

179



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:
LAURA ERIKA CORONA PÉREZ

DIRECTOR DE TESIS:
LIC. JESÚS A. AGUAYO TERÁN.

292114

MÉXICO, D.F.

2001



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**“ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.”**

**TESIS
PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA

Laura Erika Corona Pérez

DIRECTOR DE TESIS

Lic. Jesús A. Aguayo Terán.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO INTERNACIONAL

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO


ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
U. N. A. M.
P R E S E N T E.

Distinguido Señor Director:

La pasante de Derecho, señorita LAURA ERIKA CORONA PÉREZ, inscrita en el Seminario de Derecho Internacional bajo mi dirección, elaboró su tesis profesional titulada "ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO", bajo la asesoría del LIC. JESÚS A. AGUAYO TERÁN, investigación que después de su revisión por quien suscribe, fue aprobada.

De acuerdo a lo anterior y con fundamento en los artículos 18, 19, 20, 26 y 28 del vigente Reglamento de Exámenes Profesionales, solicito de usted, ordene la realización de los trámites tendientes a la celebración del Examen Profesional de Licenciada en Derecho de la señorita Corona Pérez.

A T E N T A M E N T E.
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
CD. UNIVERSITARIA, D. F., DICIEMBRE 13, 2000.



DRA. MARÍA ELENA MANSILLA Y MEJÍA
DIRECTORA DEL SEMINARIO

Nota: "El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio. en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

MEMyM/ger*

A mis padres por su apoyo y amor en la formación de mi vida, les agradezco todo el apoyo que me han dado, por su amor y confianza incondicional para la elaboración de este trabajo, esperando satisfacer parte de sus expectativas hacia mí, Gracias por todo y espero no defraudarlos nunca, los quiero mucho.

A mi hermano, con quien he compartido tantos momentos importantes en mi vida

A mi esposo por su amor y apoyo incondicional en la elaboración del presente trabajo, Gracias por emprender esta nueva travesía a mi lado. Te amo

A la niña que ilumina toda mi vida y mi razón para ser mas fuerte cada día, le ofrezco este trabajo que representa el esfuerzo que hago para ofrecerle un mundo mejor.

A todas y cada una de la personas que estuvieron en mi desarrollo como persona y profesionalmente, a mis amigos, familiares, profesores y todos aquellas personas que han dejado una huella en mi vida.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por abrirme sus puertas para poder realizarme como profesional.

A mis maestros por su dedicación para transmitir su sabiduría y en especial a mi profesor Jesús Aguayo Terán quien me dirigió el presente trabajo, así como a la Doctora María Elena Mansilla Mejía, Directora del Seminario de Derecho Internacional por haber invertido tantas horas en la revisión del presente trabajo.

A todos y cada uno de mis amigos con los que vivi momentos de alegría y angustia en toda la carrera, así como a mis amigos de toda la vida. Los quiero mucho.

INDICE.

Pag.

INTRODUCCIÓN

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

1.1. El leasing en la antigüedad.	1
1.2. Antecedentes en Estados Unidos de Norte América	3
1.3. Antecedentes en Europa.	7
1.4. Antecedentes en México.	8

CAPITULO SEGUNDO.

ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO.

2.1. Concepto.	15
2.2. Clasificación.	28
2.3. Características.	32
2.4. Elementos.	35
2.4.1. Elementos esenciales.	35
2.4.1.1. Consentimiento	36
2.4.1.2. Objeto	37
2.4.1.3. Precio	39
2.4.2. Elementos de validez.	40
2.4.2.1. Capacidad	41
2.4.2.2. Forma	44
2.4.2.3. Licitud del objeto, motivo o fin	45
2.4.2.4. Ausencia de vicios de la voluntad.	45
2.5. Naturaleza jurídica.	46

2.5.1. Teorías que analizan un solo aspecto del contrato y pretenden ubicarlo dentro de algún contrato típico.	48
2.5.1.1. Teoría del mandato	48
2.5.1.2. Teoría del arrendamiento.	50
2.5.1.3. Teoría de la compraventa con en abonos	51
2.5.1.4. Teoría de la compraventa con reserva de dominio.	53
2.5.2. Teorías que consideran que es el resultado de la combinación o unión de dos o más contratos típicos.	54
2.5.2.1 Arrendamiento con promesa unilateral de venta.	54
2.5.2.2. Compraventa junto con arrendamiento.	54
2.5.3. Las teorías que opinan que se trata de una figura sui generis.	55
2.6. Clases de Arrendamiento Financiero.	63
2.6.1. En relación con el objeto arrendado	63
2.6.1.1. Sobre bienes inmuebles.	63
2.6.1.2. Sobre bienes muebles	63
2.6.1.3. Sobre derechos.	64
2.6.2 En relación con las personas que intervienen en la relación contractual.	64
2.6.2.1. Directo.	64
2.6.2.2. Indirecto	64
2.6.3. Por la operación financiera que implica éste contrato.	65
2.6.3.1. Buona fide lease	65
2.6.3.2. Finance lease	65
2.6.3.3. Lease back	65
2.6.3.4. Leasing broke	66
2.6.3.5. Mantence or service lease	67
2.6.3.6. Renting	67

