

192
29.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON



EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
ALTERNATIVA DE DESARROLLO PARA
LA INDUSTRIA EN MEXICO

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:
MARCO ANTONIO GUTIERREZ SERRANO

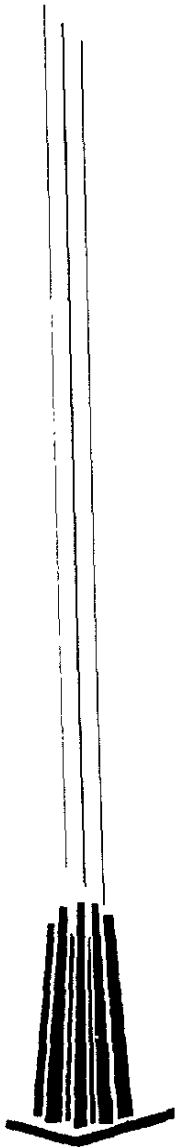
ASESOR: LIC. SAULO C. MARTIN DEL CAMPO PADILLA

MÉXICO,

1998

264295

TESIS CON
FALLA DE CUBIERTA





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

**" POR HABERME ACOGIDO EN SU SENO
EN MIS AÑOS DE ESTUDIANTE "**

LIC. SAULO C. MARTÍN DEL CAMPO PADILLA

**" GRACIAS POR SU APOYO DESINTERESADO
PARA CONCLUIR EL PRESENTE TRABAJO "**

LIC. MIGUEL AUGUSTO TIBURCIO TORAL

" POR HABERME BRINDADO SU APOYO Y AMISTAD "

A MIS PADRES:

YOLANDA SERRANO CONTRERAS

Y

JESUS GUTIERREZ MIRANDA

" A QUIENES DEBO TODO LO QUE SOY "

A MI ESPOSA:

GUADALUPE VILLANUEVA DIEGO

" POR SU COMPRENSIÓN Y APOYO EN ESTOS AÑOS "

A MIS HERMANOS:

JUAN CARLOS GUTIERREZ SERRANO

JESUS GUTIERREZ SERRANO

JOSE MANUEL GUTIERREZ SERRANO

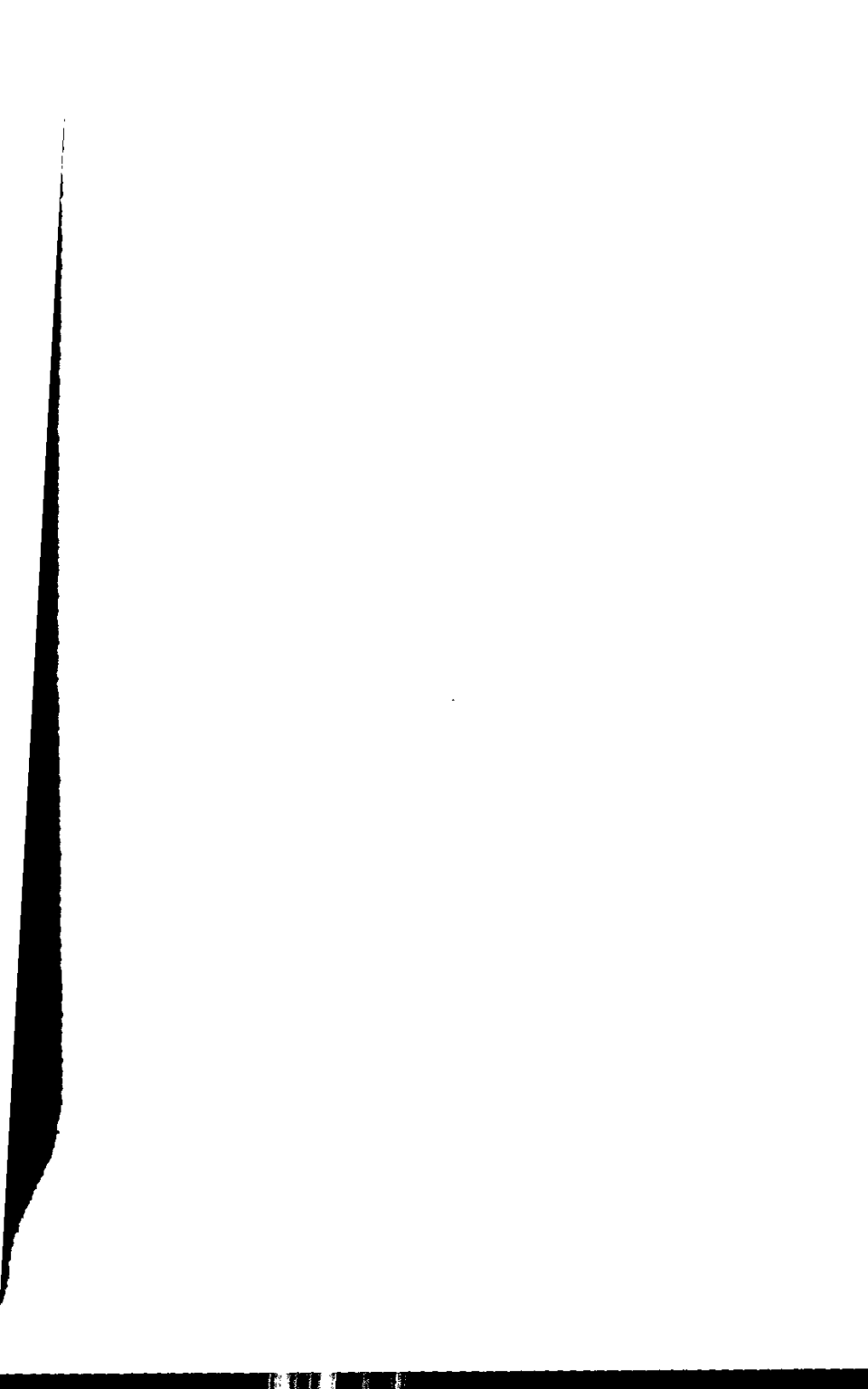
" GRACIAS POR SU MOTIVACIÓN "

LIC. MANUEL SANCHEZ DEL VALLE

" POR HABERME DADO UN GRAN APOYO "

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS

" GRACIAS POR SU AMISTAD SINCERA Y DESINTERESADA "



I
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
ALTERNATIVA DE DESARROLLO PARA LA INDUSTRIA EN MÉXICO

Í N D I C E

PÁG

Introducción

CAPÍTULO PRIMERO

ORÍGENES Y EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. Antecedentes generales.....	2
1.2. En Estados Unidos.....	3
1.3. En Europa.....	4
1.4. En Colombia.....	5
1.5. En México.....	7

CAPÍTULO SEGUNDO

ASPECTOS LEGALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. Concepto.....	13
2.1.1. La opción terminal.....	14
2.2. Principales características.....	16
2.3. Modalidades:.....	18
2.3.1. El arrendamiento puro.....	19
2.3.2. El arrendamiento financiero.....	21
2.3.2.1. De bienes inmuebles.....	28
2.3.2.2. Lease Back ó retro-venta.....	33
2.3.3. El arrendamiento inmobiliario.....	34
2.4. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento financiero.....	39
2.5. Elementos de validez.....	43

II

CAPÍTULO TERCERO

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. Su existencia en el ámbito jurídico.....	53
3.2. Respecto al contrato de arrendamiento.....	54
3.3. Respecto al contrato de compraventa.....	56
3.4. Respecto al contrato de préstamo.....	57
3.5. Respecto al contrato de depósito.....	59
3.6. Respecto al contrato mixto.....	60
3.7. Comparación del arrendamiento financiero con otras figuras similares.....	61

CAPÍTULO CUARTO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

-ALTERNATIVA DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO-

DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, FINANCIERO Y FISCAL

4.1. Generalidades.....	68
4.2. Aspectos de tipo económico y financiero.....	69
4.3. Ventajas económicas y financieras.....	71
4.3.1. Para el usuario (arrendatario financiero).....	71
4.3.2. Para el proveedor.....	73
4.3.3. Para la arrendadora financiera.....	74
4.4. El costo financiero.....	74
4.4.1. Para el arrendador.....	75
4.4.2. Para el usuario (arrendatario financiero).....	76
4.5. Aspectos fiscales respecto a la arrendadora financiera.....	77
4.5.1. Concepto de arrendamiento financiero para efectos fiscales.....	80
4.5.2. Régimen fiscal aplicable a la arrendadora financiera.....	81

III

4.5.3. Contabilización de sus operaciones.....	84
4.5.4. Deducciones.....	86
4.5.5. Opción terminal.....	88
4.5.6. Rescisión del contrato.....	91
4.6. Régimen fiscal aplicable al arrendatario financiero.....	92
4.6.1. Deducción de inversiones.....	94
4.6.2. Opción terminal.....	94
Conclusiones.....	96
Bibliografía.....	100

INTRODUCCIÓN

La actividad industrial y comercial se ha expandido en las últimas décadas en nuestro país de manera considerable lo cual no ha ido ocurriendo en igual magnitud con los recursos financieros necesarios para soportar las necesidades apremiantes de reequipamiento industrial e inversiones de diferente orden que afrontan las empresas para acomodarse adecuadamente al ritmo acelerado de cambios tecnológicos e incremento de la productividad que demanda la época. Este fenómeno de falta de innovaciones y búsqueda de nuevas alternativas en el medio financiero parece obedecer más que todo a las deficiencias estructurales de nuestro mercado de capitales y a las restricciones crediticias del medio circulante en general impuestas por las políticas gubernamentales que forzosamente se han debido tomar para combatir la inflación.

Todo este proceso ha desembocado actualmente en una especie de círculo vicioso para el sector real de la economía en donde el Gobierno ha manifestado su clara disposición de fortalecer a la industria estimulando la demanda interna por todos los medios a su alcance pero aún cuando esto se llegara a lograr existe siempre el cuello de botella de encontrar los medios de financiación adecuados para el ensanchamiento industrial, sobre todo si se tiene en cuenta la falta absoluta de liquidez en que se encuentran actualmente la mayoría de nuestras industrias, cuya contribución al producto interno bruto del país es de tal magnitud hoy en día que cualquier retroceso importante en este campo acarrearía graves problemas sociales y económicos que pueden fácilmente afectar la estabilidad de la economía.

Por este motivo bastante evidente, podría resultar de gran utilidad una investigación y análisis que tienda a aportar soluciones de diferente naturaleza al problema relativo al estancamiento en que se encuentra la industria actualmente, demostrando que, a través de una búsqueda constante, es posible hallar soluciones a los problemas coyunturales de restricciones de crédito y escasez de recursos financieros en general, siendo uno de estos medios la utilización del sistema denominado arrendamiento financiero o " Leasing " que vendría a llenar

en buena medida uno de los vacíos que en ese campo se presenta actualmente en México.

Para este efecto se desarrollará en esta tesis una investigación sobre la viabilidad y conveniencia que el arrendamiento financiero o Leasing tiene para nuestro país

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
ALTERNATIVA DE DESARROLLO PARA LA INDUSTRIA EN MÉXICO**

CAPÍTULO PRIMERO

ORÍGENES Y EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. ANTECEDENTES GENERALES.

Debido a circunstancias provocadas por la actividad industrial ha sido necesaria la creación de nuevas formas de intermediación financiera, como lo es el arrendamiento financiero.

Lo anterior obedece a la necesidad por parte de los empresarios de obtener el suficiente capital de trabajo para poder responder en forma oportuna a las operaciones de las empresas que se expanden cada vez mas, a su vez que es necesario renovar los equipos y maquinarias para lograr el desarrollo tecnológico y satisfacer las necesidades de un mercado competitivo.

El crecimiento y desarrollo traen implícitos la necesidad de recursos, los cuales se pueden conseguir con aporte de nuevos socios, pero con los riesgos que la inversión implica, como lo puede ser una baja rentabilidad para el socio, -en particular la de perder el control o tener que compartirlo con terceros-, situación que dificulta la administración del negocio.

Otra forma de allegarse de recursos puede ser a través de instituciones financieras, sin embargo estos préstamos tienen costos elevados y diversas limitantes, como lo es el no obtener las cantidades requeridas por no contar con garantías suficientes que avalen el préstamo.

Dado lo anterior, el arrendamiento financiero constituye una alternativa en donde el inversionista no se vincula como socio, sino que destina sus recursos a la adquisición de bienes para darlos en arrendamiento al industrial que requiere de esta clase de bienes.

Desde la antigüedad se viene practicando el arrendamiento de bienes, como en la antigua Grecia, donde se alquilaban las minas, los barcos y los esclavos

Los jurisconsultos de la época clásica vacilaban en decidir si había arrendamiento o venta cuando un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona, mediante una renta anual. La cuestión tenía importancia desde el punto de vista de los riesgos. Si el contrato es una venta, los riesgos son para el comprador, si es un arrendamiento, son para el propietario, esta última solución era admitida con preferencia. En aquellas épocas se decidió que este contrato, que era entonces practicado por particulares no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta, sino un contrato especial con su nombre.

Uno de los primeros ejemplos de contrato de arrendamiento lo encontramos en la figura Romana de la "Locatio", figura mediante la cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella determinado trabajo a través de una remuneración o contraprestación en dinero denominada merces. La persona que se obliga a suministrar la cosa o el trabajo se le conocía como locator, y podía ejecutar contra la otra parte la acción locati o ex locatio. La persona que debía pagar el precio de alquiler o merces, se le denominaba conductor, y el acto que ejecuta se llamaba conductio, pudiendo ejercitar en contra del locator la acción conducti o ex conductio. Dentro del Derecho Romano existían dos clases de arrendamiento: el *Locatio operarum u operis* o arrendamiento de servicios y el *Locatio rerum* o arrendamiento de cosas.

1.2. EN ESTADOS UNIDOS.

En Estados Unidos, hacia el siglo XIX por la manera como las compañías de ferrocarriles adquieren parte de sus locomotoras y vagones, se considera empieza el sistema de arrendamiento. En 1877 la "Bel Telephone System" inició operaciones similares al poner en explotación sus teléfonos facilitando un doble servicio: de alquiler y de servicio en si mismo.

En 1950, el arrendamiento comenzó a tomar parte de la forma actual, cuando un empresario americano, el señor Booth quien tenía un contrato de suministro de alimentos preparados a la marina de su país y ante la ausencia de medios suficientes para efectuar las inversiones necesarias a fin de cumplir con el contrato estimó la posibilidad de que una sociedad comprara los bienes de equipo que requería y luego se los arrendara. Así nació una sociedad en 1952 llamada "United States Leasing Corporation", con un capital de 20,000 dólares

Más tarde se crea la "Booth Leasing Corporation" con una capital de 40,000 dólares. En 1961 esta compañía contaba con un capital de ocho millones de dólares y dos mil setecientos clientes, cuyos contratos sumaban setenta y seis millones de dólares.

El señor Booth dice que Leasing es una compradora y vendedora de dinero, lo cual hace concluir que su naturaleza es la de servir de intermediario financiero.

En base a lo anterior surgen nuevas sociedades de arrendamiento financiero, constituidas como filiales de los bancos, trayendo en consecuencia un gran crecimiento del arrendamiento financiero.

1.3. EN EUROPA.

En Europa el arrendamiento financiero empieza a desarrollarse hacia los años sesenta, siendo Inglaterra el primer país de este Continente, quien en el año de 1960 practicó el arrendamiento financiero, creandose en ese mismo año la llamada "Mercantile Credit Company, LTD".

En 1962 empieza a surgir el sistema de arrendamiento financiero en Francia, siendo uno de los pocos países que cuenta con un estatuto legal

exactamente aplicable al arrendamiento financiero desde la expedición de la Ley 66-45 del 2 de Julio de 1966, y posteriormente adicionada por la ordenanza del 28 de Septiembre de 1967, que regula las operaciones de arrendamiento financiero y las sociedades inmobiliarias para el comercio y la industria llamadas comúnmente "Sicome". Las sociedades de arrendamiento financiero tienen carácter de establecimiento financiero, sujetas a un estricto control por las autoridades.

En Bélgica también se tiene una legislación específica para el arrendamiento financiero, el Decreto Real número 55 de Noviembre de 1967, que define las operaciones de arrendamiento financiero y la Orden Ministerial del 23 de Febrero de 1968, contienen el estatuto de las sociedades que lo practican.

El contrato de arrendamiento financiero no está regulado en Italia, pero la operación se realiza teniendo en cuenta las disposiciones mercantiles vigentes.

Alemania no dispone de una legislación específica sobre el arrendamiento financiero, por lo tanto queda sometido a los Principios Generales de Derecho Mercantil.

En España el arrendamiento financiero nació en 1965 con la creación de "Alquiler S.A." y "Alquesina S.A.". Posteriormente se expidió un estatuto que regula la actividad del arrendamiento financiero mediante el Real Decreto Ley No 15 del 25 de Febrero de 1977.

