

351
2ej.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA
OPCION DE DESARROLLO EMPRESARIAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
LUIS HERNANDEZ GUILLEN



ASESOR DE TESIS: LIC. JOSE A. ALMAZAN ALANIS.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

MAYO DE 1998.

261013



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

SEÑOR DOCTOR
DON ALBERTO FABIAN MONDRAGON PEDRERO
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.
P R E S E N T E .

Muy distinguido Maestro.

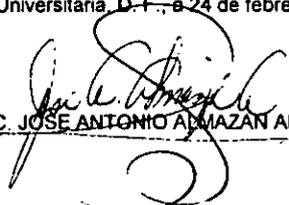
El alumno **LUIS HERNANDEZ GUILLEN**, con número de cuenta **9351169-8** ha elaborado bajo la asesoría del suscrito la investigación de tesis profesional titulada "**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA OPCION DE DESARROLLO EMPRESARIAL.**", que ha elaborado para ser admitido a sustentar el correspondiente examen profesional.

La monografía en cuestión aborda un tema de trascendente actualidad en virtud de la importancia que tiene el arrendamiento financiero como una alternativa viable para las empresas de adquisición de bienes necesarios para el desarrollo de sus procesos productivos y actividades en general, que evita acudir a otros medios de financiamiento que pueden resultar más onerosos y complicados, permitiendo el crecimiento de las unidades productivas.

Cabe señalar que el alumno Hernández Guillén, durante el desarrollo de su investigación demostró dedicación, trabajo, estudio y esfuerzo, por lo que considero que satisface los requisitos propios de este tipo de trabajos recepcionales.

Aprovecho la oportunidad para enviarte un cordial saludo, quedando a su disposición para cualquier comentario o aclaración al respecto, protestando a Usted las seguridades de mi más amplia y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Ciudad Universitaria, D.F., a 24 de febrero de 1998.


LIC. JOSÉ ANTONIO ALMAZÁN ALAÑIZ

A MIS PADRES Y HERMANA.

A MI PADRE C.P. JOSE LUIS
HERNANDEZ FLORES, QUIEN
GRACIAS A SUS ENSEÑANZAS,
CONSEJOS Y APOYO HAN HECHO
DE MI UN HOMBRE DE BIEN
PARA CUMPLIR MIS METAS
DESEADAS ANTE CUALQUIER
ADVERSIDAD.

A MI MADRE C.P. MA. ADELA
GUILLEN KIM QUIEN CON SU
AMOR Y DESVELOS ME
INSPIRARON EL AMOR AL
ESTUDIO Y A MI CARRERA.

A MI HERMANA L.A.E. ADELA
HERNANDEZ GUILLEN EN QUIEN
HE ENCONTRADO EN TODO
MOMENTO UN APOYO Y CARIÑO
SIN IGUAL.

A MI QUERIDA NOVIA.

ERES LA PERSONA MAS IMPORTANTE DE MI VIDA, YA QUE A LO LARGO DE NUESTRA CARRERA SIEMPRE ME HAZ DEMOSTRADO TU AMOR Y CARIÑO EL CUAL ES EL MAS PURO Y SINCERO QUE JAMAS HUBIESE IMAGINADO PERO SOBRETUDO HE ENCONTRADO UN APOYO EN TODO MOMENTO.

DESEO EXPRESARTE QUE ERES PARTE IMPORTANTE DEL PRESENTE TRABAJO YA QUE GRACIAS A TU COMPRESION LO HAN HECHO POSIBLE.

TE AMO.

AL LIC. JUAN CARLOS MERODIO LOPEZ.

EN QUIEN HE DEPOSITADO UN GRAN
RESPETO Y ADMIRACION POR SU DESARROLLO
PROFESIONAL Y POR SU CALIDEZ HUMANA.

UN AMIGO SIN IGUAL.

AL LIC. JUAN ALVAREZ MORENO.

QUIEN ME HA LLEVADO POR EL
CAMINO DE LA ETICA PROFESIONAL Y DE LA
SUPERACION PERSONAL.

UN AMIGO EJEMPLAR.

A LA LIC. PATRICIA CHAVEZ OTERO.

DE QUIEN HE APRENDIDO EL VALOR DE UNA
AMISTAD VERDADERA Y SINCERA LA CUAL NO
TIENE FRONTERA ALGUNA.

LIC. JOSE ANTONIO ALMAZAN ALANIS.

ME ENCUENTRO HALAGADO POR ENCONTRAR
UNA AMISTAD COMO LA SUYA Y POR DEMAS
DESINTERESADA.

DESEO EXPRESARLE MI PROFUNDO
AGRADECIMIENTO POR SU ENTREGA A LA
REALIZACION DEL PRESENTE TRABAJO, ASI COMO,
LOS VALIOSOS CONOCIMIENTOS QUE ME BRINDO A
LO LARGO DEL CAMINO.

I

INDICE

Página

INTRODUCCION

CAPITULO I

LINEAMIENTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

I.1 Antecedentes Generales.....	1
I.2 Antecedentes en México.....	2
I.3 Concepto.....	3
I.4 Naturaleza Jurídica.....	8
I.5 Elementos de Existencia.....	10
I.6 Elementos de Validez.....	16
I.7 Clasificación.....	20
I.8 Características.....	22
I.9 Opciones Terminales	24
I.10 Modalidades o Tipos de Arrendamiento Financiero.....	28

II

CAPITULO II

ARRENDADORAS FINANCIERAS

II.1 Constitución de una Arrendadora Financiera..	34
II.2.Operaciones que Realizan las Arrendadoras Financieras.....	38
II.3.Análisis de un Contrato de Arrendamiento Financiero.....	41
II.4 Obligaciones de la Arrendadora Financiera...	46
II.5 Obligaciones del Arrendatario Financiero....	48

CAPITULO III

FIGURAS JURIDICAS ANALOGAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

III.1 El Arrendamiento Financiero y El Arrendamiento Simple.....	55
III.2 El Arrendamiento Financiero y La CompraVenta	67
III.3 El Arrendamiento Financiero y El Comodato...	74
III.4 El Arrendamiento Financiero y El Mutuo.....	81

III

CAPITULO IV

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO OPCION DE DESARROLLO

V.1 Problemática Actual.....	88
V.2 Importancia del Arrendamiento Financiero en la Vida Económica del País.....	90
V.3.El Arrendamiento Financiero Como Medio Para Desarrollar la Industria.....	91
V.4 El Arrendamiento Financiero Como Medio Para Impulsar a La Pequeña y Mediana Empresa.....	92
V.5.El Arrendamiento Financiero en Las Empresas Familiares (Microempresa).....	94
CONCLUSIONES.....	96
BIBLIOGRAFIA.....	100

IV

INTRODUCCION

Debido a la difícil situación financiera que se vive en el mundo actual ha ocasionado que se acuda ante una figura relativamente nueva como lo es el ARRENDAMIENTO FINANCIERO, por ser el medio más propicio para la adquisición de bienes, y poder alcanzar una tecnología de primer mundo, la cual genera grandes beneficios tanto económicos como financieros, sin tener que acudir a otros medios de financiamiento más complicados y menos dinámicos.

Es por su versatilidad que el presente contrato en sus diversos tipos, sea el medio más adecuado para el desarrollo y crecimiento de las empresas, ya que sabiéndolo utilizar produce grandes beneficios.

El capítulo primero tiene como finalidad llevar al lector, a observar el surgimiento de esta figura jurídica a través de sus antecedentes tanto en América y Europa, considerando principalmente a México, un análisis general del concepto del arrendamiento financiero y de su naturaleza jurídica, al contrato y sus elementos esenciales y de validez, al análisis de sus opciones terminales, así como, los diferentes tipos de Arrendamiento Financiero que existen.

En el capítulo segundo se va a analizar de una manera más detallada a la presente figura, partiendo desde su constitución, las diversas operaciones que puede realizar, el análisis del contrato y las obligaciones a que se someten las partes.

El capítulo tercero del presente trabajo de investigación es más minucioso, al demostrar la autonomía que presenta el Arrendamiento Financiero frente a otros contratos que guardan ciertas similitudes con el mismo.

V

Por último en el cuarto capítulo se reúnen todos los elementos de la investigación para demostrar la influencia e importancia que tiene la presente figura jurídica en nuestra vida cotidiana, además de señalar los grandes beneficios que contrae en la vida económica de nuestro país y el impulso que da a los empresarios de la gran empresa, la mediana empresa, la pequeña empresa y la microempresa.

CAPITULO I

“LINEAMIENTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO”

I.1 ANTECEDENTES GENERALES

El Arrendamiento Financiero tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamérica en la década de los 50's con la empresa pionera **The United States Leasing Corporation**, la mencionada figura surge por el constante desarrollo tecnológico, la necesidad de un reequipamiento más frecuente por parte de las empresas que tienen carencia de capitales y de créditos, así como por la necesidad de movilizar sus capitales.

Algunos antecedentes Históricos del Arrendamiento Financiero los encontramos en el siglo XIX, con las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos, los cuales recurrieron a esta figura para adquirir gran parte de su material rodante, y la Bell Telephone System puso en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica.

La mayoría de los autores contemporáneos señalan que el arrendamiento financiero tiene su aparición, "como fecha de origen de la institución el año de 1952, como cuna los Estados Unidos de Norteamérica, y como padre al señor Boothe"¹

El señor Boothe era el director de una fábrica de productos alimenticios en California, éste al tener que servir un gran pedido de alimentos a la marina, concibió la idea de alquilar los equipos necesarios para producir los productos, por lo que al tener éxito decide constituir una empresa denominada "The United States Leasing Corporation" en San Francisco y es así como surge la primera arrendadora financiera.

Esta figura cruza el Atlántico para llegar primero al Reino Unido, en el año de 1961, donde se crea una filial y posteriormente surgen otras arrendadoras como la arrendadora ELCO, Mercantil Credit LTD, Astley International Trust, Industrial Leasing and Financed LTD.

En Francia, en el año de 1962 con la creación de la Locafrance por un grupo de bancos y las aseguradoras.

En España, en el año de 1963 surgen las arrendadoras financieras como la Uniter, S.A., Rentequipo, S.A., entre otras.

¹ Soyla H. Leon Tovar, (Leasing en el Derecho Mexicano), Ed. U.N.A.M., México 1989, Pág 16

I.2- Antecedentes en México:

La primera Arrendadora Financiera que se estableció en nuestro país fue la Interamericana de Arrendamientos, S.A., creada en el año de 1961, la cual posteriormente sufrió un cambio de denominación para quedar como Arrendadora Serfin, S.A.

El concepto de arrendamiento financiero nace en nuestro derecho mediante la adición de la fracción cuarta del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981.

Con este criterio, surge el actual concepto de Arrendamiento Financiero, el cual se encuentra consagrado en el artículo 25 de nuestra Ley General De Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, del Código de Comercio.

Por lo anterior, el 31 de diciembre de 1981 es una fecha histórica, debido a que nuestro contrato de Arrendamiento Financiero deja de ser atípico.

I.3 CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Uno de los mayores problemas que se han presentado con relación al Contrato de Arrendamiento Financiero es en torno a su concepto, ya que como el término surgió en los Estados Unidos, aún no ha podido ser asimilado totalmente en nuestro idioma.

La palabra leasing proviene del verbo inglés to lease y su traducción al castellano significa arrendar, alquilar, o dar en arriendo, dicha traducción no es lo suficientemente clara para dar a comprender todo lo que ella encierra.

Como se mencionó anteriormente el concepto de Arrendamiento Financiero lo encontramos en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su capítulo segundo; que a la letra dice:

"Artículo 25.- Por virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley"

Conceptos de varios países:

En México se le denomina Contrato de Arrendamiento Financiero, conceptuándose como sigue:

"Es aquél por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o colectiva, obligándose ésta a pagar como prestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras, y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones; compra de los bienes, prórroga del contrato, participación en el precio de la venta de los bienes"²

Otro concepto doctrinal es el que nos señala la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que es la siguiente:

"Definimos al arrendamiento financiero, como un contrato bilateral por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a conceder el uso o goce de un bien de consumo duradero previamente establecido, por un tiempo determinado y forzoso, al arrendatario financiero o usuario del bien, el cual, a su vez, se obliga a pagar como contraprestación periódicamente, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición del bien y demás accesorios más un beneficio o utilidad, y adoptar al vencimiento del contrato, alguna opción respecto del bien, que puede propiciar la compra del mismo, la prórroga del contrato o la participación en la venta del bien a un tercero"³

² Vazquez del Mercado Oscar, "Contratos Mercantiles", Ed. Porrúa, México, Pág 534

³ Revista de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

En Italia, se le conoce con el nombre de **LOCAZIONE-FINANZIARIA** en su ley número 183 de 1976 en su artículo 17 nos da el siguiente concepto:

"Se entiende por leasing, las operaciones de locación de bienes muebles o inmuebles, adquiridos o hechos construir por el arrendador, sobre la elección e indicaciones del arrendatario, que asume todos los riesgos y con la facultad para este último de devenir propietario de los bienes arrendados al término de la locación conforme a la entrega de un precio preestablecido"⁴

En España al igual que en México se le denomina arrendamiento financiero:

" Son aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad, las cuales deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento."⁵

En Francia al arrendamiento financiero se le llama **Credit Bail**, este país no nos da un concepto exacto, sin embargo, en su Ley número 66455 del 2 de julio de 1986 en su artículo 1° señala las operaciones que son consideradas como tal:

"Las Operaciones de locación (arrendamiento venta) de equipo, material de utillaje o bienes inmobiliarios para **uso profesional** especialmente adquiridos en vistas de esa locación por empresas que permanecen propietarias, cuando estas operaciones, que bajo su denominación dan al

⁴ Soyla H. Leon Tovar. Leasing en el Derecho Mexicano., Ed U.N.A.M., México 1989, Pág 32

⁵ Ibidem, Pág 32

arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes arrendados, mediante un precio convenido teniendo en cuenta al menos en parte, los pagos efectuados a título alquiler"⁶

En Ecuador el arrendamiento financiero va a tomar una denominación diferente para llamarse **ARRENDAMIENTO MERCANTIL**, sin embargo, no se da un concepto al mismo, dándose únicamente los requisitos:

" 1.- Que el contrato se celebre por escrito y se inserte en el libro de Arrendamientos Mercantiles que llevará el registrador mercantil del respectivo cantón o lugar.

