de esta a su órgano supremo, siendo éste la asamblea, la cual no podría estar exenta de las particularidades que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito establece para estas sociedades especializadas; dicha ley determina -- que tratándose de asambleas y juntas directivas deberán celebrarse en el domicilio social, esto no es una novedad puesto que la Ley General de Sociedades Mercantiles considera nulas aquellas asambleas llevadas a cabo fuera del domicilio social salvo por caso fortuito o fuerza mayor; lo novedoso, en cambio, estriba en obligar a dichas sociedades a tener su domicilio social en territorio de la República mexicana, es decir, que no basta con que se constituyan con arreglo a las -

las leyes de nuestro país, sino también que su domicilio esté dentro del mismo domicilio social; además si se trata de una asamblea general extraordinaria, los acuerdos serán válidos en segunda convocatoria siempre que haya votado, por lo menor, el 30% del capital pagado, o sea, el exhibido (el realmente desembolsado).

De igual forma la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, obliga a las arrendadoras financieras a contar con un órgano de administración colegiado, integrado, por lo menos con cinco administradores, designados por la asamblea; así mismo faculta a cada accionista o grupo de ellos que represente por lo menos el 15% del capital pagado de una sociedad, para designar a un consejero cuyo nombramiento sólo podrá ser revocado cuando se anule el de todos los demás, tal y como lo dispone el siguiente artículo de la ley antes citada:

"Artículo 8° fracción V.- Cada accionista o grupo de accionistas que represente por lo menos un 15% del capital pagado de una sociedad, tendrá derecho a designar a un consejero".

El precepto antes referido seguramente fué elabo-

rado con el mismo espíritu que inspiró al legislador de la Ley General de Sociedades Mercantiles cuando redactó el siguiente artículo:

"Artículo 144, párrafo primero.— Cuando los administradores sean tres o más, el contrato social - determinará los derechos que correspondan a la minoría en la designación, pero en todo caso la minoría que represente el 25% del capital social, - nombrará cuando menos un consejero. Este porcentaje será del 10% cuando se trate de aquellas sociedades que tengan inscritas sus acciones en la Bolsa de Valores".

Dentro de éste punto, no podríamos dejar de mencionar las facultades que tiene la arrendadora financiera, - ya que como organización auxiliar de crédito, estas están facultadas para realizar diversas operaciones que les facilitan el cumplimiento de su objeto social: conceder el uso o goce de bienes mediante arrendamiento financiero.

En efecto, en virtud de que las actividades propias de tales arrendadoras financieras constituyen una importante intermediación financiera entre la oferta de dinero -- bancario del país o del exterior, y la demanda de productos-

que requirieron activos fijos para su explotación productiva-- durante determinado tiempo sin necesidad de adquirir la propiedad de los mismos, el cumplimiento cabal de tales actividades complementarias de las de la banca sólo es posible si al lado de ellas se permite a las arrendadoras financieras -- realizar otras conexas a las de arrendamiento financiero; -- por ello, dichas sociedades están facultadas para realizar -- las siguientes operaciones contempladas en el siguiente artículo de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito:

"Artículo 24.- Las sociedades que disfruten de -- autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero.

II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;

(Esta operación implica la celebración de un --- contrato de compraventa de bienes muebles o inmuebles con un tercero, y a petición del arrendatario financiero, acto jurídico que casi siempre es necesario para dar bienes en arrendamiento finan--

ciero, pero que no es esencial, toda vez que dicha arrendadora financiera está facultada para - dar en arrendamiento financiero bienes que hubieren recuperado de otro arrendamiento financiero).

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento - financiero; (la diferencia se este supuesto con el anterior consiste en que el vendedor del bien que ha de darse en arrendamiento financiero, no - es un tercero sino el propio arrendatario finan- ciero, quien es el propietario de la cosa pero re quiere efectivo para hacer frente a determinadas obligaciones o políticas comerciales o de produc- ción, por lo que decide vender sus bienes a la -- arrendadora financiera, la que al adquirirlos se obliga inmediatamente a conceder su uso o goce en arrendamiento financiero.

IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autori- zan en este capítulo así como proveedores, fabri- cantes o constructores de los bienes que serán ob jeto de arrendamiento financiero;

IV. BIS. Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito en serie o en masa para su colocación entre el gran público inversionista.

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

VI. (Derogada);

VII. (Derogada);

VIII. Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento en términos de la fracción IV anterior así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere la fracción IV_Bis de este artículo;

IX. Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en Instituciones de crédito y bancos del extranjero

ro , así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores;

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

XI. Las demás que ésta u otras leyes se les autorice, y

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

Por otro lado en nuestro país las arrendadoras financieras, no solo en su carácter de sociedades anónimas especializadas, pueden hacer del arrendamiento financiero su ocupación ordinaria, sino también y sobre todo por ser una organización auxiliar de crédito, están sujetas a la inspección y vigilancia del Estado a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como ya ha sido anteriormente expuesto, así como en especial por la Comisión Bancaria y de Seguros; Por lo que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, prescribe la obligación de estas organizaciones de rendir a la Secretaría de Hacienda , y a la CNBS, los informes y pruebas que sobre su organización, operaciones, --

contabilidad, inversiones o patrimonio les soliciten para - fines de regulación, supervisión, control, inspección, vigilancia, estadística y demás que conforme a la ley u otras -- disposiciones legales o administrativas les corresponda ejercer.

"La inspección de la que son objeto las arrendadoras financieras se lleva a cabo mediante visitas cuyo objeto es revisar, verificar, comprobar y evaluar el patrimonio-social (el conjunto de bienes y derechos con deducción de - sus obligaciones), el funcionamiento de la sociedad y en -- general todos los actos y bienes que afecten la posición financiera y legal de la persona moral; todo lo cual se hace - para lograr que ésta se ajuste tanto a la ley como a las sanas prácticas bancarias y comerciales". 24/

ARRENDATARIO FINANCIERO.

En el derecho mexicano puede ser arrendatario fi nanciero tanto un comerciante como una persona de distinta - calidad, esto es, que no necesariamente se requiere la cali- dad de comerciante para adquirir en arrendamiento financiero determinados bienes, pues aunque por las características del contrato se infiere que también el arrendatario financiero - es un comerciante, puede no serlo.

Por lo que, aunque dicho arrendatario financiero no requiere ser comerciante, lo cierto es que el contrato en la práctica va dirigido principalmente a empresarios cuyas - actividades son industriales, comerciales o de servicios (ho- teles, transportes, teléfonos, etc.), a las asociaciones y - establecimientos públicos y a ciertos profesionales, como: - médicos, odontólogos, contadores, etc. Ahora bien, de acuer- do con lo establecido por el autor Serge Rolin, el contrato - va dirigido a:

"a) Empresarios cuyas posibilidades económicas - son insuficientes para adquirir los equipos indispensables pa ra su crecimiento y desarrollo, por lo que mediante el arren-

damiento financiero pueden adquirir tales bienes y destinar sus fondos a la adquisición de materias primas, o dirigir su política comercial a otra actividad relativa a su empresa.

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

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

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

e) Aquellas cuya empresa tiene un desarrollo im-
portante debido a su buena administración o a una coyuntura -
favorable.

f) A los que tienen empresas de creación recién -
te con grandes esperanzas en el futuro.

c) En general el empresario pequeño, mediano y grande que desee obtener equipo más moderno para mantenerse en una situación de competitividad en el mercado, sin necesidad de erogar grandes cantidades de dinero". 25/

En cuanto a lo referente a las obligaciones del arrendatario financiero cabe destacar lo siguiente:

OBLIGACION DE PAGO.

La obligación más importante del arrendatario financiero está constituida por el pago del precio que ha de hacer a cambio de la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil; obligación que presenta las siguientes características:

Epóca de pago.

De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, dicha obligación nace desde "la firma del contrato", es decir, des-

25/ Rolin, Serge. El leasing. (Traducción Tomás Pérez Ruiz)
Editorial Reus, Madrid, 1970, página 93.

de que las partes suscriben el contrato, aunque la arrendadora financiera no haya entregado materialmente los bienes objeto del mismo, tal y como lo establece el artículo siguiente de la LGOAAC, siglas de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito:

"Artículo 28.- En los contratos de arrendamiento-financiero, podrá establecerse que la entrega material de los bienes se realiza directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquella entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera.- Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendatario financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento".

A diferencia del arrendamiento civil en el cual el arrendamiento no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Determinación.

De acuerdo con la LGOAAC, la arrendataria debe pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios. De acuerdo con esto, el pago debe ser en dinero y no en especie; además, en un monto determinado es decir, que en el momento de celebrar el contrato, las partes deben convenir y determinar esa cantidad o bien las reglas para su determinación.

Generalmente, la determinación del monto de esa prestación se hace en función del uso o goce del bien y de su posible futura adquisición debido a que es normal que el contrato dure lo que la vida útil del bien, y en la mayoría de los casos es la opción terminal elegida es la de comprar el bien pero también se toma en cuenta las tasas de interés vigentes en el mercado financiero, el sistema de amortización de la deuda por lo que hubiere optado; esto es, se determina el monto por la aplicación de formulas de calculo financiero para evaluar la realización de inversiones a partir de un proyecto de rentabilidad del capital afectado por la arrendadora financiera y de un presupuesto de explotación por la arrendataria financiera.

Cabe mencionar que dicho precio toma en cuenta, -- como indicamos, tanto el uso o goce del bien como su posibilidad de compra; ambas situaciones conforman un mismo valor-- inicial, que es el de la financiación brindada cuyo cálculo-- depende del tiempo de duración del contrato y del porcentaje-- reservado (valor residual) para el supuesto de dicha com-- pra, de ahí que se deben relacionar ambas cantidades (precio inicial y valor residual), de suerte que los pagos parciales (cuotas o rentas) no sean tan elevadas ni tan reducido el-- valor residual que obliguen al arrendatario financiero a adop-- tar por anticipado la compra, desde la celebración del contra-- to, supuesto que se da por desgracia en la práctica casi de -- manera sistemática lo que induce a los tratadistas a sostener que el arrendamiento financiero es en realidad una compraventa disfrazada.

Por otro lado, determinar la cantidad de dinero -- desde el momento en que se celebra el contrato no siempre es-- fácil ni adecuado, sobre todo cuando se trata de arrendadoras financieras que operan ya sea en un país que esta en vías de-- desarrollo o con problemas de circulante y de créditos como -- es el caso de México.

Forma de pago.

De acuerdo con la LGOAAC, el arrendatario financiero está obligado a pagar como prestación que se liquidará en pagos parciales, una cantidad de dinero; esto hace suponer que, como el vocablo indica "parcial, del latín pars, -partis, parte, es decir, parte de un todo", 26/

De lo anterior se deduce que el arrendatario financiero deberá pagar el precio en dos o más fracciones, cuotas o edones.

Sin embargo la misma LGOAAC, pone en duda la existencia de pagos parciales, ya que señala en el siguiente artículo:

"Artículo 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean --

posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se le haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de estos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la porción que correspondan. La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerarán como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades".

Quedando claro que una vez pagado el importe del pagaré y recuperado éste, el arrendatario financiero habrá hecho pago y no "pagos parciales".

Integración del precio.

El precio que debe pagar el arrendatario financiero como contraprestación por el uso y goce de la cosa, está constituido por una cantidad de dinero que comprende de acuerdo con lo establecido por el ya citado artículo 25 de la LCOAAC, además del valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios como:

1. La cuota de amortización del bien, determinada sobre la base del costo, de la duración de su vida útil y del probable valor del bien al término del contrato.

2. El interés correspondiente por la financiación acordada, es decir un beneficio para la arrendadora-financiera sobre el capital invertido, colocado a una tasa que toma en cuenta la situación general del mercado de crédito y en particular el costo del precio del dinero.

3. El precio del uso del bien durante su vida útil.

4. Una cantidad determinada por la gestión de la arrendadora financiera; tanto por la adquisición del bien como por la actividad y gastos realizados para entregar el bien al arrendatario financiero.

5. Una remuneración respecto al riesgo que corre la arrendadora financiera establecida, de acuerdo con las características estructurales y funcionales, así como la situación patrimonial, financiera y económica del arrendatario financiero, del bien y objeto del contrato y de su mercado, -- además de las eventuales garantías ofrecidas por dicho arrendamiento financiero.

6. El valor residual que habrá que pagar una vez que haya terminado el tiempo del uso o goce del bien en cuanto al plazo que se fije y que es revocable y forzoso. Dicho-

precio o valor residual generalmente se resta del precio de adquisición del bien a fin de arribar al importe de capital neto de financiación.

7. Los impuestos por concepto de la adquisición del bien, concesión de uso o goce, su transportación, importación, etc.

8. Gastos administrativos, comisiones y otros.

9. Valor residual. Como se ha mencionado, este es uno de los elementos que integran al precio o contraprestación a cargo del arrendatario financiero; constituye el precio de adquisición del bien consignado en el contrato, para el caso de que el arrendatario financiero ejercite la opción de compra reconocida a su favor, valor que configura parte de la contraprestación o pago asumido por dicho arrendatario financiero que debe satisfacer una vez dispuesta su adquisición.

Este valor generalmente se mantiene en niveles muy bajos o simbólicos y ello se debe a que las cuotas o pagos parciales se considerarán en función de la amortización del costo del bien, y cuando la duración del contrato no coincide con la vida útil del bien, el arrendatario hace una amortización anticipada.

Cabe mencionar, que en virtud del carácter unitario del contrato, el valor residual de éste comprende también el precio o contraprestación por ese uso del bien, bajo las siguientes consideraciones:

a) Si opta por la compra del bien, él mismo realizará el pago de este valor residual, considerado, en el precio global y disminuido de los pagos parciales para hacer se efectivo en ese momento.

b) Si opta por la prórroga del contrato, dicho valor residual se satisface con el pago de cánones parciales, por ese nuevo uso o goce, que deben ser inferiores a los iniciales.

c) Si se trata de la venta a un tercero, dicho valor residual es pagado con el producto de esa venta, de suerte que debe exceder de ese pago para que en su resultado participe el arrendatario financiero, de otra manera, tendría que cubrir la diferencia. En cambio, puede convenirse en qué porcentaje participa del excedente.

d) Si opta por la rescisión, el arrendatario financiero pagaría dicho valor residual como indemnización, según lo establezca el contrato.

De tal forma se puede considerar, para finalizar este punto, que el valor residual no puede ser considerado --

por separado del valor inicial, ya que ambos constituyen un concepto unitario.

Otra de las obligaciones del arrendatario financiero la constituye el servirse de los bienes sólo para el uso convenido en el contrato, o conforme a la naturaleza y destino de los mismos; dicha obligación comprende la utilización de los bienes exclusivamente por el usuario y sus dependientes, el cumplimiento de ciertas condiciones para el lugar o local donde se instale o sitúe el bien, el número de horas diarias que según la clase del bien o el pacto, pueda ser utilizado, el no traslado de el bien a otro lugar sin consentimiento de la arrendadora financiera, el acceso a la inspección periódica del bien y/o del local, y no transmitir el uso del bien a terceras personas sin consentimiento de la arrendadora financiera.

Cabe mencionar que dentro del contrato de arrendamiento financiero, por lo general, aparece una cláusula de no cesión de derechos que aparece en los contratos de arrendamiento financiero, es perfectamente válida ya que el arrendatario financiero no es el propietario del bien. En efecto uno de los presupuestos del contrato es quien cede el uso o goce del bien, sea su propietario o tenga amplias facultades de disposición del mismo, ello porque el arrendatario finan-

ciero como tal puede optar desde el inicio del contrato por la compra del bien.

La selección del proveedor, así como del bien -- objeto del contrato constituyen dos de las cargas o deberes más importantes que asume el arrendatario financiero, y en torno a ello se ha justificado la obligación de asumir riesgos de la cosa. Siendo la LSOAAC, quien nos marca dicha obligación tal y como se observa en el siguiente artículo:

"Artículo 30.- La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto de arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignados".

Lo anterior significa que la selección de los -- bienes constituye un presupuesto indispensable para que la -- arrendadora financiera pueda cumplir con la obligación de adquirir determinados bienes y conceder así el uso o goce temporal al arrendatario financiero.