1.4. EN COLOMBIA.

En cuanto al desarrollo del arrendamiento financiero en América Latina surge una característica notable, como lo es el hecho de que ninguno de los países latinos en los que se practica el arrendamiento financiero haya

individualizado este mecanismo en términos capaces de otorgarle características propias, para sancionarlo como figura jurídica.

En Colombia en 1973 se inician operaciones de arrendamiento financiero, por medio de la filial colombiana del First National City Bank. Aunque era una alternativa de financiación a mediano plazo, las altas tasas de interés implícitas dentro de la operación, la hicieron prácticamente inaccesible y en 1974 el First National City Bank dejó de celebrar nuevos contratos de arrendamiento financiero.

En 1975 "Adela", otra empresa multinacional, aprovechando su experiencia en el desarrollo del arrendamiento financiero en Brasil y México, propuso al Grupo Grancolombiano la creación de una empresa arrendadora. Nació así "Arrendamiento Financiero de Colombia", que pasó a ser totalmente nacional a partir de 1979

Esta empresa procuró corregir los errores que hicieron fracasar a la empresa antes mencionada y dirigió sus operaciones básicas a las empresas de reciente creación. El éxito alcanzado por esta empresa se resume en el hecho de que llegó a realizar aproximadamente el 70% del total de las colocaciones del sistema en el país.

En 1976 por decreto 1.649, el Gobierno Colombiano permitió tasas variables anuales de depreciación, hasta un máximo del 40% del costo de los bienes adquiridos. esto a partir del primero de Enero de dicho año, siempre y cuando no hubiese tenido uso en el país con anterioridad. Esta medida tuvo repercusiones de máxima importancia para las futuras operaciones de arrendamiento financiero, pues las empresas arrendadoras podían depreciar totalmente el bien durante el primer período irrevocable del contrato, es decir, tres años, teniendo como consecuencia un menor costo para el usuario.

En Septiembre 7 de 1978 se crea la empresa denominada " Leasing Bolívar S A. " que ocupa ya una posición privilegiada en esta novedosa fuente

financiera, siendo pionera de diferentes modalidades de arrendamiento financiero sobre equipos

Es importante manifestar que la empresa " Leasig Bolívar, S.A." ha sido designada como representante para Colombia de " Multilease International " agremiación de carácter multinacional, que agrupa las principales compañías de arrendamiento financiero de cada país, efectuando simposios y cruces de información

En 1979 se constituyó la sociedad " Leasing Manzuera " que experimenta en Colombia el arrendamiento financiero Inmobiliario.

Otras empresas de arrendamiento financiero surgidas en Colombia fueron Leasing Grancolombiano, Arrendadora Financiera Santander (Arfisa), Leasing Manzuera, Con-Leasing, Leasing Progreso, Leasing del Estado, Leasing Colpatría, Vehileasing, etc.

1.5. EN MÉXICO.

Es importante señalar que el arrendamiento financiero en México tuvo su origen a través de los usos comerciales a principios de los años sesenta, siendo la primera empresa que se constituyó como arrendadora financiera la denominada " Interamericana de Arrendamientos, S.A. ", la cual surge entre 1960 y 1961 y que posteriormente se llamo " Arrendadora Serfín S.A. " ¹

" El Arrendamiento Financiero debe ser considerado como una de las Instituciones creadas en el marco del Derecho Mercantil moderno que se caracteriza por su dinámica, es decir por la creación de muchas figuras, conceptos e ideales nuevos, sin embargo dentro de este género, el

¹ VAZQUEZ PANDO, Fernando A.. " En torno al arrendamiento financiero ", p. 260. revista de investigaciones jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, año 4, México 1980.

arrendamiento financiero pertenece a aquellos productos que deben su existencia no a la actividad legislativa, sino a la práctica desarrollada en la formación de relaciones contractuales." ²

Ahora bien, de manera cronológica haremos mención a los criterios mas importantes emitidos por la Dirección General de Impuestos Sobre la Renta, a efecto de tener conocimiento de la evolución histórica que tuvo esta figura jurídica dentro del marco legal:

a) Con fecha 30 de abril de 1966, la Dirección General de Impuestos Sobre la Renta emitió su criterio número 13, criterio que regulaba los contratos de arrendamiento en los cuales al término del plazo forzoso el arrendatario podía adquirir los bienes arrendados a través del pago de un precio simbólico, estableciéndose en dicha fecha un régimen fiscal sumamente favorable para este tipo de contratos

b) Con fecha 23 de Octubre de 1967, el criterio anterior fue aclarado, dejándolo sin efectos mediante el oficio de fecha 23 de Septiembre de 1969, y confirmado por el oficio de fecha 3 de Julio de 1970.

c) Con fecha 19 de Noviembre de 1974, se publican en el Diario Oficial reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales contemplan ya como tal la figura del arrendamiento financiero de la siguiente forma:

ARTÍCULO 19.- " Son ingresos acumulables los señalados en los artículos 1o, 3o, 16 de esta ley, de acuerdo a lo siguiente:

h) Los ingresos provenientes de contratos escritos en los que se conceda el uso o goce de bienes y se estipule desde su formulación lo siguiente:

² FRISCH PHILLIPP, Walter y GUTIERREZ CARDONA, Carlos, " El Arrendamiento Financiero ", publicado en la revista " El foro ", Organó de la Barra Mexicana de Abogados, Sexta época, núm. 26, 1979, p. 51.

1.- Que las partes se sujeten a un plazo inicial forzoso.

2.- Que la persona que recibe el bien para su uso y goce, queda obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan el precio en que se adquirió el bien por quien concede ese uso o goce.

3.- Que la persona que conceda el uso y goce del bien se obliga una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien recibe el bien, a la realización de una de las siguientes opciones:

1a. A transferirle la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de la opción.

2a. La de prorrogarle el contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fije durante el plazo inicial del contrato.

3a. La participación en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

La Secretaria de Hacienda y Crédito Público, previa solicitud justificada del causante podrá autorizar que se estipule una opción distinta a la señaladas..."

d) Con fecha 31 de Diciembre de 1979, se publica en el Diario Oficial de la Federación una nueva modificación al régimen jurídico de esta figura, reforma mediante la cual el artículo 19 de dicha Ley obliga al arrendador a

señalar dentro del contrato la tasa de interés que fue utilizada para fijar y determinar el monto de las rentas.

e) A finales de 1980, las reformas introducidas en el Código Fiscal de la Federación y publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre del mismo año, incluyen en este ordenamiento la figura, incluso la expresión de " arrendamiento financiero", al adicionarse la fracción IV del artículo 15, cuyo contenido es adoptado en lo sustancial, por el nuevo Código Fiscal de la Federación publicado en el Diario Oficial de fecha 31 de Diciembre de 1981

f) Con fecha 31 de Diciembre de 1981, se publica en el Diario Oficial de la Federación las reformas efectuadas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales tienen por consecuencia ajustarse al régimen fiscal imperante para la figura del arrendamiento financiero; entre otros el establecer que en el caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato se deberá tomar en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación. Lo anterior quedó consignado en el artículo 48 de dicho Código

g) En el mes de Diciembre de 1981, el Ejecutivo Federal sometió al Congreso un proyecto de reformas a la Ley de Instituciones de Crédito, a efecto de que las arrendadoras financieras estuviesen reguladas por la Ley en cita, como Organizaciones Auxiliares del Crédito y se reglamentara en específico el contrato de arrendamiento financiero, siendo aprobado este proyecto por el Congreso, y entrando en vigor el día siguiente de su publicación (30 de Diciembre de 1981).

Así pues, y en base a las reformas mencionadas, es el artículo 63 de la Ley de la materia el que puntualiza al contrato de arrendamiento financiero en la siguiente forma

ARTÍCULO 63.- " Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de la 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 esta Ley.

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

Los contratos de arrendamiento financiero deben otorgarse por escrito o ratificarse ante la fe del Notario Público o cualquier otro Federativo Público, y podrán asentarse en el Registro Publico de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otro registro que las leyes determinen."

Como podemos ver, históricamente el contrato de arrendamiento financiero tuvo una evolución importante dentro de nuestro ámbito jurídico, evolución que permitió una mejor aplicación de esta figura la cual realmente viene a ser un instrumento auxiliar en las actividades crediticias.

2.1. CONCEPTO.

Leasing del verbo "to lease" (en inglés) significa alquilar o arrendar. Utilizado para referirse al arrendamiento de inmuebles, se ha aceptado comúnmente para señalar al arrendamiento financiero, reuniendo éste unas características especiales que lo hacen diferente del arrendamiento común.

De conformidad con lo señalado por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación vigente, el arrendamiento financiero es:

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

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

De acuerdo a lo expresado en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el arrendamiento financiero es

"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 esta a pagar como contraprestación, que se liquidara 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 la ley."

En términos generales el arrendamiento financiero es un contrato por virtud del cual se adquiere un bien específico, por un período determinado, en el cual el arrendatario se compromete a pagar al arrendador una cuota (renta) periódica, teniendo el arrendatario el usufructo del bien arrendado por un período determinado, período que generalmente corresponde a la vida útil de la maquinaria o equipo.

En nuestra opinión, es un contrato consensual, bilateral, oneroso, de tracto sucesivo y traslativo del uso y disfrute de la cosa, por virtud del cual una de las partes cede a la otra los derechos de uso y goce de un bien, a cambio de una contraprestación (renta), obligándose la primera además a *ceder al usuario una opción de compra o una prórroga del contrato al finalizar el tiempo preestablecido del mismo.*

2.1.1. LA OPCIÓN TERMINAL.

Derivado de este contrato, al finalizar el plazo previamente pactado por las partes, el arrendatario o usuario, tendrá a su favor el poder ejercer una

opción final que concluya o prorrogue el citado contrato, existiendo para ello las siguientes opciones:

1 - La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición mismo deberá ser inferior al valor del mercado a la fecha en que se lleve a cabo dicha compra.

2 - Prorrogar el contrato por un plazo cierto para continuar con el uso o goce temporal de los bienes de que se trate, pagando a la arrendataria una renta inferior a la convenida en el contrato inicial.

3 - A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en los términos convenidos dentro del contrato.

Sin embargo la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico tiene la facultad para autorizar opciones terminales distintas a las señaladas anteriormente, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en el primer párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, ordenamiento que en lo conducente expresa

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 esta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley..."

Como podemos ver, este artículo señala los requisitos necesarios que deben existir en el contrato de arrendamiento financiero, remitiendonos a la vez al artículo 27 de la misma Ley, el cual contempla las opciones terminales arriba mencionadas, pero además permite que dentro del contrato de arrendamiento financiero, se convenga la obligación por parte del arrendatario de adoptar, de antemano alguna de las opciones ya señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de que se presentare el incumplimiento, no pudiéndose oponer la arrendadora financiera al ejercicio de dicha opción.

En caso contrario, es decir, que si el arrendatario no opta desde el inicio del contrato por alguna de las opciones terminales, dicho arrendatario quedará facultado para adoptar la opción terminal al finalizar el contrato, debiendo notificar por escrito a la arrendadora financiera -por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato- cual de las opciones va a adoptar, debiendo responder de los daños y perjuicios que se ocasionen, en caso de omisión, independientemente de lo que se convenga en el contrato.

2.2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.

A este respecto, podemos mencionar que las principales características de un contrato de arrendamiento financiero son: el instrumento jurídico a través del cual un empresario, industrial o profesionista al requerir de bienes o equipo, acude al fabricante o productor de los mismos, con el que se pone de acuerdo respecto a la elección de dichos bienes, pero en lugar de contratar directamente una vez elegidos los bienes de que se trate, lo hace a través de una empresa de arrendamiento financiero, la cual adquiere del fabricante o productor dichos bienes, ordenando ésta se entreguen directamente al usuario mediante el pago de una contraprestación cuantificable en dinero, en periodos de tiempo convenidos y calculadas sobre la base de duración económica de los bienes que se trate, de tal forma que en ésta se engloben la amortización, intereses y beneficios financieros; con la particularidad de que al transcurrir el período de tiempo estipulado el usuario podrá optar entre adquirir los bienes,

venderlos con una participación en el precio de venta o prorrogar el contrato existente

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y en base al concepto jurídico expresado en el punto anterior del presente capítulo, podemos deducir que las características principales de este contrato son las siguientes:

a) Es consensual.- Ya que éste se perfecciona con el mero consentimiento, lo que se presenta desde el momento en que la arrendadora financiera y el arrendatario convienen en los bienes que serán objeto del contrato y en el precio de los mismos. Sin embargo esta característica se ve rodeada de otros principios impuestos al mismo contrato, a efecto de afianzar la seguridad jurídica, limitándose así notoriamente la consensualidad, tales principios son:

El principio de la formalidad.- Ya que el volumen económico que suelen tener este tipo de contratos, y por disposición expresa de la Ley de la materia, conducen a que todas las operaciones y trámites se efectúen por escrito y se ratifiquen ante un fedatario público.

El principio de la realidad.- Ya que la empresa de arrendamiento financiero se encuentra obligada a poner a disposición del arrendatario el bien objeto del contrato, lo cual en la práctica se realiza mediante la entrega material del bien, lo que culmina y perfecciona el contrato.

El principio de adhesión .- Ya que la empresa de arrendamiento financiero es quien determina las cláusulas en el contenido del contrato, previa autorización de las autoridades competentes (Comisión Nacional Bancaria), limitándose el arrendador a aceptarlo o desistir de la contratación.

b) Es bilateral, porque las partes están ligadas entre sí por un vínculo de interdependencia que las obliga recíprocamente a efectuar una serie de operaciones de dar, hacer y no hacer.

c) Es oneroso, porque tiene por objeto la utilidad de todos los contratantes cumpliendo de una parte su vocación financiera y de otra su vocación técnica con obligaciones equivalentes

d) Es conmutativo, porque siendo oneroso, la utilidad que derivan las partes puede apreciarse desde el mismo momento de la celebración del contrato y las prestaciones se miran como equivalentes entre sí, o sea, se quiere que haya un cierto equilibrio en la economía del contrato

e) Es de ejecución o tracto sucesivo. Aunque algunas de las figuras jurídicas que concurren en la formación del arrendamiento financiero pueden cumplirse en un solo acto, como la compra-venta, pero mirando el negocio en su conjunto, vemos que ciertas prestaciones por su naturaleza misma han de ejecutarse a lo largo de un período más o menos largo.

f) Es traslativo del uso y disfrute de los bienes y eventualmente sirve de título para la adquisición del dominio por parte del arrendatario si al concluir la vigencia del contrato, éste ejercita la opción de compra.

g) Es atípico o sui generis. Pues si bien es cierto que se encuentra regulado por una legislación específica como lo es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no menos cierto que su estructura, características y alcances son totalmente diferentes a otras figuras jurídicas contempladas dentro de los contratos clásicos de nuestro derecho, como lo son la compraventa, el arrendamiento propiamente dicho, el préstamo, etc.

2.3. MODALIDADES.

Actualmente se conocen diversas formas de arrendamiento financiero para dar respuestas a las necesidades industriales, comerciales y profesionales siempre que dichas necesidades puedan ser suplidas mediante

la utilización de determinados bienes independientemente de su propiedad, así pues, el contrato de arrendamiento financiero, puede ser clasificado de diversas maneras, y para objeto del presente estudio mencionaremos las "modalidades" más comunes del mismo, considerando que éstas se pueden ver implementadas o disminuidas de acuerdo a las necesidades existentes de la época

2.3.1. EL ARRENDAMIENTO PURO.

Dicho contrato es aquel mediante el cual la arrendadora financiera se obliga a otorgar el uso y goce de un bien al arrendatario financiero, quien a su vez como contraprestación debe de efectuar un pago convenido durante el plazo forzoso establecido, sin que se convengan opciones terminales al vencimiento, sin embargo, y de acuerdo a los criterios emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicados en el Diario Oficial de la Federación con fecha 29 de Agosto de 1990, este contrato puede llegar a tener el carácter de financiero, por lo cual nos hace suponer que se trata en realidad de un contrato de arrendamiento financiero disfrazado, pues expresamente dicho criterio señala:

" Las arrendadoras financieras podrán practicar como operación conexas el arrendamiento puro, dentro de los siguientes lineamientos:

1.- Se define al arrendamiento puro como el acuerdo entre 2 partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que

señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.- Son susceptible de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales.

3.- El arrendatario podrá seleccionar el proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra, en los cuales deberán identificarse y describirse los bienes que adquiera la arrendadora financiera.

4.- Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto del arrendamiento puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

5.- Los contratos de arrendamiento puro en los que se prevea alguna opción terminal de las contenidas en el artículo 27 de la Ley de la materia, se considerarán como de arrendamiento financiero.