CAPITULO TERCERO

OPERACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.1. Operación del contrato de arrendamiento financiero.	69
3.1.1. Primera etapa.	69
3.1.2. Segunda etapa	70
3.1.3. Tercera etapa	70

3.1.4. Cuarta etapa	71
3.2. Contenido obligacional.	71
3.2.1. Obligaciones de la arrendadora.	72
3.2.1.1. Adquisición del bien objeto del arrendamiento.	72
3.2.1.2. Entrega del bien	72
3.2.1.3. Entrega del estado de cuenta	73
3.2.1.4 Cesión de derechos contra el vendedor o un tercero	73
3.2.1.5 Cumplir con la opción	73
3.2.1.6. Contratar un seguro.	74
3.2.2. Obligaciones de la arrendataria.	74
3.2.2.1. Seleccionar al vendedor	74
3.2.2.2. Recibir el bien	75
3.2.2.3 Pagar el precio	75
3.2.2.4. Usar la cosa	75
3.2.2.5. Conservar la cosa y darle mantenimiento.	75
3.2.2.6 Contratar un seguro	76
3.2.2.7 Ejercitar la opción.	76
3.3. Opciones al término del contrato	77
3.4. Incumplimiento del contrato	82
3.4.1. Rescisión por incumplimiento	82
3.4.2. Desposesión del bien	83
3.4.3 Ejercitar la vía ejecutiva mercantil	84

CAPITULO CUARTO

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

4.1. Ventajas financieras.	85
4.2. Ventajas fiscales.	88
4.3. Régimen aplicable a la Arrendadora Financiera.	90
4.4 Instrumento de desarrollo	91

ANEXO. Contrato de arrendamiento financiero.	96
---	----

CONCLUSIONES.	116
----------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	119
---------------------	-----

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo está enfocado al estudio de los diferentes aspectos y beneficios que puede tener el que una empresa decida obtener bienes por medio de este tipo de operación financiera.

En función de que las empresas siempre están en busca de nuevas opciones de financiamiento sin atentar contra su liquidez es por lo que surge este tipo de contrato con el que se busca resolver problemas, ya sea para financiar planes de expansión o para cubrir necesidades de arranque de operaciones, contrato que anteriormente no existía.

Dentro de las instituciones que proporcionan recursos se cuentan como fuente de crédito y de fondos mas importantes de disposición de las empresas, las siguientes:

1. El sistema financiero nacional, tanto básico como auxiliar,
2. Las casas de bolsa,
3. Las empresas de factoraje,
4. Las arrendadoras financieras profesionales.

De la gran diversidad de fuentes y de instrumentos de crédito y financiamiento sobresale, por su naturaleza particular, el arrendamiento financiero, sin restar importancia a cualquier otra fuente de crédito.

Desde el punto de vista financiero, lo que pesa en una decisión es el beneficio neto económico real, el menor costo posible o el ahorro que genere un proyecto o una fuente de recursos, pero no se debe olvidar el entorno, consecuencias e implicaciones no cuantificables que rodean a cualquier decisión.

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento de suma importancia, el cual se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos que financien sus proyectos de inversión.

El arrendamiento financiero contribuye a facilitar la expansión industrial y comercial, es un factor de aceleración de la sustitución de equipos en cuanto a que acelera la renovación del potencial productivo del país y la innovación en el sector de bienes de equipo.

Así a pesar de los múltiples esfuerzos por parte de algunos tratadistas, dicho contrato ha alcanzado su autonomía, ya que actualmente es un contrato legislado en nuestras leyes, aún cuando como se estudiará dicho contrato se trata de equiparar con otros ya existentes.

Dentro de las principales características de este contrato están la de que es una forma de negociación ante proveedores de equipo, tiene un tratamiento fiscal particular como lo es el costo de adquisición contratado sujeto a depreciación y amortización del valor remanente durante la

vigencia del contrato, además de que dentro de este contrato a diferencia del arrendamiento puro, se tiene la posesión y la futura propiedad del bien si se escoge de acuerdo con las diferentes opciones terminales que tiene, en cambio en el arrendamiento puro se tiene la posesión del bien, mas nunca su propiedad.

La característica más importante es el hecho de que al realizar este contrato 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.

Por último, existe el costo nominal inicial que puede ser inferior evaluando el contrato con base en los flujos de efectivo y el impacto fiscal en la operación integral.

Así pues en el arrendamiento financiero intervienen elementos como son el tiempo y el valor del dinero a través del tiempo (poder adquisitivo del dinero y costo de oportunidad).

Se analizará con la suficiente oportunidad la operación de arrendamiento financiero desde un punto de vista integral así se estudiará al arrendador profesional de equipo, el arrendatario de equipo, el régimen legal y fiscal y por último el régimen financiero.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

En éste capítulo se tratará de explicar en forma breve el origen y evolución del contrato de arrendamiento financiero, tomando como punto de partida la cuna de esta figura jurídica, hasta llegar a sus antecedentes en México.