Por otro lado, se señala como otra obligación -- del arrendatario financiero, la de sufrir los vicios o defectos ocultos que impidan el uso parcial o total de los bienes. Sin embargo como no puede quedar imputa la responsabilidad -- del proveedor (vendedor) por las faltas de calidad, cantidad o vicios ocultos de la cosa, la IGOAAC impone a la arrendadora financiera como obligación, transmitir al arrendatario-financiero los derechos que le asisten como compradora para-- que éste los ejercite contra el vendedor, o bien legitima a -- éste para que en su representación ejercite contra el vende--dor tales derechos.

En efecto, la exoneración de responsabilidad de-- la arrendadora financiera aparece como una consecuencia de -- una supuesta "compensación" entre su posición acreedora de -- responsabilidad frente al vendedor y otra deudora frente al -- arrendatario financiero en relación con la garantía de un --- mismo bien y en la medida en que la ley lo permite; por otra

parte, cabe señalar que la existencia de esos vicios no libera al arrendatario financiero del pago de la contraprestación por lo que deberá cubrirlos en forma pactada.

En cuanto a lo que respecta con las pérdidas, robos, destrucción o daños de que sean objeto los bienes, son a cargo del arrendatario financiero, ya que con la anterior-situación tampoco queda liberado del pago de las parcialidades, ya que al respecto la IGOAAC, no distingue que se trate de pérdidas, de daños, de destrucciones de la cosa por culpa o negligencia del arrendamiento financiero o sus dependientes o de actos de tercero, culpa o negligencia del arrendador financiero o del proveedor; o bien, en caso fortuito o fuerza mayor; sin embargo, por el principio de responsabilidad por culpa o dolo, y aún por mayoría de razón, debe responder la arrendadora financiera en el caso de culpa o negligencia.

Por todo lo dicho anteriormente, la IGOAAC, exige que en los contratos de arrendamiento financiero aparezca incluída una cláusula que establezca la obligación de celebrar un contrato de seguro o una garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos los riesgos de construcción, recepción e instalación, transportación, según la naturaleza de los bienes con motivo de su posesión o uso, así co-

mo la responsabilidad civil o profesional susceptibles de ---
causarse con ocasión de la explotación o goce de los propios
bienes, que puedan causar daños a terceros, en sus personas-
o en sus propiedades. Dicho precepto impone en el contrato -
relativo de seguro o garantía la obligación de señalar como-
primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de --
que en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones -
se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación con-
certada, o las responsabilidades a que queda obligada al pa-
go de los faltantes.

Continuando con lo anterior, dentro del contrato
se precisa que corre a cargo del arrendatario el contratar -
dicho seguro, más sin embargo la IGOAAC, no especifica quién
deberá contratar el seguro o la garantía, ya que está unica-
mente exige su concertación, no obligando al arrendatario --
para que el contrato el seguro, más sin embargo en la prácti-
ca esto ocurre.

En cuanto a lo que respecta con la contratación-
del seguro, ya que como generalmente el arrendatario es ---
quien lo contrata, si en este caso no lo hace, a pesar de --
que se hubiere pactado, dentro de los tres días siguientes -
a la celebración del contrato, dicha omisión no será conside

r da como causa de rescisión del contrato de arrendamiento--
financiero.

De igual forma, si no se cumple con la obligación de contratar el seguro, y causa de que no apareció la cláusula en el contrato de arrendamiento, en consecuencia, dichos contratos no tendrán la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, autoridad competente para resolver, -- sobre los documentos que pueden utilizar las organizaciones -- auxiliares de crédito. Lo anterior, es decir el contrato de -- seguro, es en beneficio de ambas partes contratantes, según -- su interés económico de la casa y su bienestar.

De lo anterior hago la siguiente observación:

Tal y como se exige únicamente el contrato de seguro, y se -- olvida la garantía, debería de ser válida en sustitución del seguro: la fianza, el depósito, la hipoteca, la prenda o el -- fideicomiso, sobre todo si se considera la necesidad de in-- cluir fenómenos naturales que por su esencia no pueden ser -- objeto de un contrato de este tipo.

Subrayamos este capítulo resultando los aspectos -- más importantes que involucran al arrendatario financiero a -- la hora de contratar con una arrendadora financiera.

FIADOR SOLIDARIO U OBLIGADO SOLIDARIO.

Por lo que respecta a esta figura jurídica, cabe mencionar que esta puede o no existir en el contrato de arrendamiento financiero, ya que estos, pueden contener una cláusula que incluya a un fiador, o pueden no contenerla, ya que -- ningún precepto legal exige su participación a la celebración del contrato, más sin embargo las arrendadoras financieras -- por lo general, incluyen una cláusula que hace referencia al fiador solidario, ya que de esta forma se cerciorán estas de que se de cumplimiento de una manera más eficaz al contrato.

Estando la figura del fiador, regulada por los siguientes artículos del Código de Comercio:

"Artículo 1988.- La solidaridad no se presume, - resulta de la ley o de la voluntad de las partes".

"Artículo 1996.- El deudor solidario es responsable con sus coobligados sino hace valer las excepciones que son comunes a todos".

C A P I T U L O I V .

MARCO LEGAL.

- 1.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
- 2.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
- 3.- LEGISLACION BANCARIA.
- 4.- JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO CUARTO.MARCO LEGAL.LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Tal y como ya fue expresado en los capítulos anteriores, al expresar que el arrendamiento financiero esta - en práctica en nuestro país desde el año 1960 aproximadamente; y como un contrato atípico estuvo sujeto a diversos criterios y regímenes fiscales, según la política de la autoridad hacendaria, como ya fue expuesto en el capítulo relativo a los antecedentes de la figura, la Dirección General del Impuesto -- sobre la renta emitió su conocido criterio 13 respecto a las operaciones en las cuales una parte concedía el uso o goce de un bien por un termino determinado y facultaba a la otra a -- que al finalizar el plazo de duración del contrato concertado optara por la adquisición de dicho bien. De esta forma el citado criterio aplicó al mismo régimen fiscal de las compraventas a plazos al arrendamiento financiero. En cuanto a las arrendadoras financieras resolvió que ellas podían optar entre considerar el total del precio que arrojase la suma de las -- prestaciones que efectivamente le hubieren sido pagadas, con

deducida del costo correspondiente, según el ejercicio en el que se hubiera celebrado la operación. Dicho costo, de acuerdo con el citado criterio, sería igual a la cantidad que resultara de aplicar a los abonos; además por operaciones -- realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que, en el precio total pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, representara el costo de los bienes enajenados.

El 23 de septiembre de 1969 se deja sin efecto -- el criterio 13, bajo el argumento de que contrariaba el sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta y la arrendadora financiera se vio obligada a depreciar los bienes conforme al método normal y considerar como ingreso-- acumulable la diferencia entre el precio de la venta y el del mercado.

"En noviembre de 1974 se publica en el Diario Oficial las reformas y adiciones a la Ley del impuesto sobre la Renta". 27/

27/ Vazquez Rando, Fernando A. *op. cit.* página 273.

A partir de la reforma, mencionada en el párrafo anterior, se establece un régimen especial para los ingresos provenientes de operaciones de contratos celebrados por escrito en los que se considere el uso o goce de bienes. Se sientan las bases para que la arrendadora financiera opte por aplicar a sus ingresos el régimen previsto para las ventas en abonos, pero en ningún caso sujeta a depreciación los bienes dados en arrendamiento financiero, ya que solo se podía dar en arrendamiento de acuerdo con reglas especiales.

En el año de 1979 se vuelve a reformar la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de forma que se vincula al régimen de depreciación a la función financiera de la operación. No es sino a partir de 1981 cuando aparece en el Diario Oficial del 31 de diciembre, por primera vez un concepto de arrendamiento financiero suministrado por el Código Fiscal de la Federación, en esta misma fecha se reforma nuevamente la Ley del Impuesto Sobre la Renta para establecer 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.

Dado lo anterior, a continuación se mencionarán-

los artículos vigentes que rigen al arrendamiento financiero, los cuales están contenidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y que a continuación se mencionan:

"Artículo 7, párrafo tercero.- En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión".

Este artículo, nos señala la forma por la cual se puede calcular el interés que se da de manera indubitable en los contratos de arrendamiento financiero siendo esta para entender de una manera más gráfica, la siguiente:

Interés = Monto original de la inversión, menos,
el total de pagos.

"Artículo 7, párrafo cuarto.- Dejado los créditos, deudas, obligaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado. Tratándose de créditos, deudas, obligaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se expresaron denominados en unidades de -

inversión, no se considerará interés el ajuste - que se realice al principal por el hecho de es- - tar denominados en las citadas unidades y no se- - les calculará el componente inflacionario previg- - to en esta ley, siempre que se cumplan con las - condiciones que, en su caso, establezca la Secre- - taría de Hacienda y Crédito Público mediante re- - glas de carácter general".

Enajenaciones a plazo y arrendamiento financiero.

"Artículo 16 fracción III.- Tritándose de la ob- - tención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la presta- - ción de servicios en la que se pacte que la con- - traprestación se devengue periódicamente, los - contribuyentes podrán optar por considerar como - ingreso obtenido en el ejercicio total del pre- - cio pactado, o bien solamente la parte del precio, exigible durante el mismo".

Cálculo de deducciones derivadas de arrendamien- - to financiero. "Artículo 30 párrafo tercero:

Los contribuyentes que celebren contratos de a- - rrendamiento financiero y opten por acumular co-

no ingresen en el ejercicio solamente la parte - del precio exigible durante el mismo calcularán- la deducción por cada bien conforme a lo siguien- te:

T. Al término de cada ejercicio, el contribuyen- te calculará el por ciento que representa el in- greso percibido en dicho ejercicio por el contru- to de arrendamiento financiero que corresponda, - respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial conforme. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados - del contrato de arrendamiento, y

VI. La deducción a que se refiere la fracción II- del artículo 22 de esta ley, que se hará en cada- ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este - artículo, será la que se obtenga de aplicar el - por ciento que resulte conforme a la fracción I - de este artículo, al valor de adquisición actuali- zado del bien que se trata, así se actualizará multiplicándole por el factor de actualización correspondiente al período desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la pri- mera mitad del ejercicio en que se acumulen los - ingresos derivados de estos contratos.

Monto original de la inversión en arrendamiento financiero.

"Artículo 48.- Trátese de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo".

Del artículo anterior se desprende que solo se considerará monto original de la inversión, la cantidad pactada como valor del bien desde el momento en que se firma el contrato de arrendamiento financiero al que se sujetarán ambos contratantes, por lo cual ninguna cantidad posterior podrá considerarse como valor real.

Deducción al ejercer opción en arrendamiento financiero.

"Artículo 50.- Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una

cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión, y

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

Análisis de lo anteriormente expuesto puede decirse que el hecho de que se pacten estas opciones, y de que en tanto el arrendador como el arrendatario tengan la obligación de cumplir con ellas, presupone el financiamiento que implican estos contratos, ya que, si el total de las rentas excede al precio del bien, y se realiza cualquiera de las opciones, tiene el arrendatario que cubrir uno o varios pagos adicionales e inferiores a los otorgados en el término inicial del contrato, lo que significa que se han pagado tanto el precio del bien, y por otra parte los ingresos correspon-

dientes al financiamiento.

Ingresos por arrendamiento financiero. Fuente de riqueza.

"Artículo 155.- En los ingresos por arrendamiento financiero se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando -- los bienes se utilicen en el país, o cuando los -- pagos que se efectúen al extranjero se deduzcan -- total o parcialmente, por un establecimiento per -- manente o base fija en el país, aun cuando el pa -- go se efectuó a través de cualquier establecimien -- to en el extranjero se deduzcan total o parcialmen -- te, por un establecimiento permanente o base fija en el país, aún cuando el pago se efectúe a tra -- vés de cualquier establecimiento en el extranjero. Salvo prueba en contrario, se presume que los bie -- nes se utilizan en el país, cuando quien use o go -- ce el bien sea residente en el mismo, o residente -- en el extranjero con establecimiento permanente -- o base fija en el país".

Esto quiere decir que la fuente de riqueza deriva -- da del arrendamiento financiero, será considerada aún con los --

bienes que fuerón adquiridos por un establecimiento dentro de la República Mexicana, siendo estos de procedencia extranjera.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

Dentro de este punto se expone el concepto de arrendamiento financiero, para efectos fiscales puesto que nuestro Código Fiscal de la Federación, da una definición del mismo que desde luego no encuadra con el establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, pues como se observa a continuación, por un lado -- exige que los bienes objeto del negocio sean tangibles y, -- por el otro, que el plazo de duración del mismo sea igual o superior al afino para deducir la inversión a la luz del -- propio ordenamiento, o bien, si se trata del plazo inferior, se faculte al arrendatario financiero para optar por alguna de las posibilidades terminales que establece el propio ordenamiento el cual a su letra dice:

Arrendamiento Financiero. Definición y requisitos.

"Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.-
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 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 que establece la ley de la materia.

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

Analizando lo anterior, contenido dentro del precepto legal citado, el cual surgió apartir del 30 de diciembre de 1981, se desprende lo siguiente:

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 -- mayor, se permita a quien reciba el bien, que al término del -- plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

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

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

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

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

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

Para ajustarse a el anterior ordenamiento, como- -- ya se ha hecho mención se debe señalar un plazo forzoso de du-

ración del contrato, o bien establecer un plazo que coincida con el número de años en que se pueda deducir fiscalmente el bien. Si lo anterior ocurre, no hay necesidad de establecer opción alguna a favor del arrendatario financiero, de tal manera que aunque no hay opciones terminales establecidas en el Código Fiscal de la Federación, puede existir arrendamiento financiero por el solo hecho de establecer un plazo forzoso.

De igual forma resulta pertinente señalar que el Reglamento al Código Fiscal de la Federación, en su artículo 30 nos señala la contabilización de las operaciones de arrendamiento financiero, observándose lo siguiente:

"Artículo 30.- Los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades o celebren contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas, deberán llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden".

El artículo anterior del Reglamento al Código - Fiscal de la Federación, nos indica cuales son las disposiciones fiscales que deben seguir los contratos de arrendamiento-financiero.

LEGISLACION BANCARIA.

Debido a que dicha Legislación Bancaria, es un - compendio de varias leyes, se hará mención a una de ellas, -- la cual aborda más nutridamente al arrendamiento financiero,-- incluso otorgándole un capítulo especial a esta figura, siendo está la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, y aunque esta Ley ya ha sido citada con antelación, en - los capítulos anteriores dada su importancia, se hará mención- de los artículos más relevantes en ella contenida.

"Artículo 3º.- Se considerarán organizaciones auxiliares de crédito las siguientes:

- I. Almacenes generales de depósito;
- II. Arrendadoras financieras;
- III. Sociedades de ahorro y préstamo;
- IV. Uniones de crédito;
- V. Empresas de factoraje financiero;
- VI. Las demás que otras leyes consideren como --

tales".

Del artículo anterior se desprende, que dicha — ley considera a las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares de crédito, por lo cual van a estar sujetas a las disposiciones que regula la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Las Arrendadoras Financieras.

"Artículo 24.— Las sociedades que disfruten de — autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

- I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley;
- II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;
- III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento — financiero.
- IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan

en este capítulo así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que sería objeto de arrendamiento financiero;

IV-Bis. Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista;

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

VIII. Descontar, dar en garantía e negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras, con las personas de las que reciben financiamiento, en términos de la fracción IV anterior, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere la fracción IV- Bis de este artículo;

IX. Constituir depósitos, a la vista y a plazo, - en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para --

- el efecto por la Comisión Nacional de Valores;
- X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;
- XI. Las demás que en ésta u otras leyes se les - autorice, y
- XII. Las demás operaciones análogas y conexas -- que, mediante reglas de carácter general, autori- ce la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, - oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancar- ria y del Banco de México".

En el anterior artículo se enumera de manera ge- neral las operaciones que podrán celebrar las arrendaderas -- financieras, operaciones que estarán reguladas por los siguien- tes artículos de la misma Ley General de Organizaciones y Ac- tividades Auxiliares de Crédito, que a continuación se enume- rán:

"Artículo 25.- Per virtud del contrato de arrenda- miento financiero, la arrendadora financiera se- obliga a adquirir determinados bienes y conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso, a una - persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos

parciales, según se convenga, una cantidad de di
nero determinada o determinable, que cubra el va
lor de adquisición de los bienes, las cargas fi-
 nancieras y los demás accesorios, y a ade^{ptar} al
 vencimiento del contrato alguna de las opciones-
 terminales a que se refiere el artículo 27 de és
ta ley.