Las partes podrán pactar que, al término del contrato de arrendamiento puro y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, la arrendataria adquiera los bienes a su valor de mercado.

Si ésta no adquiere los bienes objeto del arrendamiento, la arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor del mercado que tenga en el momento de la operación o darlos en arrendamiento puro o financiero sin que esto se considere para efectos legales como una opción terminal.

6.- Los contratos de arrendamiento puro que celebren las arrendadoras financieras no podrán tener un término menor de seis meses ..."

Como podemos ver, en efecto el contrato de arrendamiento puro no es mas que un contrato de arrendamiento financiero disfrazado, tal y como se desprende de los puntos primero y quinto del citado criterio.

En cuanto a la documentación de la renta, riesgos y aseguramiento del riesgo, se rige de igual manera por las disposiciones genéricas aplicables al contrato de arrendamiento financiero, pero su demanda es escasa, ya que no resulta muy atractivo para el cliente, dado que su costo es elevado.

2.3.2. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

De las múltiples formas de instrumentos de crédito y financiamiento, por sus características especiales, sobresale el arrendamiento financiero, toda vez que en la época actual que vive nuestro país, es pertinente considerar cualquier fuente de financiación disponible, previa su evaluación, como un medio de adquisición de herramientas necesarias para el desempeño de las funciones de empresas y particulares.

Toda opción financiera tiene que ser evaluada desde un punto de vista cuantitativo, independientemente de los elementos cualitativos que toda

decisión debe involucrar. Es por ello que debemos considerar estos aspectos dentro del arrendamiento financiero, en el cual intervienen elementos de gran importancia como lo es el tiempo y el valor del dinero a través del propio tiempo, o sea, el poder adquisitivo y el costo de oportunidad, siendo dos factores de trascendencia que limitan a este tipo de financiamiento y que hacen de éste un instrumento atractivo para la época actual en la que existen grandes restricciones para obtener recursos frescos a costos no lesivos.

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento, donde el usuario paga por el derecho de usufructo de un bien, obteniendo una opción de compra a la finalización del contrato.

Dicho de otra forma, es la herramienta que le permite a las empresas necesitadas de recursos obtener un determinado equipo mediante un contrato de arrendamiento. Se ha venido realizando regularmente en México por compañías con un criterio puramente financiero que obtienen recursos y compran el equipo previamente escogido por el cliente.

De lo anterior, se desprende que éste instrumento es una fuente de financiamiento atractiva, cuyas cualidades y características particulares esenciales que le rodean, serían de acuerdo con nuestro criterio, las siguientes:

1 - El arrendador financiero es una entidad cuya función consiste en financiar la adquisición de bienes destinados a uso profesional, comercial o industrial

2 - En la fase preliminar de la operación, la empresa arrendadora a petición y siguiendo instrucciones de su cliente, compra un bien con miras a alquilarlo inmediatamente.

3 - La selección del bien y del proveedor del mismo por parte del futuro usuario exime de responsabilidad a la compañía arrendadora en cuanto al funcionamiento, adecuación, duración o cualquier defecto del bien .

4 - EL bien así adquirido es entregado directamente por el proveedor al usuario quien en consecuencia corre el riesgo de cualquier demora o incumplimiento por parte del proveedor.

5 - El arrendador y el arrendatario suscriben un contrato de arrendamiento a mediano plazo, comúnmente, y durante este tiempo el contrato es irrevocable por cualquiera de las partes.

Por otra parte, cabe mencionar las características generales a que hace referencia el Dr. Luis Haime Levy, en su estudio denominado " El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones Fiscales y Financieras ",³ por considerarlas de gran importancia para el presente trabajo; siendo éstas.

" 1.- Es una herramienta de negociación ante proveedores de equipo, al tener la posibilidad de pagar de contado el equipo requerido y negociar mejores precios por este hecho, lo que puede reducir el costo total de la operación si se le compara con un crédito del proveedor del equipo. El ejemplo clásico aplicable es la adquisición de automóviles financiados directamente por la agencia distribuidora, en contra de la adquisición de contado de la unidad automotriz y financiada con un contrato de arrendamiento financiero.

2 - El tratamiento fiscal particular de este tipo de contratos puede tener *ventajas importantes, al partir el valor total del mismo en dos:*

- a) Costo de adquisición contratado sujeto a depreciación.
- b) Amortización del valor remanente durante la vigencia del contrato.

Ambos cargos a resultados pueden generar un diferimiento de impuestos que reduzca el costo total del financiamiento.

³ HAIMF LEVY Luis. " El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras ". Editorial Calidad F I I S A. Decima Segunda Edición, México 1997 Introducción.

3 - Conservación de recursos monetarios; es decir, los fondos escasos con que cuenta la empresa se ven prácticamente intactos al inicio de la operación, ya que no se requieren pagos anticipados importantes, enganches, depósitos o pagos totales del bien adquirido. De esta forma, el capital de trabajo y la liquidez de la empresa no se afectan de forma importante, tal y como sucedería en el caso de una adquisición de contado o semicontado.

4 - A diferencia del arrendamiento puro, en el arrendamiento financiero se tiene la posesión y la futura propiedad del bien si se escoge pagar la opción de compra al final del período normal del contrato, la cual equivale a un valor simbólico y no representativo en el costo del equipo; si se opta por la enajenación a un tercero, se obtiene un beneficio económico importante que reduce el costo total del financiamiento; por último, si se decide por la continuación del contrato de arrendamiento, el monto de la rentas se convierte en una suma irrelevante dentro del flujo de efectivo de la empresa, y tampoco tiene un impacto importante en el costo de la operación.

En el arrendamiento puro se tiene la posesión del bien mas nunca su propiedad y, a pesar de que el importe de las rentas es totalmente deducible (dependiendo del bien), el costo total de la operación puede resultar elevado.

5 - Al financiar el equipo a través del arrendamiento financiero se dejan libres y sin afectación otras fuentes de financiamiento, ya que este tipo de contratos se negocian con empresas que pueden ser ajenas al sistema bancario nacional o bien con arrendadoras de dichos grupos bancarios pero con líneas de crédito totalmente distintas. El sistema bancario, al otorgar un crédito refaccionario, y por ser éste un crédito preferente, cierra casi todas las posibilidades adicionales de financiamiento, tanto con la institución otorgante del crédito como ante cualquier otra, ya que por lo general, tratándose de créditos refaccionarios, se grava la planta industrial íntegramente como garantía del crédito otorgado.

6.- En caso de empresas solventes pero de limitada liquidez, provocada probablemente por una alta inversión en activos fijos que aún no son

totalmente productivos (independientemente de la causa que provoque esa baja productividad), la empresa puede " vender " sus activos fijos, o parte de ellos, a alguna arrendadora profesional para que ésta, a su vez los arriende a la propietaria original, con lo cual, esta última obtiene la liquidez necesaria para sus operaciones o nuevos proyectos sin deshacerse de sus activos productivos ni perder productividad o posibilidades de operación o crecimiento. A esta operación se le conoce con el nombre de " Arrendamiento Ficticio " (Sale and Lease Back, en inglés).

7 - El costo nominal inicial aparente del contrato de arrendamiento financiero suele ser superior al costo nominal de alguna otra opción de financiamiento, pero éste puede ser inferior evaluando el contrato con base en los flujos de efectivo y el impacto fiscal en la operación integral."

Como podemos ver, son varias las características que hacen de esta fuente de financiamiento una opción atractiva, como medio de adquisición de equipos y herramientas para el sector productivo industrial, comercial y profesional de nuestro país.

Así pues, consideramos oportuno no mezclar o confundir los conceptos anteriormente expuestos, es decir, el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero, ya que si bien es cierto que la base, fundamento y finalidad de ambos es practicamente la misma, no menos cierto es que, cada una de estas modalidades del arrendamiento financiero nos ofrecen alternativas y cualidades diversas, mismas que debemos considerar para optar por la mejor decisión, es decir la que llene las expectativas y necesidades requeridas como medio para allegarse de recursos financieros que permitan una alternativa de crecimiento y desarrollo en nuestra empresa.

En base a lo anteriormente expuesto, comparativamente enunciaremos las diferencias y similitudes que el propio Dr. Luis Haime Levy⁴ señala entre lo que es el arrendamiento puro y el financiero:

⁴ HAIME LEVY, Luis op cit pp. 45 y 46.

Arrendamiento Financiero:

- 1 Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2 - Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e interés y en algunos casos gastos de mantenimiento y otras partidas
- 3 Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos.
- 4 Fiscalmente esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.
- 5 A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.
- 6 Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en su carácter de arrendadoras.
- 7 Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, a finalizar la vigencia inicial de la operación, así como dos opciones adicionales.
- 8 Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, el que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogarla durante un tiempo cierto adicional.
- 9 El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra.

Arrendamiento Puro

- 1 Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos
- 2 Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses implícitamente
- 3 Puede tratarse de bienes susceptibles depreciables o no, los involucrados en el contrato.
- 4 Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario estarán sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.
- 5 Es, específicamente una fuente de financiamiento, ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos, asignando esos recursos a otras necesidades.
- 6 No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción hecha de las nuevas empresas de arrendamiento puro.
- 7 No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.
- 8 Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.
- 9 El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato ".

2.3.2.1. DE BIENES INMUEBLES.

Como expresan algunos autores,⁵ " un antecedente importante tanto de esta modalidad como del arrendamiento financiero en general, lo encontramos en el año de 1945, cuando al final de la Segunda Guerra Mundial la Allied Stores Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria y en el mismo acto los mantuvo en concepto de arrendamiento en virtud de un contrato de esta naturaleza, con un plazo de duración de treinta años y con una renta menor a la del período inicial.

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

En los años recientes, se ha desarrollado una nueva fuente de financiamiento, la cual tuvo su inicio en la promoción de la venta de autos a crédito, por medio de una fórmula llamada equivocadamente " arrendamiento puro con opción a compra ".

Esta denominación es incorrecta, pues el único contrato de arrendamiento con opción a compra reconocido por las leyes fiscales es el arrendamiento financiero.

Fue tal la aceptación de esta fórmula de financiamiento de automóviles, que con el tiempo se crearon nuevas empresas arrendadoras que siguieron con la promoción y diversificación de este tipo de contratos, hasta llegar a la actualidad en donde arriendan desde una motocicleta hasta un bien inmueble.⁶

⁵ LEON TOVAR, Sovla H " El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho mexicano ", México, 1989, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, p 136.

⁶ HAIME LI VY, sus, " El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras " Editorial Calidad LI ISA, Decima Segunda Edición, México 1997. pp 38 y 39.

Es preciso mencionar que esta modalidad se ha desarrollado debido a las exigencias y necesidades de un público demandante, misma que ha sido regulada por criterios emitidos por la Comisión Nacional Bancaria, que si bien al parecer los bienes inmuebles podrían ser objetos de contratación a través del contrato de arrendamiento financiero (al que podríamos llamarle ordinario) dicha autoridad ha externado su negativa ante tal planteamiento, y ha dispuesto que las arrendadoras financieras deberán de utilizar para tales operaciones un contrato específico, el cual podrán ocupar en ciertas operaciones, sin exceder el 10% del financiamiento que otorguen anualmente

La estructura de este contrato en cuanto a las opciones terminales, documentación de la renta, riesgos y aseguramiento de riesgos, resulta igual al contrato de arrendamiento financiero, modificándose como resulta obvio los bienes que se contratan, y el plazo forzoso para ambas partes se extiende de manera notoria el cual varía de 5 a 10 años

De conformidad con los criterios emitidos por la Comisión Nacional Bancaria, en este tipo de contratos se deberá de precisar lo siguiente.

1 - En el caso de que el arrendatario sea una persona física o moral extranjera, deberá apegarse estrictamente a las prohibiciones establecidas para el dominio de bienes contenidas en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual expresamente señala en lo conducente

ARTÍCULO 27.- " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y la sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses, públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la Propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones; ... ”

Como podemos ver, la disposición anterior tendrá por consecuencia directa la afectación de las opciones terminales establecidas en la Ley de la materia previas en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

2 - Para el caso de que la arrendataria sea una persona física, dicha persona deberá ser una persona física con actividades empresariales de

conformidad con las disposiciones fiscales aplicables, para poder suscribir el contrato correspondiente; así pues, cabe transcribir lo previsto por el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación, el cual expresa:

ARTÍCULO 16.- " Se entenderá por actividades empresariales las siguientes:

I.- Las comerciales que son las que de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter y no están comprendidas en las acciones siguientes.

II.- Las industriales entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.

III.- Las agrícolas que comprenden las actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

IV.- Las ganaderas que son las consistentes en la cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objetos de transformación industrial.

V.- Las de pesca que incluyen la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, así como la captura y extracción de las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

VI.- Las silvícolas que son las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

Se considerará empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere este artículo y por establecimiento se entenderá cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen, parcial o totalmente, las citadas actividades empresariales."

3 - La arrendadora se obliga a que para poder contratar, la antigüedad de los bienes inmuebles, no deberá de exceder de 10 años.

4 La arrendadora se obliga a que los bienes inmuebles objeto del contrato no serán usados como casa habitación, sino tan solo como oficinas, bodegas, comercio y plantas industriales.

Lo señalado en los puntos anteriormente citados, fue motivo de largas pláticas y discusiones con el personal de dicha Comisión, por resultar éstos en su mayoría (con excepción del punto 1) intrascendentes y faltos de fundamentación y motivación jurídica, más no se logró obtener resultados positivos al respecto, por lo que el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles se tuvo que estructurar en base a dichos criterios.

Esta modalidad tiene gran demanda, pues ofrece un financiamiento relativamente barato, en comparación a otros métodos de financiamiento tradicional y ofrece períodos de pago a largo plazo.

2.3.2.2. LEASE BACK O RETRO-VENTA

Utilizando como fuente para capital de trabajo, la empresa arrendadora compra un activo en posesión del cliente, firmando simultáneamente un contrato de arrendamiento con opción de compra al finalizar. Esta modalidad puede presentar algunos inconvenientes si el cliente vende por un valor superior al valor en libros el activo, quedado gravado con una utilidad ocasional; como vemos en esta operación el vendedor se convierte en arrendatario

Este contrato, fue originado en parte por la exigencia directa de la Comisión Nacional Bancaria, la cual por razones desconocidas, determinó que cuando los bienes arrendados fueren adquiridos por la arrendadora directamente de la futura arrendataria, la operación se debía documentar por medio de un contrato distinto al contrato de arrendamiento financiero, cosa que en la práctica se podía haber subsanado mediante un anexo al contrato, en el cual se expresara este supuesto.

En esta modalidad, se considera que la persona propietaria del bien, convierte un activo fijo en dinero en efectivo, para hacer frente a sus problemas de liquidez.

Así mismo, también se le conoce con el nombre de " Venta y Arrendamiento Ficticio ", porque es una operación inversa al arrendamiento normal, mediante la cual el arrendatario, quien no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos financieros, ya que al vender a la arrendadora sus activos, obtiene el valor comercial de dichos activos en efectivo de manera inmediata, en consecuencia, nunca pierde la posesión de sus herramientas de trabajo

Esta clase de contrato, se utiliza frecuentemente por la arrendadora financiera en sus operaciones cotidianas, pues tiene gran atractivo para el arrendatario, ya que vende un bien determinado a la arrendadora financiera y

ésta a su vez se lo arrienda bajo la figura de arrendamiento financiero, y una vez transcurrido el plazo forzoso, el arrendatario ejercita alguna de las opciones terminales, lo cual le permite recuperar el bien que originalmente era suyo

La esencia de esta modalidad es prácticamente igual al original, con la variante de que en este contrato el productor, vendedor o fabricante, del cual se obtiene el bien objeto del contrato, será la propia arrendataria (persona física o moral)

La ventaja de este sistema, es que en caso de restricción de créditos, le permite a la empresa transformar sus activos en recurso disponibles. Dicha liberación de dinero es lo que ha impulsado el desarrollo de éste.

2.3.3. EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Aunque esta modalidad del arrendamiento financiero ya se había mencionado en puntos anteriores en el presente trabajo, dadas sus características, consideramos necesario abundar sobre este tipo de arrendamiento

Como ya fue expresado anteriormente, esta modalidad cabe dentro de la categoría de arrendamiento financiero, pero dada la naturaleza del bien alquilado, la operación se hace más compleja y merece mención aparte.

Algunos autores manifiestan que si bien es cierto que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no prohíbe expresamente la celebración de este tipo de contratos en los cuales el objeto materia de los mismos son bienes inmuebles, no menos cierto es que tampoco los permite; lo anterior lo podemos constatar por lo expresado en el párrafo primero del artículo 25 del citado ordenamiento, 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 en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley..."