2.- Que el contrato contenga un plazo inicial forzoso para ambas partes.

3.- Que la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado para la opción de compra, excedan del precio en el que el arrendador adquirió el bien.

4.- El arrendador sea propietario del bien arrendado.

5.- Al finalizar el plazo forzoso, el arrendatario tendrá derechos alternativos de: a) comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, b) prorrogar el contrato por un plazo adicional, c) recibir una parte inferior del valor residual del precio cuando el bien sea vendido a un tercero y d) recibir en "arrendamiento

⁶ Ibidem, Pág 32

mercantil" un bien sustituto, que cumpla con las necesidades de su arrendatario.⁷"

En Venezuela, se considera arrendamiento financiero como la operación mediante la cual una empresa de arrendamiento financiero adquiere un bien conforme a las especificaciones indicadas por el interesado, quien recibe para su uso por un período de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación monetaria que incluye amortización del precio, intereses, comisiones y recargos de todo orden, previstos en el contrato.

En el Derecho Internacional bajo las Reglas Uniformes del Leasing, la UNIDROIT define al arrendamiento financiero como una operación "tripartita" en donde una de las partes (la concedente), bajo indicaciones de otra parte (utilizador), adquiere de una tercera parte (proveedor), un bien del material o de los materiales seleccionados por el utilizador, contra el pago de los cánones.

I.4.-NATURALEZA JURIDICA:

La importancia de la naturaleza jurídica se da cuando se desea estudiar cualquier tipo de contrato, examinando sus elementos subjetivos y objetivos, se debe diferenciar de los demás, es decir, que tenga características propias.

Este tema ha sido debatido entre diversos autores tanto españoles como mexicanos y ninguno ha llegado a una conclusión específica, ya que por su naturaleza se le puede considerar como un

⁷ Ibidem. Pág 34

contrato mixto, en donde interviene tanto un arrendamiento como una compra-venta; sin embargo, otros lo señalan como sui-generis. La ley en la actualidad lo ha denominado como típico y totalmente independiente de otros contratos, esto por jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

"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, VII, y XIII del Código de Comercio; por ende, es diferente del arrendamiento civil, liso y llano o tradicional y de la compraventa en abonos; así que, no obstante las semejanzas o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales"

Al respecto, considero que el contrato de Arrendamiento Financiero sí es totalmente independiente de los demás contratos, a pesar de que tiene características similares a otros; debido a su operación y por sus diversas etapas se puede diferenciar y tomar como un contrato independiente. Esto se explicará más detalladamente en el capítulo tercero, donde se analizará con otros contratos para poder señalar sus diferencias.

I.5.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

Es importante mencionar que todo acto jurídico requiere de elementos esenciales y de validez para su creación, ya que si en algún acto jurídico faltase alguno de estos elementos, el mismo será nulo e inexistente.

En el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1794 se señala:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento

II. Objeto que pueda ser materia del Contrato"

Que se entiende por Consentimiento:

En todos los contratos se requiere que los Contratantes emitan una declaración unilateral de voluntad para la celebración de un acto jurídico, cuando los contratantes emiten esa declaración y están de acuerdo ambos, se produce "El Consentimiento"

"Artículo 1803.- El Consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que le presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

El consentimiento se forma de ciertos elementos, entre ellos se encuentra la oferta o policitud, la cual puede ser directa, es decir, se dirige a persona determinada o la indirecta, es decir, a cualquiera que desee aceptarla y reúna los requisitos fijados.

La oferta es una declaración unilateral de voluntad negocial, es decir, una propuesta de celebrar un negocio jurídico que tiene como fin engendrar derechos y obligaciones, la ley lo sanciona como obligatoria aunque no se ha aceptado aún, y se establece un término de acuerdo a la distancia de los contratantes.

A este supuesto podemos aplicar el artículo 1806 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Artículo 1806.-Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones."

La policitud u oferta debe reunir ciertos requisitos como son el tipo de contrato que se desea celebrar, y determinar en su declaración todos los elementos esenciales del mismo, ya que si no estuviesen todos los elementos, se está ante una simple invitación a contratar.

La aceptación únicamente puede ser hecha o manifestada por persona determinada quien hizo la oferta.

En el caso de que el aceptante no se encuentre en cuerpo presente frente al oferente, se puede aceptar la respuesta por medio de carta, telégrafo. Es importante hacer hincapié que en el mundo actual en que vivimos no se regula todavía la aceptación por medio de vías más rápidas como el fax, el E-mail, por lo que considero indispensable se regule lo más pronto, ya que son medios utilizados en la actualidad.

De acuerdo al concepto (consentimiento) que nos da el Maestro Gutiérrez y González se señala que se reduce a un sí, sin embargo no estoy de acuerdo en virtud de que puede ser cualquier otra manera que nos indique una simple aceptación; como puede ser un de acuerdo, lo tomo, perfecto, me parece correcto, entre otros vocablos utilizados cotidianamente.

El perfeccionamiento del consentimiento se presenta cuando a la policitud se fusiona o se adhiere la aceptación de las partes.

Existen cuatro Teorías que explican el consentimiento tratándose de personas no presentes, las cuales mencionaremos a continuación:

La **Primera Teoría** es la de La Declaración:

En este sistema el consentimiento se perfecciona hasta el momento en que el destinatario de la propuesta o presunto aceptante manifiesta o declara en cualquier forma su aceptación.

Crítica: No se podrá probar que la aceptación fue hecha por el destinatario, y por ello éste podrá revocar su aceptación en perjuicio del proponente.

La **Segunda Teoría** es la de La Expedición:

Se perfecciona el consentimiento cuando el Destinatario de la propuesta, a más de enterarse de ésta y declarar su aceptación.

La desventaja que produce esta teoría es en virtud de que si el aceptante envía una retractación a través de un medio más rápido a la aceptación original y esta llega primero, no existirá obligación alguna.

La **Tercera Teoría** Sistema de Aceptación:

El Consentimiento se perfecciona hasta el momento en que la aceptación llega al oferente y la recibe.

Su crítica es en relación a que no basta la simple posibilidad de conocer la aceptación para que se integre el consentimiento sino que es necesario que se conozca efectivamente.

La **Cuarta Teoría** Sistema de Información:

El Consentimiento se perfecciona hasta el momento mismo en que el oferente se entera o se informa de la aceptación que de su propuesta hizo el destinatario de la misma.

La crítica es que de acuerdo a la vida actual, se requiere de mayor rapidez y celeridad en las transacciones.

El Consentimiento en el Arrendamiento Financiero:

Se presenta en virtud de que existe un acuerdo de voluntades entre la arrendadora financiera y el arrendatario financiero, en donde el primero tiene la obligación de adquirir los bienes indicados por el arrendatario y a concederle su uso y goce, y la segunda deberá pagar a ésta los cánones y al finalizar opta por alguna de las opciones terminales.

El Objeto

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1824 nos señala a continuación:

"ART. 1824 .- Son Objeto de los Contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar

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

En las obligaciones de dar todas ellas implica la entrega de una cosa, la cual puede ser para dar en propiedad, en aprovechamiento temporal o restitución.

Es básico que el objeto exista tanto física como jurídicamente en la naturaleza, para que el objeto sea posible en el momento de celebrarse la convención, ya que si celebra un contrato con un objeto que sea física o jurídicamente imposible, nos faltará el objeto y por lo tanto no existirá el mismo.

El mismo Ordenamiento legal nos señala los requisitos que debe reunir la cosa objeto del Contrato:

"ART. 1825.- La cosa objeto del Contrato debe:
1) Existir en la naturaleza; 2) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3) Estar en el Comercio."

Objeto del Negocio Jurídico en el Arrendamiento Financiero

De lo anterior podemos señalar que el objeto del Contrato se puede clasificar en Directo, que es la conducta de los Contratantes que se manifiestan en crear y transmitir derechos y obligaciones; mientras que en el Indirecto, es el dar, hacer o no hacer, aplicando lo mencionado anteriormente la arrendadora financiera tiene como obligación dar los bienes objeto del contrato mientras que la arrendataria financiera tiene como obligación de hacer un pago por el uso y disfrute de los bienes.

En la prestación del hecho se requiere que la conducta sea posible, ya que las que sean imposibles físicas o jurídicamente no pueden ser objeto del contrato.

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

Podrán ser objeto del arrendamiento financiero todos los bienes de capital destinados a una explotación económica determinada, pero también bienes inmuebles y aquellos que constituyen la propiedad industrial.

No pueden ser objeto de Arrendamiento Financiero los derechos intransmisibles o los personalísimos o los bienes consumibles en primer uso.

I. 6. -ELEMENTOS DE VALIDEZ

En todo acto jurídico una vez que se tienen los elementos de existencia, se requiere de los elementos de validez para poder ser perfecto y poder producir efectos jurídicos plenos; entre estos están:

- 1.- La voluntad debe exteriorizarse con la forma exigida por la ley.
- 2.- La voluntad debe estar exenta de vicios.
- 3.- El objeto del acto y el motivo o fin de su celebración deben ser lícitos.

La ausencia de los vicios de la voluntad:

La voluntad de las partes que celebran el acto debe estar exenta de defectos o vicios, ya que si la decisión proviene de una creencia equivocada (error), o mantenida por engaños (dolo) o

arrancada por amenazas (violencia), es una voluntad viciada la cual anula el contrato.

En el mismo ordenamiento legal en su artículo 1815 nos señala:

"Artículo 1815.- Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él alguno de los contratantes; y, por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido"

El error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente por maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella. La actitud malévola de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya provocándolo, ya manteniéndolo engañosamente, se llama dolo en materia civil.

Por mala fe es la actitud pasiva del contratante que, habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre el mismo, lo disimula y se aprovecha de él.

Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

Se entiende por violencia.- La fuerza física o amenazas sobre una persona, para debilitar su ánimo y arrancarle una declaración de voluntad que no desea.

La Licitud en el Objeto Motivo o Fin:

Primeramente debemos señalar que se entiende por motivo:

"Intención que da nacimiento a la celebración de un acto jurídico"

Por Ley es necesario que el objeto motivo o fin del acto sean lícitos.

Para que el acto jurídico sea válido es necesario que las obligaciones sean lícitas, que el contenido de las cláusulas contractuales lo sean también y el propósito de las mismas sean el respetar las normas legales.

Respecto a lo anterior, el Lic. Manuel Bejarano Sánchez, señala lo siguiente:

"El ser humano no debe hacer mal uso de su libertad de contratar ejerciéndola en sentido opuesto a lo prescrito por la norma de Derecho, tanto las prestaciones creadas por el contrato como el fin que induce a la celebración del mismo, deben ser congruentes con ella, y cuando son incompatibles, cuando tienen un contenido antijurídico, el contrato es inválido"⁹

La Capacidad.- Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

⁹ De Pina Rafael, Diccionario del Derecho, Ed. Porrúa, México 1997, pág 328

⁹ Bejarano Sánchez Manuel, Obligaciones Civiles, Ed. Porrúa, México 1995, pág 117

Existen dos clases de capacidad:

1.- La Capacidad de goce.- Es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones.

2.- La Capacidad de ejercicio.- Es la aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos.

Los Elementos de Validez en el Arrendamiento Financiero:

El Contrato de Arrendamiento Financiero deberá ser celebrado por escrito y ratificado ante notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público.

Con relación a su capacidad para ser arrendadoras financieras también la ley nos señalan los requisitos que se deben cumplir:

1.- Deben obtener una autorización para operar como arrendadora financiera, dicha autorización la otorga la Secretaria de Hacienda Y Crédito Público.