Los contratos de arrendamiento financiero debe--
 rán otorgarse por escrito y ratificarse ante la-
 fe de notario público, corredor público titulado
 o cualquier otro fedatario público y podrá^s ins-
 cribirse en el Registro ⁺úblico de Comercio a q
licitud de los contratantes, sin perjuicio de h
cerlo en otros registros que las leyes determi--
 neaⁿ.

Del anterior artículo se deduce lo siguiente:

1°. Los contratos usuales en México no consignan
 semejante obligación; ya que en la generalidad de ellos se par
te del supuesto de que el arrendador ya adquirió el bien obje-
 to de la operación; más sin embargo se aclara que tal obliga--
 ción de adquisición se efectuó, precisamente, a petición del -
 arrendatario, quien obligó al proveedor y aún escogió el bien,
 para tomarlo en arrendamiento, y

2°. De considerarse que el arrendatario financie re incluye, como una primera obligación del arrendador, la de adquirir el bien, tal vez habría necesidad de conformarlo en dos etapas; la primera, formada por una promesa unilateral de compra a un tercero, unida a una promesa bilateral de dar y - de tomar en arrendamiento; la segunda, constituida por el contrato de arrendamiento financiero.

Otro de los puntos a tratar dentro de la Ley en estudio, lo constituye, el consignado en las operaciones terminales, las cuales se observan dentro del siguiente artículo:

"Artículo 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá optar al guna de las opciones terminales:

- I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el -- precio debe ser inferior al valor del mercado a -- la fecha de compra, conforme a las bases que se -- establezcan en el contrato;
- II. A prorrogar el plazo para continuar con el -- uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme

a las bases que se establezcan en el contrato;
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".

Las anteriores alternativas que se encuentran en el precepto anterior, emmarcan el camino que tomará el arrendamiento financiero al concluir el plazo de vencimiento del contrato, ya que a través de la prórroga, compra o venta, se define la situación que tendrán tanto arrendador como arrendatario.

Debido a que en el capítulo relativo al arrendamiento financiero es señalado el mecanismo para que opere el arrendamiento financiero, a continuación será presentada una breve síntesis de éste, aplicado al siguiente ejemplo:

Un empresario comercial o un particular, interesado en usar un bien mueble como una maquinaria, se dirige a una empresa llamada arrendadora, la que de acuerdo a los estudios previos financieros del caso, pacta con el arrendatario la compra del bien, con el único fin de permitir su uso al futuro arrendatario.

Con posterioridad se celebra el contrato de arrendamiento financiero, en cuyos términos la arrendadora pone el bien a disposición del arrendatario para que lo use y, según sea el caso, disfrute, tal y como estipula el contrato de arrendamiento financiero, si bien con la adición de un segundo contrato, que es la promesa de venta unilateral que, a favor del arrendatario, formula la arrendadora financiera.

Estipulándose que, transcurrido el plazo forzoso del arrendamiento, el arrendatario tendrá la alternativa de comprar, prórrogar el contrato, o bien optar por la devolución de la cosa a la arrendadora.

Por lo que respecta a los aspectos más relevantes de esta figura, los cuales se encuentran en esta ley, fueron expuestos brevemente, pero abarcando aspectos sumamente importantes del arrendamiento financiero, y se expusieron de esta forma, ya que si se hubieren plasmado todos y cada uno de ellos reiteraríamos, lo ya expuesto.

JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Al respecto cabe hacer mención que la Jurisprudencia emitida por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, existente, y que hace mención al arrendamiento financiero, es muy escasa, y solo versa sobre aspectos no tan relevantes como se quisiera, tal y como se podrá observar:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UNA OPERACION COMPLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS.

"El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de una erogación del arrendador quien mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere y, además, se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento, esto quiere decir que, como la connotación de la palabra, se compone de elementos diversos o sea es el 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 lo entregue al arrendatario, para que este a su vez haga el pago correspondiente al proveedor".

Aspero directo 12098/84. Salomón Issa Murra y --
Combugas, S. 19 de febrero de 1987. Unanimidad --
de 4 votos. Fuente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lascarez.

**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 rendimiento 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, y XIII - del Código de Comercio; por ende, es diferente - del arrendamiento civil, liso y llano o tradicional y de la compraventa en abonos, no obstante - la semejanzas o identidades parciales, no puede - ser subsumido o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales".

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
CONSENTIMIENTO TACITO.

"La empresa arrendadora cumplió voluntariamente - con el contrato de arrendamiento financiero, ya - que tácitamente y con hechos expresó su consen - timiento para realizar en favor de su contraria lo - estipulado en el contrato, de ello se sigue que - se actuó de acuerdo con los artículos 1803, 1868,

1869, 1870 del Código Civil del Distrito Federal dado que el consentimiento para cumplir, se manifestó no sólo de manera tácita sino expresa al cubrir parte de las obligaciones que implícitamente adquirió al momento de celebrar el mismo, sea que tenga relevancia que en el precitado contrato no se mencionara con exactitud a la empresa proveedora porque la hermenéutica jurídica indica que para la interpretación de los contratos debe estarse, a la ejecución voluntaria de los mismos".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 128/88. Burroghs, S.A. de C.V. 13 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E., Chavira-Martínez. Secretaria: Martha Inuro Arellano.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. LA LEGITIMACION DE LA CAUSA SE FUNDA EN EL CONTRATO PRINCIPAL Y NO EN LOS PAGARES DERIVADOS O RELACIONADOS CON EL CONTRATO DE:

"Conforme al contenido de la exposición de motivos

de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, se hace una equiparación de las operaciones de arrendamiento financiero con las operaciones activas de crédito, de tal forma que debe obtenerse como conclusión que las disposiciones legales tienen similar interpretación y alcance. Así tenemos que, en relación con operaciones como la denominada contrato de crédito refaccionario, existe el artículo 325 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, precepto similar al numeral 25 de la Ley en primer término mencionada, que prevé la suscripción como garantía colateral del negocio financiero que les da origen, títulos que difieren de los pagarés ordinarios y que se encuentran -- vinculados indisolublemente al negocio causal, -- sin que con ellos se derogue el principio general contenido en el artículo 167 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que el título no deja de tener la incorporación del crédito, ni su literalidad, y sólo se encuentra relacionado con el negocio causal, de tal forma que una acción cuyo objetivo sea obtener el pago del adeudo, en ambos tipos de operaciones, esto es, la de

crédito refaccionario y la de arrendamiento financiero, sólo puede instaurarse con la aportación-conjunta del contrato, de la certificación del contador de la institución y con la exhibición del pagaré que, como se ha dicho, solamente es una garantía colateral del crédito plasmado en esencia en el contrato principal".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 823/95. Hotelera-Camu, S.A. de C.V. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

C A P I T U L O V.

OPERACIONES AFECTAS AL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.

- 1.- CAMPOS DE APLICACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
- 2.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
 - 1.1.- ARRENDAMIENTO PURO.
 - 1.2.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA PERSONAS CON
ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PARA PERSONAS MORALES.
 - 1.3.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASE BACK.

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1.- POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR.
- 2.- LA CESION DE DERECHOS COMO ALTERNATIVA DE SOLUCION
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
- 3.- POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDATARIO.

ANALISIS DE UN CASO PRACTICO QUE SE DA EN LAS OPERACIONES
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO QUINTO.

OPERACIONES AFECTAS AL REGIMEN DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

A) CAMPOS DE APLICACION DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.

El arrendamiento financiero es aplicable en la
Industria en General, mencionando entre otras a:

La Industria Eléctrica.
La Industria Azucarera.
La Industria Automóvil.
La Industria Aeronáutica.
Transportación Automotriz.
Producción de Metal.
La Industria Tabacalera.
La Industria Petrolera.
La Industria Química.
La Industria Textil.
La Industria Alimenticia.
La Industria de la Construcción.
Actividades Agropecuarias.

La Industria Farmacéutica.
 La Industria Hotelera.
 Los Servicios de Hospitales, etc..." 28/

Una vez mencionado lo anterior, cabría hacer men
ción que en la actualidad, ha cobrado tal auge el arrendamien
to financiero, que no resulta extraño encontrar una arrendado
ra financiera en cualquier ámbito de no solo la Industria, si
 no también a nivel particulares.

TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Al tratar este punto, hay que hacer mención que -
 los tipos de arrendamiento financiero que serán citados, no -
 son los únicos que existen, más si los más importantes, y los
 cuales harán más ilustrativa a la figura en estudio.

ARRENDAMIENTO PURO.

Como ya fue comentado con antelación, en los capí
 tulos anteriores, el arrendamiento puro es aquel que consiste

28/ Buitrón, Carlos Elías. El sistema de depreciación y el
 arrendamiento financiero. Difusión Fiscal, México, nú-
 mero 12, junio de 1985, página 26.

únicamente en la obtención del derecho de uso y goce de un bien mediante el pago convenido, de una cantidad establecida en un contrato en el cual es determinada la duración del mismo, siendo además una característica del arrendamiento puro, que durante la vigencia del contrato y al finalizar ésta, la propiedad del bien dado en arrendamiento continua a favor del arrendador, siendo ésta una diferencia esencial que enmarca - las características propias tanto del arrendamiento puro como del arrendamiento financiero, ya que en éste la propiedad del bien puede pasar a manos del arrendatario, a través de una de las opciones terminales pactadas desde el principio de la celebración del contrato de arrendamiento financiero, o puede - ser una opción que se puede tomar al finalizar el plazo forzoso del arrendamiento.

Por lo que cabe hacer mención que el arrendamiento puro es aquel que está consagrado en nuestro Código Civil dentro de un capítulo específico que ya fué examinado con anterioridad, además de ser tomado en consideración dentro de éste punto para resaltar los tipos de arrendamiento existentes, y que de ésta forma quede precisada su diferencia con el arrendamiento financiero.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA PERSONAS FISICAS CON
ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PARA PERSONAS MORALES.

Dentro de éste punto, y con la finalidad de que sean observados con mayor precisión los puntos esenciales sobre los cuales versa el arrendamiento financiero, que realizan tanto personas físicas como personas morales, al arrendar determinados bienes, y así sujetarse al régimen de arrendamiento financiero.

Por lo anterior a continuación serán dados los principales puntos que manejan las arrendadoras, en los contratos de arrendamiento financiero:

1. Fecha de celebración del contrato.

Está no reviste mayor problema, ya que solo contiene el día, mes y año en que se firma el contrato de arrendamiento financiero.

2. Bien objeto de arrendamiento.

En este punto se detalla de una forma muy precisa, el bien que ha de arrendarse, detallando el color, modo, en fin características del bien.

3. Plazo inicial forzoso.

Aquí se señala el plazo, al que va a estar sujeto el bien objeto del arrendamiento, siendo este acordado por las partes.

4. Pagos mensuales.

Estos van a comprender la Renta, la Prima de Seguros, así como el Impuesto Sobre la Renta.

5. Valor total del Contrato.

Esto va a ser el resultado del punto anterior, es decir el resultado de la Renta, de la Prima de Seguro, así como del Impuesto Sobre la Renta.

6. Fecha de pago.

Esta va a estar especificada dentro del contrato.

7. Contrato con opción a:

Este punto nos señala las diferentes alternativas por las que puede optar el arrendatario, las cuales ya han sido mencionadas siendo; la prórroga, la compra del bien, y la venta de éste a un tercero.

8. Valor del bien al término del contrato.

Este será ~~determinado~~ por medio de calculos financieros que toman en cuenta la depreciación del bien al término el plazo del arrendamiento.

9. Fecha límite para ejercer la opción.

10. Depreciación anual según la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Esta Ley ~~enmarca~~ el porcentaje que será ~~toma~~do para efecto de establecer la depreciación que ha sufrido el bien.

11. Garantía recibida por el arrendatario.

12. Períodos del ejercicio fiscal tanto del arrendador, como del arrendatario.

Esto generalmente, como los contratos de arrendamiento son por el término de un año, el ejercicio fiscal va a depender del término del plazo.

13. Valor de la venta del bien al término del contrato.

Esto va a depender del plazo del contrato, de la depreciación, etc.

Cabe hacer notar, que los puntos anteriores son los más comunes entre las arrendadoras financieras, más sin embargo pueden variar entre éstas, siempre y cuando les sea permitido por la Comisión Bancaria y de Seguros, autoridad responsable para resolver sobre los documentos que pueden utilizar las arrendadoras financieras; aunque con posterioridad será contemplado todo lo anterior, a través de un Completo Contrato de arrendamiento.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. LEASE BACK.

Este es un contrato mediante el cual el futuro arrendatario financiero vende a una persona (la futura arrendadora financiera) un bien de su propiedad, y de inmediato, simultáneamente, lo toma en arrendamiento financiero. Se trata de un negocio muy usado en los Estados Unidos de Norteamérica, después de la segunda guerra mundial, cuyo desarrollo se debe, entre otras razones, a las necesidades urgentes de empresarios por tener dinero efectivo para afrontar sus problemas de liquidez, o por que después de que han invertido una fuerte cantidad de dinero en la adquisición de un bien deciden acudir al lease back, con lo que aumentan e recuperan sus recursos disponibles a cambio de reducir el inmovilizado.

En este sentido, cabe hacer mención a lo que manifiesta Eduardo Boneo Villegas, al referir que "el lease --- back constituye una técnica de asistencia financiera que materializa mediante la previa adquisición de un bien de capital, su venta a un tercero y el uso o goce del mismo, con lo cual se convierten los activos fijos en efectivo para hacer frente a los problemas de liquidez". 29/

En otras palabras, el futuro arrendatario financiero vende sus bienes y al mismo tiempo los adquiere en arrendamiento financiero, con lo cual mantiene la continuidad en el uso de los mismos, aunque desde luego no son menores los beneficios que obtiene el arrendador financiero porque se convierte en propietario de tales bienes mediante un pago inferior al real.

Por lo que esta peculiaridad del arrendamiento financiero lease back presenta tres variantes:

- a) Cuando el contrato es concluido directamente-

29/ Boneo Villegas, Eduardo y Barrera Delfino Eduardo. Contratos bancarios modernos. Ed. Abeledo Perrot. Argentina 1981, página 139.

entre el futuro arrendatario financiero (proveedor del bien) y la arrendadora financiera;

b) Cuando en la celebración del contrato existe un tercer elemento que es la sociedad.

c) Cuando existe también un tercer elemento que es un fiduciario a quien se le confía el bien que se ha de ceder al arrendatario financiero.

Esta modalidad se usa en operaciones de volumen significativo, ya que los costos de la negociación resultan muy elevados; por lo que parece más conveniente para empresas cuya creación precisa de una fuerte inversión y que por la duración de su ciclo productivo se ven requeridas de recursos financieros; aunque se debe advertir, que este procedimiento de adquisición de bienes, y simultáneamente obtener su uso o goce, no siempre es la cura ni la solución para la empresa -- con problemas financieros, porque se debe también considerar la posible incidencia fiscal sobre la venta y la diferencia entre precio pagado y el valor contable del equipo.

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.

POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR.

Por la naturaleza misma del contrato, el arrendamiento financiero sujeta a las partes a un plazo forzoso, fije, sin que el arrendatario financiero pueda terminar su relación jurídica con el arrendador financiero en forma anticipada.

Sin embargo se debe hacer una distinción entre la resolución de los contratos, la rescisión y la revocación; ello porque suelen confundirse dichos conceptos, e incluso -- algunos autores, como expresa Manuel Gutiérrez Viguera, "aluden a la irrevocabilidad del contrato de arrendamiento financiero para hacer referencia al cumplimiento forzoso al cual la ley mantiene ligadas a las partes". 30/

Existe revocación cuando de manera unilateral se

anula o retras le concedido, como acontece en los actos de -
 sera literalidad como en un contrato de seguro. Hay rescisión
 cuando una relación jurídica se da por terminada en vista del
 mutuo consentimiento o distracto de las partes; finalmente, --
 habrá resolución cuando exista una cláusula tácita o expresa-
 en el contrato que permita u ocasione, ante el acontecimiento
 de un hecho posterior, su extinción en forma automática, tal-
 y como se establece por el artículo 1949 del Código Civil pa-
 ra el Distrito Federal Vigente..