Como podemos ver, éste precepto al definir al contrato impone la obligación a la empresa de arrendamiento financiero de adquirir bienes y conceder su uso o goce , pero nunca se limita a decir que tales bienes deban ser forzosamente muebles, en consecuencia, podemos entender que no esta excluyendo a los inmuebles como objetos de arrendamiento financiero.

Así mismo el artículo 38 de la Ley antes mencionada establece cierta flexibilidad respecto a la tenencia y arrendamiento de bienes inmuebles, al señalar expresamente en su fracción VI lo siguiente:

ARTÍCULO 38.- " A las arrendadoras financieras les está prohibido:

VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto social, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta, la que se realizará, en

el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles.

Cuando se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado, por incumplimiento de las arrendatarias, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten. En caso contrario, se procederá en los términos del párrafo anterior;..."

Como podemos notar, este artículo establece ciertas restricciones para las arrendadoras no solo en caso de bienes muebles no destinados a sus oficinas, sino también de inmuebles, sin embargo, permite que, cuando dichos bienes se hayan obtenido a través de recuperaciones por incumplimientos de sus clientes, podrán arrendarlos a terceras personas.

Este tipo de arrendamiento tiene características especiales, dada la naturaleza del bien, y aunque en apariencia su única peculiaridad estriba en el tipo del bien arrendado (inmuebles), en la práctica este tipo de arrendamientos trae diversas consecuencias jurídicas, dependiendo de los supuestos y circunstancias de que se trate, como pudiera ser que la arrendadora financiera adquiriera el terreno sobre el cual construya un determinado inmueble, o bien, de común acuerdo con el arrendatario, un derecho de superficie en beneficio de la propia arrendadora, para que, una vez terminada la edificación del inmueble, el contrato de arrendamiento financiero se lleve a cabo como si se tratara de un bien mueble, con sus diferencias inherentes, dada la naturaleza del bien arrendado.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, cabe mencionar los supuestos planteados por León Tovar Soyla H.,⁷ los cuales pueden

⁷ LEON TOVAR Soyla H " El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho mexicano ", México, 1989, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, p 142.

presentarse en esta modalidad del arrendamiento financiero, siendo tales hipótesis las siguientes.

" 1) Que el arrendatario financiero ofrezca a la arrendadora financiera la celebración de un contrato de arrendamiento financiero sobre un inmueble construido, un edificio o cualquier otra construcción susceptible de ser dada en uso o goce. Ante tal eventualidad caben, a su vez, las siguientes hipótesis.

a) Que dicha construcción sea propiedad de la arrendadora financiera, ya sea porque hubiere recuperado el inmueble de otro arrendatario financiero por incumplimiento de sus obligaciones, o bien que lo hubiera adquirido por adjudicación casos en los cuales bastaría con celebrar el contrato de arrendamiento financiero y proceder de inmediato a la entrega del bien.

b) Que dicha construcción sea propiedad de un tercero. En éste supuesto el arrendatario financiero selecciona el inmueble y pide a la arrendadora financiera lo adquiera para cederle el uso o goce en concepto de arrendamiento financiero. Dicha arrendadora financiera procederá a adquirir en compraventa dicho inmueble, y

c) Que la construcción en referencia sea propiedad del propio arrendatario financiero, quien, requerido de dinero y a la vez obligado a mantener el uso o explotación del inmueble, propone a la arrendadora financiera la concertación de un contrato de arrendamiento financiero, con la peculiaridad de que el proveedor del inmueble objeto del contrato lo será el propio arrendatario financiero, quien, no sería extraño, optaría también, después o desde la celebración del contrato, por la compra posterior del bien. La arrendadora financiera celebraría una compraventa con dicho arrendatario financiero y una vez como propietaria del bien concedería su uso o goce al arrendatario financiero, quien conservaría las opciones terminales.

2) Que no haya construcción alguna, únicamente un terreno, bien inmueble sobre el cual se puede construir otro inmueble (edificio). En este caso se pueden dar también varias hipótesis:

a) Que el arrendatario financiero proponga a la arrendadora financiera y ésta decida celebrar el contrato de arrendamiento financiero sobre ese terreno sin construcción. Para dar cumplimiento a sus obligaciones, dicha arrendadora financiera estará sujeta a las eventualidades de la hipótesis anterior, es decir, que dicho terreno sea propiedad de la misma arrendadora financiera, que sea propiedad de un tercero o, finalmente, que el propio arrendatario financiero sea el propietario, eventualidades en las cuales se procederá como señalamos en dicho supuesto, y

b) Que el arrendatario financiero proponga a la arrendadora financiera - y ésta acepte -, la celebración de un contrato de arrendamiento financiero en el cual dicha arrendadora se obliga a conceder el uso o goce de un edificio o inmueble aún no construido. Dicha hipótesis plantea también algunas modalidades

1a. Sólo el terreno existe y es propiedad de un tercero. La arrendadora financiera procederá a adquirir dicho inmueble para construir los edificios requeridos por el arrendatario financiero para cumplir con su obligación derivada del contrato. Dicha arrendadora financiera puede proceder directamente a realizar la construcción, puede contratar los servicios profesionales de terceros, o bien solicitar al arrendatario financiero que él mismo sea quien realice dicha construcción por cuenta de la arrendadora financiera.

2a. Existe el terreno sobre el cual se ha de construir el edificio, pero es propiedad del arrendatario financiero. Constituye evidentemente uno de los supuestos más importantes, debido a que puede acarrear diversas consecuencias, determinadas de acuerdo con cada caso concreto. Efectivamente, el arrendatario financiero puede decidir vender el terreno a la arrendadora financiera para que ésta en su calidad de propietaria construya el inmueble concertado y le ceda el derecho al uso o goce por el tiempo pactado. Igualmente, dicho arrendatario financiero, en lugar de vender el inmueble (terreno), puede decidir darlo en arrendamiento o constituir un derecho de superficie a favor de la arrendadora financiera, para que esté legitimada a

usarlo y pueda construir el edificio. Si ocurre lo primero (la venta) no hay mayor problema, ya que la arrendadora financiera podrá actuar como propietaria del inmueble; si sucede lo segundo, la arrendadora financiera estará haciendo una construcción sobre un suelo ajeno con todas sus consecuencias (lo accesorio sigue la suerte de lo principal), en este caso la arrendadora financiera, una vez concluida la construcción, entregará el inmueble y cederá su uso o goce al arrendatario financiero por un período igual al de duración del arrendamiento o del derecho de superficie. Vencido el término de referencia, y pagados los cánones pactados por el arrendatario financiero, éste recupera su terreno y obtiene la propiedad de lo construido. "

En conclusión, podemos resumir que, sus características principales de esta modalidad son

1 - Hay que tener en cuenta que el terreno no es depreciable, y que la depreciación de las construcciones es más lenta que la de la maquinaria.

2 - La valoración del terreno tiene incidencia en el contrato, lo cual se refleja en una mayor cuota de alquiler; ello se debe además a que en este caso el activo tiende a adquirir cada vez mayor valor comercial, lo cual no ocurre necesariamente con la maquinaria.

3 - Deben practicarse cláusulas de reajuste en los cánones de arrendamiento, para que la empresa arrendadora cubra los riesgos de inflación, ya que la financiación del inmueble requiere una alta inversión que solo es recuperable a largo plazo, lo mismo que el interés por el capital invertido y los gastos.

2.4. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Nuestro Código Civil, en sus artículos 1794 y 1795 señala los elementos necesarios tanto para la existencia como para la validez de un acto jurídico, y

toda vez que los contratos, dentro del derecho privado, son la especie mas común de los actos jurídicos, resulta necesario analizar tales elementos, enfocados específicamente al contrato de arrendamiento financiero

Como es sabido, todo contrato requiere de determinados requisitos indispensables, tanto para su existencia como para su validez y eficacia, por lo que brevemente mencionaremos en que consiste cada uno de éstos elementos.

Los elementos de existencia son dos: el consentimiento y el objeto, los que conjuntamente debe tener un acto jurídico para ser contrato, de tal forma que la ausencia de alguno de éstos impide que haya tal contrato.

Los elementos de validez son cuatro: la capacidad de las personas que intervienen; la forma libre o señalada por la Ley para la manifestación de dicho consentimiento el cual se plasmará en el contrato; la ausencia de vicios en el consentimiento, y el objeto, materia del contrato, el cual deberá ser lícito.

Por lo que hace al elemento de eficacia, éste se refiere a la legitimación que la propia Ley exige a las partes contratantes para celebrar un determinado acto jurídico

Así pues, y al igual que los elementos de existencia, los de validez deben existir conjuntamente para la celebración de un contrato, para que con éstos se de la eficacia del acto jurídico celebrado.

ESQUEMATIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE UN CONTRATO.

1.- De Existencia	El Consentimiento
	El Objeto
	La Capacidad
2.- De Validez	La Forma
	Ausencia de vicios
	Objeto Lícito
3.- Eficacia	Legitimación.

Expuesto lo anterior, analizaremos los elementos de existencia concernientes al contrato de arrendamiento financiero, tomando como base su estructura jurídica contractual, es decir, por los sujetos que intervienen y los elementos materiales que se engloban con la celebración del mismo.

El contrato de arrendamiento financiero, se constituye o nace por la concurrencia válida y eficaz de los elementos personales, reales y formales, debiéndose tener en cuenta siempre la voluntad de las partes, misma que constituye el principio de cualquier relación jurídica.

1 - Los elementos personales que asisten en este contrato son:

A) La empresa de arrendamiento financiero, misma que deberá ser una sociedad constituida conforme a la ley y autorizada para operar como tal, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y vigilda por la Comisión Nacional Bancaria

Para el caso de que este tipo de sociedades cuenten con accionistas extranjeros o pretendan ingresar como tales, deberán de ser aprobados previamente por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y por la Comisión Nacional Bancaria.

B) El usuario o arrendatario puede ser una persona física o moral, cuya identificación para efectos del contrato de arrendamiento financiero correrá por cuenta de la arrendadora financiera, la cual deberá identificar plenamente al usuario. mismo que proporcionará los siguientes datos:

a) Sus generales, los cuales variarán, según se trate de personas físicas o morales, en el primer caso se requerirá el nombre, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, familiares a su cargo y domicilio; en el segundo caso, deberán proporcionar su razón social, domicilio, capital, reservas, fecha de constitución transformaciones, fusiones, aumento de capital, reducciones de capital, consejo de administración, otorgamiento de poderes, así como accionistas que la forman.

b) Actividades a las que se dedica, especificando su naturaleza, ciclo productivo, posición dentro del mercado, listado de clientes y proyecciones de ventas.

c) Instalaciones que posee, (incluyendo sus bienes raíces) y ubicación de las mismas, seguros y en su caso, monto de las rentas recibidas por su arrendamiento.

d) El bien objeto de la contratación, con la descripción completa, contenga marca tipo y toda la información necesaria, señalando el nombre, dirección del proveedor, fecha de entrega, destino del bien y lugar de su utilización, y los motivos por los que se requiere el bien.

e) Por último, se requerirá proporcionar toda la información financiera, en la cual se refleje verazmente la situación económica que guarda el futuro cliente

2 - Los elementos reales del contrato se integran por:

A) La cosa o bien objeto del contrato, misma que puede consistir en cualquier clase de cosa o bienes, siempre y cuando se encuentren dentro del comercio, sean posibles o determinadas y con apego a las disposiciones que emita la Comisión Nacional Bancaria, respecto de los bienes que pueden ser objeto de arrendamiento financiero.

B) El precio o contra prestación a pagar, el cual debe establecerse dentro del contrato como cierto y normalmente en dinero, por lo general, el precio o contraprestación se pagará con vencimientos anticipados y de acuerdo a la periodicidad convenida, que regularmente se pacta en forma mensual.

2.5. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Como ya quedo expresado, todo acto jurídico requiere de ciertos elementos para que éste se considere existente, sin embargo, para que sea perfecto no solo necesita existir, sino además que el mismo sea válido conforme lo establece la Ley, por tanto será indispensable que en dicho acto concurren ciertas condiciones, sin las cuales no podrá tener plena validez y eficacia, y en consecuencia podría anularse; para ello se debe dar

cumplimiento a los requisitos de validez, mismos que ya fueron señalados en el punto anterior y que son

- A) La capacidad de las partes.
- B) La ausencia de vicios en la voluntad expresada por las mismas.
- C) Licitud en el objeto materia del acto jurídico, y

D) La forma que el mismo debe investir conforme lo disponga la Ley; en este caso, de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el cual en lo conducente señala:

ARTÍCULO 25.- " ... Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen. "

En virtud de lo anterior, y para los efectos que se pretenden en el presente estudio consideramos relevante expresar - cuando menos en forma genérica- la forma que debe revestir el contrato de arrendamiento financiero, sin embargo es preciso mencionar que en la práctica las empresas de arrendamiento financiero cuentan con modelos o machotes del contrato de referencia (previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria.), por lo que se pueden calificar a éstos como contratos de adhesión.

Como ejemplo de lo anterior, tenemos el siguiente modelo de un contrato de arrendamiento financiero diseñado para el arrendamiento de automóviles, utilizado por una empresa de arrendamiento financiero, debidamente constituida conforme a lo establecido por la Ley.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Partes de Arrendamiento que celebran por una parte en su calidad de ARRENDADORA, PRODELMEX, S.A. DE C.V. y quien en su sustitución se denominará como "PRODELMEX" y por la otra...

Formulario de datos personales: Nombre de la Arrendataria, Apellido paterno, Apellido materno, Sexo, Lugar, Nacionalidad, Domicilio Particular, Fecha, Lugar, Naturaleza, No. de Licencia, Ocupación, Nacionalidad, Domicilio Particular, Sexo, Lugar, Nacionalidad, Domicilio Particular.

CLAUSULAS BIENES ARRENDADOS

MECELA PRODELMEX concede a la Arrendataria en arrendamiento el (los) vehículo (s) que se encuentra (n) en el inventario que se adjunta en el presente contrato...

TERMINO FORMA Y CONDICIONES DE PAGADO

MECELA Este Contrato tiene por cada vehículo o equipamiento que sea parte de la flota en el presente contrato un plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de firma del presente contrato...

DESTINO DE LOS BIENES

SE USA La Arrendataria se obliga a utilizar el (los) vehículo (s) exclusivamente en el (los) fin (s) propuesto (s) en el presente contrato...

USO DE LOS BIENES ARRENDADOS

SEPTIMA La Arrendataria se obliga a utilizar el (los) vehículo (s) en arrendamiento exclusivamente dentro del territorio de la República Mexicana...

ENTRADA RIESGOS ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DEL (LOS) VEHICULO (S)

NOVENA Por el término de este contrato la Arrendataria se obliga a pagar por el uso de los vehículos en arrendamiento un monto de dinero en efectivo...

INSTALACION MANTENIMIENTO REPARACIONES SERVICIO Y GARANTIA

DECIMA La Arrendataria se obliga a mantener el (los) vehículo (s) en su exclusiva cuenta en el momento que se recibe el (los) vehículo (s)...

PERDIDA O PRIVACION DEL USO MOVIEDAD DAMEÑO Y GRAVAMENES

DECIMA SEXTA La Arrendataria se obliga a pagar por el uso de los vehículos en arrendamiento un monto de dinero en efectivo...

los daños y perjuicios que causen por la omisión respecto de las obligaciones de este tipo que se refiere en esta cláusula...

MEJORAS Y VARIACION EN LA FORMA DE LOS BIENES ARRENDADOS

DECIMA OCTAVA La Arrendataria no podrá hacer mejoras en el (los) vehículo (s) en arrendamiento...

SEÑAS OBTENIBLES DE PROPIEDAD

DECIMA NOVENA La Arrendataria deberá mantener durante todo el término de vigencia de este Contrato los nombres, marcas, especificaciones y signos de propiedad que hasta el momento PRODELMEX asigna a los vehículos...

INSPERCCIONES

VEGECIMA La Arrendataria se obliga a permitir a PRODELMEX o a la persona que ésta designe en el presente contrato...

SEGUROS

VEGECIMA PRIMERA La Arrendataria contratará un seguro en su nombre que designe al grupo PRODELMEX como beneficiario...

VEGECIMA SEGUNDA La Arrendataria se obliga a pagar por el uso de los vehículos en arrendamiento un monto de dinero en efectivo...

VEGECIMA TERCERA En el caso de que ocurra un siniestro al (los) vehículo (s) en arrendamiento...

DISPOSICIONES, LICENCIAS Y PERMISOS

VEGECIMA CUARTA Bajo su exclusiva responsabilidad de pago por el propio costo la Arrendataria se obliga a cumplir...

RESPONSABILIDADES DEJEROS DE DERECHOS OBLIGACIONES Y DAÑO A TERCEROS

VEGECIMA QUINTA La Arrendataria será la única responsable de cualquier reclamación que derive como consecuencia de la negligencia, impericia, inobservancia o uso de los vehículos en arrendamiento...