2.- Aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores los modelos o cartabones de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera.

3.- La Secretaria de Hacienda y Crédito Público establecerá, escuchando a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, las obligaciones contingentes que puedan asumir las arrendadoras financieras en los Contratos de Arrendamiento Financiero.

I.7.-CLASIFICACION:

El Contrato de Arrendamiento Financiero desde el punto de vista jurídico lo podemos clasificar de la siguiente manera:

1) Típico.- Como se señaló anteriormente el Contrato de Arrendamiento Financiero dejó de ser atípico desde diciembre de 1981, cuando se dio por primera vez su definición en el Código Fiscal.

2) Nominado.- Tiene un nombre específico, se le llama "Arrendamiento Financiero"

3) Bilateral.- El Contrato de Arrendamiento Financiero es bilateral, ya que existen derechos y obligaciones recíprocos, tanto para el arrendador como para el arrendatario financiero; sin embargo, es importante señalar que la UNIDROIT señala una relación tripartita en donde interviene además de las partes señaladas anteriormente, se incluye al proveedor. Esto se ha considerado un error, en virtud de que el proveedor sólo contrae obligaciones y adquiere derechos con la arrendadora financiera.

4) Consensual.- Es consensual en virtud de que se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin necesidad que el arrendatario pague el precio o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio.

5) Formal.- Como se señaló en los elementos de validez, el Contrato de Arrendamiento Financiero es formal en virtud de que la misma Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 25 párrafo 30 nos señala que el contrato debe

celebrarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público.

6) Conmutativo.- En virtud de que el contrato es oneroso y las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato. Si nos remitimos al artículo 1838 de nuestro Código Civil no señala cuándo es conmutativo un contrato.

7) Oneroso.- Es oneroso en virtud que desde la celebración del contrato el arrendatario financiero está obligado a pagar una serie de cánones a la arrendadora financiera por la prestación del 100% de la financiación del bien.

8) De tracto sucesivo.- Se va a presentar una vez que el contrato llegue a su terminación y el arrendatario financiero se decida por una de las opciones terminales a que se aluden en el contrato, pero si se decide por la compra del bien, se presentará una translación de dominio del arrendador al arrendatario.

9) De Adhesión.- En virtud de que las cláusulas de que se compone el contrato van a ser redactadas de manera unilateral por la arrendadora financiera, previa aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

10) Principal.- Es principal en razón de que no necesita de otro contrato para su existencia.

I.8 CARACTERISTICAS:

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 30 nos señala lo siguiente:

1.- "La arrendadora financiera deberá adquirir los bienes objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones dadas por el arrendatario y el proveedor señalado por el mismo; sin embargo, la ley señala claramente que la arrendadora financiera no será responsable del error u omisión de los bienes objeto del arrendamiento, si éste firma de conformidad."

2.- La concesión del uso y goce del objeto dado en arrendamiento, previamente establecido en el contrato.

La mencionada ley su artículo 27 nos menciona:

3.- "El precio debe ser en cantidad determinable o determinada que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, el flete, gastos, impuestos y demás accesorios."

El mismo ordenamiento legal en su artículo 31 nos dice:

4.- "Los riesgos son a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento."

Al respecto me encuentro en desacuerdo con su fracción segunda que nos señala la pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito, como es posible que la arrendataria sea responsable si en los demás contratos no existe responsabilidad, ya que una persona es incapaz de saber que es lo que sucederá en un futuro.

5.- Optar por una opción terminal, ya sea al inicio o con un mes antes de la finalización del contrato, en caso de que se incumpla o no de aviso con tiempo será responsable de los daños y perjuicios que ocasione a la Arrendadora.

6.- El Registro, aunque nuestra ley no lo exige, considero al respecto se modifique esta parte en donde se deba señalar como obligatorio su inscripción, ya que la misma ley otorga la amplia facultad de acudir ante cualquier fedatario público para su registro artículo 25 último párrafo, esto es en razón de salvaguardar la oponibilidad de terceros y para que la arrendadora financiera pueda solicitar judicialmente la devolución de los bienes en caso de incumplimiento del arrendatario.

7.- El plazo forzoso es irrevocable en donde ninguna de las partes puede rescindir el contrato, y abarca la mayor parte o la vida económica del bien y se busca que los cánones sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero.

8.- Es de carácter mercantil en virtud de que se encuentra regulado por una ley mercantil, que es la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Segundo la arrendadora financiera deberá ser una persona jurídico colectiva dedicada al comercio y

estar debidamente autorizada para realizar ese tipo de actos, cuyo objetivo es la de obtener un lucro.

I.9 OPCIONES TERMINALES:

Debemos señalar que el elemento característico que conforma esta figura son las opciones terminales, ya que si desde el inicio de este contrato no se señala la opción terminal se puede confundir con otro tipo de contrato.

La Ley General de Organizaciones Actividades Auxiliares de Crédito impone al arrendatario financiero la obligación de optar ya sea al inicio o con un mes de vencimiento por alguna de las llamadas opciones terminales al concluir el plazo del vencimiento del contrato, una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones”

En la mencionada Ley en su artículo 27 nos señala las diversas **opciones terminales**, sin embargo únicamente encuadra tres tipos de terminación, las cuales han sido utilizadas con mayor frecuencia sin embargo previo consentimiento de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; se pueden acordar otros tipos de terminaciones.

El artículo 27 de nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito establece:

“Artículo 27. Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

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

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

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

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

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de

anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato."

Por lo que se refiere a la primera Opción Terminal "Adquisición Del Bien", es conveniente señalar:

En caso de que el arrendatario financiero opte por la primera opción terminal, el precio del bien deberá ser inferior al valor adquisición o inferior al precio del mercado a la fecha de la compra, esto es en razón de que el arrendatario ha pagado paulatinamente el valor total del bien mediante cada uno de los cánones que haya realizado en favor de la arrendadora financiera, por lo que se considera como la opción primordial en este tipo de contrato, ya que una vez que se ha pagado casi el valor total del bien, se desea obtener la propiedad del mismo.

Sin embargo, en aquellos bienes donde son continuamente renovados, como es el caso de los automóviles, las fotocopiadoras, las computadoras, entre otros; es decir, todo aquello que implique un avance tecnológico a gran escala no se desea su propiedad, sino una renovación para que así se tenga el bien más moderno con funciones más amplias y sobre todo que se libere del caro mantenimiento del mismo, que es lo que los arrendadores buscan en virtud de carecer de capital o para no realizar un gasto al vacío.

En cambio aquellos bienes que son de utilidad y no implican un atraso tecnológico, generalmente se adquieren mediante un pago simbólico.

Respecto a la Segunda Opción Terminal que alude a "La Prorroga Del Plazo", se desprende lo siguiente:

Lo único que se busca al finalizar el arrendamiento financiero, es renovarlo nuevamente para prorrogar la duración del mismo, con la característica esencial de que se cubrirá en mensualidad inferior a la que se pagaba, es necesario señalar que dicha prestación surge cuando los bienes no han sufrido un atraso tecnológico por lo que pueden seguir funcionando adecuadamente y "el equipo pasará a ser propiedad del arrendatario, sin necesidad de ningún nuevo pago."¹⁰

En lo conducente a la tercera opción es aquella que nos señala "La participación de la venta del bien"

Esta opción va a ser aquella en donde el antiguo arrendatario conjuntamente con la arrendadora va a participar de la ganancia que se obtenga al vender el bien a un tercero; sin embargo, considero que existe una contradicción en la ley, ya que en su artículo 34 nos señala que el arrendador deberá contar con un seguro para el caso en que se dañe a un tercero, sin embargo al ser un contrato formal en su misma formalidad no exige se inscriba en el registro público y la garantía de su inscripción es no causar un daño a terceros.

Por lo que en la venta si existe derecho de un tercero se puede salvaguardar con su inscripción y no necesariamente la contratación de un seguro.

¹⁰ Acosta Romero Miguél, Nuevo Derecho Bancario, Ed. Porrúa, México 1997, pág 711

I.10 MODALIDADES O TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS

En los países Europeos existen dos tipos de Arrendamiento Financiero que son:

1.- El Leasing Financiero (Arriendo-financiación o Crédito-arriendo).

2.- El Leasing Operativo (arriendo de explotación o arriendo operacional).¹¹

Los tipos más importantes de leasing se pueden encasillar en dos grandes apartados: 1) Por sus modalidades (leasing financiero y operativo; renting y leasing de retro; leasing de intermediación y de ejecución; simple y de mantenimiento, e.t.c.); y 2) Por el objeto (leasing inmobiliario; de ordenadores, automóviles, etc.)

POR SUS MODALIDADES

a) Leasing Financiero y Leasing Operativo

El **Leasing Financiero** es aquel que dura a lo largo de la mayor parte de la vida útil del elemento o bien adquirido, y durante este período inicial del leasing el contrato no puede cancelarse por ninguna de las partes, por lo que el receptor o usuario de los bienes de equipo se compromete irrevocablemente a continuar pagando el leasing durante toda la duración del contrato.

¹¹ Diccionario Jurídico del Leasing, Corporación Financiera Hispaner, Ed. Civitas, España, 1991. pág 98

El **Leasing Operativo** es aquel que puede ser anulado por el receptor de la mercancía informando debidamente al cedente. Por tanto, el leasing operativo no incluye compromiso futuro fijo para el receptor de los bienes.

DIFERENCIAS ENTRE EL LEASING OPERATIVO Y EL LEASING FINANCIERO:

1.- En el Leasing Operativo, el título de propiedad lo conserva la empresa cedente, en el Leasing Financiero los pagos a realizar no pueden ser modificados por una posterior decisión de la dirección. Además, en el Leasing Financiero existe un período en el cual no puede ser rescindido por alguna de las partes, en el operacional sí se puede rescindir, previo aviso a la empresa.

2.- En el Leasing Financiero generalmente es una financiera o una sociedad filial de un banco, y en el Leasing Operativo generalmente son los propios fabricantes, operadores o distribuidores de bienes de equipo.

EL RENTING Y EL LEASING DE RETRO.

El renting o rental es una modalidad de leasing por el que la empresa propietaria del bien cede su uso por un precio cierto, calculado en función del tiempo o de cualquier otra unidad de medida que se adopte.

En el renting se supone varios alquileres sucesivos de un mismo material a diversos usuarios.

La sociedad de renting se obliga al mantenimiento del material, lo que obliga a tener, a la vez, un personal técnico para su debido mantenimiento.

El Leasing de retro (LEASEBACK)

Es aquel en que el futuro usuario vende bienes (industriales) de su propiedad, no de un tercero (fabricante o proveedor), para pasar a utilizarlos, sin solución práctica de continuidad, como arrendatario, con lo que aquél persigue; además, una ventaja financiera, cual es el aumento de sus recursos disponibles a cambio de reducir su inmovilizado.

El leasing de intermediación y de ejecución

Es donde la sociedad de leasing viene a ser un agente que se limita mediar entre fabricantes o proveedores y usuarios, facilitando la financiación de la operación y percibiendo una comisión por los servicios prestados.

El leasing en el campo de los ordenadores.- Es un tipo de leasing operativo en donde el constructor o fabricante pone los equipos a disposición del cliente mediante el pago de una cuota mensual por parte de éste.

En este tipo de leasing de ordenadores hay una sociedad financiera que adquiere el equipo del fabricante y lo cede al cliente por un tiempo mediante el pago de una cuota mensual.

Lease Back.- Es el Contrato mediante el cual el futuro arrendatario financiero vende a una persona un bien de su propiedad, y simultáneamente lo toma en arrendamiento financiero, este negocio es sumamente usado en los Estados Unidos de Norteamérica, cuyo desarrollo se debe a las necesidades urgentes de los empresarios por tener dinero en efectivo y afrontar sus problemas de liquidez, es por eso que acuden al lease back para aumentar o recuperar sus recursos disponibles a cambio de reducir el inmovilizado.

Lesing Broker.- Este arrendamiento financiero es promovido por un auxiliar del comercio, el cual únicamente interviene para mediar entre los proveedores y usuarios, facilitando la financiación de la operación en una sociedad dedicada a celebrar contratos de arrendamiento financiero, actividades y servicios por los cuales recibe una comisión.

Service Lease.- Es muy similar al Leasing Broker, la única diferencia que surge en este contrato es que el arrendador financiero asume la responsabilidad de dar mantenimiento, reparar las partes y reemplazar el equipo inoperante.

Net Lease.- En este contrato se va a decidir desde el momento de su celebración una opción terminal, que va a ser la venta del bien a un tercero, si en la venta del bien se obtiene que el valor residual es mayor al acordado, el arrendador financiero pagará el exceso al arrendatario y a contrario sensu si el valor residual es menor el arrendatario pagará la diferencia.