1.1 EL LEASING EN LA ANTIGÜEDAD.

Esta institución considerada en su aspecto genérico tradicional del contrato de arrendamiento de cosas, se practicaba en las culturas del Oriente Medio, hace ya 5000 años en el pueblo Sumerio, que se encontraba al sur de la Mesopotamia, en gran parte de lo que actualmente se conoce como Irak.

El leasing tiene antecedentes muy lejanos, así los historiadores indican que en el año 3000 a. C., en la Ciudad de Llagas en el Oriente Medio, los dioses arrendaban a los agricultores una parte de la tierra sagrada a cambio del pago de un canon, que consistía en un séptimo o un octavo de la cosecha. En esa época también se generaron otras operaciones similares en los Ríos Eufrates y Tigris, así como en el Golfo Pérsico, donde los barcos eran el medio de transporte. Un leasing de barco

era negociado bajo la forma de que si un hombre ha dejado su barco armador y permite que el barco naufragado se pierda, al armador hará frente a la pérdida en favor del propietario del barco. Las relaciones contractuales entre los propietarios de los barcos y los armadores eran similares a los que hoy entendemos por Leasing o Arrendamiento Financiero, así como otras formas de leasing como el de animales en Oxea comúnmente empleado en la agricultura de Babilonia.

Oriol Amat señala que en el año 2010 a. C. en el antiguo Samarian Ciudad de Ur, mediante complicados contratos, los aperos de la labranza eran arrendados por los sacerdotes que eran los gobernadores oficiales, así mismo señala que Ur era un prospero centro comercial y una tierra fértil en donde se efectuaban los contratos. Menciona que esas transacciones se registraron en unas tablas, descubiertas en 1984, que permitieron comprobar la similitud de dichos contratos con el leasing¹

Por el año de 1750 a. C. Humarabi, Rey de Babilonia, reconoce la existencia del arriendo de personas de su propiedad en su famoso Código de Leyes. También se presentó esta forma de leasing en los antiguos imperios de Egipto, Grecia y Roma.

El discípulo de Sócrates, Jenofonte, tuvo participación en un proyecto de leasing que consistía en la compra de hasta 6000 esclavos

¹ Cfr. AMAT ORIOL, El leasing: modalidades, funcionamiento y comparación con otras opciones, 2a edición, Deusto Editores, España, 1993, p. 10

que serían posteriormente arrendados para la explotación de minas de plata, en el hecho los bienes objeto del contrato pasaban a formar parte de la empresa como si pertenecieran al arrendatario, ya que se incorporaban prácticamente a ella, en el caso de los esclavos, se dice que permanecían como parte del equipo de minas.

El arrendamiento Financiero de barcos, como el que se ha expuesto antes, en el tiempo de los antiguos fenicios era también una forma de arrendamiento financiero. Los navieros actuaban como arrendadores y los usuarios de los barcos actuaban como arrendatarios.

De una forma u otra, el leasing tal y como se entiende actualmente se implanto en Estados Unidos de Norte América, tema que se expone a continuación.

1.2. ANTECEDENTES EN ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.

Operaciones muy similares al leasing se iniciaron al principio del siglo XVII en Estados Unidos de Norte América con el alquiler de caballos, carretillas de caballos y vagones. Sin embargo las primeras operaciones de leasing se formalizaron en 1870, cuando los fabricantes de medios de transportes como barcos, vagones y locomotoras las pusieron en marcha.

Según Oriol Amat, la utilización del leasing se consolidó con el alquiler de máquinas de coser por la Singer Sewing Machine Company. Esta empresa implanta la opción de venta o alquiler, en 1900 otra forma de Arrendamiento Financiero de trenes consistía en alquilar el servicio en vez de venderlo. Las compañías de leasing como Unión Tank Car y North American Corporation experimentaron un importante expansión con este servicio.²

A finales de 1864 existieron en los Estados Unidos de Norte América, regulares y continuos arrendamientos financieros cuando GORDON MACKEY inventó una extraordinaria máquina de coser suelas de zapatos y decidió ponerla ampliamente en el mercado sobre la base de un Arrendamiento. Al parecer en el mismo país en los años 1940-1950 existieron otros contratos de leasing.

Al término de la Segunda Guerra Mundial en 1945, la Unites State Shoes Machinery Corporation alquiló sus máquinas a los comerciantes de zapatos, la Corporación quedaba como propietaria y el arrendatario podía obtener un nuevo equipo suscribiendo un contrato nuevo si el material quedaba anticuado o si el primer contrato había finalizado; enseguida se siguió como arrendadora la International Business Machines (IBM). En este mismo año la Allied Stores Corporation vendió los inmuebles a una fundación universitaria y luego se los volvió a alquilar a un plazo de 30 años con opción de renovarlo por otros 30 años y por un alquiler menor al

²Cfr. AMAT ORIOL. El leasing: modalidades, funcionamiento y comparación con otras opciones. Op cit. p 11.

del periodo inicial, con lo que logro hacer líquidos sus capitales inmovilizados. La propia Administración Pública fue una utilizadora del leasing sobre todo en la realización de grandes obras seguidas por la Allied Stores Corporation se reconstruyeron muchos inmuebles destruidos en Nueva York.