En este sentido, la cláusula por la cual la fal-
 ta de pago de alguna de las mensualidades da lugar a la reso-
 lución del contrato y, en opinión de Manuel Amorós Guardiola,
 "al pago inmediato de la totalidad o parte importante de las --
 mensualidades vencidas, en concepto de cláusula penal que se-
 estipula para sustituir anticipadamente la indemnización de -
 daños y perjuicios". 31/

De acuerdo con lo anterior, se puede decir que -
 el contrato de arrendamiento financiero es por esencia irres-

31/ Amorós Guardiola, Manuel, El leasing inmobiliario y su
 inscripción registral. Revista Crítica de Derecho Imo-
 biliario, Madrid, año LXI, núm.569, julio-agoosto de --
 1985, página 913.

cindible durante el plazo forzoso, pero resoluble cuando exista cualquier circunstancia que permita a la otra fundadamente suponer que la prestación no se ha cumplido.

Existe el supuesto de que la parte que no cumple con su obligación, sea la arrendadora, aunque no se hace referencia de ello en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, se debiera apoyar al arrendatario financiero para que éste rescindiera el contrato de arrendamiento financiero, asistiéndole el derecho para hacerlo.

Respecto a las causas de resolución del arrendamiento financiero, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, sólo alude a dos de ellas: que son el incumplimiento del pago de las parcialidades o cánones por el arrendatario financiero, y el incumplimiento, por parte del mismo, de la obligación de celebrar el contrato de seguro, en el supuesto de que tal obligación se hubiere pactado.

Cabe mencionar dentro de éste punto lo que se le conoce con el nombre de "tácita reconducción", que no es más que la prórroga del contrato de arrendamiento, a favor del arrendatario que está al corriente en sus pagos, siempre que la haga valer durante la vigencia del contrato, siendo importante resaltar que dentro de el arrendamiento financiero "no"-

se da esta figura, ya que éste no tiene una naturaleza arrendaticia, ello se observa con facilidad cuando el arrendatario financiero no ha comunicado ni ejercitado la opción respectiva, es responsable de uso, daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera; e incluso si desea continuar el contrato, debe notificarle por escrito a la arrendadora financiera que ésta es su opción.

LA CESION DE DERECHOS COMO ALTERNATIVA DE SOLUCION
A LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.

La figura de la Cesión de Derechos, aunque debería estar contemplada como una facultad que pudiera tener el arrendatario que no desea continuar con el régimen de arrendamiento financiero ni optar por alguna de sus alternativas, no lo es ya que esto significa una prohibición expresamente plasmada en los contratos de arrendamiento financiero.

Sin embargo esta facultad de poder ceder los derechos aun tercero, si lo puede hacer la arrendadora, quien puede total o parcialmente, sin restricción alguna, transmitir, ceder o gravar los derechos u obligaciones que le sean deri--

votos del contrato de arrendamiento respectivo, no pudiendo - la arrendataria oponer al adquirente, cesionario o acreedor-ninguna de las excepciones personales que pudiera tener frente a la arrendadora.

De igual forma, el tercero o persona física o moral a quien la arrendadora trasmite, ceda o en cuyo favor grave los derechos u obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, podrán hacer lo mismo, sin restricción alguna en favor de terceros, no pudiendo la arrendataria oponer al nuevo-adquirente, cesionario o acreedor ninguna de las excepciones-personales que pudiera tener frente la arrendadora.

De lo expuesto, se puede apreciar la notable ventaja, que la arrendadora financiera tiene frente el arrendatario, ya que lo que significa una prohibición para éste, - resulta en una apreciable desigualdad, además de que imposibilita al arrendatario de poder optar por esta figura que pudiera ser de enorme ayuda a su problemática.

POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDATARIO.

Los contratos de arrendamiento financiero, son -
comunmente rescindidos por que el arrendatario no cumple con-
las obligaciones adquiridas durante la vigencia del contrato,
puesto que las cláusulas que se especifican en el contrato cu-
bren en todos los aspectos al arrendador, quedando obligado -
en casi todos ellos el arrendatario, que al no cumplir, lógi-
camente se da por concluido el contrato.

En el documento se declaran una serie de cláusula-
las que si no son satisfechas por el arrendatario se rescindi-
rá el contrato, (esto se podrá observar en los formatos de -
los contratos expuestos en el punto siguiente) Pero una de -
las razones más comunes imputables al arrendatario es el in-
cumplimiento en el pago de las rentas.

Las consecuencias que trae consigo la rescisión-
del contrato son de tres tipos principalmente: Legal, Fiscal-
y contable. Desde el punto de vista legal, el arrendatario se
obliga a cumplir con las consecuencias estipuladas en el con-
trato, y si no lo hiciera, quedará a lo que resuelvan las au-
toridades competentes, y que generalmente son los tribunales-
de arrendamiento inmobiliario, los cuales son designados por-

el arrendador, y que están contenidos en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento financiero.

ANÁLISIS DE UN CASO PRACTICO QUE SE DA EN LAS
OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En este punto será presentado un breve análisis a las cláusulas que denotan graves perjuicios al arrendatario las que están contenidas en la generalidad de los contratos de arrendamiento financiero, las que observan una gran inclinación hacia el arrendadora, la cual es quien los expide, por lo que en el anexo que se presenta en la presente investigación se contiene un formato de un contrato de arrendamiento financiero de donde serán extraídas dichas cláusulas.

Por lo que respecta a la cláusula Decima Cuarta que se encuentra en el anexo presentado en la página de esta investigación, se observa como la arrendadora se deslinda de las responsabilidades que aún le pertenecen, ya que en el supuesto de que el arrendatario aunque haya escogido alguna de las opciones presentadas, la arrendadora aún es propietaria del bien y por lo tanto debe responder por este, aunque se esta de acuerdo que debe hacerlo en cierta parte, no deslindando

de ninguna forma al arrendatario.

De igual forma la cláusula decima quinta, tambien manifiesta erroneamente que los daños que llegare a manifestar el bien adquirido por la arrendadora, a petición del arrendatario, y comprado dicho bien en el lugar indicado por el mismo, serán a cuenta del arrendatario, quien nuevamente tiene toda la carga de una responsabilidad que debiera estar compartida con la arrendadora.

En la cláusula decima octava se observa una grave restricción que limita al arrendatario del bien a llevar solo a talleres autorizados el bien arrendado, lo que hace suponer que si sucede una emergencia y el arrendatario se ve imposibilitado a llevar el bien a un taller autorizado, si lo llegase a hacer aún con esta restricción será objeto de una multa elevada, la cual no se especifica en el contrato, más sin embargo es impuesta.

C O N C L U S I O N E S .

Primero, referente al desarrollo histórico de la figura del arrendamiento financiero, es preciso señalar que -- es una figura que vino a surgir a mediados de este siglo, en los Estados Unidos de Norteamérica, por lo que resulta de reciente creación comparada con algunas otras. En nuestro país -- México, se empezó a regular, dada la necesidad de ello, en el año de 1966, siendo implantada en la Ley del Impuesto Sobre -- la Renta y en el Código Fiscal de la Federación, en el año -- ya citado.

Segundo, en lo que se refiere a la conceptualización del arrendamiento financiero, cabe destacar que no es -- más que un arrendamiento que trae consigo al término del plazo tres alternativas por las que puede optar el arrendatario, -- las cuales son: La compra-venta del bien objeto del arrendamiento, la prórroga del contrato de arrendamiento financiero, y la venta del bien a un tercero, obteniendo participación -- pecuniaria de la venta del bien.

Tercero, como sucede en todo contrato, para que éste pueda tener vida, necesita satisfacer ciertos requisitos

por lo que en este caso, el consentimiento, el objeto y la causa son indispensables para el surgimiento del contrato de arrendamiento financiero, así como de cualquier otro. Asimismo se observa que tanto la figura del arrendatario financiero como de la arrendadora financiera son la base medular del arrendamiento financiero, ya que estos decidirán el futuro - que este tendrá, además de que ambos contraerán derechos y obligaciones, acompañados de beneficios, aunque resulta sumamente injusto que quien obtiene mayores ganancias es la arrendadora financiera, ya que el lucro que percibe, es acosta -- del arrendatario financiero quien dejándose llevar por la aparente ayuda que se le presenta, además de su necesidad de obtener el bien, accede a que se lleve a cabo dicha operación, tal y como se ha constatado en el estudio realizado al respecto.

Cuarto, como se puede observar en el apartado -- respectivo, se tiene una regulación legal del arrendamiento financiero, plasmado en las diferentes leyes que lo regulan, como una forma de poder adquirir el uso, goce o la propiedad de bienes, a través de un contrato de este tipo; siendo las leyes que lo regulan: la Ley del Impuesto sobre la renta, en la cual se enmarca el procedimiento para contabilizar las -- operaciones de arrendamiento financiero; por lo que respecta

al Código Fiscal de la Federación, éste incluso otorga una -- definición más amplia a nuestro contrato, obligando al arrendatario a cubrir las cargas financieras y los demás accesorios, -- en los que van incluidos excesivos que comprenden los supuestos pagos parciales, la cuota de amortización del bien, esta en base a la duración de la vida útil del bien, así como del probable valor del bien al término del contrato; el interés correspondiente por la financiación acordada, es decir un beneficio para la arrendadora financiera la cual toma en cuenta el valor que va teniendo el dinero en función del transcurrir del tiempo; una cantidad determinada por la gestión de la arrendadora-financiera que comprende los gastos por la adquisición del -- bien, así como los gastos para la entrega del bien al arrendatario financiero; una remuneración respecto al riesgo que corre la arrendadora financiera en razón de la situación patrimonial, financiera y económica del arrendatario financiero; el -- valor residual que tendrá que pagar el arrendatario una vez -- que haya transcurrido el tiempo de uso o goce del bien en cuanto al plazo que se fije, solo en el caso de optar por la adquisición del bien; Los impuestos por concepto de adquisición del bien, concesión uso o goce, su transportación, importación, -- etc.; Gastos administrativos que comprenden comisiones, papelería y otros; Por último siendo esto sumamente injusto, la obligación del arrendatario financiero de cubrir los vicios y defectos ocultos que impidan el uso parcial o total de los bienes.

Aunque la LGOAAC, impone la obligación de transmitir al arrendatario financiero los derechos que le asisten como compradora para que este los ejercite contra el vendedor, esto no es suficiente, ya que la ley antes citada debería obligar directamente a la arrendadora financiera para que ésta por sí responda de los vicios o defectos que pudiera tener el bien adquirido, y no quitar gála de esa obligación.

De igual forma la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito incurre en fallas, como la expuesta en el párrafo anterior, ya que si ocurre la pérdida, robo, destrucción o daño en los bienes arrendados, los gastos corren a cargo del arrendatario financiero, y aunque la Ley ya citada obliga a la contratación de un seguro, esta no manifiesta quién deba contratarlo, no obligando a ninguna de las partes para la contratación, sin embargo, habilidosamente la arrendadora por lo general, deja siempre esto a cargo del arrendatario, quien muchas veces se ve presionado por tantos pagos y deja para después -- lo relativo al seguro, por lo que si llega a ocurrir cualquiera de los supuestos ya mencionados el arrendatario tendrá la obligación de cubrir en todo o en parte los riesgos que se llegasen a ocasionar a los bienes arrendados.

De lo anterior se desprende, que si bien el contrato de arrendamiento, trae consigo ciertas ventajas para el arrendatario, éste finalmente va a ser el que va a pagar a un precio superior al doble, el bien arrendado.

Quinto, por otro lado es de considerarse que el contrato objeto del presente estudio, debe tener una regulación específica en el ordenamiento legal por excelencia, como lo es el Código Civil actual, el cual tendría que hacer una diferenciación entre el arrendamiento previsto en dicha ley y el arrendamiento financiero que trae consigo características diferentes al arrendamiento común.

La anterior propuesta daría una mayor cobertura, en el ámbito legal, ya que aunque el Código Fiscal de la Federación dispone un artículo específico al arrendamiento financiero, no regula de una manera más amplia a éste, como tampoco lo hace la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la cual se concreta a tomarla en cuenta como una Institución de Crédito sin dedicarle mayor interés, así como un encargo se adecuado que hiciera verdaderamente comprensible ésta figura.

Sexto, por lo que respecta a los contratos de arrendamiento financiero como ya fué comentado en puntos específicos del cuerpo del presente es , las arrendadoras al extender

dichos contratos lo hacen con una notoria ventajosidad, estando conscientes de que la arrendadora debe proteger al cien por cien to su capital invertido, más no abusar y no querer hacer caso omiso de las responsabilidades que como parte contratante le corresponden, lo cual hacen continuamente con los arrendatarios que con la ilusión de poder obtener un bien específico arriesgan incluso su patrimonio. Por lo que debe existir control en los contratos de arrendamiento financiero que extienden las arrendadoras, los cuales deberian ser regulados y examinados además de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, y de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por un organismo especializado en la supervisión de los contratos que emitirán las arrendadoras financieras.

Lo anterior se ve robustecido con las constantes quejas que los arrendatarios, manifiestan ante la Procuraduría Federal del Consumidor por los constantes abusos de los que son presa, y que sin remedio alguno se ven obligados a cumplir.

Por lo que respecta en la cláusula vigesima septima en esta se menciona que en caso de ocurrir algún siniestro, solamente la arrendataria será la responsable de hacer las gestiones necesarias para que se haga la reclamación correspondiente a la aseguradora, y se logre hacer la restitución al estado que se encontraba, siendo esto injusto ya que tanto arrendatario como arrendadora deberían compartir responsabilidades y conjuntamente hacer la reclamación.

En la cláusula Triposima, se observa como la arrendadora puede total o parcialmente, sin restricción alguna por parte del arrendatario de transmitir, ceder, o gravar los derechos u obligaciones que le deriven del presente contrato, lo cual significa que la arrendataria no puede oponer ninguna excepción en contra de un tercero que tome el lugar de la arrendadora, significando una notable arbitrariedad plasmada dentro del presente contrato, así como diversas desventajas en contra del arrendatario.

APENDICE

CONTRATO MERCANTIL DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA ARRENDADORA, ARRIBA, S. A., A QUIEN EN LO SU CESIVO SE LE DESIGNARA, INDISTINTAMENTE, POR SU DENOMINACION SOCIAL O COMO "ARISA" Y DE OTRA PARTE:

A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA COMO LA ARRENDATARIA Y COMO FIADOR(A) (ES) (AS):

C L A U S U L A S

BIENES ARRENDADOS.

PRIMERA. - "ARISA", concede a la Arrendataria en arrendamiento, el (los) vehículo(s) que se encuentra(n) descrito(s) en el (los) anexo(s) que se agrega(n) a este Contrato, o que en el futuro se agreguen, para formar parte integrante del mismo (de aquí en adelante "El (los) Anexo(s)").

TERMINO, RENTA, FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.

SEGUNDA. - Este Contrato tendrá para cada vehículo, el plazo forzoso que para ambas partes se señala en el (los) anexo(s), en la inteligencia de que el (los) plazo(s) acordado(s) empezará(n) a contar su vigencia (s), a partir de la(s) fecha(s) de firma de el(los) anexo(s).

TERCERA. - La Arrendataria deberá pagar a "ARISA", en concepto de renta mensual por el uso de el(los) vehículo(s) arrendado(s) las cantidades especificadas en el (los) anexo(s).

La Arrendataria se obliga a pagar a "ARISA", por adelantado, en el domicilio de esta última o en el domicilio que posteriormente por escrito señale "ARISA", y precisamente los días que se establecen en el (los) anexo(s) de este Contrato las cantidades establecidas en concepto de rentas, primas y gastos de seguros hasta en tanto la Arrendataria restituya el(los) vehículo(s) a "ARISA", y esta última lo(s) reciba de conformidad, en el entendimiento de que habrá de pagar las rentas convenidas por períodos completos, aún cuando regresare el(los) vehículo(s) a "ARISA", antes del vencimiento de uno de ellos.

La Arrendataria estará obligada a pagar a "ARISA", la renta estipulada en el (los) anexo(s) no obstante que por cualquier cosa dejare de usar

el(los) vehículo(s), aún cuando dicha pérdida de uso derivare de caso fortuito, fuerza mayor, vicio o defectos ocultos o de fabricación anteriores al arrendamiento o que hubieren sobrevenido durante el término de éste.