POR EL OBJETO

Leasing Inmobiliario.- El Arrendamiento Financiero Inmobiliario es el contrato por el cual se desea adquirir un bien inmueble, para destinarlo durante un tiempo determinado A fines con una actividad lucrativa, una vez adquirido dicho bien la arrendadora financiera lo entrega al arrendatario financiero para usarlo por un tiempo determinado, estipulado en el contrato, pagando como contraprestación una cantidad que comprenda el valor del bien, los gastos de adquisición y una vez que se llegue al vencimiento del plazo, se puede elegir por una de las opciones terminales.

El Leasing de Automóviles.- "Permite la plena utilización de un vehículo como si fuese propio. Los vehículos los elige el usuario en función de su utilización más razonable y económica posible, y las distintas opciones de compra (generalmente previstas), permiten la renovación normal de los autos sin afectar la tesorería."¹²

El usuario puede rescindir el alquiler de su vehículo, generalmente, después de un plazo mínimo de un año, bajo reserva debe pagar una indemnización de anulación, a menos de que el arrendatario indique a la sociedad de leasing un tercero que adquiera el vehículo por una cantidad por lo menos igual a la correspondiente indemnización.

¹² Rico Pérez Francisco. Uso y disfrute, de bienes ajenos con opción de compra, Ed Reus. Madrid, 1974, pág 50.

Leasing de Construcción.- El objeto del contrato no es una construcción preexistente, sino que no existe en el momento de la contratación, y cuya promoción propone el futuro usuario a la sociedad de arrendamiento financiero. Esta adquiere el suelo, construye a su costa la edificación de que se trata y concierta con el futuro usuario el leasing el inmueble resultante.

CAPITULO II

"ARRENDADORAS FINANCIERAS"

En el presente capítulo se analizará el Contrato de Arrendamiento Financiero desde un punto de vista más detallado, como lo es su Constitución, sus diversas cláusulas, las Obligaciones que existen entre las partes, entre otras.

II.1 CONSTITUCION DE LA ARRENDADORA FINANCIERA

La calidad de la Arrendadora Financiera se refiere a las características que debe reunir conforme a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito que la regulan, por Arrendadora Financiera debemos entender a la persona jurídico colectiva que se obliga a ceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso, a otra denominada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable, en pagos parciales de acuerdo con lo acordado en el contrato, el cual debe cubrir el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios; y como se señaló anteriormente, a optar ya sea al inicio o con un mes de anticipación al vencimiento del contrato la opción terminal que se deseé ejercitar.

La Arrendadora Financiera por Ley debe ser una Persona Jurídico Colectiva debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y constituirse como una sociedad anónima; para obtener esa autorización se requiere realizar una solicitud acompañada de un depósito en moneda nacional o en valores emitidos por el Gobierno Federal, el cual debe ser por lo menos el 10%, esto es 1'873,000.00 del capital mínimo exigido para su constitución. Dicho depósito se devolverá una vez que se inicien las operaciones en caso de que se otorgue la autorización o en caso de que se niegue a juicio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El Capital Social con que se debe constituir una arrendadora financiera no se encuentra regulado en nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, sin embargo en su artículo octavo, faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del Banco de México para que durante el primer trimestre, es decir, en el mes de Marzo de cada año se publique en el Diario Oficial de la Federación los capitales mínimos para constituir una arrendadora financiera.

Los Capitales Mínimos deberán estar totalmente suscritos y pagados. Cuando el capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado cuando menos en un 50%; en el caso de sociedades de capital variable, el capital mínimo obligatorio estará integrado por acciones sin derecho a retiro.

El Capital Mínimo para constituir una Arrendadora Financiera de acuerdo al primer trimestre de 1997 es de 18'730,000.00 el cual debe estar totalmente suscrito y pagado.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público faculta a las arrendadoras financieras para que entidades financieras del exterior puedan participar en el capital social, quedando sujetas las inversiones y titularidad de acciones, a un régimen especial.

La excepción se presenta cuando se acepta a otra arrendadora financiera como socio, y es en el caso de una fusión.

El contrato social de la arrendadora financiera, así como de sus reformas, deben ser sometidos a la previa aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, e inscribirse en el Registro Público de Comercio, este trámite administrativo como se señaló en el capítulo anterior es facultad optativa de las partes, así mismo los contratos de arrendamiento financiero deben estar autorizados también por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Asamblea General de Accionistas debe llevarse a cabo en el domicilio social de la arrendadora financiera, es decir, será dentro del territorio nacional, en caso fortuito o de fuerza mayor se puede celebrar en un domicilio diferente al social, siempre dentro del territorio Nacional.

En el caso de una Asamblea Extraordinaria, los acuerdos serán válidos en una segunda convocatoria siempre que haya votado por lo menos el treinta por ciento del capital, esto es, con fundamento en al artículo 8 fracción séptima de nuestra multicitada ley.

Su Organismo de Administración deberá ser colegiado, integrado por lo menos de cinco administradores designados por la asamblea dentro de sus acuerdos, así como faculta a cada accionista que represente por lo menos el quince por ciento del capital pagado en la sociedad

para designar un consejero, cuyo nombramiento sólo podrá ser revocado cuando se anule el de todos los demás.

En las arrendadoras puede presentarse la revocación, únicamente del consejero designado por la minoría cuando la Comisión Nacional Bancaria y de Valores determina la remoción o suspensión de dicho consejero por considerar que su designación no corresponde a la de una persona con la suficiente calidad técnica o moral para la adecuada administración y vigilancia de la sociedad.

El Organismo de Vigilancia puede estar constituido por uno o más comisarios, y en relación a su formación debe ser por personas ajenas a las que constituyan el Consejo de Administración.

Las obligaciones que contrae un comisario, son las mismas que en cualquier otra sociedad anónima, de acuerdo con el artículo 165 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Cuando se presente la fusión en las arrendadoras financieras, acuerdos de fusión de dos o más sociedades, surte efectos desde que se inscribe dicho acuerdo en el Registro Público de Comercio, siempre que se haya pactado el pago de todas las deudas de las sociedades que hayan de fusionarse, o se deposite su importe en una sociedad nacional de crédito y conste el consentimiento de todos los acreedores. En caso de faltar uno de estos tres requisitos, la fusión sólo podrá tener efectos, tres meses después de la fecha en que se efectuó la inscripción de referencia.

II.2 OPERACIONES QUE REALIZAN LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS:

En nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su artículo 24 señala las diversas operaciones que pueden realizar las arrendadoras financieras.

Para explicar cada una de las operaciones que pueden realizar, es necesario desglosar la citada disposición.

I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley;

Conforme a lo anterior, al obtener la Arrendadora Financiera la autorización que otorga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ésta únicamente podrá elaborar contratos de arrendamiento financiero; esta autorización es esencial ya que de otra manera cualquier persona podría elaborar los contratos de esta naturaleza.

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

Con relación a la presente fracción, es obligación de la arrendadora financiera adquirir el bien o los bienes que le indique el arrendatario financiero, según las especificaciones que este haya dado; sin embargo, hago mención de que el arrendatario será responsable de los bienes que compre la Arrendadora, si no existe instrucción específica de las características de los bienes por parte del arrendatario o bien firma de conformidad y no sean los que haya

solicitado sino lo especifica o si bien firma de conformidad el contrato.

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

Al respecto, las arrendadoras únicamente podrán adquirir los bienes para darlos en arrendamiento cuando así les sean solicitados, ya que ésta no podrá adquirir bienes para tenerlos guardados hasta que un arrendatario este interesado.

IV.-Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros 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 proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero;

De esta forma la arrendadora podrá obtener préstamos de instituciones de crédito (bancos), con la finalidad de obtener un bien. En caso de que el arrendatario no contrate los seguros, lo podrá realizar la Arrendadora, con la salvedad de que el arrendatario deberá pagarlos a la arrendadora; la arrendadora debe contar con un buen archivo de proveedores o constructores, para la obtención de los bienes, esto, como una garantía para sus futuros arrendatarios de que se cuenta con proveedores para la búsqueda del bien.

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

La arrendadora financiera podrá suscribir títulos de crédito con la finalidad de colocarlos en la bolsa de valores y así obtener por medio del público inversionista el capital necesario para la realización de su objeto social.

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

De acuerdo a lo anterior, la arrendadora financiera podrá obtener prestamos ya sea del exterior o dentro de nuestro país, siempre y cuando sea necesario para la liquidez de la misma, es decir, que cuente con el capital suficiente para poder continuar con su objeto social ya que de lo contrario se extinguiría.

VI. (SE DEROGA)

VII. (SE DEROGA)

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 para 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;

De lo anterior se observa que dicha fracción señala cuales son los medios que puede utilizar la arrendadora financiera para el pago de los títulos de crédito que emitió ante una casa de Bolsa.

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

Esta disposición permite a la arrendadora financiera el poder capitalizar su patrimonio, es decir, el poder invertir su capital social para la obtención de intereses y así poder continuar con su objeto social.

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a oficinas;

Finalmente esta fracción indica que la Arrendadora podrá adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de sus actividades.

XI. Las demás que en ésta u otras leyes se autorice;y

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

II.3 ANALISIS DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

El siguiente contenido se tomó de un contrato de arrendamiento financiero, el cual considero es claro y preciso.

Sin embargo, al igual que en todos los demás contratos, nos encontramos con el mismo problema, que es la redacción en letras muy pequeñas, lo cual produce una pereza extrema en el lector, que en este caso -va a ser el interesado; por lo que considero se debe de insertar una cláusula, en donde se señale que el presente contrato ha sido debidamente leído por las partes, así como explicada cada una de ellas, señalándose el alcance legal que se tiene.

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:

El objeto del presente contrato lo constituyen bienes muebles destinados a fincas industriales, comerciales o profesionales, o bienes inmuebles que sean objeto de un tráfico comercial.

De lo anterior es importante que el arrendatario revise de manera cuidadosa el bien o los bienes descritos en el contrato, ya que una vez firmado de recibido, la arrendadora se deslinda de toda responsabilidad.

VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO:

Se presenta un primer período, llamado inicial, en nuestro derecho se le ha denominado como irrevocable, ya que éste es forzoso para ambas partes y generalmente es determinado por la duración económica del bien, posteriormente se presentará un segundo período, que es el residual, donde el arrendatario podrá nuevamente escoger alguna de las opciones terminales.

PAGO DEL CANON O PRECIO CONVENIDO:

El pago convenido con la arrendadora financiera se representa a través de uno o más pagarés que emitirá el arrendatario en beneficio de ésta, sin embargo, la entrega de estos títulos no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

RECLAMACIONES AL PROVEEDOR O FABRICANTE:

La arrendadora financiera legitima al arrendatario para que éste pueda reclamar al proveedor o fabricante del bien, en caso de que éste tenga algún defecto o vicio oculto.

SEGUROS

Por lo que respecta al seguro, la Lic. Soyla Leon Tovar, al respecto opina lo siguiente:

"Expresamente se señala que la arrendataria tiene plena facultad de contratar los seguros o el seguro que sea necesario para cubrir los bienes o los daños que se puedan causar a terceros con la preponderancia de que sea señalado como primer beneficiario o preferente a la arrendadora."¹³ Por lo que el arrendatario no podrá dar por terminado los seguros, sin antes avisar a la arrendadora, de lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que se

¹³ Soyla H. Leon Tovar, *Leasing en el Derecho Mexicano*, Ed. U.N.A.M., México, 1989, Pág 74

ocasionen a ésta. Considero que es conveniente se solicite que las garantías queden a favor de la arrendadora para seguridad de ésta, en caso de que se presente alguno de los supuestos.

Conforme a lo señalado anteriormente nuestro contrato de estudio señala atinadamente lo siguiente:

"Las pólizas de seguros respectivas deberán quedar en poder de la Arrendadora"¹⁴

INDEMNIZACIÓN:

La Ley General de Organizaciones y Actividades y Auxiliares de Crédito, dispone al respecto lo siguiente:

"Art 34.- En el caso de robo, pérdida, destrucción o cualquier otro daño que pudiese sufrir el bien arrendado, el arrendatario tendrá la obligación de realizar cualquier trámite ante cualquier autoridad ya sea para la recuperación del bien o para obtener la indemnización del seguro; sin embargo, en caso de que ésta sea insuficiente para cubrir el monto del bien, el arrendatario deberá poner de su dinero para lo que falte."

Lo que es conveniente para la debida conservación del bien o los bienes arrendados.

¹⁴ Contrato Arrendadora Banorte, S.A. de .CV.

IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO:

Considero que la presente cláusula es inequivalente, en virtud de que no existe reciprocidad para las partes, esto es en razón de que el arrendatario no podrá revocar el presente contrato una vez firmado por las partes aunque tenga un derecho más, sin embargo en la cláusula de variación al precio de adquisición, sí se permite a la Arrendadora devolver la cantidad otorgada por el arrendatario, si el bien llega a sufrir alguna variación, cosa que rompe con el principio de equidad.