Hacia 1950, el alquiler toma una dirección nueva que le conducirá a su forma actual, el leasing, lo cierto es que la mayoría de la doctrina está de acuerdo en considerar como fecha de origen de la institución el año de 1952, como cuna de los Estados Unidos de Norte América y como fundador al Señor Boothe.

Propietario de una empresa en California M.P.D. Boothe, Jr., quien fabricaba productos alimenticios, y necesitado de maquinaria especial para la elaboración de estos, debido a un pedido para el ejercito, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por carecer de recursos necesarios para comprarla, o por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido.³

En 1952 el Señor D.P. Boothe Jr., organizo una sociedad con capital inicial de 20,000 dólares, que gracias a su amplia visión y actividad, obtuvo un gran número de contratos de arrendamiento y que con el tiempo fue apoyada en el aspecto financiero por el Bank of America, naciendo así la United States Leasing Corporation, unión cuyo objeto fue

dar bienes en arrendamiento financiero. Dicha sociedad al segundo año de funcionamiento financiaba ya la cantidad de 3 millones de dólares en materiales y equipo, posteriormente en el año de 1954, el señor Boothe Jr. se separo de esta sociedad y organizo la Boothe Leasing Corporation en la ciudad de San Francisco, California.

Así el leasing tiene su origen en la rapidez actual del progreso técnico que lleva consigo un aumento del costo del material industrial y la obligación de una renovación cada vez mas frecuente. Los Bancos y otras entidades que tenían como finalidad, y siguen teniéndola, comprar bienes de equipo para alquilarlos posteriormente a los usuarios, con lo cual la operación tomó un aspecto muy original, ya que la idea de concebir el arrendamiento financiero no fue obra de la casualidad sino de la necesidad de contar con un instrumento jurídico que satisficiera las exigencias y calmara las carencias del tráfico comercial. Así, la dificultad de contar con un crédito bancario, el mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible, una economía muy prospera con un porcentaje de beneficio sustancial pero con empresas obligadas a una renovación acelerada de sus bienes y equipos, el aumento de la competencia y el de los costos de capital, la velocidad del progreso científico, en fin. la innovación tecnológica, fueron entre otras cosas, las causas determinantes del origen del arrendamiento financiero en los Estados Unidos de Norte América, móviles todos ellos que hicieron del contrato una opción mas deseable que la compraventa.

³ Cfr. DIAZ BRAVO. Arturo. Contratos Mercantiles. 3ª edición. Edit. Harla, México. 1989, pag 110.

La primera compañía que utilizó este sistema y que además obtuvo un gran éxito fue la "Bell Telephone System". Al analizar este procedimiento, las compañías productoras de equipo fabril, herramientas y demás, comenzaron a utilizar el arrendamiento financiero como una forma de operar, en lugar de vender los equipos, estos los arrendaban, con esto proporcionaban a los arrendatarios facilidades de renovación y adquisición de sus equipos de producción.

Durante los primeros años de vida de este contrato en Estados Unidos de Norte América se creaba una compañía de Leasing por mes y se llegaron a crear cientos, de las cuales sólo sobreviven el 10%, esto se debió a diversas razones como la del que el legislador norteamericano ha impuesto a cada compañía asegurar una participación del capital para todo contrato concluido; con el fin de evitar los abusos y de no permitir sobrevivir más que a las sociedades capaces de ofrecer garantías serias.

Entre las compañías más importantes del leasing en los Estados Unidos de Norte América se encuentran la United States Leasing Corporation en San Francisco, la National Equipment Rental en Nueva York y la American Industrial Leasing Company en Chicago. independientemente de numerosas sociedades en las cuales intervienen los bancos. ⁴

1.3. ANTECEDENTES EN EUROPA.

El leasing después de surgir en los Estados Unidos de Norte América, fue utilizado por la mayor parte de los países europeos, motivado ello por la política expansiva de las sociedades norteamericanas, Inglaterra fue el primer país en utilizarlo, seguido por España y Francia entre otros.⁵

Este contrato no tuvo los mismos inicios en el antiguo continente que en los Estados Unidos de Norte América, motivado ésto por una serie de circunstancias que propiciaron un surgimiento diferente, dichas circunstancias fueron entre otras, que en Europa, todavía hasta cierto punto, era más fácil obtener créditos a mediano plazo, las tasas de amortización eran conservadoras y el régimen fiscal no era tan gravoso sin embargo, con el correr del tiempo las circunstancias fueron cambiando, haciendo que los europeos introdujeran el método comercial americano, al adquirir las empresas americanas sociedades europeas o bien al instalar oficinas representativas o sucursales en este continente.

1.4.- ANTECEDENTES EN MÉXICO.