CUARTA. - Queda entendido que por ser este Contrato de tiempo fijo, los períodos de pago de renta que se estipulan en la Cláusula Inndaiana anterior y en los anexos, se establecen como plazos para el pago, en los términos que señala el Artículo 2464 del Código Civil vigente para el Distrito.

QUINTA. - La Arrendataria en este acto, para documentar el -- importe de las Rentas, las primas y gastos de seguros e impuestos sobre -- a su cargo, por toda la vigencia del presente contrato, estipuladas en el(los) anexo(s), se obliga a suscribir en favor de ---- "ARISA", y entregar a ésta, tantos pagarés como vehículos se arrienden -- al amparo de este Convenio, con los vencimientos sucesivos correspondientes al número de mensualidades y a las fechas en que deba la Arrendataria efectuar tales pagos.

SEXTA. - Según se determina en el(los) anexo(s), la Arrendataria renunciará el(los) vehículo(s) con opción de compra o sin dicha modalidad. El (los) vehículo(s) arrendado(s) con opción de compra, se registrá(n) por las -- Cláusulas Séptima y Octava y demás de este Contrato pero no le(s) será -- aplicable la Cláusula Novena.

SEPTIMA. - En el(los) caso(s) en que "ARISA" confiera opción(es) de compra a la Arrendataria, y siempre y cuando esta última hubiere cumplido oportunamente todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato, las partes al término del arrendamiento de el(los) vehículo(s), así arrendado(s), observará(n) las siguientes disposiciones:

a). - La Arrendataria deberá notificar a "ARISA" su deseo de ejercer la opción de compra conferida a su favor, por escrito y con una anticipación no menor de treinta días previos a la fecha de terminación del contrato, señalada en el(los) anexo(s), para el(los) vehículo(s) cuya propiedad -- deseé adquirir.

b). - La Arrendataria tendrá el derecho de adquirir el(los) vehículo(s) al "valor de terminación" especificado en el(los) anexo(s); correspondiente al mes en que venza el presente contrato, debiendo de pagar de contado a "ARISA" dicho "valor de terminación" justamente al referido vencimiento del arrendamiento, de el(los) vehículo(s) que corresponda(n).

c). - "ARISA" solicitará el cambio de propietario y efectuará los -- trámites necesarios ante el Registro Federal de Automóviles, ante el Departamento de Policía y Tránsito que corresponda y ante cualesquiera otras autoridades, por cuenta de la Arrendataria, quien por su parte deberá anticiparle los fondos necesarios para efectuarse tales trámites.

d). - Si la Arrendataria no reuniera alguna de las condiciones señaladas anteriormente, perderá el derecho de ejercer la opción de compra, y en tal caso se estará a lo pactado para la devolución de el(los) vehículo(s), en la Cláusula Novena, sin obligación para "ARISA" de abonar a la Arrendataria cantidad alguna.

OCTAVA. - La Arrendataria que hubiere contratado el arrendamiento de el(los) vehículo(s) con opción de compra podrá ejercitar en lugar de dicha opción de compra, los siguientes derechos para alguno, algunos o todos los vehículos que haya contratado bajo dicha modalidad:

a).- Entregar el(los) vehículo(s) a "ARISA", solicitando simultáneamente y por escrito a ésta la venta de el(los) mismo(s).

Para el caso de que la Arrendataria escogiere ejercitar este derecho, las partes pactan que si la cantidad en que "ARISA" vendiere el(los) vehículo(s) fuera inferior al valor de terminación establecido en el(los) -- anexo(s), para la fecha en que dicho(s) vehículo(s) resultare(n) vendido(s), la Arrendataria enterará la diferencia inmediata a "ARISA", y si por el -- contrario, la cantidad en que el(los) vehículo(s) resultare(n) vendido(s) fuese superior al valor de terminación citado, ARISA, enterará dicha diferencia a la Arrendataria como bonificación de renta, siempre y cuando la -- Arrendataria haya cumplido íntegramente todas y cada una de las demás -- responsabilidades que le derivan del presente Contrato y sus) anexo(s).

"ARISA" tratará de obtener el mejor precio posible por la venta de el(los) vehículo(s).

La Arrendataria, hasta en tanto se obtenga la venta de el(los) vehículo(s), continuará pagando las rentas estipuladas en el(los) Anexo(s).

b).- Entregar el(los) vehículo(s) a "ARISA" y solicitar de ésta, - avalúo de el(los) mismo(s).

Para el caso de que la Arrendataria escogiere ejercitar este derecho, y el importe de dicho avalúo fuese inferior al "valor de terminación" -- correspondiente a la fecha en que el avalúo fuera efectuado, la Arrendataria enterará a "ARISA" la diferencia; y si por lo contrario, el importe de dicho avalúo fuese superior al "valor de terminación" citado, "ARISA" enterará - inmediatamente dicha diferencia a la Arrendataria como bonificación de rentas, siempre y cuando ésta haya cumplido todas y cada una de las obligaciones que le derivan del presente Contrato y sus Anexos.

VEHICULO(S) ARRENDADO(S) SIN OPCIÓN DE COMPRA.

NOVENA. - Por lo que respecta al arrendamiento de el(los) vehículo(s) arrendado(s) sin opción de compra, según se establezca en el(los) - Anexo(s), se observarán las siguientes disposiciones especiales:

a). - La Arrendataria deberá entregar el(los) vehículo(s) precisamente el día establecido en el(los) anexo(s) para la terminación del plazo del arrendamiento de el(los) mismo(s).

b). - La Arrendataria entregará a "ARISA" el vehículo en las condiciones en que los recibió y con solo el desgaste normal, resultado del uso y funcionamiento del mismo.

"ARISA" podrá recibir el vehículo en condiciones diferentes de las establecidas en el párrafo anterior y en ese caso efectuará una revisión de daños sufridos por el(los) mismo(s) y formulará un avalúo de dichos daños. El avalúo consistirá en la determinación de las cantidades a que ascienda la reparación de los daños sufridos por el(los) vehículo(s) así como la reposición de piezas y partes dañadas.

Para la determinación del estado de los neumáticos, el automóvil deberá ser devuelto con un mínimo de piso de 12/32 de pulgadas por neumático y en ningún caso "ARISA" aceptará neumáticos renovados.

Se entenderá por "daños", el desgaste anormal que reporte(n) el(los) vehículo(s), mayor que el desgaste originado por el uso ordinario y cuidadoso de el(los) mismo(s). También se entenderá por "daños" cualquier avería o desperfecto mecánico o no mecánico que reporte(n) por cualquier causa, las partes, piezas o elementos de que conste(n) el(los) vehículo(s), aún cuando dichos desperfectos no impidan su funcionamiento general.

c). - La Arrendataria deberá cubrir al contado de inmediato a -- "ARISA", las cantidades que arroje(n) el(los) avalúo(s) practicado(s) en los términos del inciso anterior.

d). - Independientemente de las cantidades que deba pagar la Arrendataria en virtud de el(los) avalúo(s) practicado(s) por "ARISA" y a que se ha hecho referencia en los incisos que anteceden, dicha arrendataria deberá pagar también a "ARISA" la cantidad que se precisa en el(los) anexo(s), por cada kilómetro en exceso que reporte(n) el(los) vehículo(s), al kilometraje máximo que también se precisa en el(los) anexo(s).

e). - La Arrendataria se obliga también a presentar pruebas fehacientes a "ARISA" al momento de la devolución del vehículo de que los servicios de mantenimiento y reparación fueron practicados de acuerdo con las especificaciones del fabricante y en los talleres autorizados por el mismo.

f). - La Arrendataria recibe el vehículo(s) con el velocímetro sellado, mismo que deberá conservarse en ese estado y en el caso de que -- "ARISA" encontrare alterado(s) o violado(s) el(los) velocímetro(s) de el(los) vehículo(s), la Arrendataria pagará a "ARISA" la cantidad de \$ 5.000,00 pesos como pena convencional, por cada vehículo que reportare tal anomalía.

g). - Al arrendamiento de el(los) vehículo(s) a que se refiere esta

Clausula. Le serán aplicables todas las disposiciones de este contrato y sus anexos a excepción de las cláusulas Séptima y Octava que anteceden.

DESTINO DE LOS BIENES

DECIMA. - La Arrendataria se obliga a destinar el(los) vehículo(los) exclusivamente a el(los) fin(es) propio(s) de el(los) mismo(s).

USO DE LOS BIENES ARRENDADOS

DECIMA PRIMERA. - La Arrendataria se obliga a usar el(los) vehículo(s) objeto de este contrato, exclusivamente dentro del territorio de la República Mexicana.

DECIMA SEGUNDA. - El(los) vehículo(s) únicamente podrán ser usados por la Arrendataria, y en su caso, por los empleados o persona(s) a su servicio, que la Arrendataria bajo su exclusiva cuenta y responsabilidad autorice.

La Arrendataria no podrá subarrendar en forma gratuita ni onerosa, ni conceder a un tercero el uso de el(los) vehículo(s).

ENTREGA, RIESGOS Y FUNCIONAMIENTO DE EL(LOS) VEHICULOS.

DECIMA TERCERA. - Por la firma de el(los) anexo(s) la Arrendataria se da por recibida en el lugar señalado en el(los) anexo(s) de este contrato, a su entera conformidad y en estado de servir para el uso convenido - por las partes en las Cláusulas Décima, de el(los) vehículo(s). Todo y cada uno de los gastos que se requieran para la recepción por parte de la Arrendataria de el(los) vehículo(s) serán por exclusiva cuenta de ésta.

DECIMA CUARTA. - La Arrendataria será responsable de toda - pérdida o menoscabo que el(los) vehículo(s) sufra(n) desde la fecha de el(los) anexo(s) hasta en tanto dicha arrendataria lo(s) devuelva a "ARESA" a su entera satisfacción, aún cuando la pérdida o menoscabo sean sin culpa o negligencia de la Arrendataria, las de sus familiares, funcionarios o empleados, prowenza de caso fortuito, fuerza mayor o comisión de delitos.

Asimismo la Arrendataria será responsable en caso de incendio - de el(los) vehículo(s), aún cuando éste siniestro hubiere provenido de caso - fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. La Arrendataria será igualmente responsable si el fuego se hubiere comunicado de otra parte, no obstante haber tomado las precauciones necesarias para evitar que se propague o comprobare que el siniestro no pudo comenzar en el(los) vehículo(s).

DECIMA QUINTA. - Cualquier reparación que haya de hacerse a el(los) vehículo(s) será por cuenta exclusiva de la Arrendataria, no obstante que ésta pudiera considerarse como consecuencia de defectos o vicios ocultos o defectos de fabricación o construcción anteriores al arrendamiento o que hubieron sobrevenido durante el término de vigencia de este Contrato. La Arrendataria renuncia a los derechos que le conceden los Artículos 2412 fracción V y 2421 del Código Civil vigente para el Distrito

"ARISA" no tendrá ninguna responsabilidad por daños o perjuicios sufridos por la Arrendataria como consecuencia de la pérdida del uso parcial o total por parte de esta última de el(los) vehículo(s).

INSTALACION, CONSERVACION, MANTENIMIENTO, REPARACIONES SERVICIO Y GARANTIA.

DECIMA SEXTA. - La Arrendataria se obliga a conservar el(los) vehículo(s) por su exclusiva cuenta, en el mismo buen estado en el que los recibió, haciendo para ello a su costa todas las reparaciones que sean necesarias o convenientes; consecuentemente, la Arrendataria renuncia a los derechos que le conceden los Artículos 2412 fracción II, 2416, 2417 y 2445 del Código Civil vigente para el Distrito

DECIMA SEPTIMA. - Serán por exclusiva cuenta de la Arrendataria todos los gastos de conservación, mantenimiento y lubricación de el(los) vehículo(s) que dando obligada la Arrendataria a mantenerlos en adecuada conservación y mantenimiento de dicho(s) vehículo(s).

DECIMA OCTAVA. - Serán por exclusiva cuenta de la Arrendataria todas y cada una de las refacciones, partes, herramientas, electricidad, combustible y cualesquiera otras fuentes o fuerzas de energía que se requieran para el debido funcionamiento de el(los) vehículo(s) y en consecuencia "ARISA" no tendrá ninguna responsabilidad por estos conceptos aún cuando la Arrendataria no pudiere operar el(los) vehículo(s) por falta de algunos bienes o servicios a que se hace referencia en esta Cláusula.

Cualquier refacción, repuesto o partes que se agreguen a el(los) vehículo(s), formarán permanentemente parte integrante de el(los) mismo(s) y por lo que la Arrendataria no podrá separarlas de el(ellos).

La Arrendataria no podrá agregar a el(los) vehículo(s) ninguna refacción, repuesto o parte que no sean de la misma marca que la original contenida en el(los) mismo(s), ni podrá tampoco solicitar o permitir servicios de mantenimiento o reparación de el(los) a talleres que no estén autorizados expresamente por el fabricante de el(los) mismo(s).

DECIMA NOVENA. - En el caso de que las hubiere, "ARISA", se obliga a ceder a la Arrendataria, sin ninguna responsabilidad para aquella, durante la vigencia de este Contrato, las garantías y servicios que tuvieren el(los) vehículo(s), sin que "ARISA" tenga ninguna responsabilidad frente a la Arrendataria por falta o impuntualidad en el cumplimiento de la garantía y de los servicios a que se hace referencia en esta Cláusula.

PERDIDA O PRIVACION DEL USO, NOVEDAD DAÑOSA Y GRAVAMENES.

VIGESIMA. - La Arrendataria está obligada a poner en conocimiento de "ARISA" de inmediato en un término que no deberá exceder de sesenta y dos horas, todo hecho o acto por el cual se prive a la Arrendataria o se le pretenda privar, total o parcialmente de el(los) bien(es) arrendado(s), siendo aplicable lo anterior para el caso de toda novedad dañosa ocasionada o que se repare en contra de el(los) vehículo(s). La Arrendataria será responsable por los daños y perjuicios cause por su omisión respecto de las obligaciones a su cargo a que se refiere esta Cláusula, sin perjuicio de la obligación de la citada Arrendataria de defender el(los) vehículo(s) como poseedora.

VIGESIMA PRIMERA. - La Arrendataria no impondrá ni permitirá que se imponga ningún gravamen, limitación de dominio o limitación de uso sobre el(los) vehículo(s) arrendado(s), en el entendimiento de que si aconteciere cualquiera de los apuzatos a que se hace referencia en esta Cláusula, sin perjuicio de las acciones que correspondan a "ARISA", La Arrendataria deberá indemnizarle de los daños y perjuicios que por estos conceptos se le ocasionen.

La Arrendataria se obliga, sin perjuicio de lo que establece el párrafo anterior, a notificar por escrito a "ARISA", todo gravamen, limitación de dominio, o limitación de uso que se imponga o se trate de imponer sobre el(los) vehículo(s) arrendado(s).

MEJORAS Y VARIACION EN LA FORMA DE EL(LOS) VEHICULO(S).

VIGESIMA SEGUNDA. - La Arrendataria no podrá hacer mejoras en el(los) vehículo(s), ni variar la forma de el(los) mismo(s), sin el consentimiento previo y por escrito de "ARISA". Cualquier mejora que hiciera la Arrendataria en el(los) vehículo(s) será por su exclusiva cuenta y quedará en beneficio de el(los) vehículo(s) sin perjuicio de que, en el caso de que la Arrendataria hiciera mejoras sin el consentimiento previo y por escrito de "ARISA" o variare su forma, "ARISA" podrá ejercitar cualquiera de los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Segunda de este Contrato y asimismo, "ARISA" podrá tratándose de variación de forma, recibir el(los) vehículo(s) con la variación efectuada sin costo alguno para "ARISA", o exigir de la Arrendataria que restablezca, a su costa, el(los) vehículo(s) al estado en que lo(s) recibió.

SIGNOS OSTENSIBLES DE PROPIEDAD.

VIGESIMA TERCERA. - La Arrendataria deberá mantener - durante todo el término de vigencia de este Contrato, los emblemas, - - - - - marcas, especificaciones y signos de propiedad que tienen(n), o ARISA añada posteriormente, a el(los) vehicul(o)s arrendado(s), siendo por -- cuenta de la Arrendataria la reposición de los mismos.