VEGECIMA SEPTIMA Como se estipuló en el presente contrato la Arrendataria se obliga a pagar por el uso de los vehículos en arrendamiento un monto de dinero en efectivo...



PAGARE

No. de Folio: _____
Nombre del Contrato: _____
Número de Anuncio: _____

El que paga se obliga a pagar a favor de _____

en la siguiente forma: _____

El que paga le

01	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
02	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
03	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
04	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
05	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
06	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
07	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
08	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
09	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
10	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
11	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
12	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
13	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
14	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
15	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
16	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
17	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
18	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
19	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
20	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
21	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
22	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
23	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____
24	El día _____ del mes _____ de _____	la cantidad de _____	de _____

El presente PAGARE se otorga en virtud del contrato de compraventa de _____ PRODUCCIONES S.A. DE C.V. cada mes, mediante "cheque de pago". En el supuesto de error, vana, o de pago mensual con base en lo señalado en la cláusula cuarta del mencionado contrato PRODUCCIONES S.A. DE C.V. la cantidad de _____ dejenla entre un año de julio del año _____

Este PAGARE no devengará intereses, salvo moratorios a razón de _____ Valor Agregado sobre otros intereses moratorios a cargo del deudor.

El hecho de que el leudor no ejercite alguno de los derechos devengados de este PAGARE no constituye renuncia a los mismos.

Este PAGARE podrá ser presentado para su pago en cualquier tiempo, a partir de su fecha de suscripción y hasta el día _____ de _____

A la jurisdicción de los tribunales de _____ renunciando al fuero que por cualquier causa pudiera corresponderles.

_____ de _____

_____ de _____

_____ de _____

_____ de _____

AVAL

94,019 5 24

SUN RUTH R

Así mismo se podrán incorporar a este contrato uno o varios pagarés, los cuales tendrán vencimientos no posteriores al plazo del arrendamiento financiero, cuyo importe total corresponderá al precio pactado, lo anterior de conformidad con lo expresado por el artículo 26 de la propia Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que a la letra señala:

ARTÍCULO 26.- " La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo de arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de estos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás accesorios en la proporción que correspondan.

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

En la contratación por arrendamiento financiero, el número de cláusulas puede resultar muy amplio y variable como se puede notar en el modelo antes plasmado, por lo cual sólo haremos mención en forma genérica de los derechos y obligaciones más relevantes que produce la celebración de esta clase de contratos, tanto para la arrendadora financiera, el arrendatario financiero y el propio proveedor.

- Derechos de la arrendadora financiera:

a) Exigir la firma del arrendatario, en todos y cada uno de los documentos que se requieran, tanto en el contrato como en los pagarés.

b) Exigir el otorgamiento de una garantía al arrendatario en caso necesario.

c) Exigir el pago puntual de las rentas estipuladas.

d) Efectuar visitas periódicas a los locales del arrendatario para inspeccionar el buen uso y conservación de los bienes del contrato.

e) Exigir las indemnizaciones conducentes en los casos y las circunstancias previstas dentro del mismo contrato.

f) Dar por rescindido el contrato en los casos previstos por el contrato y por la Ley.

- Obligaciones de la arrendadora financiera:

a) Pagar el precio convenido al fabricante o proveedor del bien.

b) Responsabilizarse de la entrega del bien en condiciones óptimas y en forma puntual.

c) Otorgar la posesión del bien, durante el período convenido.

d) Facultar al arrendatario para ejercitar las opciones terminales al concluir el plazo forzoso señalado dentro del contrato.

- Derechos del arrendatario financiero

a) Utilizar los bienes objeto del contrato de conformidad con las estipulaciones señaladas en el mismo

b) Ejercitar las opciones terminales al momento de concluir el plazo forzoso

- Obligaciones del arrendatario financiero:

a) Pagar la contraprestación fijada en el contrato durante el plazo forzoso estipulado

b) Dar el uso convenido a los bienes objeto del contrato.

c) Dar el mantenimiento y las reparaciones necesarias a los bienes de que se trate en los talleres autorizados, con la finalidad de no invalidar la garantía

d) Fijar un letrero o señalización en los bienes, indicando que estos son propiedad de la arrendadora financiera.

e) Pagar todos los impuestos, contribuciones y derechos, tanto federales como locales que se originen por el uso de los bienes, durante el plazo forzoso estipulado.

- Derechos del proveedor:

a) Exigir el pago a la arrendadora.

-Obligaciones del proveedor:

a) Hacer la entrega del bien en la forma y condiciones contratados.

Por otra parte, cabe mencionar que la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, debe ser igual al plazo de pago estipulado, el cual

puede ser de 12, 24, y 36 meses normalmente, o bien, cuando se trata de bienes inmuebles los plazos son significativamente más largos (5 a 10 años)

La vigencia del contrato se pacta considerando la vida útil que pueden llegar a tener los bienes, así como también depende de la utilidad financiera que pueda llegar a tener la operación.

Por último es pertinente señalar las causas más frecuentes de extinción del contrato de arrendamiento financiero, independientemente de las señaladas en el propio clausulado del contrato y las previstas en la Ley

1 - La principal causa de extinción, es la expiración del plazo forzoso establecido. Esta causal dará lugar a las denominadas opciones terminales.

2 - La falta de pago de la contraprestación estipulada en el contrato por parte del arrendatario.

3 - La falta de entrega de los bienes por parte del fabricante o proveedor, obligándose las partes a restituirse las cantidades que hubieren erogado

4 - El incumplimiento atribuible al fabricante o proveedor por la entrega de un bien distinto al estipulado, o por demora en la entrega del mismo.

5 - La inobservancia o negligencia por parte del arrendatario de las especificaciones establecidas en el contrato, en relación a los bienes objeto del mismo.

3.1. SU EXISTENCIA EN EL ÁMBITO JURÍDICO

Ahora bien, pasaremos a analizar en el presente trabajo la cuestión relativa a la naturaleza jurídica del contrato citado, por lo que partiremos de la base de que el contrato de arrendamiento financiero existe en el ámbito jurídico y que cuenta con una entidad jurídica propia, pese a que se encuentra integrado en principio por otros contratos ya regulados, sin embargo, su finalidad y forma de operar le conceden características especiales, totalmente diversas a las instituciones que, como es lógico, le dan origen.

A continuación, mencionaremos algunas definiciones emitidas por varios jurista, que dan su opinión sobre éste contrato.

Para Armando Porrás y López,⁸ es un contrato mixto, conformado por el arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador.

Sánchez Medal,⁹ argumenta que se trata de una compraventa a plazos.

Fernando A. Vázquez Pando,¹⁰ manifiesta que es un figura típica del derecho consuetudinario, de intermediación financiera y autónomo.

Agustín López Valdivia,¹¹ lo contempla como una venta o arrendamiento " sui generis "

⁸ PORRAS Y LOPEZ, Armando, " naturaleza del impuesto sobre la renta ", México, Textos Universitarios, 1976, pp 103 y 104

⁹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, " de los contratos civiles " México, Porrúa, 1984. pp. 174-178.

¹⁰ VAZQUEZ PANDO, Fernando A., " En torno al arrendamiento financiero ", p. 267 revista de investigaciones jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, año 4, México 1980.

¹¹ LOPEZ VALDIVIA PADILLA, Agustín, " Sencilla exposición y comentarios a la Ley del Impuesto Sobre la Renta " México, I dit Tradición, 1975, p. 62

Como podemos ver, la diversidad de criterios en relación a éste contrato aun no se encuentran unificados; desde nuestro punto de vista, el arrendamiento financiero es un contrato sui generis o innominado, de conformidad con el artículo 1858 del Código Civil, toda vez que tiene elementos característicos propios, los cuales lo hacen diferente a los demás.

Dentro de las diversas teorías, existe la que califica al contrato de arrendamiento financiero, como un contrato submisible en alguno de los contratos ya existentes, así pues, se podría pensar en el contrato de compraventa y de arrendamiento, pero como analizaremos mas adelante, tampoco resulta aplicable, ya que la finalidad financiera y económica de éste no debe ser la base para compararlo con las figuras jurídicas que le dan existencia al mismo

Pero definitivamente, debe quedar claro que ésta figura jurídica constituye un instrumento financiero, creada como una operación auxiliar de crédito, la cual sólo puede ser celebrada entre una institución (debidamente creada conforme a lo dispuesto por las leyes) y el usuario (persona física o moral).

3.2. RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya quedo expresado, no debe ser la finalidad financiera y económica del contrato de arrendamiento financiero, la que sirva de base para darle una identidad jurídica, sino que es necesario distinguirlo de los contratos ya existentes, por tener éste una estructura especial, diversa a cada uno de los contratos que pueden confluir en el mismo, aunque evidentemente existan semejanzas.

Respecto al contrato de arrendamiento ordinario podemos decir que el hecho de que en el contrato de arrendamiento financiero, la presentación que más se da a notar sea el uso y disfrute de los bienes y por ello la que motiva a algunos tratadistas y juristas a catalogarlo como un contrato de arrendamiento de cosas, lo cual consideramos erróneo, ya que, en el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario cubrirá por su cuenta el mantenimiento y el riesgo de la pérdida del bien arrendado en caso fortuito, en forma ilimitada, lo cual no sucede en el contrato de arrendamiento ordinario, ya que el arrendatario no asume el riesgo de la pérdida, ni la obligación de dar mantenimiento completo al bien arrendado.

Por otra parte, dentro del contrato de arrendamiento ordinario, el arrendatario no tiene derecho a que las rentas pagadas se consideren como parte del precio tendiente a la adquisición de la finca.

Como lo expresa Soyía H. León Tovar,¹² " Esta tesis pretende sostener el carácter arrendaticio de nuestro contrato, como señalamos, con base en el uso o goce que se confiere del bien al arrendatario financiero; sin embargo, olvida que dicho uso o goce no es característica exclusiva del arrendamiento, como tampoco lo es la transmisión de la propiedad en la compraventa, sino que se trata de un elemento importante del A. F. , esencial del mismo, como también esenciales lo son el plazo forzoso, las opciones terminales y el precio que se cubre como contraprestación al arrendatario financiero. "

Ahora bien, desde el punto de vista económico, el contrato de arrendamiento financiero y el contrato de arrendamiento ordinario, en la estructura triangular del contrato de arrendamiento financiero, es decir, que se conforma por el arrendatario, el proveedor y la arrendadora financiera. De esta manera queda expresada claramente la voluntad del productor o del vendedor de obtener el precio del bien a través de la compraventa del mismo, entre el productor o vendedor por una parte, y el arrendador por la otra, mientras que

¹² LEON TOVAR Soyía H. " El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho mexicano ", México, 1989, Instituto de investigaciones Jurídicas, UNAM, p. 153.

en los contratos de arrendamiento ordinario no se requiere de dicho financiamiento, toda vez que el legítimo propietario del bien de que se trate no piensa en la posibilidad de enajenar en un principio el mismo, sino tan sólo en darlo en arrendamiento, de lo que se desprende que en el arrendamiento ordinario no se presenta la relación triangular a la que se hace referencia; motivos por los cuales no compartimos la opinión de que el arrendamiento financiero sea tan sólo un arrendamiento ordinario al cual se le agregue una promesa unilateral de venta sobre el bien arrendado en favor del arrendatario, ya que la esencia de este tipo de contratos se encuentra en considerarlo como unidad jurídica (un todo) y no como un negocio mixto, al que se le puedan agregar o no de manera libre y sin apego a la Ley, diversas opiniones, las cuales son intrínsecas a su naturaleza jurídica; por tanto, argumentar que el arrendamiento financiero es un contrato de arrendamiento ordinario al que sólo se agregan otras cláusulas, sería negarle una identidad jurídica propia, con una naturaleza y finalidad totalmente distintas a cualquier otro negocio jurídico, pese a que guarde algunas semejanzas con contratos ya existentes.

3.3. RESPECTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Debido a que en el arrendamiento financiero, el arrendatario puede en un futuro adquirir en propiedad el objeto arrendado mediante el ejercicio de la opción de compra hace pensar que en realidad se trata de una compraventa y no de un acto jurídico totalmente distinto, sin embargo, es pertinente mencionar las diferencias del contrato de arrendamiento financiero con la compraventa de carácter ordinario

De conformidad con el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, habrá compraventa 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 ellos un precio cierto y en dinero.

Contrariamente a lo expresado en el párrafo que antecede, el contrato de arrendamiento financiero, no tiene como finalidad primordial la de trasladar la propiedad sino que esta circunstancia se presenta hasta que, a opción del arrendatario y una vez transcurrido el plazo forzoso, éste decide ejercitar una de las opciones terminales a que tiene derecho, por tanto, el hecho de que el arrendatario financiero adquiera en un futuro la propiedad del bien arrendado, a través de la opción de compra, no opta para desvirtuar la naturaleza propia de este contrato y considerar que se trata de una compraventa con pagos diferidos

Así pues es bien claro que durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero el arrendatario no será el titular de la propiedad del bien arrendado, cosa que no sucede en el contrato de compraventa ordinaria o de contado, pues en éste la propiedad la adquiere el comprador en forma casi inmediata al momento de efectuar el pago total del precio pactado y para lo cual no fue necesario que existiera un plazo de vigencia forzoso en el contrato, ni tampoco un financiamiento otorgado por el vendedor, ni mucho menos que éste último debiera constituirse bajo lineamientos especiales para poder realizar el acto jurídico celebrado.

Dado lo anterior, podemos concluir que la verdadera finalidad del contrato de arrendamiento financiero es el financiamiento de los bienes objeto del contrato, a diferencia del contrato de compraventa de contado, el cual tiene como finalidad la transmisión de la propiedad del bien en forma inmediata.

3.4. RESPECTO AL CONTRATO DE PRÉSTAMO.

De conformidad con éste supuesto, se pensaría que el arrendamiento financiero pudiera tratarse de una especie de mandato, por medio del cual el arrendatario financiero confiere a la arrendadora financiera la compra de algún bien, a través de un préstamo que ésta última le hiciere, lo que ha motivado que algunos juristas consideren a esta figura jurídica como un contrato de

préstamo, pensando que a semejanza de las instituciones bancarias, las cuales prestan dinero y cobran como contraprestación un interés, las empresas de arrendamiento financiero prestan bienes y cobran rentas.

Evidentemente este supuesto resulta erróneo, y no aplicable en nuestro derecho en ninguna de sus modalidades, que bajo la denominación de préstamo regula nuestro Código Civil, tales como son el contrato de comodato y el contrato de mutuo simple y con interés.

En primera instancia, el contrato de arrendamiento financiero no resulta equiparable al de comodato, por ser este último un contrato de uso esencialmente gratuito, donde el comodatario no responde por el deterioro que por efecto del uso de las cosas se ocasione (art. 2507 Código Civil para el Distrito Federal) el comodante podrá exigir la devolución de la cosa antes del plazo convenido (art. 2512 Código Civil para el Distrito Federal.), como se puede apreciar ninguno de los artículos citados tiene relación con las disposiciones jurídicas que regulan al contrato de arrendamiento financiero.

Por lo que hace al contrato de mutuo simple y con interés, en este caso el mutuuario adquiere la propiedad del bien fungible entregado (art. 2384 Código Civil para el Distrito Federal.), y se obliga a devolver otro igual de la misma especie y calidad, mientras que en el arrendamiento financiero, para el caso de restitución, se debe hacer entrega de la misma cosa, no librándose el arrendatario de su obligación mediante la entrega de otro objeto de la misma especie y calidad

Como podemos notar, las diferencias entre el contrato que nos confiere en este trabajo y su equiparación con el de préstamo, son marcadas, por lo que consideramos poco relevante hacer mención de otras más.

3.5. RESPECTO AL CONTRATO DE DEPÓSITO.

Al tratar de explicar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, se ha buscado para éste el acomodo en figuras ya existentes, de tal suerte que hay quienes pretendiendo darle una existencia jurídica al mismo lo tratan de equiparar con la figura jurídica del contrato de depósito, comparación que al igual que las anteriormente analizadas, resulta poco sustentable.

En este caso, y de conformidad con lo previsto por el artículo 2516 de nuestro Código Civil, el depósito es un contrato por medio del cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía, y guardarla para restituirla cuando la pida el depositante. Así mismo el artículo 2517 del citado ordenamiento expresa que salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, en este caso el depositario recibe una cosa ajena a efecto de guardarla y restituirla, no pudiendo usarla, sino sólo guardarla, para restituirla al depositante cuando así lo requiera.