El leasing es una figura que se introdujo a nuestro país por las prácticas comerciales. La primera arrendadora financiera que se estableció fue la Interamericana de Arrendamientos S.A., creada entre

⁵ Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Bancario, 4ª edición, Edit Porrúa, México 1991. Pág. 557.

1960 y 1961, la cual se dedico a la celebración de contratos de arrendamientos de bienes muebles, nombre con que inicialmente se le denominó en México al contrato objeto de estudio, para después cambiar su denominación al de Arrendadora Serfin, S.A., así muy pronto le sucedieron otras sociedades como el mismo objeto tales como: Arrendadora Banamex S.A. de C.V., Arrendadora Banpais S.A., Arrendadora Cremí, S.A., Bancrecer, S.A. Arrendadora Internacional, S.A., Protents, S.A. e Impulsora de Equipos de Oficina S.A., prácticamente todas ellas al amparo de las Instituciones Bancarias.

Antes de 1960 no había disposición alguna que hiciera referencia al Arrendamiento Financiero y no fue sino hasta ese año en que se dictó la primera norma al respecto, si bien se trataba de un criterio relativo a esta operación sólo para efectos fiscales, de esta manera, el 30 de Abril de 1966, la Dirección General del Impuesto sobre la Renta emitió el Criterio No 13, por medio del cual daba tratamiento de ventas en abonos a las operaciones amparadas por los contratos de Arrendamiento Financiero. En efecto el inciso II de dichos criterios señalaba:

“En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas como ingreso del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda,

⁵ Cfr. ARCE GARGOLLO Javier. Contratos Mercantiles Atípicos. 2ª edición, Edit Trillas. México 1985. Pág. 79.

según el ejercicio en que se hubiere celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operación realizada durante determinado ejercicio el por ciento que en el precio total pactados en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados”⁶

El criterio mencionado, se dicta bajo el postulado que se interpreta el Artículo 19 fracción VI, inciso g, de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dicho criterio había sido adoptado con base en las reiteradas solicitudes presentadas ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, para que autorizara un porcentaje, mayor para la depreciación de bienes como maquinaria, equipo y herramienta para industria; camiones, automóviles y otros vehículos destinados al transporte, que habían sido objeto de contratos con opción de compra, o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario podía vender o adquirir la propiedad de tales bienes.

Al parecer la autoridad fiscal presumía de que los bienes saldrían del patrimonio del arrendador financiero. En caso de incumplimiento del contrato o de su rescisión, los bienes se incluirán nuevamente en el inventario al costo original deduciendo del demérito real de los mismos o aumentando el valor si tales bienes habían sido objeto de mejoras.

⁶DOMINGUEZ MOTA, Enrique y CALVO MICOLAU, Enrique. Estudio del Impuesto sobre la renta. 2ª edición. Docal Editores, México 1978. Tomo I Pág. 217.

Además, la arrendadora debía acumular como ingreso las cantidades que en definitiva fueren recibidas, es decir, los bienes objeto del contrato no sufrían depreciación alguna durante el plazo pactado en el contrato, ya que el arrendatario estaba en posibilidad de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador en la de amortizar en dicho plazo el costo del bien, así, durante el plazo del contrato era totalmente deducible el importe del mismo para el arrendatario y para el arrendador sólo gravable la diferencia entre este precio y el costo del bien; esta situación originaba una lesión al fisco, al diferirse el pago del impuesto, por lo que el 23 de Septiembre de 1969 se dejó sin efecto el Criterio No 13 en cuestión, con base en que era contrario al sistema de depreciación y que efectivamente afectaba al control de la misma, por ese motivo se estableció que la única deducción que el arrendatario financiero haría sobre las cantidades pagadas y el arrendador financiero sólo sobre la depreciación del bien, esto con fundamento en los términos del entonces artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. El 30 de Julio de 1970 se dicta el Criterio 13 bis, en el cual se establecía que se daban treinta días para rectificar sus manifestaciones anteriores para ajustarse a lo establecido por el artículo 19 fracción VI inciso C y Artículo 20 de La Ley del Impuesto sobre la Renta, mediante la acumulación de las rentas al 100% y en base además, de que si las opciones de compra se ejerciesen a precios meramente simbólicos, en los términos del artículo 19 se consideraría como ingreso acumulable la diferencia entre el precio simbólico y el valor de mercado del bien a la fecha de ejercerse la opción por el arrendatario.

El hecho de que se hubiere invalidado el multicitado criterio No 13, fue una situación injusta, aunque no ilegal por los criterios emitidos por la autoridad fiscal respecto a que no crean derechos ni obligaciones a los contribuyentes, toda vez que el error correspondió notoriamente a la autoridad fiscal.

En el Diario Oficial de la Federación del 19 de Noviembre de 1974, se reformó el Artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para plasmar el tratamiento fiscal aplicable en el Arrendamiento Financiero, al efecto se describieron los contratos y se asimilo su régimen fiscal al de la Compraventa en abonos. Así en el artículo 19 fracción VI, inciso H, se estableció un régimen especial para los ingresos por operaciones que provinieran de sus contratos escritos en los que se concedía el uso o goce de bienes, comúnmente conocido con el nombre de Arrendamiento Financiero y que reúne ciertas características que en esencia equivalen a una enajenación a plazos.