INSPECCIONES.

VIGESIMA CUARTA. - La Arrendataria se obliga a permitir a ARISA o a la persona que ésta designe, en días y horas laborales, la práctica de las inspecciones que ARISA juzgue conveniente, a efecto de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento de - el(los) vehicul(o)s y el cumplimiento de todas y cada una de las obligac_ones que a la Arrendataria le derivan de este Contrato.

SEGUROS.

VIGESIMA QUINTA. - ARISA contratará a costa de la Arrendataria, un seguro en que se designe a la propia ARISA como beneficiario, que ampare por todo el término de este Contrato y hasta en tanto la Arrendataria devuelva a ARISA, y se establezcan en el(los) anexo(s) de este -- Contrato, incluyendo daños a terceros en sus propiedades o en sus personas.

Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos - que cause el(los) seguro(s) contratado(s) que señale(n) en el(los) así como cualquier incremento futuro de las cantidades debidas por tales conceptos correrán por exclusiva cuenta de la Arrendataria y serán a cargo de ésta el pago de cualesquiera sumas deducibles que hayan de erogarse en relación con los referidos seguros. En caso de incumplimiento de las obligaciones estipuladas en esta Cláusula tendrá aplicación el párrafo cuarto de la Cláusula Trigésima Segunda de este Contrato, sin perjuicio de las demás acciones que puedan corresponderle a ARISA.

Las partes convienen en que a solicitud de cualquiera de ellas - podrán ampliarse los riesgos cubiertos por el(los) seguro(s) o podrán incrementarse los valores garantizados, siendo por exclusiva cuenta de la - Arrendataria los pagos de efectuarse por estos conceptos.

ARISA, podrá autorizar por escrito ala Arrendataria para que sea esta misma quien, con la previa aprobación de ARISA, concrete la(s) póliza(s) de seguro(s) con la(s) cobertura(s), plazo(s) en que deb(e)n mantenerse en vigor y, de más características señaladas en esta Cláusula y en la Vigésima Séptima, Vigésima Octava y demás aplicables de este Contrato y de sus anexos, designando a demás como único beneficiario a --- "ARISA" y/o la "Arrendataria", con enjoso preferente de pago en favor de

"ARISA" en caso de indemnización por cualquiera de los riesgos materiales que comprenda la(s) póliza(s) respectiva(s).

La Arrendataria, en el caso a que se refiere el párrafo anterior, deberá hacer entrega de la(s) póliza(s) a más tardar, al recibo de la(s) unidad(es) arrendada(s).

VIGESIMA SEXTA. - Las pólizas de seguro a que se ha hecho referencia en la Cláusula anterior, deberán establecer que las mismas no podrán cancelarse por la Compañía Aseguradora sin notificación por escrito a "ARISA" con una anticipación no menor de treinta días.

En el supuesto de que por cualquier causa se vencieran los seguros referidos, ARISA, sin previo aviso a la Arrendataria podrá contratar con la Compañía Aseguradora que más le convenga, la(s) póliza(s) de seguros que ampare(n) a en(los) vehículo(s) materia de este contrato, por los mismos riesgos que amparadas las pólizas que se hubieren cancelado o vencido y por cualesquiera otros que ARISA estimare conveniente, sien- do todos los gastos que por este concepto creguen ARISA, a cargo de la Arrendataria.

En el caso específico de que el seguro cancelado o vencido hubiere sido el contratado por la Arrendataria, ésta deberá pagar a ARISA, además de los gastos mencionados por la contratación del nuevo seguro, por concepto de financiamiento el 8% (ocho por ciento) anual sobre el costo total de la póliza, además del 2% (dos por ciento) mensual a que se refiere la Cláusula Trigésima Segunda de este Contrato, ambos hasta en tanto ARISA no reciba de conformidad las cantidades correspondientes. Asimismo la Arrendataria pagará a ARISA ambas cantidades en el caso de que ésta tuviera que pagar a la Aseguradora las primas del seguro contratado por la Arrendataria por omisión de ésta en dichos pagos.

VIGESIMA SEPTIMA. - En el caso de que ocurriere un siniestro a el(los) vehículo(s) objeto de este contrato, la Arrendataria deberá gestionar la reclamación correspondiente a la Compañía de Seguros, hasta lograr que se restituya el vehículo al estado en que se encontraba antes del siniestro o se logre el pago de la reclamación correspondiente en favor de ARISA. Sin el consentimiento previo y por escrito de ARISA, la Arrendataria no podrá fijar el monto de la reclamación, renunciar a los derechos que le corresponden a aquella, ni poder transigir, ni comprometer en árbitros la reclamación que se tenga en contra de la Compañía de Seguros y/o de quien resulte responsable.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, si ARISA obtuviere la correspondiente indemnización de la Aseguradora, la Arrendataria se obliga a reparar el(los) vehículo(s) restaurado(s) a su forma original y devolviéndole el importe de dichas reparaciones hasta donde alcance la indemnización que haya recibido de la Aseguradora. En el supuesto de que por

causa de un siniestro la Arrendataria estuviera impedida de usar el (los) vehículo(s), persistirá su obligación de pagar las rentas estipuladas en la Cláusula Segunda y en el(los) anexo(s) de este contrato y no podrá pedir la rescisión de este Convenio aún cuando esa pérdida de uso durará más de dos meses, por cuanto que la Arrendataria renuncia al derecho que le confiere el Artículo 2431 del Código Civil vigente para el Distrito.

La Arrendataria responderá y pagará a ARISA o a quien - corresponda por todos los daños que ocasione con el(los) vehículo(s) arrendado(s) ya sea a terceros en sus personas o en sus bienes que no estén cubiertos por la(n) póliza(s) de seguro(s) respectiva(s) y pagará cualquier cantidad que sea procedente por dichos conceptos, -- bien sea que derive del acontecimiento de un siniestro no amparado por la(n) póliza(s), que exceda de las sumas aseguradas por dichos conceptos o que la Compañía de Seguros no satisficiera por cualquier causa las reclamaciones correspondientes.

En el caso de que por olvido, error o negligencia por parte de la Arrendataria el(los) vehículo(s) materia de este contrato de Arrendamiento no se encontrara(n) amparado(s) por una póliza de seguro al momento de ocurrir algún siniestro, todos los daños y perjuicios ocasionados a el(los) vehículo(s) incluyendo responsabilidad civil, serán en su totalidad con cargo a la Arrendataria.

DISPOSICIONES, LICENCIAS Y PERMISOS.

VIGESIMA OCTAVA. - Bajo su exclusiva responsabilidad y - por su propia cuenta la Arrendataria se obliga a cumplir todas y cada una de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a el(los) vehículo(s) en sí mismo(s) ó 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 requieren por las autoridades correspondientes para la operación y funcionamiento de el(los) vehículo(s) excepción hecha de permisos de circulación, placas y pago -- del impuesto por ARISA que se obtendrán por ARISA con cargo a la Arrendataria.

Si en el caso de que implique obligación para ARISA, si ésta hiciera cualquier erogación que conforme a lo pactado en esta Cláusula correspondiera hacer a la Arrendataria, ARISA podrá repetir en contra de ésta por los pagos efectuados e intereses al 2% (dos por ciento) mensual a - partir de la fecha en que ARISA hizo el pago respectivo hasta aquella en que la Arrendataria hubiere entregado a ARISA la cantidad correspondiente.

RESPONSABILIDADES, CESIONES DE DERECHOS OBLIGACIONES YDAÑOS A TERCEROS.

VIGESIMA NOVENA. - La Arrendataria será la única responsable de cualquier reclamación que derive como consecuencia de la tenencia, operación, mantenimiento o uso de el(los) vehículo(s) arrendado(s).

Consecuentemente, si "ARISA" 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 las que en paz y a salvo de dicha demanda o reclamación, ésta sin - perjuicio de que "ARISA" pueda defenderse de la reclamación o demanda - que le fuere formulada. En el caso de que dictare sentencia en que se condenare a "ARISA" de cualquiera prestaciones, estas habrán de ser cumplidas por la Arrendataria. En el supuesto de que tales prestaciones fueran solventadas por "ARISA", ésta podrá repetir en contra de la Arrendataria, quien deberá, además de cumplir las prestaciones solventadas por "ARISA", indemnizarle por los daños y perjuicios que por este concepto le ocasionen, incluyendo enunciativa, no limitativamente, honorarios pagados y todos los gastos y erogaciones efectuadas con motivo de la reclamación o demanda.

TRIGESIMA. - "ARISA" podrá total o parcialmente, sin restricción, alguna, transmitir, ceder o gravar los derechos u obligaciones que le deriven del presente contrato, no pudiendo la Arrendataria oponer al adquirente, cesionario o acreedor ninguna de las excepciones personales que pudiera tener frente a "ARISA".

A su vez, las personas físicas o morales a quienes "ARISA", -- transmita, ceda o en cuyo favor grave los derechos u obligaciones que le -- deriven de este contrato podrán hacer lo mismo, sin restricción alguna en favor de terceros, no pudiendo la Arrendataria oponer el nuevo adquirente, cesionario o acreedor ninguna de las excepciones personales que pudiera -- tener frente a "ARISA".

TRIGESIMA PRIMERA. - Queda expresamente prohibido a la Arrendataria subarrendar o ceder los derechos y obligaciones que le deriven de este contrato, en todo o en parte.

CONSECUENCIAS DE INCUMPLIMIENTO

TRIGESIMA SEGUNDA. - A su elección "ARISA", 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 le - deriven de este contrato o aconteciere cualquiera de los siguientes supuestos: a). - Si la Arrendataria no conserva el(los) vehículo(s) en buenas condiciones - de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o dicha

Arrendataria introdujera mejoras o variare la forma de el(los) vehículo(s), sin autorización por escrito de ARISA. - b). - Si la Arrendataria es declarada en quiebra o en suspensión de pagos. - c). - Si la Arrendataria es sometera o fuera sometida a procedimiento de quiebra o de suspensión de pagos. - d). - Si el(los) vehículo(s) o los bienes propiedad de la Arrendataria son objeto de embargo, o de gravámenes. - e). - Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a la Arrendataria. - f). - Si la Arrendataria celebrase convenio para compensar acreedores embargados. - g). - Si la Arrendataria hiciera cesión de bienes o derechos a sus acreedores. - h). - Si en contra de la Arrendataria fuera promovido juicio del concurso de acreedores. - i). - Si la Arrendataria se fusionara, bien como fusionante o como fusionada. - j). - Si la Arrendataria se transformare. - k). - Si en contra de la Arrendataria fuera promovida solicitud de huelga o si fuera promovido cualquier juicio laboral colectivo. - l). - Si la Arrendataria en cualquier forma enajenare o transmitiere sustancial o mayoritariamente sus activos.

En el supuesto de que ARISA optare por exigir el cumplimiento forzoso de este contrato, se darán por vencidas anticipadamente las rentas, primas, gastos de seguros y cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pagar la Arrendataria conforme a este Contrato.

En el caso de que se arrenden varios vehículos al amparo de este contrato, la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de la Arrendataria por lo que respecta a uno o más dichos vehículos dará derecho a ARISA para declarar rescindido este contrato por lo que respecta a todos los vehículos detallados en todos los anexos de este Convenio exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones correspondientes a todos y cada uno de los vehículos arrendados o de exigir la rescisión o cumplimiento forzoso por lo que se refiere únicamente al o a los vehículos respecto a los que se hubiere incumplido por la Arrendataria cualquiera de las obligaciones que le derivan de este Contrato.

En los supuestos enunciados en el primer párrafo de esta Cláusula, la Arrendataria faculta a ARISA, sin perjuicio de cualquier otro derecho o acción que ARISA pudiera corresponderle, a recoger el(los) vehículo(s) en donde lo(s) encuentre y sin intervención de autoridad de ninguna especie, razón por la cual desde ahora releva a ARISA de cualquier responsabilidad de carácter civil, mercantil, penal o de cualquier otra especie que pudiera derivar para ARISA por el uso de la facultad que este párrafo le otorga. Asimismo, en el caso de que ARISA decidiera declarar rescindido el presente contrato en los términos de esta Cláusula, podrá también exigir a la Arrendataria la entrega de el(los) vehículo(s). En el supuesto de que la Arrendataria no entregare a ARISA el(los) vehículo(s) a que se hace mérito anteriormente, --aquella pagará a ésta como renta diaria, la cantidad estipulada en el anexo correspondiente.

No. Inventario _____ Contrato No. _____

ANEXO No. _____ del contrato de Arrendamiento, celebrado el día _____ de _____ de 19 _____ entre:

ARRENDADORA "ARR-IBA", S.A. en carácter de **ARRENDADORA** y _____
 _____ en carácter de **ARRENDATARIA** y _____

_____ en carácter de **FIADOR(A)** (ES)
(AS). Las partes en el Contrato de Arrendamiento del que forma parte de este Anexo, declaran que todas y cada una de las cláusulas a que se hace referencia en este último son cláusulas del contrato mencionado y que la única finalidad al referirse a ellas, es la de precisar y determinar los correspondientes pacto y estipulaciones del aludido Contrato en relación exclusiva al vehículo que se describe en este Anexo.

CLAUSULA 1ra. del Contrato. - Vehículo que se arrienda mediante el Contrato y este Anexo:

Año, Marca y Modelo: _____ Número de serie _____
 Número de Motor: _____ Placas: _____
 Número de Registro Federal: _____

CLAUSULA 2da. del Contrato. - El término de arrendamiento de este vehículo es de _____ meses forzados contados a partir de la fecha de este anexo.

CLAUSULA 3ra., 25a. y 41a. del Contrato. - Cantidades que se obliga a pagar a "ARISA" la Arrendataria cada mes por concepto de:

RENTA: \$ _____

\$ _____

PRIMAS Y GASTOS DE LOS SEGUROS: \$ _____

\$ _____

I. S. I. M. : \$ _____

\$ _____

TOTAL A PAGAR CADA MES: \$ _____

Fecha de pago: La Arrendataria deberá pagar a ARISA las cantidades antes mencionadas precisamente los días _____ de cada mes, por mensualidades adelantadas.

CLAUSULA 6a. del Contrato. - Las partes convienen que el Contrato por lo que se refiere al vehículo descrito en este anexo se celebra opción de compra y por lo tanto le son aplicables las cláusulas 7a. y 8a. del Contrato.

CLAUSULAS 7a. y 8a. del Contrato. - Valor de Terminación: El valor de terminación vencido que las partes pactan para el vehículo a que se refiere este Anexo, a la fecha de terminación del presente Contrato será la cantidad de \$ _____, para obtener el valor de terminación correspondiente a cualquier mes posterior a la terminación del presente Contrato.

Las partes convienen en que se reste a la cantidad antes mencionada - la suma de \$ _____, por cada mes que haya transcurrido, incluyendo el mes siguiente a la fecha de terminación del Contrato y el mes en curso en que se pretende fijar dicho valor de terminación.

CLAUSULA 9a. (Inciso D) del Contrato. - Pago por exceso en kilometraje: La Arrendataria en el caso a que se refiere esta cláusula del Contrato, deberá pagar a ARISA la cantidad de \$ _____, por cada kilómetro en exceso que reporte el vehículo al momento de su entrega, al de _____ kilómetros.

CLAUSULA 13a. del Contrato. - Lugar de entrega del vehículo: La Arrendataria al momento de suscribir este anexo se da por recibida a su entera satisfacción y en estado de servir para el uso convenido por las partes en la cláusula 10a., del Contrato, el vehículo a que se refiere este Anexo en el lugar antes señalado. La Arrendataria declara que ha corroborado el estado y funcionamiento de dicho vehículo y manifiesta que el mismo no adolece de ningún vicio o defecto.

CLAUSULA 25a. del Contrato. - Riesgo: cubiertos y suma asegurada: La suma asegurada por pérdida total del vehículo descrito en este Anexo en su valor comercial al momento del siniestro del mismo con deducible de \$ _____, con cargo a la Arrendataria. Los riesgos cubiertos son: colisiones, vuelcos, incendios, explosión, robo total, huelga y alborotos populares y fenómenos meteorológicos; daños a terceros en sus propiedades hasta _____ daños a terceros en sus personas hasta _____ una y _____ dos o más.