Analizando los preceptos anteriores, podemos mencionar que en el contrato de arrendamiento financiero la cosa o bien arrendado, se destina a cubrir las necesidades de una persona física o moral, la cual puede ser comprada al finalizar el plazo forzoso, al existir las opciones terminales, y no tan sólo para su guarda y custodia, como lo es en el caso del contrato de depósito, y si bien es cierto que en ambos casos, es decir, tanto para el depositario como el arrendatario respectivamente, existe la obligación de conservar el objeto materia del contrato durante el plazo que dure el mismo, no menos cierto es que tratándose del arrendatario financiero, éste tiene derecho al uso y disfrute del bien y por otro lado la obligación no sólo de conservarlo y mantenerlo en condiciones favorables, sino que además, deberá pagar por ello una renta durante el transcurso del plazo forzoso a que se obligó en la celebración del contrato.

Como podemos notar, nuevamente existen elementos válidos para considerar al contrato de arrendamiento financiero como una forma especial de contrato con características propias tanto en su estructura como en su finalidad, que es la de servir como un instrumento auxiliar de crédito y financiación para el desarrollo propio de las actividades industriales, profesionales e incluso personales.

3.6. RESPECTO AL CONTRATO MIXTO.

La mayoría de tratadistas insisten en considerar al arrendamiento financiero como una unión de dos o más figuras contractuales, negándose a darle una naturaleza jurídica propia e independiente como contrato nuevo, reclamado por las exigencias actuales de la situación económica de nuestro país, motivo por el cual se han establecido teorías que califican al contrato de arrendamiento financiero como un contrato "mixto", olvidándose de la finalidad primordial de esta figura jurídica que es la de servir como un instrumento crediticio, a bajo costo, para dar impulso a las crecientes necesidades de nuestra industria y el cual no sólo está destinado a grandes potenciales económicos, sino a cualquier sector productivo, independientemente de su poderío económico.

Es por ello que en nuestra opinión resulta poco sustentable esta teoría, pues debemos considerar lo siguiente:

Primeramente, el mencionar a este contrato bajo el calificativo de "mixto" implica una combinación de tipos diferentes, lo que sin duda existe dentro del contrato de arrendamiento financiero, ya que existe un arrendamiento de bienes y un pacto a opciones terminales, pero no considerados como dos tipos contractuales inmersos en un sólo, sino como una entidad jurídica propia, la cual trae implícita esta combinación, misma que puede darse o no a elección del arrendatario financiero al momento de tomar una decisión cuando se haya concluido el plazo forzoso del contrato.

Sin embargo, lo anterior no implica que el contrato de arrendamiento financiero sea una mezcla obligada de dos o más figuras distintas, lo cual resultaría aplicable, si se considerara que el contrato de arrendamiento financiero estuviese integrado por dos o más elementos contractuales típicos de los cuales cada uno conserva su contenido original, cosa que no sucede en el presente caso

Lo anterior tiene por consecuencia, que algunos autores, señalen que más que un contrato mixto, es una figura de conexión de contratos, en cuanto existe un arrendamiento y una opción; ya que para darse un contrato unitario complejo debe de existir entre sus miembros una soldadura tan íntima en un sólo nexo que sería inútil pretender que se mantuviera su sustancia jurídica separando sus elementos componentes.

En virtud de lo anterior, resulta obvio que en el contrato de arrendamiento financiero se puede prescindir del elemento de opción de compra, ejecutando alguna de las otras dos opciones y su materia no sufre alteración alguna

Otra postura es la de calificar al contrato de arrendamiento financiero como un contrato contenido en alguno de los tipos de contratos ya existentes (arrendamiento, compraventa, etc.), pero como ya quedo analizado en los puntos anteriores éste no es submisible en ningún otro contrato.

3.7. COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OTRAS FIGURAS SIMILARES.

Al igual que en los puntos anteriores, en éste haremos mención a dos figuras jurídicas con las cuales se ha pretendido identificar al arrendamiento financiero, siendo estas las siguientes:

a) La compraventa a plazos, y

b) La compraventa con reservas de dominio.

Conceptualmente, la venta a plazos es aquella en la cual el comprador va pagando el precio al vendedor en períodos o cuotas posteriores a la entrega de la cosa vendida.

La venta a plazos se diferencia de la venta con reserva de dominio, en que esta última únicamente transfiere la propiedad cuando se ha efectuado el pago total del bien, aunque la cosa vendida ya haya sido entregada.

En varias ocasiones se ha dicho, que el arrendamiento financiero es una venta a plazos disfrazada, y a decir verdad desde el punto de vista jurídico, existe alguna similitud entre ambas figuras como son:

a) El hecho de que permiten al usuario aprovechar el equipo desde el comienzo, difiriendo su pago en el tiempo.

b) Ni el arrendamiento financiero ni la venta a plazos o con reserva de dominio exponen el bien en caso de quiebra del arrendatario o del comprador.

Las diferencias jurídicas son de gran importancia; en primer lugar, la venta sea o no con reserva de dominio, siempre transfiere la propiedad, mientras que en el arrendamiento financiero la opción de compra es sólo una de las alternativas de que goza el usuario.

Para un mejor entendimiento y a efecto de apreciar claramente las diferencias existentes entre el contrato de arrendamiento financiero y el de compraventa con reserva de dominio, nos permitiremos plasmar a continuación un ejemplo de éste último

NUMERO _____

CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Nombre del Contratante _____
 Domicilio _____ Apoderado (a) _____
 Esc. Publica _____ Fecha _____ Lugar _____
 Notario Publico _____ No. _____ Nacionalidad _____
 Domicilio Particular _____
 Ocupación _____

FIADOR (A) Y OBLIGADO SOLIDARIO

Nombre _____ Ocupación _____
 Nacionalidad _____
 Domicilio Particular _____ Nacionalidad _____
 Nombre _____
 Ocupación _____ Domicilio Particular _____

Contrato de Compra Venta con reserva de dominio que celebran por una parte PRODELMEX, S.A. DE C.V. representada por el señor Rafael Recillas Alba en lo sucesivo PRODELMEX y por la otra parte

representado por el señor _____ en lo sucesivo El Cliente ambas partes con facultades suficientes para obligarse al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas

DECLARACIONES

1. Declara PRODELMEX que es una sociedad debidamente constituida de conformidad a las leyes de la Republica Mexicana según consta en la escritura pública número 4,356 de fecha 29 de octubre de 1984 otorgada ante la fe del Notario Público número 27 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, licenciado Ferrnando Arce Charveta Palatos, bajo la denominación Arrendadora de México S.A. Posteriormente después de haber sufrido alguna modificación quedó como PRODELMEX, S.A. DE C.V. en términos de la escritura pública número 587 de fecha 24 de septiembre de 1984 otorgada ante la fe del Notario Público número 87 del Distrito Federal, licenciado Tomás Lozano Molina.
2. Que el señor Rafael Recillas Alba tiene facultades suficientes para suscribir el presente contrato en términos de la escritura pública número 241, 585 de fecha 15 de mayo de 1990 otorgada ante la fe del Notario Público número 87 del Distrito Federal, licenciado Tomás Lozano Molina.
3. Que señala como su domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 243 piso 60, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

1. DECLARA EL CLIENTE

1. Que es una sociedad debidamente constituida de conformidad a las leyes de la Republica Mexicana, según consta en la escritura pública número _____ de fecha _____ de 19 _____, otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

2. Que el señor _____ tiene facultades suficientes para suscribir el presente contrato en términos de la escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

3. Que señala como su domicilio ubicado en _____ de _____ de _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

4. Que señala como su domicilio ubicado en _____ de _____ de _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

5. Que señala como su domicilio ubicado en _____ de _____ de _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

6. Que señala como su domicilio ubicado en _____ de _____ de _____ de 19 _____ otorgada ante la fe del Notario Público Número _____ de _____ licenciado _____

14. Que previamente a la celebración del presente contrato tiene conocimiento del contenido del libro de este contrato, el monto de los intereses y la tasa a que estos se calculan al tenor de este contrato, el monto y detalle de cualquier cargo, el número de pagos a realizar, su periodicidad, la cantidad a pagar por cada bien, el derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de los intereses, y las condiciones en que se encuentra el bien.

EN VIRTUD DE LO DECLARADO LAS PARTES MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD PLENA EN ASUMIR LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE ADQUIEREN POR LA CELEBRACION DE ESTE CONTRATO AL SUJETARSE A LAS SIGUIENTES

CLASULAS.

PRIMERA.- EL VENDEDOOR vende al COMPRADOR y este compra el bien cuyo descripción se detalla a continuación

SEGUNDA.- El precio de compra-venta lo han determinado de común acuerdo el VENDEDOOR y el COMPRADOR sobre las siguientes bases:

- | | |
|--|----|
| 1) PRECIO DE VENTA DE LA UNIDAD | \$ |
| 2) PAGO INICIAL EN EFECTIVO | \$ |
| 3) SUBTOTAL | \$ |
| 4) INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS | \$ |
| 5) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) SOBRE INTERESES | \$ |
| 6) TOTAL DEL CREDITO A PAGAR A PLAZOS | \$ |

TERCERA.- Por el crédito total a pagar a plazos, la cantidad de \$ _____ el COMPRADOR suscribe a la orden de el VENDEDOOR pagaré por la cantidad de \$ _____ que vencerán mensualmente y en forma sucesiva los días _____

de _____ de _____ de _____ Los títulos de crédito que se expiden y mencionan serán los únicos comprobantes que acreditarán los pagos por hacer, sin que su expedición y firma constituya o implique en forma alguna el pago del precio por el COMPRADOR, quien no adquirirá la propiedad del bien sino hasta que estén totalmente liquidados los mencionados títulos de crédito. EL COMPRADOR podrá en cualquier momento liquidar anticipadamente el saldo del precio con reducción del monto de interés que aún no estén vencidos, sin más cargo que los que hubiere en caso de renovación del crédito, en cuyo caso el VENDEDOOR tiene obligación de entregar al COMPRADOR los pagarés expedidos. Los pagos anticipados parciales se aplicarán en orden de fechas de vencimiento más próximas.

Ambas partes convienen en que el "Costo Percentual Promedio de Captación en Moneda Nacional para la Banca" fijado por el BANCO DE MEXICO, sea menor a la tasa por ciento de los principales bancos, se tomará como base esta última tasa, por lo que la renta se incrementará o disminuirá mensualmente en relación a la variación de la tasa que resulta aplicable.

En base al párrafo anterior, las modificaciones mensuales, PRODELMEX, les cobrará cada mes, mediante recibo. En el supuesto de existir disminución a la renta mensual PRODELMEX expedirá nota de crédito.

CUARTA.- Se pacta expresamente ante ambas partes que el VENDEDOOR, de acuerdo con el artículo 2312 del Código Civil para el Distrito Federal como suplemento del de Comercio y con base en los artículos 378 y 377 de este último se RESERVA EL DOMINIO DEL BIEN, materia de este contrato, hasta que su precio y derivaciones legales estén íntegramente pagados.

QUINTA.- EL COMPRADOR del bien lo recibe desde luego y en razón de su carácter de arrendatario que le confiere el artículo 2318 en relación con el artículo 2310, 2311 y 2312 del Código Civil en vigor y el cual es meramente temporal, por lo que este Contrato debe entenderse en causa translativa de dominio en favor de el COMPRADOR cuando se cumpla la condición suspensiva, consistente en el pago íntegro y puntual del precio y sus derivaciones legales, y al efecto renuncia el derecho que le concede el artículo 2488 del Código Civil, según el cual la pérdida o deterioro de la cosa alquilada, deberá presumirse siempre a cargo del arrendador, porque como queda dicho en el presente Contrato, toma el COMPRADOR a su cargo los riesgos del bien vendido aunque el dominio del mismo no se le transfiera

PRO-PM.

Como se puede apreciar en el formato antes plasmado, existen diferencias respecto a lo que sería un contrato de arrendamiento financiero y uno de compraventa con reserva de dominio, sin embargo, a pesar de las diferencias planteadas, y para efectos prácticos, podemos decir que al finalizar el contrato de arrendamiento financiero, casi siempre se transfiere la propiedad del bien al igual que en los contratos de compraventa (ya sea a plazos o con reserva de dominio), pues normalmente se ejerce la opción de compra. La razón de ello radica en que ésta tiende a ser la más conveniente de las alternativas, pues considerando que a lo largo del contrato se amortiza casi totalmente el bien, dado el valor residual mínimo que se plantea, el arrendatario estaría dejando de obtener la propiedad de algo que ya prácticamente le pertenece.

Desde el punto de vista histórico, una de las principales diferencias entre el arrendamiento financiero y la venta a plazos, es que esta última requiere de una cuota inicial, mientras que el arrendamiento financiero no. Sin embargo en la práctica, generalmente se exige al futuro arrendatario el pago de comisiones al momento de firmar el contrato o la constitución de un fondo de garantía que puede llegar hasta el 25% del valor del bien, aunque generalmente coincide con el precio fijado para la opción de compra. Estos en la práctica representan un desembolso inicial, que no es acorde con la concepción misma del arrendamiento financiero.

Por consiguiente, las semejanzas que a la hora de la verdad tienen el arrendamiento financiero y la venta con reserva de dominio, son el desembolso inicial requerido y la transferencia de la propiedad, una vez pagada la totalidad del bien. Aunque es importante resaltar estas similitudes, esto no significa que pueda afirmarse que el arrendamiento financiero es simplemente una venta con reserva de dominio, dadas ya todas las razones que se han expresado en este trabajo, y más aún si consideramos que para celebrar un contrato de compraventa ya sea a plazos o con reserva de dominio, la persona que funge como vendedor no requiere constituirse en forma especial, cosa que no sucede para el caso de las empresas de arrendamiento financiero, las cuales deben

estar debidamente constituidas conforme a lo dispuesto por las leyes de la materia

En virtud de todo lo expuesto en este capítulo, podemos concluir que resulta erróneo tratar de encuadrar de forma análoga al contrato de arrendamiento financiero con otros elementos constitutivos de figuras contractuales nominadas y tradicionales.

Sin embargo esto se suscitará, al tratar de configurar la naturaleza jurídica, no tan solo de este contrato, sino de cualquier otro que surja en el futuro, tipificado ó innominado, al surgir éstos motivados por la imperante necesidad que demande un desarrollo competitivo, para lo cual se requiere de elementos inevitablemente materiales y no tan sólo intelectuales, los que por circunstancias que acontecen en nuestro país y en muchos otros, se encuentran alejados de nuestras posibilidades económicas, y de no ser por figuras jurídicas como la que estamos analizando, muy probablemente resultaría imposible de obtener. Por lo cual consideramos, que tratar de conceptualizar la naturaleza jurídica de este contrato, con elementos de otros contratos, con los cuales hemos podido constatar existen grandes diferencias, no tiene por consecuencia calificar a éste como un todo conformado de distintas partes, por lo que para tal efecto, insistimos, que el contrato de arrendamiento financiero, tiene una naturaleza jurídica especial y sui generis, con una finalidad totalmente distinta a la que pudieran tener los contratos con los cuales se pretende equiparar, reiterando que éste es y debe contemplarse como un instrumento financiero y auxiliar de crédito.

CAPÍTULO CUARTO

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO - ALTERNATIVA DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO - DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, FINANCIERO Y FISCAL

4.1. GENERALIDADES.

La filosofía del arrendamiento financiero es la financiación directa al usuario de bienes de capital o producción en general, sin afectar inicialmente su capacidad financiera y flujo de efectivo, ya que no se requiere el pago de cuotas iniciales elevadas ni altas cuotas de amortización en un plazo corto, lo mismo que no requiere de garantías reales sobre los bienes existentes del usuario ya que la transacción se garantiza a través de la reserva de dominio sobre la propiedad del bien entregado en arriendo por la compañía de arrendamiento financiero

En realidad, los costos del arrendamiento financiero no son altos si se tiene en cuenta las ventajas antes mencionadas y todas las demás ventajas colaterales tangibles e intangibles que se mencionarán más adelante.

Por lo anterior, se podría decir que dadas las facilidades de financiación de proyectos de inversión ofrecidas por el arrendamiento financiero, éste se convierte para cualquiera en una alternativa de financiación factible y viable, siempre y cuando los rendimientos esperados de los proyectos de inversión puedan superar el costo implícito en el arrendamiento financiero, con la ventaja de que los rendimientos del proyecto puedan paralelamente irse utilizando para la amortización o pago de los arrendamientos contratados.