En el Diario Oficial del 20 de Diciembre del mismo año se publicaba mediante Oficio- circular el acuerdo 1024079 por el que se autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero. El régimen fue nuevamente modificado a través de las reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta publicadas en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1979. El concepto de Arrendamiento Financiero se introdujo por primera vez en nuestro derecho mediante adición de la Fracción VI del Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1981.

De acuerdo con este ordenamiento, el Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión, en los términos de la ley fiscal o por un plazo menor siempre que se permita a quien reciba el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de estas opciones terminales:

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

Es en este año y hasta 1982 la celebración de este tipo de contratos reportó un alto índice de crecimiento, debido a que las reformas en materia fiscal fueron provechosos para aquellas empresas en pleno desarrollo.

El 31 de diciembre de 1981 es cuando el Arrendamiento Financiero, por un lado, se ajusta el régimen fiscal de la Institución en la Ley de Impuesto sobre la Renta en sus artículos 48, 49 y 50, estableciéndose que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomaría en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeta a depreciación y por el otro se reformó la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y reglamentar el contrato de arrendamiento financiero, en los artículos 63, 69 y 78, por lo que a partir de entonces la figura dejó de ser un contrato atípico para sumarse a la lista de los típicos y nominados del derecho mexicano. Debido a la abrogación de este ordenamiento, el 14 de Enero de 1985 en el Diario Oficial se publicó la Ley General de Operaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que entró en vigor al día siguiente de su publicación y en la cual se regula actualmente el Arrendamiento Financiero.

Sin embargo a partir de 1982 como consecuencia de la crisis económica del país, desaparecieron muchas empresas por la falta de poder adquisitivo, lo que originó que el índice de crecimiento del contrato se viera afectado, y no es sino hasta los años de 1985 y 1986 en que el país resurgió económicamente con los préstamos solicitados al extranjero y en que nuevamente el contrato mostró signos de recuperación, al grado de que en 1989, alcanzo un alto índice de crecimiento.

TITULO SEGUNDO

ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO.

2.1.- CONCEPTO.

Antes de iniciar el estudio de los elementos y clasificación del contrato de Arrendamiento Financiero, es importante definir el contrato mismo, según los diferentes autores que se manejan:

Richard F. Vancil, señala que el arrendamiento financiero "es un contrato por virtud del cual el arrendatario acepta efectuar una serie de pagos al arrendador, pagos que en total, exceden el precio de compra del bien adquirido. de un modo general, los pagos son escalonados en un periodo equivalente a la mayor parte de la vida útil del bien, durante ese periodo, llamado periodo inicial del alquiler, el contrato es irrevocable por las dos partes, y el arrendatario esta obligado a continuar pagando los alquileres".⁷

⁷ VANCIL, Richard F. Leasing of Industrial Equipment. 1ª edición, Edit Mc Graw Hill, USA, 1963 pag 79

Mientras que el tratadista **Manuel Broseta Pont**, conceptúa al arrendamiento financiero como "una operación de financiamiento a mediano o largo plazo, mediante el cual, quien necesita un bien (normalmente maquinaria o bienes de equipo) contrata con un intermediario financiero para que éste lo adquiera del fabricante, con el fin de cederle su uso por el tiempo determinado, mediante el pago de un canon"⁸.

Este concepto al igual que el anterior es omiso en lo referente a las opciones terminales que tiene el contrato de arrendamiento financiero, mismas que estudiaremos mas adelante, así también, estos conceptos encuadran únicamente al arrendamiento financiero directo, al ser el propio fabricante el arrendador financiero, olvidándose de que existe el arrendamiento financiero indirecto.

Oscar Vázquez del Mercado, nos dice: "por contrato de arrendamiento financiero debe entenderse aquel en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal a plazos forzosos, a una persona física o moral colectiva, obligándose esta a pagar como prestación, 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, adoptando al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones: compra de los

⁸ BROCETA Pont, Manuel, Manual de Derecho Mercantil, 5ª edición, Edit. Tecnos, Madrid 1983, p 402

bienes, prórroga del contrato y participación del precio de venta de los bienes”⁹.

Fernando A. Vázquez Pando, define el arrendamiento financiero como el contrato “en virtud del cual una de las partes se obliga a adquirir un bien y a conceder el uso del mismo a la otra parte, por un plazo forzoso para ambas y, a elección de esta a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo o a prorrogar el plazo del uso, o alguna otra opción, y la otra parte se obliga a cubrir una cantidad determinada como contraprestación del uso, aun en el supuesto de la pérdida del objeto, y a ejercitar necesariamente alguna de las opciones previstas a la terminación del plazo forzoso”.¹⁰

Miguel Acosta Romero, establece que el arrendamiento financiero “es un contrato mediante el cual una persona llamada arrendador otorga a otra el uso o goce, durante un tiempo forzoso para ambas partes, de una cosa específica y la segunda, el arrendatario, se compromete a cubrir por ello una renta superior en su totalidad al precio de adquisición de dicha cosa”.¹¹

Cuando tratamos de conceptualizar un contrato, se pretende con ello englobar el contenido y funcionamiento y se destaca que el contrato de

⁹ VAZQUEZ del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, 4ª edición, Edit Porrúa, México 1992 pag 442.