CLAUSULA 32a. y 33a. del Contrato. - Renta diaria que deberá pagar la Arrendataria en el caso de que no entregue el vehículo en el plazo de cinco días conforme al supuesto que se estipula en las cláusulas 32a. y 33a. del Contrato _____.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los _____ días -
 del mes de _____ de mil novecientos _____ año nú-
 Corredor Público Titulado No. _____ del Distrito Federal,
 en ejercicio legal de mi profesión, autorizado para todas las clases de -
 Ley, comparecen: por una parte, el señor _____
 en representación de la ARRENDADORA ESPECIALIZADA, S. A., a la -
 que en adelante se llamará "Arrendadora"; y por la otra, el señor _____
 en representación de _____
 quien en adelante se llamará la "Arrendataria", y dijeron que tienen con-
 cerrada la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EQUI-
 POS, lo vienen a dejar asentado ante la fé del suscrito Corredor Público -
 al tenor de las siguientes Cláusulas:

I. - ARRENDAMIENTO. - La Arrendadora por medio del presen-
 te contrato, da en arrendamiento a la arrendataria y ésta lo recibe, el -
 equipo que se describe a continuación:

EQUIPO:

Es también objeto de arrendamiento cualquier mecanismo, refac-
 ción o pieza que se use accesorialmente con el equipo arrendado, o que pos-
 teriormente se le instale o agregue.

II. - TERMINO DEL CONTRATO, RENTA Y PAGO. -

a). - El término del presente contrato de arrendamiento es de _____
 forzoso para ambas partes contratantes, contados _____
 a partir del día _____ si después de terminado el plazo de arrendamien-
 to continúa la arrendataria sin oposición de la arrendadora, en el goce y uso
 del equipo arrendado, se entenderá prorrogado el contrato en los mismos --
 términos por tiempo indefinido, en cuyo caso cualquiera de las partes podrá
 darlo por terminado mediante notificación por escrito al co-contratante; la
 terminación surtirá plenos efectos, transcurridos sesenta días después de -
 la fecha de la notificación.

b). - La renta total por el equipo arrendado se estipula en la --
 cantidad de _____ pagadera en mensualidades,
 de _____ cada una, la cual cubrirá la arrendataria durante el término -
 forzoso de duración del contrato, cantidad que deberá ser pagada por mensua-
 lidades adelantadas, considerándose ellas como plazos para el pago, en los -
 términos del artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal. El primer
 pago deberá hacerse el día que empiece a correr el término del contrato
 y los ulteriores pagos mensuales en el mismo día de cada mes subsiguiente. -
 El pago de las rentas se hará en la oficina de la Arrendadora, ubicada en _____
 o en el lugar que esta designe por escrito.

Si la arrendataria cubriere extemporáneamente a la arrendadora la renta estipulada, se obliga a pagar la cantidad de _____ diarios por cobranza.

Si la arrendataria dejare de cubrir puntualmente cualquier mensualidad de la renta, la Arrendadora podrá dar por vencidas anticipadamente las mensualidades pendientes y en consecuencia, pondrá a su disposición, reclamar el pago del saldo insoluto de rentas o la rescisión del contrato.

c). - Como anticipo, la arrendadora entrega en el momento de obtener este contrato, la cantidad de _____ equivalente a _____ mensualidades de renta estipulada. Esta suma será aplicable a los _____ últimos meses del término forzoso de este contrato de arrendamiento. La arrendadora queda autorizada para detener este anticipo hasta que la arrendataria dé cumplimiento a todas y cada una de sus obligaciones y responsabilidades derivadas de este contrato.

d). - A solicitud de la arrendadora, la arrendataria suscribe en este acto tantos títulos de crédito como mensualidades de renta se estipulan en el término fijo y forzoso del contrato, con excepción de las mensualidades anticipadas a que se refiere el inciso anterior; estos títulos de crédito son por el monto de la renta convenida, después de haber deducido el anticipo mencionado, pagaderos mensualmente a cargo de la Arrendataria y a favor de la Arrendadora pudiendo el beneficiario endosarlos, cederlos, transmitirlos o negociarlos en cualquier forma, ya sea en propiedad, garantía o procuración.

Los títulos de crédito que se emiten representan la renta mensual convenida y su causa jurídica es el propio contrato de arrendamiento. La suscripción de los mismos y su entrega a la arrendadora no implican el pago de las pensiones mensuales de renta, ni constituyen recibo de ellas.

e). - Para todos los efectos las partes declaran que la renta convenida ha sido fijada con base al uso normal del equipo arrendado.

f). - Los fletes, derechos, gastos de entrega, transporte, almacenamiento e impuestos de cualquier naturaleza por el equipo en cuestión serán cubiertos por la _____

III. - OPCIONES A LA TERMINACION DEL PLAZO. - A la terminación del plazo forzoso de este contrato de Arrendamiento, la Arrendataria podrá optar por:

a). - Adquirir de la Arrendadora-Propietaria el equipo materia de este contrato en la cantidad de _____ que deberá ser pagada de contado a la conclusión del plazo forzoso de este contrato de arrendamiento.

En el caso de que la Arrendataria no pagará en los términos convenidos las rentas o los impuestos, o el importe de las primas y gastos de seguros estipulados, o cualquier otra cantidad que debiera pagar a ARISA, en los términos de este contrato, pagará a ésta incrementos moratorios a razón del 2% (dos por ciento) mensual a partir de la mora, hasta que se efectúen los pagos correspondientes, sin perjuicio de que ARISA ejercite cualquier otro derecho que le corresponda en virtud de la Ley de este Contrato o de sus anexos.

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 la firma que lo calza, razón por la cual igualmente conviene en que, en caso de violaciones a este Contrato, o de contra-venidas, 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.

**TERMINACION DEL CONTRATO Y DEVOLUCION DE EL(LOS)
VEHICULO(S).**

TRIGESIMA TERCERA. - Al término de este contrato, la Arrendataria deberá entregar el(los) vehículo(s) a ARISA en el mismo buen estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro causado por su uso normal, en el entendimiento de que si así no lo hiciera, sin perjuicio de que ARISA ejercite las acciones que le corresponda, la Arrendataria deberá pagarle las rentas, impuestos y seguros estipulados en este Contrato y en su(s) anexo(s) y adicionalmente deberá pagar la renta diaria estipulada en el(los) anexo(s) de este contrato, hasta en tanto la Arrendataria restituya el(los) vehículo(s) a ARISA, teniendo la Arrendataria la obligación de pagar la renta por períodos completos, aún cuando hubiere entregado el(los) vehículo(s) a ARISA antes del vencimiento de un período consecuentemente, la Arrendataria renuncia al derecho que le concede el Artículo 2429 del Código Civil para el Distrito

En el caso de que la Arrendataria al entregar el(los) vehículo(s) a ARISA, no lo haga en el mismo buen estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro causado por su uso normal, faculta a ARISA, a que lleve a cabo, con todo el orden de las reparaciones correspondientes de el(los) vehículo(s) que sean necesarias para dejarlo en buen estado de uso, teniendo la Arrendataria la obligación de pagar el importe de las reparaciones referidas tan pronto fuere requerido por ello por ARISA.

GARANTIAS.

TRIGESIMA CUARTA. - La Arrendataria entrega a ARISA al momento de suscribir este contrato las cantidades que se estipulan en el(los) anexo(s) de este contrato, cantidades que ARISA retendrá como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le derivan a la Arrendataria de este contrato, hasta en tanto ARISA, hubiere recibido de aquella a su entera conformidad el(los) vehículo(s), teniendo la obligación ARISA de restituir dicha cantidad o el saldo que resulte si ARISA, hubiere aplicado la misma en pago de obligaciones a cargo de la Arrendataria, ARISA no pagará a la Arrendataria intereses alguno por la cantidad a que se hace referencia en esta cláusula, ni la misma limitará las posibles responsabilidades en que pudiere incurrir la Arrendataria, por lo que en el caso de que las responsabilidades o adeudos que para ella derivaren por virtud de este Contrato excedieran de las cantidades referidas, ARISA podrá ejercitar las acciones que a sus intereses convengan por la diferencia.

SOLIDARIDAD.

TRIGESIMA QUINTA. - En el caso de que fueren dos o más las -- personas físicas o morales que celebren este Contrato en carácter de Arrendataria, responderán solidaria y mancomunadamente frente a ARISA del -- cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les derivan de -- este contrato.

FIADORES SOLIDARIOS.

TRIGESIMA SEXTA. - Suscribe(n) este Contrato: _____

con carácter de Fiaador(a)(es)(a) quien(es) se obligan solidaria y mancomunadamente con la Arrendataria en favor de ARISA al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le derivan a aquella de este Contrato de -- Arrendamiento y de todas y cada uno de su(s) anexo(s).

TRIGESIMA SEPTIMA. - El(a)(los)(las) Fiaador(a)(es)(a) renuncia(n) a los beneficios de orden y excusión que le(s) conceden los Artículos 2814, - 2815, 2817, 2818 y 2821 de l Código Civil vigente para el Distrito:

Si ARISA concediere prórroga a espera a la Arrendataria, sin con sentimiento de el(la)(os)(las) Fiaador(a)(es)(a), o si por cualquier motivo la Arrendataria continuare al término de este Contrato en la posesión de el(los) vehículo(s), subsistirán íntegramente las obligaciones contraídas por el(las) (la)(los), Fiaador(a)(es)(a), por loque el(la)(los)(las) Fiaador(a)(es)(a) renuncia(n) al derecho que le(s) conceden los artículos 2488 y 2847 del Código Civil vigente para el Distrito

TRIGESIMA OCTAVA. - Las obligaciones contraídas por el(la) (los)(las) Fidor(a)(r(es)(as) no se extinguirán por ningún motivo hasta que se extingan las obligaciones de la Arrendataria y en la proporción y términos que ello acontezca.

TRIGESIMA NOVENA. - En el caso de que ARISA hiciera quita en favor de la Arrendataria, se reducirá la fianza en la misma proporción que la deuda principal. Si cualquiera de las obligaciones que le derivan a la Arrendataria de este Convenio, quedare sujeta a nuevos gravámenes y condiciones, no se extinguirá la fianza, por lo que en consecuencia el(la)(los)(las) Fidor(a)(r(es)(as) seguirá(n) obligada(s) a favor de ARISA, en tanto que renuncia(n) al derecho que le(s) concede el Artículo 2847 del Código Civil para el Distrito.

CUADRAGESIMA. - Aún cuando ARISA, no demandare judicialmente a la Arrendataria al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le derivan de este Contrato al mes siguiente a la expiración del plazo, o si ARISA dejare de promover por más de tres meses en el juicio entablado en contra de la Arrendataria, el(la)(los)(las) Fidor(a)(r(es)(as) seguirá(n) obligada(s) en favor de ARISA, ya que renuncia(n) a los derechos que le(s) concede el Artículo 2848 del Código Civil.

IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS E INSCRIPCION.

CUADRAGESIMA PRIMERA. - Serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria todos los impuestos y derechos presentes o futuros que se causen con motivo de la celebración de este Contrato y de la percepción de las rentas, por lo que la Arrendataria libera a ARISA o a su Cesionaria, Endonataria o Acreedora de cualquier responsabilidad a este respecto.

Las partes convienen en que si la Arrendataria ejercitare cualquiera de los derechos que le confieren las Cláusulas Séptima y Octava de este Contrato, serán por su exclusiva cuenta todos y cada uno de los impuestos, derechos, honorarios y demás gastos que se causen con motivo o como consecuencia de la(s) compra-venta(s), avalúo(s) y demás actos relacionados al ejercicio de dichos derechos.

Si se establecieren nuevos impuestos o si se incrementaran los causados por la celebración de este Contrato o por la percepción de las rentas pactadas será por cuenta exclusiva de la Arrendataria el pago de dichas cantidades.

CUADRAGESIMA SEGUNDA. - 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.

TITULOS DEL CONTRATO.

CUADRAGESIMA TERCERA. - Las partes convienen en que los títulos que aparecen en este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo y, por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas del mismo.

INTERPRETACION, JURISDICCION Y COMPETENCIA.

CUADRAGESIMA CUARTA. - Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de _____, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de _____ le correspondiera o pudiera corresponderle en lo porvenir.

Este contrato es de naturaleza mercantil y con base en los artículos 1051 y 1052 del Código de Comercio, en vigor, que fueron todos y explicados sus alcances, que el establecido que ARISA podrá demandar en la Vía Ejecutiva Mercantil la rescisión del Contrato o el cumplimiento del mismo, debiendo el C. Juez al dictar el auto final, en el caso de rescisión del Contrato, ordenar la recuperación de el(los) vehículo(s) dado(s) en arrendamiento, que se pondrá(n) en depósito de la persona que ARISA o sus representantes designen en el acto de la diligencia, debiendo a continuación hacerse el emplazamiento a juicio en los términos de Ley. Lo convenido en el presente párrafo es sin perjuicio de lo pactado en la Cláusula Trigésima Tercera de este Contrato, pudiendo intentar ARISA la acción que más convenga a sus intereses.

Las partes formulan las siguientes:

DECLARACIONES

1.- Declara el apoderado de ARISA

a).- Que su representada es una Sociedad Anónima Mercantil constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, mediante escritura número _____, otorgada ante el Notario Público No. _____, del Distrito Federal, señor Licenciado _____ el _____.

b).- Que el primer testimonio de la escritura a que se hace referencia en el párrafo que precede fué inscrito en la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, - bajo el número _____, a fojas _____, del Libro _____, el _____.

c).- Que su representada tiene, entre otros como objeto social:

"La compra, venta, manufactura, construcción, reparación, -- arrendamiento, distribución, importación, exportación, explotación y comercio en general de toda clase de maquinaria, equipos, vehículos, herramientas, enseres, productos, mercaderías, artículos y bienes muebles en general:.

d). - Que es apoderado Ja _____ ARRENDATARIA -- ARR-IBA, S. A., con facultades suficientes para celebrar a nombre y en representación de dicha sociedad este Contrato y que las facultades que le fueron conferidas no le han sido limitadas o revocadas en _____ alguna.

e). - Que su representación es propretaria de los bienes que se incluyen y describen en el(los) anexo(s) que debidamente firmada(s) por las partes se agrega(n) a este Contrato del que forma(n) parte integrante(s).

II. - Para el caso en que la Arrendataria sea persona física.

Declara(n) el(los) señor(es) que tienen(n) capacidad jurídica para celebrar a nombre propio este contrato de arrendamiento.

III. - Para el caso de que la Arrendataria sea Persona Moral.

a). - Declara(n) el(los) señor(es) que su representación _____ es (sociedad mercantil, sociedad civil o asociación civil) constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, con capacidad jurídica para celebrar este Contrato de Arrendamiento, según lo acredita(n) con el testimonio de la escritura pública número _____ de fecha _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público número _____ señor Licenciado _____

b). - Expresa(n) el(los) señor(es) que es(son) representante(s) de _____ con facultades suficientes para celebrar a su nombre y en su representación este Contrato de Arrendamiento, según lo acredita(n) con el testimonio de la escritura número _____ de fecha _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público número _____ señor Licenciado _____ y expresa(n) que las facultades que constan en el referido testimonio no le(s) han sido revocadas, limitadas ni modificadas en manera alguna.

IV. - Las partes señalan como sus respectivos domicilios, ARISA--

_____ La Arrendataria _____
 _____ y el(los) Fijador(es) _____

GENERALES.

Las generales de los organtes son las siguientes:

"ARISA"

El señor _____ Apoderado de
 ARISA, de nacionalidad _____
 años de edad, de estado civil _____
 con domicilio en _____, ocupación _____

"ARRENDATARIA"

El señor _____, de nacionali-
 dad _____ de _____ años de edad, de estado civil _____
 ocupación _____, con domicilio en _____

FIADOR(A) (ES) (AS).

El señor _____, de nacionali-
 dad _____ de _____ años de edad, de estado civil _____
 ocupación _____, con domicilio en _____

El señor _____, de nacionali-
 dad _____ de _____ años de edad, de estado civil _____
 ocupación _____, con domicilio en _____

El señor _____, de nacionali-
 dad _____ de _____ años de edad, de estado civil _____
 ocupación _____, con domicilio en _____

Hecho y firmado en la Ciudad de _____ a los _____
 día del mes de _____ de 19 _____

ARRENDADORA "ARR-IBA", S.A.