También en el ejercicio profesional de Médicos, Ingenieros, Arquitectos, Abogados, etc., el arrendamiento financiero puede prestar un gran apoyo al financiarles todos sus equipos e implementos profesionales necesarios para su desempeño profesional, los cuales, a través de la explotación económica racional se van pagando a sí mismos a la vez que se ayuda al bienestar social mediante una mayor cobertura, altamente tecnicada en determinadas profesiones

4.2. ASPECTOS DE TIPO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Hasta ahora, y de acuerdo con lo expuesto, podemos afirmar que el sistema arrendamiento financiero no conlleva por sí mismo características que incrementen los costos de los usuarios, más bien parece ser el temor a lo desconocido, el rechazo psicológico a las cosas que no estamos por ahora en capacidad de analizar fríamente por la ausencia de una experiencia suficientemente amplia, lo que ha motivado a no dar el impulso y respaldo necesarios para un mayor crecimiento y difusión a este tipo de sistemas, como ha ocurrido en otros países de economías altamente desarrolladas como los Estados Unidos, Japón e Inglaterra, por ejemplo, donde hasta los inmuebles se pueden financiar por arrendamiento financiero (Leasing) y de donde en efecto, una muy alta proporción de la comercialización de bienes destinados a la producción se efectúan a través de éste sistema, sencillamente en los ramos de maquinaria de alta tecnología como computadoras, equipos costosos de transporte, como barcos, aviones y equipos pesados de transporte terrestre.

Así pues, históricamente, y de conformidad con lo expresado en un manual denominado " Leasing ó Arrendamiento Financiero ", publicado por el Departamento Jurídico de la Asociación Bancaria de Colombia¹³, podemos mencionar que

En los Estados Unidos la evolución de las inversiones en arrendamiento financiero, sin contar otras variantes del mismo, es creciente; en 1950 se firmaron contratos por un valor de diez millones de dólares, en 1954 el monto ascendió a cuarenta millones de dólares, en 1967 la suma fue de mil trescientos millones de dólares, y en 1970 la cifra global llegó a los seis billones de dólares, que representaba aproximadamente el 10% del total invertido en bienes de equipo. En 1975, el capital invertido en Leasing era 2.5

¹³ ROLIN, Serge. " Leasing ó arrendamiento financiero ", publicado en el Manual del Departamento Jurídico de la Asociación Bancaria de Colombia, Septiembre, 1981, Segunda Edición. pp. 18 y 19.

veces mayor que las emisiones netas de acciones y alcanzaba también las 2/3 partes de las emisiones netas de obligaciones .

Sobre Francia menciona. el capital invertido en Leasing de muebles en 1867 fue de 724 5 millones de francos y en 1975 alcanzó la cifra de 7.365.9 millones de francos.

Respecto al arrendamiento financiero inmobiliario, se observa que en 1967 se realizaron operaciones por 24.8 millones y que en 1975 el monto ascendió a 2.684 7 millones de francos, lo que arrojó un gran total de inversiones Leasing en Francia en 1975, de 10.050.6 millones de francos.

En Bélgica el desarrollo industrial del arrendamiento financiero fué lento pero, desde la expedición del decreto real número 55 de 1967, la cifra de los negocios de las sociedades de arrendamiento financiero belgas se ha duplicado.

En 1977 se reglamentaron en España las operaciones de arrendamiento financiero mediante el decreto real No. 15 de ese año. Pero ya en 1965, se habían fundado las primeras sociedades especializadas en la materia. Posteriormente fueron creándose otras y de ocho compañías que existían en 1972, en 1974 pasaron a ser más de treinta. El volumen de las operaciones realizadas en 1969 fué de aproximadamente 1.125 millones de pesetas, lo que representaba el 07 % de la inversión total en bienes de equipo. En 1973 se llevaron a cabo negocios por cerca de 7.000 millones de pesetas, que equivalían al 27% del total invertido en bienes de equipo para ese mismo período En 1974 se estimó que las operaciones de Leasing ascendían a 10.000 millones de pesetas.

Por lo anterior se concluye que, las sociedades de arrendamiento financiero son una herramienta más dentro del sector financiero. Además, la misma actividad que desarrollan las convierte en intermediarios entre los dueños del capital y los demandantes finales de los bienes de producción.

4.3. VENTAJAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS.

A continuación mencionaremos las ventajas tanto económicas como financieras que representa un arrendamiento de esta naturaleza, tanto para el usuario, como el proveedor y la propia arrendadora financiera.

4.3.1. PARA EL USUARIO (arrendatario financiero).

Concretamente haremos mención de las principales ventajas que el arrendamiento financiero ofrece a quien hace uso de él.

1 Financiación total de los equipos.

El usuario recibe el bien para su explotación sin que tenga problemas iniciales, ya que no requiere desembolsar fuertes cantidades de dinero que afecten la liquidez de la empresa, ni el capital de trabajo.

2 Además, el usuario goza de los beneficios que le trae el pago de contado al proveedor, los cuales se reflejan en el valor pagado por la arrendadora financiera al proveedor.

3 Ahorros impositivos.

Es evidente que los arrendamientos pagados por el usuario son deducibles de la renta en su totalidad, trayendo un efecto benéfico para éste.

4 Aumento de la productividad.

El objeto de adquirir un equipo o activo fijo es generalmente el de lograr un aumento en la productividad, que se transcribe en una mayor rentabilidad. Esto es posible tanto con el bien arrendado como con el bien comprado; pero

existe una gran ventaja cuando el equipo es alquilado, pues los recursos que se debieran invertir en la compra se puede dedicar a expandir las operaciones de la empresa.

5 Optimización del capital de trabajo.

Dado que adquirir el título de propiedad de un equipo implica correr riesgos de obsolescencia, por ejemplo, que la máquina tenga una vida útil de 10 años y a los 4 años los avances tecnológicos hagan inoperante la explotación de dicho activo, entonces no poseer el título de propiedad sino el derecho a usufructuar el bien mediante un contrato de arrendamiento elimina el riesgo de obsolescencia y optimiza el capital de trabajo ya que permite una flexibilidad automática al cambio tecnológico evitando un desperdicio de recursos

De otra forma, la obtención de recursos mediante otros sistemas, exige períodos largos de tiempo (estudios, aprobaciones, etc.), por lo que es seguro que el usuario desaprovechará el uso de los equipos si opta por solicitar un préstamo en una entidad financiera, al menos por el tiempo que dure la aprobación del préstamo

6 Planificación y control de presupuestos.

Para efectos de planificar las operaciones se elaboran presupuestos fijos y flexibles. El arrendamiento financiero permite el fácil manejo de la información presupuestaria porque determina con una precisión razonable los flujos de efectivo proporcionando además información sobre el costo real de aprovechamiento de un bien durante el período de su explotación.

7 Protección a los acreedores y accionistas.

Es innegable que todo préstamo a corto o largo plazo afecta la estructura financiera - ya sea de empresas o personas físicas, - porque se incrementan los pasivos a cambio de un activo y también a medida que el

apoyo financiero requerido sea mayor, el riesgo para los accionistas y acreedores crece. Sin embargo, el arrendamiento financiero protege a los acreedores y accionistas porque la empresa arrendadora en ningún momento se convierte en accionista de la compañía usuaria, ni tiene derecho sobre esta, sino exclusivamente sobre el bien arrendado.

4.3.2. PARA EL PROVEEDOR.

Desde nuestro punto de vista, para el caso del proveedor, distribuidor o fabricante, existen dos ventajas importantes, a saber:

1 Mantiene una cartera más sana.

Si el proveedor fuera un financiador directo del activo fijo, tendría que otorgar plazos largos y verse obligado a recuperar su cartera, para cumplir con sus obligaciones requiriendo para ello un gran capital de trabajo.

Pero a través de este sistema el proveedor realiza sus cobros por la venta de estos activos, prácticamente de contado, pues generalmente las empresas arrendadoras ofrecen formas ágiles de pago, con lo cual se elimina el riesgo que todo proveedor tiene cuando realiza ventas a plazos, pues debe efectuar grandes provisiones para deudas incobrables.

2 Mayor cobertura de mercado.

El proveedor al estar vendiendo gran parte de sus equipos, casi de contado puede ampliar su mercado, pues tendrá mayores recursos disponibles para invertirlos, expandiendo su mercado y satisfaciendo cada vez más a sus clientes

4.3.3. PARA LA ARRENDADORA FINANCIERA.

Por lo que hace a la arrendadora financiera, concretamente presenta para sí la siguiente ventaja:

La obtención de garantías sólidas.- La empresa arrendadora garantiza su operación en base a lo siguiente

a) Mediante el cálculo técnico de una cuota de arrendamiento razonable que le permita recuperar la inversión, así como protegerse de la inflación y los riesgos de obsolescencia, obteniendo además un rendimiento adicional que le permita un incremento neto en su patrimonio.

b) Mediante un contrato celebrado entre las partes. Contrato que garantiza plenamente el derecho de propiedad del bien y estipula claramente los derechos y obligaciones de cada una de las partes.

4.4. EL COSTO FINANCIERO.

Primeramente trataremos de entender y conceptualizar lo que implica la palabra " Costo ", la cual, de conformidad con la opinión del Licenciado en Contaduría Pública, Cristóbal del Río González,¹⁴ tiene dos acepciones básicas

" Puede significar la suma de esfuerzos y recursos que se han invertido para producir algo;..."

¹⁴ DEL RIO GONZALEZ, Cristobal, " costos I historicos, introducción al estudio de la contabilidad y control de los costos industriales " Edit Ecasa, Catorceava Edición, México, 1989, pp I-8 - I- 14

" La segunda acepción se refiere a lo que se sacrifica o se desplaza en lugar de la cosa elegida, en este caso, el costo de una cosa equivale a lo que se renuncia o sacrifica con el objeto de obtenerla,..."

Así pues Cristóbal Del Río González, define al costo financiero de la siguiente forma " Costo Financiero. Está integrado normalmente por los gastos para allegarse fondos, como son: interés, descuento de documentos, comisiones y sustituciones, gastos de cobranza, castigo por cuentas incobrables básicamente, que en muchos casos pertenecen al Costo de Distribución o al Costo Administrativo, en otros casos al Costo de Producción o al de Inversiones a más de un año "

Como podemos ver, el costo es un elemento fundamental para la valuación que toda persona, sea física o moral, debe hacer al momento de tomar una decisión, y emitir un juicio definitivo respecto a las alternativas que se le presenten concretamente y para efectos del presente estudio, la disyuntiva que se presenta al usuario sería la de solicitar un crédito por medio de la forma tradicional a una institución bancaria; desembolsar de contado capital para adquirir sus herramientas de trabajo ó producción; ó bien, optar por el arrendamiento financiero del equipo requerido.

4.4.1. PARA EL ARRENDADOR.

El arrendador debe comprar el bien y estar dispuesto a arrendarlo con opción de compra para el usuario; en base a esto, podríamos decir que los costos financieros del arrendador son:

- 1 Interés por financiación.
- 2 La depreciación monetaria derivada de la inflación o devaluación

3 El riesgo de obsolescencia; esto es cuando el activo tenga una vida útil supuestamente mayor a la realmente productiva. En muchas ocasiones las innovaciones tecnológicas desplazan totalmente al activo, haciendo antieconómico su manejo y mantenimiento

4.4.2. PARA EL USUARIO (arrendatario financiero).

El usuario requiere del bien y tiene en principio tres opciones:

1 Disponer del efectivo necesario para comprar el bien.

2 Solicitar un préstamo en una institución crediticia para adquirir el bien, en el caso de no disponer de efectivo suficiente.

3 Alquilar el bien

En caso de tener las tres opciones, el usuario deberá evaluar cual es la alternativa más conveniente . Una manera de lograrlo es a través de los costos financieros que le implican cada una de las alternativas. Obviamente la alternativa menos costosa será la mejor.

Los costos financieros asociados en la evaluación de este tipo de opciones son generalmente los siguientes:

a) Los costos de oportunidad para el manejo de los recursos.

b) El valor de los arrendamientos.

c) Los interés pagados o costo de capital.

d) La depreciación monetaria por inflación o devaluación.

e) El riesgo de obsolescencia si ejerce la opción de compra.

4.5. ASPECTOS FISCALES RESPECTO A LA ARRENDADORA FINANCIERA.

La aplicación del arrendamiento en México se debió esencialmente a que éste permitiría al usuario deducir rápidamente el costo de los activos fijos, y a la arrendadora financiera el poder deducir sobre el costo del bien dado en arrendamiento financiero a un plazo inferior al establecido por la Ley para depreciar este tipo de bienes si fueren de su propiedad.

Este contrato ha estado sujeto a diversos criterios, mismo que se han visto modificados y sustituidos por otros, siendo el primer antecedente de control fiscal de ésta figura jurídica la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la que intenta reglamentarlo, mediante el criterio No.13 emitido por la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través del oficio No. 31122526, de fecha treinta de abril de 1966 el cual establece se aplique el mismo régimen fiscal de las compraventas a plazos al arrendamiento financiero, al señalar expresamente lo siguiente

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

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

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

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

Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos. "

Sin embargo, esta reglamentación al arrendamiento financiero, equiparándolo con la venta a plazos, resultó poco lucrativa para el fisco, pues las partes que intervenían en el contrato, ambas podían hacer fuertes deducciones fiscales, motivo por el cual dicho criterio fue revocado el 23 de septiembre de 1969, bajo el argumento de que contrariaba el sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta, viéndose obligada la arrendadora financiera a depreciar los bienes conforme al régimen normal, y considerar como ingreso acumulable la diferencia entre el precio de venta y el de mercado dicha revocación expresamente señala en lo conducente:

" ... Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio No. 13 contraría el sistema de la depreciación en materia de impuesto sobre la renta y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

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

procediendo, por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto. "

Posteriormente en el mes de Noviembre de 1974, se publica en el Diario Oficial las reformas y adiciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, mediante las cuales se establece un régimen especial para los ingresos provenientes de operaciones de contratos escritos que consideraran el uso o goce de bienes; reformas que de igual manera dejaron poco claro para las arrendadoras si éstas deberían considerar o no como ingreso acumulable la diferencia existente entre el valor del mercado y el precio de venta, del bien objeto del contrato

Siendo hasta el año de 1981, cuando en el Diario Oficial del 31 de Diciembre, se incorpora por primera vez el Código Fiscal de la Federación un concepto de arrendamiento financiero, reformándose de nueva cuenta la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a efecto de establecer en ésta que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación.

4.5.1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA EFECTOS FISCALES.

Actualmente el Código Fiscal de la Federación conceptualiza al arrendamiento financiero en su artículo 15, estableciendo lo siguiente:

ARTÍCULO 15 .- " Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos

parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

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

Como podemos observar, éste artículo no especifica ni reglamenta los requisitos que deben cumplirse dentro los contratos de arrendamiento financiero, sino que, se limita exclusivamente a conceptualizarlo para efectos tributarios; esto se debe a que actualmente es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito quien lo reglamenta, específicamente en sus artículos 25 y 27, como más adelante se verá.

4.5.2. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA ARRENDADORA FINANCIERA.

La legislación que regula fiscalmente al contrato de arrendamiento financiero -genéricamente hablando-, se encuentra perfectamente definida y reglamentada por las siguientes leyes:

- 1 Código Fiscal de la Federación, en su artículo 15;
- 2 Ley de Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 12 y su reglamento previsto en el artículo 25 de éste, y

3 Desde el punto de vista mercantil, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en sus artículos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 24 a 38, 47 y 48.

Ahora bien, independientemente de éstos ordenamientos, y específicamente hablando del arrendador, básicamente su régimen fiscal al que deberá sujetarse se encuentra previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en sus artículos 7b, fracción V; 16, fracción III; y 30, fracciones I y II, los cuales transcribiremos textualmente en la parte conducente:

ARTÍCULO 7B.- " Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, determinaran por cada uno de los meses del ejercicio, los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria, acumulables o deducibles como sigue:

V. Para los efectos de la fracción III de éste artículo, se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero,..."

ARTÍCULO 16.- " Para los efectos del artículo 15 de ésta ley se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma Ley, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente:

III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devengue periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo..."

ARTÍCULO 30 .- " Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien, conforme a lo siguiente:

I. Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el por ciento que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán derivados del contrato de arrendamiento.

II. La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por lo bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se obtenga de aplicar el por ciento que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos."

4.5.3. CONTABILIZACIÓN DE SUS OPERACIONES.

Respecto a este punto, se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 30 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, que a la letra dice:

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

Lo anterior significa que las arrendadoras financieras que tomen como alternativa el diferimiento de la causación de contribuciones, deberán llevar en su contabilidad este tipo de registros, de tal manera que se pueda identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, incluso mediante cuentas de orden, y por lo tanto también podrán hacerlo en cuentas de mayor.

Por otra parte, y aunque en forma teórica mas que práctica, puede presentarse el caso de que exista un descuento por parte de la arrendadora financiera hacia el arrendatario financiero, pues es éste quien decide sobre las características y especificaciones del bien objeto del contrato, tal y como lo establecen los artículos 30 y 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que a la letra dicen:

ARTÍCULO 30.- " La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se

contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquieran.