¹⁰ Cfr Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, 4ª edición, Edit Porrúa, México, 1991, Tomo 1, pag 267.

Arrendamiento Financiero tiene tantas características que ningún autor a podido conceptuarlo en forma por demás precisa, por lo que antes de proponer un concepto propio es necesario tomar en cuenta ciertas denominaciones sobre el leasing.

El contrato de arrendamiento financiero es también conocido con el nombre de leasing, nombre que recibió en su lugar de origen, esta denominación proviene del verbo ingles "to lease", que significa "arrendar" o "dar en arrendamiento", y del sustantivo "lease", que se traduce del ingles como arrendamiento originalmente solo se utilizo para el arrendamiento de bienes inmuebles y que vinculaba al propietario de la tierra con el arrendamiento y que posteriormente se extendió a los bienes construidos en dichos terrenos. México por su parte, adopta la terminología usada en España y lo denomina arrendamiento financiero, mientras que Brasil lo denomina arrendamiento mercantil.

En cuanto a la doctrina, se han sugerido no pocas denominaciones en torno al contrato como: alquiler, préstamo locativo, préstamo arriendo, préstamo alquiler, crédito arrendamiento, locación venta, uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra, equipment bail, lation amortissement, prêt- bail, locacao financiera, contrato de financiación de compra en locación. En los Estados Unidos también open-end lease; participating lease, finance leasi, guarantee lease, equipment lease; cost-plu-lease, etc. Los tratadistas han intentado afanosamente calificar con otro adjetivo al negocio que desde su origen se ha designado como leasing, ello se

¹¹ ACOSTA Romero Miguel, Derecho Bancario, Ob cit p.713.

debe no solo a que se trata de un término de lengua extranjera, sino también a que su traducción, significa simplemente arrendar(to lease) o arrendamiento, o en el peor de los casos utilizan el vocablo "arrendamiento"

Vázquez Pando prefiere la locución "financiamiento de uso de bienes", la cual en su opinión reflejaría mejor su propósito y estructura.¹²

Al paso que Díaz Bravo Arturo lo califica como "Arrendamiento con promesa de venta", aunque luego acepta sin reservas el de arrendamiento financiero adoptado por la legislación española y finalmente advierte que en México "las leyes, los tratadistas y la práctica se han unificado en torno a esta última expresión."¹³

A pesar de lo anterior, la mayoría de los tratadistas de lengua castellana se inclina en todo caso por la expresión de "arrendamiento financiero", bajo el pretexto de una supuesta traducción del idioma inglés, incluso algunos afirman que el término aludido tiene las ventajas de ya estar reglamentado y destaca el carácter financiero de la operación que lo distingue del *leasing operativo*; del cual se hablara mas adelante, sin embargo hay una fundada crítica que no resiste esa expresión y se acentúa el carácter de arrendamiento del contrato, el cual ni es esencial

¹² VAZQUEZ PANDO, Fernando Alejandro, En torno al Arrendamiento Financiero, Revista de Investigaciones Jurídicas, Año 4 núm 4, Mexico 1980.

¹³ Cfr. DIAZ BRAVO, Arturo, Contratos Mercantiles, Ob cit, p.113

ni traduce jurídicamente la realidad del uso que se concede y, en cambio, omite toda referencia a la opción de compra que sí es fundamental.

Vidal Blanco, por ejemplo después de exponer todos los intentos fallidos de traducciones para leasing en España, considera como el más afortunado el de "arrendamiento financiero", pero concluye que el término leasing es el más aconsejable por la dificultad de su traducción y su admisión internacional.¹⁴

El hecho de que se use el término extranjero se debe no al vacío de la práctica, sino a que tal expresión vale para indicar conjuntamente una serie de operaciones cuyo único denominador común es la concesión del goce de bienes contra el pago, con características particulares que imponen una diferenciación.

Así los tratadistas se resisten a aceptar el término extranjero de leasing para designar a nuestro contrato, pero ponen de manifiesto la imposibilidad de contar con un adjetivo adecuado para el mismo.

Mientras tanto la Organización de Naciones Unidas a través del UNIDROIT ha puesto su atención en esto y en un proyecto Preliminar de Reglas uniformes sobre el contrato, lo denomina "*Leasing Financiero*

¹⁴ VIDAL BLANCO, Carlos, El leasing, una innovación en la técnica de la financiación, Instituto de Estudios Fiscales, 1ª edición, Editores, Madrid, 1977, pp 48 y 49.

Internacional”, lo cual significa por un lado que pese a diversos intentos por calificar al negocio en cuestión, la traducción mas fiel, pero no la mas afortunada, resulta ser la de “arrendamiento financiero” y por el otro, que independientemente del nombre con el cual se pretenda identificar, el negocio será el mismo y por otro tanto su naturaleza y mecánica.