"ARRENDATARIA"

Por: _____ Por: _____
 Apoderado. FIADOR(A) (ES) (AS)

En la ciudad de _____ a los _____
 días del mes de _____ de 19____, ante mí _____
 _____, Corredor Público No. _____ de la
 Ciudad de _____, en ejercicio legal de mi
 profesión comparecieron las partes contratantes y manifiestan que desean hi-
 cer constar ante mí fe la celebración del presente Contrato de Arrenda-
 miento, con las estipulaciones y cláusulas que constan en este documento.
 Habiéndome cerciorado de su identidad y personalidad por los medios --
 que tuve a mi alcance, me manifestaron bajo protesta de decir verdad que
 sus nombramientos y poderes son suficientes legalmente para celebrar es-
 te acto, que los conservan con todo su valor y fuerza por no haberlos sido
 revocados ni limitados y que sus representantes están legalmente capacita-
 dos para contratar y obligarse y que están al corriente en el pago de sus
 impuestos, sin haberlo acreditado.

CORREDOR PÚBLICO NO. _____

El impuesto sobre los ingresos mercantiles que se cause en esta compraventa, o cualquier otro impuesto o derecho que la grave, será cargo del adquirente y deberá ser cubierto al mismo tiempo que se pague el precio del equipo.

b). - Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en términos análogos a este con excepción del plazo que será de _____ meses y con una renta mensual de _____. La arrendataria deberá comunicar por escrito a la Arrendadora, con un mínimo de un mes de anticipación al vencimiento del plazo forzoso de este contrato de arrendamiento. En caso de que la Arrendadora no recibiere en tiempo el aviso antes indicado, se entenderá que la Arrendataria no desea hacer ninguna de ambas opciones y por tanto concluirá el contrato de arrendamiento en el término previsto, obligándose la Arrendataria a devolver a la Arrendadora el equipo arrendado el día de la terminación del contrato.

IV. - LUGAR DE USO. - La Arrendataria se obliga a usar el equipo arrendado materia del presente contrato, en el lugar que designan las partes y durante todo el tiempo que dure el mismo, conviniendo ambos contratantes en que dicho lugar será _____. D.F., Si la Arrendataria deseara trasladar el equipo a un lugar distinto, necesitará que, previamente, la Arrendadora le otorgue su consentimiento por escrito. El incumplimiento por parte de la Arrendataria de esta obligación, será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, que la Arrendadora hará valer si así conviene a sus intereses.

V. - INSTALACION Y FUNCIONAMIENTO. - Serán por cuenta y a cargo de la Arrendataria los gastos de instalación de equipo en el lugar donde funcionará, y a la conclusión del contrato de arrendamiento, en su caso, la arrendataria se obliga también por su cuenta a desmontar el equipo del lugar donde hubiere sido instalado, a efecto de ponerlo a disposición de la Arrendadora en el lugar que ella designe.

Igualmente serán gastos de la Arrendataria, la electricidad, combustible, lubricante de cualquier otra fuente de energía requerida para el arrendamiento del equipo arrendado, así como todas las refacciones reparaciones o repuestos necesarios que requiera el equipo arrendado para su correcto y normal funcionamiento durante el término de duración del presente contrato.

VI. - CUIDADO DE OPERACION. - La Arrendataria se obliga a operar el equipo arrendado empleando para ello solamente personal calificado -- que será seleccionado, contratado y pagado por la Arrendataria. La Arrendataria requerirá de un personal que use el equipo con el debido cuidado y diligencia, y operándolo con todas las precauciones para evitar decomposuras o deméritos y daños y perjuicios a terceros, en su caso, estos daños y perjuicios serán a cargo de la Arrendataria.

VII. - SIGNO OSTENSIBLE DE PROPIEDAD. - La Arrendataria se obliga a colocar en lugar visible en el equipo arrendado y en forma permanente, "

XII. - ENTREGA DEL EQUIPO. -

a). - La arrendadora entregará a la arrendataria el equipo - objeto de este contrato en la fecha de la firma del mismo, si ya lo tuviere en su poder. Para el caso de que la Arrendadora no tuviere disponible en esta fecha el equipo objeto del arrendamiento, la Arrendataria procederá a pedirlo al proveedor, fabricante que lo tuviere para que éste lo entregue directamente a la propia arrendataria.

La orden de compra o pedido deberá ser suscrita por la arrendataria indicando al proveedor o fabricante que el equipo que se pide deberá ser facturado a favor de la arrendadora. Dicha orden de compra o pedido - deberá ser redactado especificando la maquinaria o equipo que se va a adquirir, descripción que se deberá coincidir totalmente con el equipo que se anuncia en la cláusula primera de este contrato. Así mismo, se hará constar el precio del equipo y demás términos y condiciones de la compra-venta. Este documento deberá ir acompañado de la carta conteniendo las instrucciones complementarias requeridas por la arrendadora para su protección y debidamente firmada por ésta.

La arrendadora no será responsable de ningún error u omisión en la descripción del equipo que se adquirirá en las especificaciones, términos o condiciones que se contengan en el pedido u orden de compra, la firma de la arrendataria en la orden de compra significa, entre otros efectos, su conformidad absoluta en los términos, condiciones, descripción y especificaciones consignadas en la misma.

b). - La arrendataria recibe en este caso, de absoluta conformidad, el equipo arrendado en el caso de que en esta fecha ya lo tuviere en poder la arrendadora.

Si fuere necesario adquirir el equipo arrendado de cualquier proveedor, fabricante o comerciante, la arrendataria se obliga a recibir en la fecha, términos y condiciones especificados en la orden de compra o pedido correspondiente, dando aviso por escrito a la arrendadora de la recepción del equipo, dentro de las sesenta y dos horas siguientes. La negativa de la arrendataria a recibir el equipo arrendado constituye causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, pero a su elección, la arrendadora podrá exigir el cumplimiento del mismo.

Si la arrendataria se negare a recibir el equipo objeto de arrendamiento, se obliga a pagar a la arrendadora por concepto de indemnización una suma equivalente al veinte por ciento del importe total de la venta estipulada durante todo el término forzoso del arrendamiento. Esta indemnización se causará ya sea que la arrendadora opte por rescindir al contrato de arrendamiento o reclamar el cumplimiento del mismo.

c). - La arrendadora no responderá ante la arrendataria ante ningún daño, defecto, diferencias por las especificaciones, entrega tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los equipos arrendados, por error del fabricante, proveedor o comerciante en el ensamble o correcta instalación del equipo o por cualquier otro error o incumplimiento por parte del proveedor en relación a la orden de compra, por ello, la arrendataria se obliga a reclamar sus derechos solamente del proveedor o fabricante y/o al transportador del equipo, con exclusión de la arrendadora.

d). - La arrendataria cubrirá todos los gastos de transporte, carga o descarga del equipo arrendado, excepción hecha de los casos en que dichos gastos sean por cuenta del proveedor, fabricante o comerciante que hubiere vendido el equipo arrendado y según se hubiese estipulado en la orden de compra o pedido correspondiente.

XIII.- SEGUROS. - La arrendataria se obliga a asegurar el equipo arrendado por una suma mínima de _____ la prima y _____ los gastos que se causen en la obtención de este seguro serán por cuenta de la arrendataria, quien los cubrirá al firmarse el presente contrato.

A efecto de facilitar a la arrendataria su obligación de tomar el seguro sobre el equipo arrendado, la arrendadora queda expresamente autorizada para tomar dicho seguro, el cual podrá ser incluido en la póliza abier- ta que la arrendadora mantiene en vigor.

A solicitud de cualquiera de las partes, los riesgos cubiertos por el seguro podrán ser ampliados y la prima y gastos que se causen por motivos de esta ampliación será por cuenta y cargo de la arrendataria.

Si la arrendataria no cubriera en la forma prevista la prima y gastos del seguro, la arrendadora podrá pagar dichas sumas por cuenta de la primera, en este caso la arrendataria deberá devolver a la arrendadora las cantidades adelantadas al ser requeridas. La prima y gastos anticipados por la arrendadora devengarán un interés del 18% (dieciocho por ciento) anual computados desde la fecha del pago hecha a la compañía aseguradora hasta el día en que la arrendataria reembolse el importe de dicha prima y gastos.

XIV.- PERDIDA O DAÑO.-

a). - Serán a cargo de la arrendataria todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daño que sufre el equipo arrendado.

b). - Todas las pérdidas cubiertas por cualquier póliza de seguro especificada en la cláusula XIII, del presente contrato serán ajustadas por la arrendadora y arrendataria conjuntamente y serán pagadas por el respectivo asegurador exclusivamente a la arrendadora o a su cesionario en su caso, debiendo especificarse esta circunstancia en las pólizas que se expidan.

c). - En caso de que algún equipo sufriera daño por cualquier razón o causa que sea susceptible de reparación, la arrendataria queda obligada

a realizar a sus expensas, dicha reparación de inmediato. En caso de - que la arrendadora o su cesionario haya sido indemnizado por el daño - mencionado, como resultado del seguro sobre el equipo, la arrendadora o su cesionario pagará el monto de la indemnización a la arrendataria - tan pronto como obtenga de ella pruebas suficientes de que el equipo ha - sido reparado en la forma debida.

d).- En caso de que cualquier equipo se extravíe, destruya o - dañe de modo tal que sea imposible su reparación y la arrendadora fue - re indemnizada en su valor total por la compañía aseguradora, este con - trato de arrendamiento se dará por terminado.

e).- En caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruf - do o dañado de modo tal que sea imposible la reparación y que por al - guna razón o causa la arrendadora no recibiere de la compañía de segu - ros o de tercera persona física o moral la indemnización correspondien - te, la arrendataria pagará a la arrendadora, a más tardar dentro de los - treinta días después de que ocurra dicha pérdida, robo, destrucción o - daño, una suma equivalente al saldo absoluto de la renta total estipulada - en la Cláusula II, inciso "b", y el importe de la opción estipulado en la - Cláusula III, inciso "a", y a consecuencia de dicho pago se dará por ter - minado el presente contrato de arrendamiento.

f).- En caso de que por cualquier causa el equipo se pierda, - sea robado, destruido o dañado en forma tal que no sea posible su repa - ración y que la arrendadora sea indemnizada con alguna de las pólizas - de seguro sobre el equipo, si tal indemnización alcanza solamente una - cantidad inferior al valor establecido en el inciso "e" que antecede, la - arrendataria pagará a la arrendadora la diferencia que resulta entre el - monto de la indemnización y el saldo absoluto de la renta total estipulada - en la Cláusula II, inciso "b", subsistiendo la obligación de la arrendata - ria de pagar la renta del equipo y todas las obligaciones adquiridas en - este contrato, por lo que a dicho equipo se refiere, mientras el pago de - la diferencia no sea cubierto.

XV.- REPARACIONES Y REFACCIONES.- La arrendadora debe - rá a sus expensas, realizar todas las operaciones e instalar todas las - refacciones en el equipo arrendado que sean necesarias para su debido - mantenimiento y eficiencia mientras dure la vigencia del contrato, conser - vándolo en perfectas condiciones de funcionamiento mecánico. Cualquier - refacción que la arrendataria instale en los equipos o cualquier susti - tución de repuestos que realice en los mismos, ya sea con o sin el consen - timiento de la arrendadora por el hecho mismo de hacerlo, pasarán estos - repuestos a ser propiedad de la arrendadora. La arrendadora deberá usar - solamente refacciones legítimas hechas por el fabricante de los equipos. - La arrendataria no podrá sin el previo consentimiento dado por escrito de - la arrendadora, adaptar o instalar cualquier accesorio en el equipo, si tal - adaptación o instalación cambiare la función original que deba desempeñar - dicho equipo, o el uso para el cual está normalmente destinado.

XVI. - CESION O GARANTIA. - La arrendadora queda expresamente autorizada para, si a sus intereses conviene, ceder o traspasar -- todos los intereses derivados de este contrato, sea a una institucion de -- crédito o cualquier otra persona fisica o moral.

Asimismo la arrendadora podrá dar en garantía cualquier forma que esta revista, los derechos enajenados de este contrato de arrendamiento. Expresamente convienen las partes en que a la arrendataria le queda -- prohibido ceder, traspasar, o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del presente contrato. Tampoco podrá la arrendataria vender, pignorar o gravar en cualquier forma el equipo arrendado, o transmitir su posesión, ya sea en su totalidad o parte del mismo.

Si la arrendataria violare en cualquier forma las prohibiciones -- a que se refieren los dos párrafos anteriores, será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, además cubrirá a la arrendadora los daños y perjuicios que esta sufiere.

XVII. - OBLIGADO SOLIDARIO. -

se constituye obligado solidario de la arrendataria frente y a favor de la arrendadora y en consecuencia hace suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas en este contrato a cargo de la primera, comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad a la segunda y en los -- términos de los artículos 1987, 1995 y demás relativos del Código Civil del Distrito Federal.

XVIII. - Serán competentes para conocer de cualquier controversia los tribunales de orden común o federal de la capital de la República o del domicilio del deudor a la elección de la Arrendadora, por la cual renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otro que pudiere corresponderle. Para todo lo relacionado para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, expresamente las partes convienen en que la Arrendadora podrá -- ejecutar las acciones que le competen, derivadas de este contrato por medio del procedimiento ejecutivo establecido en el título III del libro 5o. del Código de Comercio o de cualquier otro que sea procedente.

PERSONALIDAD Y GENERALIDADES

en escritura pública No. _____ del _____ Sociedad constituida
 No. _____ del _____ ante el --
 Notario Público No. _____ Lic. _____
 inscrita en la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad bajo
 el No. _____ a fojas _____ del volumen _____ del
 Libro _____ está representada en este acto por:

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

- AMOROS GUARDIOLA, Manuel. El leasing inmobiliario y su inscripción registral. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXI, núm. 569, julio-agosto de 1985.
- ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles atípicos. Editorial Trillas, México, 1985.
- BCNEO VILLAGAS, Eduardo y BARREIDA DELFINO, Eduardo A. Contratos bancarios modernos. Editorial Abeledo-Perrot, Argentina, 1984.
- BRANCA GUISEPPE. Instituciones de derecho privado. Editorial Porrúa, México, 2a. Edición, 1985.
- BUTRON, Carlos Elías. El sistema de depreciación y el arrendamiento financiero. Difusión Fiscal, México, núm. 12, junio de 1975.
- DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos Mercantiles. Editorial - Harla, 5a. Edición, 1995.

RICO PEREZ, Francisco. Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. Editorial Reus, Madrid, 1974.

ROLIN, Serge. El leasing. Editorial Reus, Madrid, 1970.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles. Editorial Porrúa, 12a. Edición, México, 1993.

SILLI, El arrendamiento financiero en México. Investigación Fiscal, núm. 48, México, diciembre de 1969.

VAZQUEZ PANDO, Fernando A. En torno al arrendamiento financiero. Revista de Investigaciones Jurídicas, año. 4, núm. 4, México, 1980.

VIDAL BLANCO, El leasing, una innovación en la técnica de la financiación, Instituto de Estudios Fiscales, -- Madrid, 1977.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. -- Editorial Porrúa, 3a. Edición, 1989.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. Editorial Esfinke. 5a. Edición, México. 1974.

FRISH PHILLIP, WALTER Y GUTIERREZ CARDONA. El arrendamiento financiero. Editorial El Foro, 6a. época, México, núm.161, enero-marzo de 1984.

GUTIERREZ VIGUERA, Manuel. El leasing como institución financiera. Editorial Asociación para el progreso de la dirección, Madrid, 1977.

HADGE LEVY, Luis. El arrendamiento financiero. Editorial Alonso, Ediciones Fiscales, 7a. Edición, México, 1976.

LEON TOVAR, Soyla H. El arrendamiento financiero. Ediciones UNAM, México, 1989.

MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos del Derecho. Editorial Porrúa, México, 1986.

PERICHE LOPEZ, Edgardo. Introducción al Estudio del Derecho y lecciones de Derecho Civil. Editorial Porrúa, México, 1982.

LEGISLACION.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION. México. Editorial Delma, 1996.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. México. Editorial Delma, 1996.

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO. México, Editorial Porrúa, 1996.

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. México, Editorial Porrúa, 1996.

CODIGO DE COMERCIO. México. Editorial Porrúa, 1996.

CODIGO CIVIL CONCORDADO PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, Por JORGE OBREGON HEREDIA, México. 1995.