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

ARTÍCULO 31.- " Salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria:

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

Por lo tanto, la arrendadora financiera podrá - si así lo decide - concederle un descuento, a efecto de evitar la probable rescisión del contrato y en consecuencia hacer frente al ejercicio de acciones legales en su contra, y a su vez ésta en contra del proveedor.

Cuando esto sucede, es decir, que la arrendadora financiera otorga descuentos que se presenten en ejercicios posteriores de aquel en el cual se celebró el contrato, deducirá en su totalidad el descuento en el año en el cual lo concede, así mismo, si el descuento se efectúa en el ejercicio en el cual se celebró el contrato de arrendamiento financiero, tal deducción se registrará en el ejercicio en que fue concedida.

4.5.4. DEDUCCIONES.

Es bien sabido que existen disposiciones fiscales que se establecen de manera confusa para su comprensión, desconocidas por la mayoría de los contribuyentes, y más aún, cuando pueden ser interpretadas o no, es decir, cuando es permitido hacerlo por disposición expresa del legislador y cuando son de aplicación estricta; así pues, nos encontramos dentro de las disposiciones fiscales normas que benefician a los contribuyentes, brindándoles alternativas legales para hacer frente a la carga tributaria, siendo precisamente dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que nos encontramos disposiciones relativas al arrendamiento financiero, como ya ha sido expresado en anteriores puntos de este trabajo.

Dado lo anterior, al no conocer lo que la Ley ofrece a los contribuyentes como una opción u alternativa legal, se ocasiona que no sea aprovechada,

trayendo en consecuencia un gasto mayor al contribuyente, sea persona física o moral

Así pues la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece en el artículo 30 la forma en la cual las arrendadoras financieras efectuarán el cálculo del costo en ingresos provenientes de arrendamientos financieros, al optar por acumular sólo lo cobrado; expresando lo siguiente:

ARTÍCULO 30.- " Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien, conforme a lo siguiente:

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

II. La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamientos financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el por ciento que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización

correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos. "

Ahora bien el artículo 22, de la citada Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su fracción II, en la parte conducente estatuye lo siguiente:

ARTÍCULO 22.- " Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

II. Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilicen para prestar servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones sobre las mismas efectuadas inclusive en ejercicios posteriores. "

Como podemos ver, incluso para la arrendadora financiera existen alternativas que le permiten obtener beneficios en su carga tributaria al poder efectuar deducciones que el propio legislador ofrece.

4.5.5. OPCIÓN TERMINAL.

Como ya quedo expresado en puntos anteriores de este capítulo, es la Ley de Impuesto Sobre la Renta la que prevé el tratamiento fiscal a que deberá sujetarse la arrendadora financiera, sin embargo, consideramos importante reiterar de nueva cuenta algunos preceptos legales de la citada Ley, a efecto de entender con mayor precisión su tratamiento fiscal respecto al manejo de las opciones terminales en los contratos de esta naturaleza, por lo cual transcribiremos en lo conducente lo previsto por el artículo 15 de la citada Ley,

el cual contempla que deberá entenderse por ingresos acumulables y posteriormente estar a lo previsto por el artículo 16 de la misma.

ARTÍCULO 15.- " Las personas morales residentes en el país acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero... "

ARTÍCULO 16.- " Para los efectos del artículo 15 de esta Ley se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma Ley, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente:

...III. tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de las prestaciones de servicios en la que se pacten que la contraprestación se devengue periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien , solamente la parte del precio exigible durante el mismo.

... La opción a que se refieren los dos párrafos anteriores se deberán ejercer por la totalidad de enajenaciones o contratos.

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso y enajene

los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en que realice la enajenación o dación en pago.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación a plazo, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador o el enajenante, según sea el caso, considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario o comprador, disminuidas por las que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

En el caso de contratos de arrendamiento financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles, los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 fracción I del Código Fiscal de la Federación..."

En relación a la fracción III, párrafo sexto, del artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, transcrito anteriormente, cabe aclarar que existe un error por parte de la citada Ley, ya que el artículo 15 de Código Fiscal de la Federación, - el cual, de igual manera ya quedo expresado en puntos anteriores en este capítulo -, no contempla fracciones en su texto, sin embargo hace alusión a que la arrendataria podrá adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia; siendo la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en el título II, capítulo II artículo 27, la que contempla tales opciones terminales en el

contrato de arrendamiento financiero, estableciendo como opciones - al término del contrato - las siguientes:

- a) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición
- b) A prorrogar el contrato pagando una renta inferior en comparación a los pagos que venía realizando.
- c) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero

En conclusión, cuando el arrendatario financiero ejercita alguna opción terminal cualquiera que éste elija, traerá consigo un ingreso para la arrendadora financiera, ingreso que deberá dársele el tratamiento fiscal antes mencionado

4.5.6. RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Para el caso de rescisión del contrato por incumplimiento del arrendatario financiero, como ya quedo expresado en puntos anteriores del presente capítulo, deberá estarse a lo previsto por el artículo 16, fracción III, último párrafo, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual establece que serán considerados como ingresos del ejercicio, los obtenidos por cualquiera de las opciones que prevé el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, es decir que cuando la arrendadora financiera llegase a rescindir el contrato y obtener la recuperación del bien objeto del mismo, deberá acumular como ingreso las cantidades recibidas del arrendatario, disminuyendo las que le hubiera regresado conforme al contrato relativo.

4.6. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL ARRENDATARIO FINANCIERO.

Al igual que la arrendadora financiera, el arrendatario financiero deberá sujetarse -- para efectos fiscales - básicamente a lo previsto por la Ley del Impuesto Sobre la renta, independientemente de los demás ordenamientos fiscales y mercantiles que regulan a este contrato, por tanto el marco fiscal que encuadra al arrendatario se encuentra previsto por los artículos 48, 50 y 155 del citado ordenamiento, mismos que transcribiremos textualmente a continuación

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

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

1. si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

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

ARTÍCULO 155.- " En los ingresos por arrendamiento financiero se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país, o cuando los pagos que se efectúen al extranjero se deduzcan total o parcialmente, por un establecimiento permanente o base fija en el país, aún cuando el pago se efectúe a través de cualquier establecimiento en el extranjero. Salvo prueba en contrario, se presume que los bienes se utilizan en el país, cuando quien use o goce el bien sea residente en el mismo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente o base fija en el país.

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 15 % a la cantidad que se hubiere pactado como interés en el contrato respectivo, debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

La tasa a que se refiere el párrafo anterior podrá ser de 10 %, siempre que el beneficiario efectivo de los intereses sea residente de un país con el que se encuentre en vigor un tratado para evitar la doble tributación y se cumplan los requisitos previstos en dicho tratado para aplicar las tasa que en el mismo prevean para este tipo de intereses. "

4.6.1. DEDUCCIÓN DE INVERSIONES.

Atendiendo a lo previsto por la Ley del impuesto Sobre la Renta, en su artículo 41 las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por este ordenamiento al monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones que marque esta misma Ley; encuadrando dentro del monto original de la inversión, no sólo el precio del bien, sino además comprende dentro de este concepto a los impuestos pagados con motivo de la adquisición o importación del bien que se trate, exceptuando el impuesto al valor agregado, pero además incluye como integración del citado monto original de la inversión los gastos relacionados con el flete en el transporte, manejo , comisiones sobre compra y honorarios a agentes aduanales.

Ahora bien, para efectos de la figura jurídica que nos ocupa, o sea, el arrendamiento financiero, la misma Ley del Impuesto Sobre la Renta conceptualiza como monto original de la inversión a la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo. (artículo 48).

4.6.2. OPCIÓN TERMINAL.

Como lo establece el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al concluir el pago del vencimiento del contrato y cumplidas todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las opciones terminales, siendo éstas la compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición; a prorrogar el contrato pagando una renta inferior a los pagos que venía haciendo; o bien, a participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

En base a lo anterior, y dependiendo de la opción terminal elegida por el arrendatario financiero, éste, para llevar a cabo la deducción de las inversiones

relativas al contrato, deberá acatar lo previsto por el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual observa lo siguiente:

a) En primer término, si el arrendatario financiero decide por la transmisión de la propiedad del bien o prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

b) En segundo término, platea que si dicho arrendatario decide obtener participación por la venta del bien a un tercero, deberá considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación de la enajenación a terceros

Finalmente, y desde un punto de vista objetivo podemos decir que esta figura jurídica permite al usuario del mismo no saturar otras líneas de crédito, optimizando con ello sus finanzas y logrando actualizar sus equipos o maquinarias las cuales representan su herramienta de trabajo, mismas que le darán la opción de estar a la vanguardia y ser competitivo dentro de un mercado

CONCLUSIONES

- PRIMERA A través del presente trabajo hemos destacado que el arrendamiento financiero resulta ser una alternativa de gran importancia como medio de financiación dentro de todos los sectores de la economía, más aún en los tiempos actuales donde sigue existiendo una crisis financiera que limita las fuentes de financiamiento para la obtención de bienes de producción y servicios.
- SEGUNDA Así mismo, existen una serie de elementos que hacen atractivo al arrendamiento financiero, como lo es el obtener una alternativa viable para la inversión y renovación de los bienes y equipos de producción, pues al existir la necesidad de recursos adicionales al capital de trabajo, esta figura jurídica permite al sector productivo adquirir nuevos equipos, con una tecnología más desarrollada y sin la desviación de fuertes cantidades de capital para su obtención
- TERCERA Consecuentemente, y frente a otras alternativas tradicionales de financiamiento, el arrendamiento financiero ofrece la ventaja de obtener liquidez para el usuario, el cual no requiere de una fuerte inversión inicial y al mismo tiempo obtiene plazos más amplios para amortizar la deuda contraída, lo cual representa un flujo de capital más moderado, cuyo valor presente y costo de oportunidad se puede destinar a otras áreas que lo requieran sin tener que descapitalizarse.
- CUARTA Por otra parte, cabe mencionar que los beneficios del arrendamiento financiero para con el usuario, pueden llegar a ser

sumamente significativos, no sólo económicamente hablando, sino tecnológicamente también, pues el hecho de contar con una renovación en las maquinarias y equipos de trabajo le permitirán estar a la vanguardia dentro de un mercado competitivo.

QUINTA: En base a lo anterior, esta figura jurídica debe canalizarse al sector productivo integrado por las pequeñas y medianas empresas, ya que son éstas las que tienen una menor capacidad de endeudamiento debido a su poco capital de trabajo.

SEXTA No obstante las carentes opciones que actualmente hay para la adquisición de bienes debido a la falta de liquidez y excesivos requisitos solicitados por las instituciones que otorgan los créditos, el arrendamiento financiero resulta aún una alternativa de financiamiento, pese a que las arrendadoras financieras actualmente se encuentran integradas en su mayoría a instituciones bancarias o grupos financieros, mismos pretenden dar un servicio integral a sus clientes y en consecuencia manejan políticas rigoristas y muy generalizadas en todas sus áreas auxiliares del crédito, como lo son las arrendadoras financieras; sin embargo, esta forma de financiamiento en comparación con los medios tradicionales sigue guardando ventajas atractivas para el usuario, pues el sólo hecho de obtener un crédito cuya amortización sea a largo plazo con una tasa de interés mas baja, lo hace rentable.

SÉPTIMA: Por lo que hace al aspecto fiscal aplicable al arrendamiento financiero, desde el surgimiento de esta figura en México , a principios de la década de los sesentas, las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato, tanto para el arrendador como para el arrendatario. En un

principio, debido a la diversividad de criterios promulgados por las autoridades fiscales para normativizar a este contrato se tomó lo previsto en el Código Civil, pero debido a las opiniones que se visualizaban en esta clase de convenios, fue imposible lograr la unificación de criterios.

OCTAVA: Debido a la importancia que las operaciones de arrendamiento financiero fueron tomando en los años subsecuentes a su surgimiento, se hacía cada vez más necesaria una reglamentación de éste, es entonces cuando en abril de 1966, se da la primera manifestación del control fiscal de este contrato por parte de las autoridades fiscales, a través del criterio número 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el oficio número 311-22526 del 30 de abril de 1966.

NOVENA: Es claro que, aunque la Secretaría de Hacienda y Crédito Público buscaba mediante la promulgación de sus criterios el control de las operaciones de arrendamiento financiero, con la finalidad de beneficiarse a través de ellas, dichos criterios aún presentaban desventajas para éste organismo y claros beneficios tanto para el arrendador como para el arrendatario, motivo por el cual, y siendo tres años más tarde, el 23 de Septiembre de 1969, las autoridades de nueva cuenta modificaron el criterio número 13 ya aprobado, y a través del intercambio de opinión con el Colegio de Contadores y las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se dió a conocer las modificaciones sobre dicho criterio, argumentando que su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia de Impuesto Sobre la Renta y afectaba el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado reglamento.

DÉCIMA. Consecuentemente y después de diversas modificaciones a los criterios emitidos por la autoridad fiscal, las operaciones realizadas mediante arrendamiento financiero han quedado contempladas a través de disposiciones expresas contenidas en el Código Fiscal de la Federación, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del Impuesto al Activo, las cuales en forma armónica, regulan el tratamiento fiscal de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA Finalmente, cabe mencionar que los costos financieros que representan el contratar un arrendamiento de esta naturaleza pueden verse reducidos un poco más cuando exista una mayor difusión de este tipo de financiamientos, y en consecuencia una mayor demanda de los mismos, ya que actualmente existe aún la falta de conocimiento de esta figura jurídica en muchas empresas pequeñas y medianas, las cuales, como ya expresado, son las que tienen una mayor necesidad de recursos y una menor capacidad de endeudamiento.

BIBLIOGRAFÍA

OBRAS CONSULTADAS:

CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES.

Carlos Alberto Ghersi
Ed Astrea
Buenos Aires, 1990

CONTRATOS MERCANTILES.

Oscar Vasquez del Mercado.
Ed Porrúa, S.A
México 1989

CONTRATOS MERCANTILES.

Arturo Díaz Bravo
Ed Harla
Tercera edición
México, 1983, 1987, 1989

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL-CONTRATOS.

Rafael Rojina Villegas
Ed Porrúa
Decimonovena edición
México, 1988

CONTRATOS MERCANTILES

Omar Olvera de Luna.
Ed Porrúa
Segunda edición
México, 1987

COSTOS "I" HISTORICOS

Cristobal del Rio González
Ed Ecasa
Catorceava edición
Mexico 1989

DE LOS CONTRATOS CIVILES

Ramon Sánchez Medel
Ed Porrúa, S A
Decimocuarta edición
México, 1955

DERECHO DE LAS OBLIGACIONES

Ernesto Gutierrez y González
Ed Porrúa, S A
Décima edición

DERECHO MERCANTIL MEXICANO

Rafael De Pina Vara,
Ed Porrúa, S A.
Decimocuarta edición
México, 1981

DERECHO ROMANO

Guillermo Floris Margadant.
Ed Esfinge, S A
Decimotercera edición
México, 1985

ELEMENTOS DE DERECHO.

Efraim Moto Salazar.
Ed Porrúa, S A
Vigésimo novena edición
México, 1983

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO-SUS REPERCUSIONES FISCALES Y
FINANCIERAS

Luis Haimé Levy
Ed. ISEF
México, 1994

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING).

Soyla H León Tovar.
Ed Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.
México, 1989

NUEVO DERECHO BANCARIO

Miguel Acosta Romero
Ed Porrúa, S.A
Quinta edición
México 1995

NATURALEZA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Armando Porras y López
Ed Textos Universitarios
Mexico 1976

SENCILLA EXPOSICIÓN Y COMENTARIOS A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Agustín López Valdivia Padilla.
Ed Tradición
México. 1975

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.

Eugene Petit
Ed Época
Traducido de la novena edición francesa

FRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.

Julien Bonnecase
Ed Harla
México

LEGISLACIÓN CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal

Código Fiscal de la Federación, vigente en 1997.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente en 1997.

Ley del Impuesto al Valor Agregado, vigente en 1997

Reglamento del Código Fiscal de la Federación, vigente en 1997.

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente en 1997.

REVISTAS CONSULTADAS.

MANUAL DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA ASOCIACIÓN BANCARIA DE COLOMBIA

" Leasing o Arrendamiento Financiero ".

Serge Rolin

Segunda edición

Páginas 18 y 19

Colombia, Septiembre 1981.

REVISTA "EL FORO", ORGANO DE LA BARRA MEXICANA DE ABOGADOS

" El Arrendamiento Financiero ".

Frish Phillipp Walter y Carlos Gutiérrez Cardona.

Sexta época

Número 26

Página 51

México, 1979

REVISTA DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA ESCUELA LIBRE DE DERECHO.

" En torno al arrendamiento financiero ".

Fernando A. Vazquez Pando.

Número 4.

Página 267

México, 1980