PUBLICIDAD DEL CONTRATO:

Como señalé en el capítulo anterior, no debe dejarse al libre albedrío del arrendatario, sino que debe exigirse su registro para evitar oponibilidad por parte de un tercero, además de que el bien se entregue plenamente libre de todo vicio.

DEVOLUCION DE LOS BIENES:

Una vez que se ha llegado al vencimiento del contrato, el arrendatario tiene la obligación de devolver a la Arrendadora el bien o los bienes, si esta fue su opción terminal, en buen estado y funcionamiento, en caso de que no lo haga, la Arrendadora deberá notificarle que reparaciones son necesarias y si el arrendatario no las efectúa las hará la Arrendadora y el pago se cargará al arrendatario. Considero que es muy amplia la libertad de la arrendadora de escoger el lugar donde se van a reparar, por lo cual ambas partes, deberían mediante un convenio escoger el lugar, con la

finalidad de que no exista una falta de equilibrio y en caso de no llegar a un acuerdo de un arbitraje.

II.4 OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA:

LA ADQUISICION DEL BIEN O LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO

En relación a éste punto nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, señala lo siguiente:

"Art 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 del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualesquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignados "

Nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito permite a la arrendadora financiera recuperar los bienes entregados en caso de que el arrendatario incumpla con las obligaciones derivadas del contrato, y en su caso puedan ser objeto para celebrar con ellos otro contrato de la misma naturaleza con un tercero cuando así sea necesario, hago hincapié de que existe una laguna en la Ley, ya que se debe señalar que los bienes se entregan en buen estado y sin ningún vicio oculto.

La arrendadora financiera debe entregar los bienes objeto del contrato, la entrega física la puede satisfacer mediante el proveedor según se convenga.

La arrendadora financiera para cumplir con su entrega a través del proveedor o directamente ella, se constriñe a realizarse en el plazo pactado en el contrato, la no entrega o su retardo provocan la mora del arrendador financiero como tal, aunque se deba a actos u omisiones del proveedor. Si por otra parte el arrendador no intentara las acciones que como tal tiene en contra del proveedor, satisfechos los requisitos de ley, el propio arrendatario financiero podría intentarlas a merced a la acción oblicuo subrogatoria, sin perjuicio de que la ley misma obligue a aquél a transmitir tales acciones o a legitimar a dicho arrendatario financiero para que haga valer los derechos que correspondan al comprador.

Sobre la autorización de uso o goce de los bienes, la autorización del bien es de tracto sucesivo de manera temporal, por un período determinado y a plazos forzosos (esta es una de las diferencias con el arrendamiento civil, lo que se analizará en el próximo capítulo), sin que ninguna de ellas pueda renunciar al contrato, el plazo de duración se va a determinar en función del lapso de utilización estimado necesario para la explotación económica

del bien y del período de amortización necesario para el arrendador financiero.

Con relación a la prestación de carácter negativo, se refiere al estado de insolvencia del arrendatario financiero, la cual desde un principio es conocida por los funcionarios y empleados de las arrendadoras financieras, por lo que es previsible que el arrendador no será capaz de pagar o responder por el importe de la deuda que contraiga con la arrendadora financiera.

DERECHOS DE LA ARRENDADORA FINANCIERA:

Es una obligación de la arrendadora el incluir en sus contratos de arrendamiento financiero una cláusula relativa al seguro y su derecho es celebrar con alguna aseguradora el contrato de seguro.

Otro derecho de la arrendadora es el beneficio del seguro, dentro de éste debe ser designada como primer beneficiario de la garantía o seguro concertados, en el fin de que en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones, se cubran a la arrendadora financiera los saldos pendientes de la obligación concertada.

II.5 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO FINANCIERO

Una de las principales obligaciones del arrendatario financiero es la del pago, ya que la omisión de la misma será causa de rescisión al contrato. El objeto del pago es la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil, éste deberá ser generalmente en pagos parciales de acuerdo al convenio que haya quedado estipulado

entre las partes en el contrato, siempre tomando en cuenta la vida útil del bien.

La época de pago, surge desde la firma del contrato, y al respecto el artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito dice: ".....Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento....."

Con relación a su cuantificación, 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, generalmente el 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.

La forma de pago se realizará a través de cánones o cuotas, sin embargo se duda en relación a la existencia de pagos parciales, ya que el arrendatario financiero suscribe a la orden de la Arrendadora Financiera un pagaré que corresponda al precio pactado, en concepto de renta global, una vez pagado el importe del pagaré el arrendatario financiero habría hecho un pago y no "pagos parciales".

La integración del precio estará compuesto por los siguientes elementos:

- 1) La amortización del bien, el cual será determinado sobre la base de su costo, su vida útil y de su probable valor al término del contrato.

2) El interés correspondiente por la financiación de la arrendadora financiera.

3) Una cantidad por la gestión de la Arrendadora Financiera; tanto por la adquisición del bien o los bienes como por la actividad y gastos realizados para entregar el bien al arrendatario financiero.

4) Los impuestos por concepto de la adquisición del bien, su transportación e importación.

5) El valor residual que habrá de pagarse a determinado tiempo para el uso o goce el bien.

El valor residual lo constituye el precio de adquisición del bien consignado en el contrato, en caso de que el arrendatario financiero ejercite la opción de compra reconocida a su favor, el precio deberá ser inferior al precio de adquisición del bien.

CONSERVACION DE LOS BIENES:

El arrendatario financiero, salvo pacto en contrario, está obligado a conservar los bienes objeto del contrato en el estado que permita el uso normal, asimismo tiene la obligación de darle el mantenimiento necesario y oportuno, realizar por su cuenta las reparaciones requeridas y adquirir las refacciones e implementos necesarios, en caso de posibles desperfectos solicitar las reparaciones exclusivamente al fabricante si así se convino.

Conforme a lo expuesto anteriormente, nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito señala lo siguiente:

“Art 29.- El arrendatario financiero se obliga a utilizar los bienes conforme a su naturaleza, al uso convenido en el contrato muy a destino de los mismos.”

Deberá seleccionar al proveedor, así como el bien o bienes objeto del contrato, lo que constituye dos deberes para el arrendatario financiero.

En relación a los vicios o defectos ocultos que pueda contener el bien la Ley, invocada anteriormente impone al arrendatario financiero la obligación de sufrir los vicios o defectos ocultos que impidan el uso parcial o total de los bienes.

La falta de responsabilidad de la arrendadora financiera, por los vicios o defectos ocultos, parece tener su justificación en el hecho de que el arrendatario financiero es quien selecciona tanto al proveedor como el bien objeto del contrato.

La Arrendadora financiera cederá sus derechos al arrendatario mediante una cesión de crédito.

Al respecto la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito señala a continuación:

"Art 31.- La pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor se ha considerado que si la cosa perece para su dueño, las pérdidas o daños o menoscabos que sobrevinieren a las mercancías vendidas serán por cuenta del comprador si ya hubieren sido entregados real, jurídica o virtualmente; de lo contrario serán por cuenta del vendedor."

Otra obligación es la de responder por pérdida total o parcial que sufran los bienes, aún cuando se realicen por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

En relación a los vicios o defectos ocultos que pueda presentar un tercero en el arrendamiento financiero, se impone la obligación de responder por el robo, despojo, perturbación, destrucción, daños o cualquier acto de tercero que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos, o bien la propiedad.

"Art 31.- Salvo pacto en contrario, son a arrendataria:

I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total.

En este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos;

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

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

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

La Convención Internacional (UNIDROIT), señala que la arrendadora financiera tiene la obligación de garantizar al arrendatario el uso pacífico de la misma.

Aludiendo a la contratación del seguro en el arrendamiento financiero, se exige que en el contrato se establezca la cláusula en donde deberá quedar como primer beneficiario la arrendadora financiera a fin de que con el importe de las indemnizaciones, se cubra a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes, si dicho importe no cubre los saldos o responsabilidades, la arrendataria financiera queda obligada al pago de los faltantes.

Respecto a lo señalado anteriormente, La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, señala lo siguiente:

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

En los contratos o documentos en que se conste la garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagadas, no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes"

CAPITULO III

"FIGURAS JURIDICAS ANALOGAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO"

El presente capítulo tiene como finalidad demostrar al lector que el Arrendamiento Financiero es un contrato sui-generis, es decir, que es un contrato principal, el cual cuenta con los elementos objetivos y subjetivos para existir de manera independiente.

Sin embargo, existen otras figuras jurídicas que tienen alguna semejanza o similitud con el mismo las cuales a continuación se exponen:

III.1 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL ARRENDAMIENTO SIMPLE O COMUN:

Como señalamos en el capítulo anterior, el contrato de arrendamiento financiero es sui-generis, sin embargo, debido a su compleja estructura se involucra con algunas otras figuras jurídicas, como lo es el arrendamiento simple, el cual se analizará y se señalaran sus diferencias con el arrendamiento financiero.

CONCEPTO:

El Código Civil para el Distrito Federal, nos ofrece el siguiente concepto:

"ART 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."

Desde un punto de vista doctrinal, el Lic. Eduardo J. Couture señala lo siguiente:

" Contrato consensual, sinalagmático, conmutativo, mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a asegurar el uso o goce de una cosa, por un tiempo, y la otra, el arrendatario, a pagar un precio en dinero o en frutos de la misma cosa"¹⁵

Por otro lado, el Lic. Rafael Rojina Villegas, nos ofrece el siguiente concepto:

" Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto"¹⁶

¹⁵ Couture J. Eduardo, Vocabulario Jurídico, Ed. Depalma, Argentina, 1988, Pág 110

¹⁶ Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil "Contratos", Ed. Porrúa, México, 1996, pág 214

CLASIFICACION:

De acuerdo con los conceptos antes señalados podemos observar que de acuerdo a su naturaleza es bilateral, oneroso, Conmutativo, translativo de uso y principal.

Es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador, es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio.

Es oneroso porque impone provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado.

Es conmutativo, en virtud de que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde la celebración del contrato.

Es un contrato translativo de uso, ya que el objetivo principal es transferir el uso o goce de la cosa, siendo siempre temporal.

Es un contrato principal, en razón de que nace y subsiste por sí mismo, no requiere de otro contrato para su formación.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**1.- Transmitir el uso o goce de la cosa.**

El arrendador tiene como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, comentamos que dicha transmisión es temporal, porque en un momento futuro el arrendatario tendrá que hacer la restitución del bien arrendado.

2.- Entregar la cosa arrendada.

El arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, en caso de que no se haya determinado plazo, se deberá entregar luego de que sea requerido por el arrendatario (Art 2413 Código Civil para el Distrito Federal)

En caso de que se trate de un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo pacto en contrario, pero si el objeto es un bien inmueble, es lógico que deberá entregarse en el lugar de su ubicación.

3.- Conservar la cosa arrendada.

Es obligación del arrendador conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, salvo pacto en contrario (Art 2412 Fracción II Código Civil para el Distrito Federal)

Dicha obligación se deriva en virtud de que el presente contrato es de Tracto Sucesivo por lo que hay una reiteración constante de las prestaciones que se otorgan las partes. Así como el arrendatario debe reiterar la prestación consistente en el pago de la renta, así también como contraprestación el arrendador debe continuar proporcionando el uso o goce de la cosa, por la cual ésta debe mantenerse en condiciones para proporcionar dicho uso o goce, lo que implica la conservación y reparación de la misma.

4.- Garantizar el Uso o Goce Pacífico.

Deberá garantizar, contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico, de la cosa por todo el tiempo del contrato, por lo tanto debemos aclarar que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad (Art 2412 Fracción IV Código Civil para el Distrito Federal)

5.- Garantizar una posesión útil.

El arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se destino o conforme a su naturaleza misma (Art 2412 Fracción V Código Civil para el Distrito Federal)

6.- Responder de la evicción.

A continuación señalaremos el concepto doctrinal que nos da el maestro Ricardo Treviño Gracia, que dice así:

"La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición."¹⁷

El Concepto legal que nos señala nuestro Código Civil para el Distrito Federal es el siguiente:

Artículo 2420 " Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra."

"Artículo 2434 Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios"

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

¹⁷ Treviño Gracia, Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, 5 Edición, Ed. Mac Grawhill, México, 1997. pág 155

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1.- **Pagar la renta la forma y tiempo convenidos.**

Al respecto el Código Civil dispone lo siguiente:

"Artículo 2399 La renta o precio en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa siempre y cuando sea cierta y determinada."

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa, salvo pacto en contrario(Art 2426 Código Civil para el Distrito Federal)

Una vez que ha recibido la cosa esta obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales, esto en relación a la exactitud del pago.

2.- **Conservar la cosa en el estado en que la reciba.**

Dentro de la mencionada obligación podemos señalar lo siguiente:

a.- Será responsable de los daños y perjuicios, que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios(Art 2425 Fracción II Código Civil para el Distrito Federal)

b.- Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

c.- Hacer la reparación de aquellos deterioros de poca importancia (Art 2444 Código Civil para el Distrito Federal)

d.- No variar la forma de la cosa arrendada, en caso de que éste la hubiese variado sin consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo además responsable del pago de los daños y perjuicios. (Art 2441 Código Civil para el Distrito Federal)

e.- Poner en conocimiento del propietario, a la brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender la cosa como poseedor.

3.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

En caso de que el arrendatario no cumpla con lo anterior y la cosa se pierda o deteriore por caso fortuito, el arrendatario es responsable.

4.- Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.

Es decir, una vez que se concluye la vigencia del contrato, el arrendatario deberá devolver la cosa al arrendador.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO:

El artículo 2483 de Código Civil para el Distrito Federal nos señala en sus ocho fracciones algunas de las causas por las cuales puede terminar con el presente contrato:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.

Lo que se señala en la presente fracción es que una vez que el plazo (acontecimiento futuro pero cierto) se ha presentado, va a dar origen a la extinción de los efectos de un acto jurídico.

II- Por Convenio expreso entre las partes.

Cuando se presenta este supuesto el arrendamiento va a terminar cuando así lo hayan convenido las partes, es decir, una vez que se ha cubierto la condición a que lo rigió.

III.- Por Nulidad.

Se presenta por la ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

IV.- Por Rescisión.

Con relación al siguiente supuesto se va a presentar cuando una de las partes decida rescindir el contrato en razón de que la otra haya incumplido ya sea en los derechos y obligaciones a que se hayan sometido a la firma del mismo.

V.- Por confusión.

Se va a presentar cuando existe una equivocación o error en el bien objeto del contrato por lo que va dar origen a su terminación.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.

Una vez que el bien objeto del Contrato haya sido destruido o perdido en su totalidad, no podría subsistir teniendo por objeto indirecto un bien inexistente.

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

En este supuesto el arrendamiento termina en razón de que el bien objeto del contrato va a ser dispuesto para el beneficio de la Nación, es decir, para el beneficio colectivo y no privado.

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

La evicción es la privación de todo o en parte de la cosa adquirida por el arrendador por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

SEMEJANZAS

1.- Ambos contratos presentan la misma clasificación que mencionaremos a continuación: Típico, Nominado, Bilateral, Principal, Consensual, Oneroso, De Tracto Sucesivo, Formal y Translativo de uso.

2.- Se otorga el uso o goce temporal del bien por un tiempo determinado.

3.- Se deben pactar rentas periódicas.

4.- Una vez que se ha extinguido su vigencia se puede prorrogar.

5.- Ambos contratos son Formales, es decir, deberán elaborarse forzosamente por escrito.

DIFERENCIAS

1.- En relación a su naturaleza jurídica la del contrato de arrendamiento simple es Arrendaticia y de carácter Civil, mientras que en el contrato de arrendamiento financiero es Crediticia y de carácter Mercantil.

2.- Con relación al monto de la renta en el arrendamiento simple se tomará por el uso o goce del bien, en caso del arrendamiento financiero se tomará de acuerdo a la vida misma del bien.

3.- El pago debe realizarse en el arrendamiento simple mediante dinero u otra cosa siempre y cuando sea cierta y determinada, mientras que en el arrendamiento financiero será exclusivamente por dinero.

4.- La entrega del bien en el arrendamiento simple la efectúa el arrendador. En el arrendamiento financiero lo puede llevar a acabo el proveedor, fabricante o constructor del bien, si así se estipula en el contrato.

5.- En relación a los vicios ocultos que presente el bien, en el arrendamiento simple será responsable el arrendador, y en el arrendamiento financiero deberá responder el arrendatario.

6.- La contratación del seguro para el cuidado del bien, en el arrendamiento simple no es obligatorio, mientras que en el arrendamiento financiero es obligación del arrendatario.

7.- El arrendador, en el arrendamiento simple será una persona física o persona jurídico colectiva, mientras que el arrendamiento financiero es una empresa mercantil.

III.2 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LA COMPRA-VENTA :

La gran mayoría de los autores consideran que el contrato que mayor semejanza guarda en torno al Arrendamiento Financiero es la Compra-Venta, debido a que la finalidad del mismo es transmitir la propiedad del bien objeto del contrato, sin embargo no es dable este argumento puesto que no siempre el arrendatario adquiere la propiedad del bien, optando tan solo por otras opciones terminales.

A continuación expondré el análisis del Contrato de Compra-Venta.

CONCEPTO:

El Código Civil para el Distrito Federal, nos ofrece el siguiente concepto:

"ART 2248.-Habr  compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero."

Desde un punto de vista doctrinal, el Lic. José Barroso Figueroa en su cátedra de contratos civiles, señala lo siguiente:

"La compra-venta es el contrato por el cual una persona llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa cierta y determinada o de un derecho, a otra persona llamada comprador, mediante un precio cierto y en dinero"¹⁸

¹⁸ Apuntes del Lic. José Barroso Figueroa, de la Cátedra de Contratos Civiles, U.N.A.M., México, 1994

CLASIFICACION:

De acuerdo con los conceptos antes señalados podemos observar que de acuerdo con su naturaleza es bilateral, oneroso, principal, consensual, conmutativo, formal y translativo de dominio.

Es un contrato bilateral, en razón de que existen derechos y obligaciones para ambas partes, que en este caso se denomina "vendedor" quien transmite la propiedad de una cosa cierta y determinada o un derecho y el "comprador" quien paga un precio cierto y en dinero.

Es un contrato oneroso, ya que otorga provechos y gravámenes recíprocos. En efecto, el vendedor cuando se le paga el precio, reporta la obligación de transmitir el dominio de la cosa y, a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitirse el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio.

Es un contrato principal, en razón de que nace y subsiste por sí mismo y no requiere de otro contrato para su existencia.

Es consensual, porque no requiere necesariamente se entregue la cosa objeto del contrato en el momento para el perfeccionamiento del mismo, ya que basta únicamente el acuerdo de voluntades de las partes.

Es conmutativo, debido a que la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato.

Es formal, ya que debe celebrarse por escrito.

Es translativo de dominio, por que se transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACION DEL VENDEDOR:

1.- Transmitir el dominio de la cosa vendida.

Esta obligación resulta del concepto legal señalado con anterioridad, el cual se refiere a la obligación de uno de los contratantes que es el "vendedor", de transferir la propiedad de la cosa o del derecho.

2.- Conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador.

En caso de que el vendedor no entregue la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, trae como consecuencia que el vendedor tenga que conservar la cosa hasta el momento de la entrega, exigiéndosele cierta diligencia en la conservación de la misma, so pena de incurrir en responsabilidad.

3.- Entregar la cosa.

Es obligación del vendedor entregar la cosa vendida, dicha entrega, podrá ser de las siguientes tres maneras: 1.- Real, que es la entrega material del bien; 2. - Jurídica, que va a ser aquella en

la que la ley considera que aunque el bien no haya sido entregado materialmente se considere recibido por el comprador, 3.- Por último la Virtual, que es cuando el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición, aunque no la haya recibido materialmente (Art 2284 Código Civil para el Distrito Federal)

4.- Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.

El vendedor no está obligado al saneamiento de los vicios ocultos, cuando la cosa presenta abiertamente los defectos, o en el caso de que el comprador sea un perito sobre la materia de la compra-venta.

En caso de que la cosa realmente presente vicios ocultos el comprador tendrá derecho a dos acciones:

a) Rescisoria.- Es el obtener la rescisión o resolución de la compra-venta, lo que implica la mutua restitución de las prestaciones y además ser indemnizado de los daños y perjuicios.

b) Quanti minoris.- Será conseguir una disminución en el precio.

En ambos casos se tiene un año para exigirla.

5.- Garantizar una posesión pacífica.

La garantía de posesión pacífica consiste en que el vendedor responda de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compra-venta.

6.- Responder del saneamiento para el caso de evicción.

Se presentan dos casos con relación al vendedor que son:

Primera.- Si obró de buena fe está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en el juicio de evicción y saneamiento, así como la mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente en la cosa enajenada.

Segunda.- Si obró de mala fe, además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente al tiempo de la enajenación, o bien al que tuviere en el momento en que se presente la evicción, además de pagar las mejoras voluntarias o de mero placer.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:

1.- Pagar el precio convenido.

El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente, pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos (Art 2293 Código Civil para el Distrito Federal)

En lo referente al tiempo el pago puede ser de dos maneras:

a) A Plazos.- Si se concedió un plazo (prorroga en el tiempo) al comprador para el pago este deberá exigirse una vez transcurrido dicho plazo.

b) Al Contado.- El comprador no puede ser obligado a pagar el precio, sino hasta que le sea entregada la cosa.

Referente al lugar, el precio deberá entregarse en el lugar convenido, en caso de que no se haya señalado el comprador deberá pagarlo en el lugar en que se encontraba la cosa.

2.- Recibir la cosa objeto del contrato.

Como ya señale anteriormente el vendedor esta obligado a entregar la cosa vendida; de lo que se desprende que el comprador tiene derecho a recibirla, pero no es facultativo para el comprador recibir o no dicha cosa porque en el caso de que éste se niegue a recibirla, dicha circunstancia, traerá como consecuencia, no la rescisión del contrato sino el liberar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de su dolo o culpa grave. Además, que el comprador deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas.

3.- Pagar los gastos de transporte o translación salvo convenio en contrario.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

SEMEJANZAS:

1.- Ambos contratos presentan la misma clasificación, que mencionaremos a continuación: Bilaterales, Principales, Consensuales, Onerosos, Formal, Típicos, Nominados, De Tracto Sucesivo, y Translativos de Dominio (que es una de las opciones terminales del Arrendamiento Financiero).

2.- En la compra-venta el comprador desde el momento en que se realiza la operación se constituye en propietario, mientras que en el arrendamiento financiero el arrendador se convierte en dueño al optar por la opción de compra del bien.

3.- La obligación de pago en ambos contrato se perfecciona a la firma del contrato.

DIFERENCIAS

1.- La naturaleza jurídica en la compra-venta es enteramente civil, mientras que en el arrendamiento financiero es mercantil.

2.- La entrega del bien en la compra-venta se hará por el vendedor o un tercero mientras que en el arrendamiento financiero la entrega la realiza el proveedor, fabricante o constructor del bien.

3.- Con relación a su finalidad la compra-venta es translativa de dominio, en el arrendamiento financiero es translativo de uso y disfrute mediante el pago de una renta.

4.- Cuando el contrato de compra-venta es al contado su ejecución es inmediata, mientras que en el arrendamiento financiero se requiere transcurra el tiempo convenido y se llegue a la opción terminal para su ejecución.

5.- En la compra-venta la transmisión de propiedad es real e inmediata, mientras que en el arrendamiento financiero es incierto y, no necesaria en virtud de existir otras opciones.

6.- En caso de incumplimiento el vendedor exigirá la rescisión del contrato, mientras que en el arrendamiento financiero se exigirá la devolución del bien.

III.3 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL COMODATO:

Analizaré a continuación el contrato de comodato, el cual guarda ciertas semejanzas con el arrendamiento financiero, iniciando por su concepto.

CONCEPTO:

El Código Civil para el Distrito Federal, nos ofrece el siguiente concepto:

"Art 2497.-El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente"

Desde un punto de vista doctrinal, el Lic. José Barroso Figueroa en su cátedra de contratos civiles, al respecto señala lo siguiente:

"Contrato por el cual una de las partes el comodante, transmite temporal y gratuitamente el uso de una cosa no fungible a la otra, el comodatario, quien se obliga a restituirla en su individualidad"¹⁹

Por otro lado, el Lic. Rafael Rojina Villegas, al respecto señala lo siguiente:

"El comodato es un contrato por virtud del cual una persona llamada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, a otra persona llamada comodatario, quien se obliga a restituirla en su propia individualidad"²⁰

¹⁹ Apuntes del Lic. José Barroso Figueroa, De la Cátedra de Contratos, U.N.A.M., México, 1994

²⁰ Rojina Villegas Rafael, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, México. 1994. Pág 204

CLASIFICACION:

De acuerdo con los conceptos antes señalados podemos observar que de acuerdo a su naturaleza es bilateral, esencialmente gratuito, principal, consensual, tracto sucesivo y translativo de uso.

Es un contrato bilateral, en virtud de que se presentan derechos y obligaciones para ambas partes, la principal obligación para el comodante es la de conceder el uso, y la del comodatario restituir la cosa individualmente.

Es gratuito, esencialmente en razón de que el comodatario no paga ninguna retribución por el uso que se le concede.

Es principal, en virtud de que nace y subsiste por sí mismo, no requiere de ningún otro contrato para su surgimiento.

Es consensual, ya que únicamente se requiere el acuerdo de voluntades de las partes para su perfeccionamiento, aún cuando el bien objeto del contrato no haya sido entregado.

Es de tracto sucesivo, en virtud de que sus efectos se prolongan a través del tiempo.

Es translativo de Uso, ya que el comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones de la cosa prestada.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**OBLIGACION DEL COMODANTE:****1.- Conceder gratuitamente el uso de la cosa dada en comodato.**

La principal obligación del comodante es la de conceder el uso gratuito de la cosa objeto del contrato, en razón de que si se obtuviera una contraprestación estaríamos frente a un arrendamiento simple (Art 2497 Código Civil para el Distrito Federal)

2.- Entregar la cosa.

El comodante deberá entregar una cosa no fungible al comodatario y éste deberá restituirla individualmente al finalizar el contrato.

3.- Reembolsar los gastos extraordinarios.

Reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios que haya hecho para la conservación de la cosa y que hayan sido de manera urgentes, que no pudiendo dar aviso al comodante (Art 2513 Código Civil para el Distrito Federal)

4.- Pagar al comodatario los daños y perjuicios que sufra con motivo de los defectos de la cosa dada en comodato.

La responsabilidad del comodante es de manera subjetiva, por su naturaleza gratuita y sólo será responsable cuando conociendo los vicios o defectos ocultos no avisa al comodatario (Art 2514 Código Civil para el Distrito Federal)

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**1.- Conservar la cosa con toda diligencia.**

La principal obligación del comodatario es la de conservar la cosa con la máxima diligencia, respondiendo de cualquier deterioro que sufra por su culpa (Art 2502 Código Civil para el Distrito Federal)

En caso de que el comodatario deteriore la cosa objeto del contrato y está no pueda emplearse más para su uso ordinario, el comodante podrá exigir el valor de ella, abandonando la propiedad al comodatario (Art 2503 Código Civil para el Distrito Federal)

2.- Usar la cosa en la manera convenida, sin alterar su forma o sustancia.

El comodatario debe destinar la cosa prestada al uso que se hubiere convenido y, a falta de convenio, de acuerdo a su naturaleza, pero no puede alterar la forma o sustancia de la cosa, puesto que la debe restituir individualmente.

El comodatario debe usar la cosa personalmente, ya que se concede un derecho personalísimo.

3.- Pagar los gastos ordinarios para el uso y conservación de la cosa.

Es obligación del comodatario el pagar los gastos ordinarios ya que se trata de un contrato gratuito, salvo los extraordinarios serán por cuenta del comodante.

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

79

- 4.- Devolver la cosa prestada en su individualidad.

TERMINACION DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato podrá terminarse por los siguientes supuestos:

- 1.- Vencimiento del plazo.
- 2.- Satisfacción del uso para el que se prestó.
- 3.- Si no se ha fijado plazo ni uso, cuando lo desee el comodante.
- 4.- Pérdida de la cosa.
- 5.- Deterioro que haga imposible el uso para el que fue prestada.
- 6.- Muerte del comodatario.

La voluntad, del comodante antes de que termine el plazo o usos convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de la cosa, probando que hay peligro de que ésta perezca en poder del comodatario o cuando éste haya autorizado a un tercero a servirse de la cosa sin su consentimiento.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO:**SEMEJANZAS:**

1- Las semejanzas que presentan ambos contratos en relación a su clasificación son: Bilaterales, Principales, De Tracto Sucesivo y Translativo de uso.

2.- El comodatario está obligado a poner toda la diligencia para la conservación de la cosa, y en el arrendamiento financiero el arrendatario debe cuidar la cosa objeto del contrato al máximo.

DIFERENCIAS:

1.- Una de las principales diferencias que podemos observar a simple vista es en razón de que el comodato es gratuito esencialmente mientras que en el arrendamiento financiero existe una contraprestación por el uso o goce del bien.

2.- Con relación al carácter del contrato de Comodato es de naturaleza civil, mientras que el arrendamiento financiero es de naturaleza mercantil.

3.- La entrega de la cosa objeto del contrato lo va a realizar el comodante en el comodato y en el arrendamiento financiero lo realizará el fabricante, proveedor o constructor del bien.

4.- El contrato de Comodato es consensual en contraposición al arrendamiento financiero el cual forzosamente debe ser por escrito.

5.- El comodatario responde de la pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, semejanza que se presenta en el arrendamiento financiero con relación al arrendatario.

III.4 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL MUTUO

El contrato de Mutuo, guarda cierta semejanza con el arrendamiento financiero, pero también tiene diferencias como enseguida estudiaremos, partiendo de su concepto legal:

CONCEPTO:

El Código Civil para el Distrito Federal, nos ofrece el siguiente concepto:

ART. 2384.- " El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad"

Desde un punto de vista doctrinal, el Lic. José Barroso Figueroa en su cátedra de contratos civiles, señala lo siguiente:

"Contrato por el cual una de las partes, el mutuante, transmite la propiedad de dinero o de otros bienes fungibles a la otra parte mutuuario, quien se obliga a restituir otro tanto de la misma especie y calidad"²¹

Por otro lado, el Lic. Rafael de Pina Vara, al respecto señala lo siguiente:

"Contrato por el cual el mutuante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él"²²

CLASIFICACION:

De acuerdo con los conceptos antes señalados podemos observar que de acuerdo con su naturaleza es bilateral, consensual, oneroso, principal, translativo de dominio, tracto sucesivo y conmutativo.

Es bilateral, en virtud de que existen una serie de derechos y obligaciones para ambas partes, el mutuante debe entregar la cosa y el mutuuario debe restituir la misma especie y calidad.

Es consensual, no se requiere la entrega de la cosa fungible para su perfeccionamiento.

²¹ Apuntes del Lic. José Barroso Figueroa, De la Catedra de Contratos, U.N.A.M., México, 1994

²² De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México, 1997, Pág 342

Es oneroso por excepción, en caso de que se estipule un interés.

Es principal, ya que no requiere de ningún otro contrato para su existencia.

Es translativo de dominio, en virtud de que el objeto principal es transferir la propiedad de las cantidades de dinero o de los bienes fungibles.

Es de tracto sucesivo, pues surte sus efectos a través del tiempo.

Es conmutativo, pues las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración de contrato.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACION DEL MUTUANTE:

1.- Transferir el dominio de la cosa.

El mutuante transferirá la propiedad de la cosa cuando esta sea cierta y determinada.

2.- Entrega de la cosa.

La obligación de la entrega de la cosa surge como consecuencia de la obligación de transferir el dominio, la cosa que debe entregar el mutuante debe ser exactamente a la que se hubiera convenido, la entrega de la cosa deberá realizarse en el lugar convenido y en caso

de que no se haya hecho en el lugar en donde se encuentre (Art 2387 Fracción I Código Civil para el Distrito Federal)

El mutuante debe entregar la cosa objeto del contrato en su totalidad y solamente puede hacer entrega parciales cuando así se hubiere convenido de manera expresa.

3.- Responder de los vicios o defectos ocultos.

El mutuante únicamente será responsable de los vicios o los defectos ocultos de manera subjetiva, es decir, responderá a ellas cuando hubiese tenido conocimiento de los mismos (Art 2390 Código Civil para el Distrito Federal)

4.- Responder de la evicción.

En caso de que el mutuante hubiere procedido de mala fe será responsable de las siguientes consecuencias:

a.- El mutuuario quedaría libre de restituir.

b.- Si hubiera gastos por el contrato y hubieran sido satisfechos por el mutuuario, tendrá el mutuante que restituirlos, así como también los realizados en los juicios de evicción que hubiera realizado en las cosas objeto del préstamo.

c.- Pagar las mejoras voluntarias que el mutuuario hubiere realizado a las cosas prestadas.

d.- El pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido al presentarse la evicción.

En el caso de que el mutuante hubiere procedido de buena fe, se presentan dos casos:

a.- El mutuatario quedaría libre de la obligación de restituir.

b.- Si hubiera gastos por el contrato y hubieran sido satisfechos por el mutuatario, tendrá el mutuante que restituirlos, así como también los realizados en los juicios de evicción que hubiera realizado en las cosas objeto del préstamo.

OBLIGACIONES DEL MUTUATARIO:

1.- Restituir las cosas prestadas.

El mutuatario está obligado a restituir las cosas prestadas por otras de la misma especie o calidad.

2.- Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa devuelta.

Las consecuencias para el mutuatario en el caso de que apareciesen vicios o defectos ocultos en las cosas devueltas serían las de indemnizar al mutuante de los daños y perjuicios que sufriera por la mala calidad de las mismas.

Asimismo la responsabilidad del mutuatario sería del carácter subjetivo y solo responderá de los vicios que hubiese tenido conocimiento.

3.- Responder de la evicción.

Si el mutuatario procedió de buena fe, el mutuante tendrá derecho a que se le indemnice del valor de la cosa, de los gastos realizados en el contrato, si los hubo, de los gastos de los juicios de evicción y de saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias que hubiere realizado en la cosa que recibió.

Si el mutuatario procedió de mala fe además de las obligaciones señaladas anteriormente, respecto al precio de la cosa podrá elegir entre él que estas tenían al momento al momento en que se devolvieron o al momento de presentarse la evicción, además de que se le paguen las mejoras útiles o de mero placer, así como el pago de daños y perjuicios.

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

SEMEJANZAS:

1.- Ambos contratos presentan la misma clasificación que mencionaremos a continuación: Bilaterales, Principales, Consensuales, Translativos de Dominio.

2.- Los bienes objeto de ambos contratos deberán ser fungibles.

DIFERENCIAS:

1.- La principal diferencia que podemos observar es que el contrato de mutuo es esencialmente gratuito, mientras que el arrendamiento financiero es oneroso ya que existe una contraprestación por el uso o goce del bien.

2.- La naturaleza jurídica del mutuo es esencialmente civil y la naturaleza jurídica en el arrendamiento financiero es mercantil.

3.- La entrega del bien se va a realizar en el mutuo por el mutuante, y en el arrendamiento financiero el bien será entregado por el proveedor, constructor del bien.

4.- La forma en el mutuo es Consensual, mientras que en el arrendamiento financiero deberá ser forzosamente por escrito.

5.- En el mutuo se debe restituir el bien al finalizar el contrato, mientras que en el arrendamiento financiero se puede adquirir el bien o venderlo a un tercero.

CAPITULO IV

"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO OPCION DE DESARROLLO"

VI.1. Problemática Actual.

Las Arrendadoras Financieras han sido de gran apoyo para el crecimiento de nuestra nación, sin embargo se len han venido presentando una serie de problemas, los cuales afectan su estabilidad, su desarrollo y su crecimiento; considero que uno de los principales problemas es la destrucción parcial ó total de los bienes arrendados, es decir, a pesar que el arrendatario tiene como obligación el mantenimiento y cuidado del bien, éste no lo lleva acabo, debido a que nuestra idiosincrasia es que al nos ser los propietarios o dueños del bien, no nos interesa su estado de uso, es por ello que se utiliza de manera desastrosa y al llegar a una opción terminal se devuelve el bien semidestruido debido al mal trato dado, sin embargo, en algunos casos la arrendadora financiera es favorecida por el seguro que se tiene contratado.

Por la situación económica que esta viviendo en el país, se presenta otro problema y es el de las carteras vencidas²³, esto se manifiesta cuando el arrendatario no esta al corriente en sus pagos, éste al no pagar genera una serie de intereses (normales y moratorios), los cuales no podrá afrontar y llegará el momento en que la arrendadora le solicite el pago total o le embargue el bien; el

²³ Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C., Perspectivas del Arrendamiento Financiero. México, 1996.
Pág 9

problema no consiste en la recuperación del bien, sino en la pérdida de capital que sufre la arrendadora financiera, lo cual afecta en su liquidez para hacer frente al pago de sus pasivos, por ejemplo: En el caso de que la arrendadora financiera hubiese tenido que pedir un préstamo a una institución bancaria, no podrá pagar puntualmente capital e intereses, lo que podrá llevarla a la quiebra.

La falta de legislación y conocimiento por parte de los juzgadores, ha generado serios problemas para las arrendadoras financieras, en razón de que los juicios en vez de ser pronto y expedito, son todo lo contrario, en virtud de que estos toman demasiado tiempo o incluso el mismo juzgador no tiene el suficiente conocimiento para resolver el juicio, por lo que se ve en la necesidad de declararse incompetente, lo cual origina una demora en tiempo y dinero; ya que el bien se encuentra depositado y no se puede utilizar, por lo que no se obtiene el lucro del mismo.

Otro problema que se presenta a la arrendadora financiera es la falta de estudio a sus clientes y del bien que se va a arrendar, ya que en razón de la gran competencia que existe entre las mismas para la obtención del cliente, no se lleva a cabo el debido estudio, lo cual va a generar al final el problema de que el cliente no cuenta con el suficiente capital o el bien es difícil de ponerlo nuevamente en el mercado.

VI.2.Importancia del Arrendamiento Financiero en la vida económica del país.

El arrendamiento financiero es importante para la vida económica del país y esto en razón de sus operaciones terminales y la facilidad del uso y goce del bien.

Lo anterior lo señalo en razón de que gracias al arrendamiento financiero se han otorgado en arrendamiento maquinaria pesada, con las cuales se ha llegado a construir una serie de beneficios para la sociedad como lo son carreteras, generadores eléctricos, entre otros, los cuales producen un beneficio a las arcas de la nación.

El arrendamiento financiero es una herramienta útil para los empresarios, quienes con el uso del mismo adquieren maquinaria de alta tecnología para la creación de bienes, los cuales en otras condiciones se venderían en nuestro país a un precio alto en razón de la importación y es por esto que con la maquinaria y materia prima que se tiene en nuestro país se pueden elaborar dichos productos con la misma calidad o mejor y sobre todo a un menor precio, lo cual nos beneficia, ya que ocasiona que nuestra moneda no salga del país sino que se invierta en la misma nación, lo que origina estabilidad y creación de empleos.

Debido a la facilidad en el otorgamiento de créditos por parte del arrendamiento financiero, para la creación de empresas, se ha observado que el nivel de vida en nuestro país vaya en crecimiento, ya que al contar con nuevas empresas se crean nuevas fuentes de trabajo y a su vez un incremento económico.

Por otra parte al crear nuevas empresas con tecnología de primer mundo, se esta en condiciones de producir bienes que puedan competir con cualesquiera de los manufacturados en otra Nación, teniendo como resultado que nuestro país pueda comercializar dichos productos en el extranjero obteniendo como beneficio el de alegrarse de divisas y poder hacer frente a sus obligaciones crediticias, y de ser posible en un futuro desarrollarse o crear nuevas empresas a través de esta figura mercantil.

Con relación a lo anterior encontramos lo siguiente: "La construcción de capitales empresariales es particularmente importante en la liberación de los países en desarrollo"²⁴

VI.3. El Arrendamiento Financiero como instrumento para desarrollar la industria.

La gran mayoría de los industriales en nuestro país se han beneficiado por medio del uso del arrendamiento financiero en sus operaciones, ya que es un instrumento mercantil que apoya al 100% a todas aquéllas industrias que están afectada en su situación económica por lo que recurren a este instrumento para adquirir capital para la producción y mejoría de su empresa.

Las mencionadas empresas al tener éxito en la rama que desarrollan, pueden crear más empresas, ya sea del mismo género u otra diferente.

²⁴ Ruiz Durán Clemente, Economía de la Pequeña Empresa, ed. Planeta, Argentina, 1995, pág 12

Como se ha señalado debido a la facilidad que presta el arrendamiento financiero en sus opciones terminales, el industrial tiene plena capacidad de utilizar los bienes para su desarrollo y aumento de capital lo cual genera un crecimiento e incluso el poder adquirir mas equipo.

VI.4 El Arrendamiento Financiero como medio del impulso a la pequeña y mediana empresa.

En referencia a éste punto, el Lic. Clemente Ruíz Durán, señala lo siguiente:

"Son pequeñas empresas aquellas que ocupen directamente entre dieciséis y cien personas, y el valor de sus ventas anuales reales o estimadas no rebase el monto de un mil ciento quince salarios mínimos anuales."²⁵

Conforme a lo anterior, el Lic. Francisco Escobar, nos señala:

"Son mediana empresa aquellas que ocupen directamente hasta diez y doscientos cincuenta personas y el valor de sus ventas anuales reales o estimadas no rebase el monto de dos mil diez salarios mínimos anuales"²⁶

²⁵ Escobar R. Francisco ABC del Analisis Financiero, cd. Ariel, México. 1995, pág 17

²⁶ [ibidem, pág 17

El arrendamiento financiero es una fuente de tecnología para la pequeña y mediana empresa, ya que debido al bajo costo que se requiere para la obtención de bienes y la ventaja que se observa frente a la alza del dólar, propicia un incremento en la venta de bienes dentro de nuestro país lo cual coloca a las empresas nacionales en ventaja sobre las extranjeras.

Debemos señalar que la pequeña y mediana empresa en conjunto generan más empleos que la gran empresa, sin embargo estas son vulnerables a cualquier variante económico y financiero, por lo que son inestables y generalmente tienden a cerrar sus puertas caso que no sucede con la gran empresa ya que cuenta con un fuerte apoyo económico y una estabilidad mayor, sin embargo dada la importancia que generan la pequeña y mediana las arrendadoras financieras han decidido apoyarlas al 100% con el razonamiento de que la pequeña y mediana empresas se encuentran en un estado de transición ya que son empresas que en un futuro serán grandes empresas.

Los empresarios de la pequeña y mediana empresas han visto al arrendamiento financiero como un medio de salvación para su crecimiento, desarrollo y expansión, en razón que en nuestro país se ha venido presentando a lo largo de los años una serie de problemas como lo es la devaluación, la inflación, los altos costos en las materias primas, que por lo tanto afectan a su capital y al seguimiento en el mantenimiento de la empresa.

Es por esto que utilizan al arrendamiento financiero para la adquisición de los bienes e incluso para obtener prestamos para el mantenimiento de sus negocios y la expansión de los mismos.

VI.5 El Arrendamiento Financiero en las empresas familiares (microempresas).

Son microempresas aquellas que ocupen directamente hasta 15 personas y el valor de sus ventas anuales reales o estimadas no rebasen del monto de ciento diez salarios mínimos anuales.

Las empresas familiares son negocios de tamaño pequeño y requieren los bienes para su trabajo, presentan menos peligro y mayor tiempo de crecimiento, toda la familia trabaja en el negocio, por lo que no se presentan pagos a trabajadores, con lo cual surge una retribución que no disminuye su capital, sino que las ganancias obtenidas son para el pago del crédito e incluso para expandir el negocio.

Dichos negocios van creciendo a través del tiempo, es decir, van a crearse más negocios del mismo género a lo largo de su colonia, debido al fortalecimiento de su producto con lo cual se generan más ventas del mismo.

La ventaja de las empresas familiares es en razón de que al ser negocios pequeños genera un beneficio para la comunidad en donde viven, ya que generalmente son misceláneas y talleres entre otros.

El arrendamiento financiero ayuda al desarrollo de las empresas familiares a obtener el crecimiento deseado en la necesidad de hacer un sacrificio a corto plazo.

En el desarrollo de las empresas familiares se tiene como visión principal el adquirir los bienes para su uso y goce caso contrario que sucede en las empresas de mayor tamaño, ya que éstas solo desean tener un negocio familiar que les sea lo suficiente para su mantención en su vida personal y tener los bienes indispensables en su hogar, pero considero que lo más importante que hemos visto en razón de que las partes familia en sus negocios para poder obtener lo indispensable para sus hijos es dar para su educación.

CONCLUSIONES

1.- El Arrendamiento Financiero tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamérica en la década de los 50's, con la empresa denominada Unites States Leasing Corporation, llegando a nuestro país una década después.

2.- El arrendamiento financiero surgió en México en el año de 1961, con la Interamericana de Arrendamiento, S.A., dicho contrato logró su tipificación hasta el 31 de diciembre de 1981.

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

4.- El mencionado contrato se encuentra integrado por un acuerdo de voluntades tendiente a crear derechos y obligaciones, lo cual integra el objeto directo de la obligación, los cuales deben revestir los elementos esenciales.

Asimismo debe de contar con los elementos de validez que son La Capacidad en las partes, La licitud en el objeto motivo o fin y La ausencia de vicios en la voluntad para que pueda producir consecuencias jurídicas.

5.- De lo señalado a través de nuestra investigación debemos recalcar que la Naturaleza Jurídica del arrendamiento financiero es la siguiente: un contrato típico, nominado, bilateral, consensual, formal, conmutativo, oneroso, de tracto sucesivo, de adhesión y principal.

6.- Las opciones terminales del arrendamiento financiero son tres. 1) La compra del bien a un precio simbólico. 2) La prórroga del plazo y 3) Participar en la venta del bien a un tercero u otra opción siempre y cuando sea autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sin embargo se pueden convenir otras opciones previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

7.- Existen dos tipos de leasing en Europa que son:

El leasing operativo y El leasing financiero; El leasing operativo va ser aquel que puede ser cancelado previo acuerdo de las partes y El leasing financiero es aquel que dura toda la vida del contrato, este no puede ser cancelado aunque se pierda el bien.

8.- Los requisitos constitución de una arrendadora financiera será la debida autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, este constituido como una persona jurídico colectiva bajo el régimen de Sociedad Anónima y con un capital mínimo de 18'730,000.00.

9.- De acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito el arrendamiento financiero es el contrato por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal a plazo forzoso a una persona física o jurídico colectiva, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

10.- La estructura de esta figura jurídica es compleja, por lo que tiende a compararse con un arrendamiento simple, sin embargo señalamos sus diferencias y demostramos su independencia el uno del otro. La principal diferencia radica en razón de que nunca se puede adquirir la propiedad en el arrendamiento simple.

11.- Nuestro contrato guarda mayor semejanza junto a la compra-venta, incluso se le ha denominado como una compra-venta a plazos. En el arrendamiento financiero existen dos opciones terminales más lo cual lo difiere totalmente de la compra-venta.

12.- Con relación al comodato y al mutuo se demostró ampliamente que son contratos totalmente diferentes en su ejercicio.

13.- Las arrendadoras financieras atraviesan por una serie de problemas que han detenido su desarrollo y crecimiento, como lo son la destrucción no total de los bienes, la situación económica que atraviesa en nuestro país, lo cual origina las carteras vencidas. La falta de legislación y conocimiento por parte de nuestro sistema judicial.

14.- A pesar de los problemas que ha sufrido ha generado grandes beneficios a todo tipo de empresas (micro-pequeña-mediana, grande) incluyendo las familiares, en razón de ser una herramienta útil para la creación de empleos, desarrollo tecnológico, mejoramiento de la vida social y más aún un crecimiento en la economía nacional.

15.- Sin embargo, a través de la realización del presente trabajo, observe que la mayoría de las personas desconocen el funcionamiento del arrendamiento financiero, por lo que propongo debe dársele una mayor difusión por medio de folletos, platicas, seminarios, entre otros, como sucede en los países Europeos en donde también existe una legislación más avanzada producto de su desarrollo mercantil.

16.- Lo más importante para el desarrollo del arrendamiento financiero en nuestra Nación es crear un cambio de idiosincrasia, en donde se comprenda que no es la propiedad del bien la que nos genera la utilidad o rentabilidad en su caso, sino que es el uso del bien mismo.

Además es gracias al arrendamiento financiero donde podemos obtener un alcancé a la tecnología de primer mundo y a la creación de bienes los cuales nos colocan en un plano más competitivo con otras naciones, así como el luchar por alcanzar formar parte del mismo, aunando a esto una sociedad más estable por la creación de empleos y obtención de divisas.

17.- Por último considero que el arrendamiento financiero es el medio más propicio para el desarrollo de las empresas, en razón a la facilidad que otorga en sus créditos a largo plazo, lo cual da la posibilidad a las mismas de utilizar el o los bien(es) para poder obtener una rentabilidad y así poder pagar el arrendamiento mismo.

BIBLIOGRAFIA

Autor

ACOSTA Romero, Miguel. Nuevo Derecho Bancario. 6ª. Ed. Edit. Porrúa. México, 1997.

ARCE Gargollo, Javier. Contratos Atípicos. 4ª. Ed. Edit. Porrúa. México, 1997.

BEJARANO Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. 4ª. Ed. Edit. Harla. México, 1993.

BORJA Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 5ª. Ed. Edit. Porrúa. México, 1997.

CHULIA Vicent, Eduardo. Aspectos Jurídicos del Leasing. Librería. Bosch. Barcelona. España, 1991.

DIAZ Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles. 5 Ed. Edit. Porrúa México, 1996.

ESCOBAR R, Francisco. ABC del Análisis Financiero. Edit. Ariel. México, 1995.

GUTIERREZ y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 12ª. Ed. Edit. Porrúa. México, 1997.

GUTIERREZ Viguera, Manuel. El Leasing como Institución Financiera. Edit. Porrúa. México, 1989.

LEON Tovar, Soyla H. El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano, 4ª. Ed. Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Serie I, Estudios de Derecho Económico, Núm. 17. México, 1989.

RICO Pérez, Francisco. Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción de Compra. Edit. Reus. Madrid. España, 1974.

ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo. IV. Edit. Porrúa. México, 1996.

SEGURADO Llorente, Juan Luis. Todo sobre el Leasing. 1ª. Ed. Edit. De Vecchi. Barcelona. España, 1989.

TREVIÑO García, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª. Ed. Edit. Mc Graw Hill. México, 1997.

CODIGOS Y LEYES

Código de Comercio. 3ª. Ed. Edit. Mc Graw Hill. México, 1997.

Código Civil para el Distrito Federal. Leyes y Códigos de México. 62ª. Ed. Edit. Porrúa. México, 1997.

Sumario Financiero. Edit. Themis. México, 1997.

Código Fiscal de la Federación. Edit. Porrúa. México, 1997.

CONTRATO

Contrato Arrendadora Banorte. S.A. de C.V.