A mayor abundamiento como lo reconoce la iniciativa de reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la expresión arrendamiento financiero no resulta ser la mas adecuada, ya que puede inducir a la confusión con otros contratos que las leyes tienen nominados, lo que ha dado lugar a que se trate de encasillar al Arrendamiento Financiero, dentro de otras figuras preexistentes, lo cual constituye un error. Posiblemente el único argumento para no aceptar en México el término leasing sea la norma contenida en el artículo 6 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que impone la obligación de redactar los contratos de adhesión. Por lo que se refiere al Arrendamiento Financiero contrato cuyas cláusulas son redactadas en forma unilateral por el arrendador financiero, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros es la dependencia competente para aprobar este contrato, de ahí que la Procuraduría Federal del Consumidor no tenga esa facultad, como tampoco competencia para conciliar los intereses de las partes de Arrendamiento Financiero, las mismas se consideran fuera de dicha competencia porque la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito considera competente a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y porque la propia Ley Federal de Protección al Consumidor excluye expresamente al servicio público de banca y crédito.

De cualquier manera, la circunstancia de que un contrato de Arrendamiento Financiero no sea sometido a la aprobación de la Procuraduría Federal del Consumidor, sino a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, no le resta su carácter de adhesión y tampoco la posibilidad de introducir términos en lengua distinta al español; aunque, por otra parte no se puede dejar de reconocer que existen infinidad de contratos en los cuales se usan términos en idioma inglés, o siglas que no corresponden a una palabra en español.

En cuanto a la legislaciones se puede observar en que ocasiones se subraya el carácter arrenditicio del mismo, otros que se destaca la opción de compra y otros que incluyen las características del negocio, por lo que en el presente trabajo me permitiré hacer mención de alguna de ellas.

1. *BÉLGICA.*

La ley número 55 del 10 de Noviembre de 1967 no da definición alguna del Arrendamiento Financiero y solo establece las siguientes características:

1. Debe recaer sobre bienes de equipo que el arrendatario afecte exclusivamente a fines profesionales.

2. Los bienes deben ser especialmente adquiridos por el arrendador, con miras al contrato, de acuerdo con las especificaciones establecidas por el futuro arrendatario, °

3. La duración del Arrendamiento Financiero fijada en el contrato debe corresponder a la duración presunta de utilización económica del bien,

4. El precio debe ser fijado de manera que permita amortizar el valor del bien arrendado en el periodo de utilización determinado en el contrato, y

5. El contrato debe reservar al arrendatario la facultad de adquirir al finalizar el arrendamiento la propiedad del bien arrendado, mediante un precio fijado en el contrato, el cual debe corresponder al valor residual presumido del bien.

2. ESPAÑA.

En este país el Arrendamiento Financiero carece de régimen sustantivo propio, sólo de manera fragmentaria y parcial, para efectos fiscales o de política económica conyuntural, se han recogido algunas disposiciones para proteger la operaciones de esta naturaleza.

El decreto Ley de Febrero de 1977 de Ordenación Económica, menciona que las operaciones del Arrendamiento Financiero como aquellas operaciones que cualquiera que sea su denominación consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas como Sociedad Anónima domiciliarias en el territorio nacional, y según las especificaciones señalada por el futuro usuario, por lo que los bienes

objeto del contrato afectados por el usuario exclusivamente, a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicio profesionales.

3. FRANCIA

En la ley número 66455 del 2 de Julio de 1966, señala que las operaciones de "credit ball" son las operaciones de locación de equipo, material de utillaje o de bienes inmobiliarios para uso profesional especialmente adquiridos en vistas de esa locación por empresas que permanecen propietarias, cuando estas operaciones, aquellas que bajo su denominación, dan al arrendamiento la facultad de adquirir todo o parte de los bienes arrendados, mediante un precio convenido teniendo en cuenta, al menos en parte , los pagos efectuados a título de alquiler.

4. MÉXICO

En México a finales de 1981 se dió por primera vez una definición del Arrendamiento Financiero en el Código Fiscal de la Federación y en la ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares a la que se adicionó un capítulo relativo a las arrendadoras financieras, Ley Abrogada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de Enero de 1985.

De acuerdo con esta ley, en su artículo 25 se establece que:

"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 liquidará en pagos parciales según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de la ley".¹⁶

Así mismo el artículo 27 de Ley en cuestión complementa la definición señalando la opción en los siguientes términos:

"Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá optar por algunas de las siguientes opciones terminales:

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

II. Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, mediante el pago de una renta inferior a los pagos periódicos ya efectuados, conforme a las base que se establezcan en el contrato.

¹⁶ Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Colección Legislación Bancaria, 48ª edición, Edit Porrúa, México 1997, pag 379

III. Participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercer, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato."¹⁶

El precepto señala la facultad de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para autorizar otras opciones, lo cual permite a la arrendataria ejercer su derecho de opción al celebrarse el contrato o durante la vigencia del mismo.

Otro concepto importante dentro de nuestra legislación es el que señala el Código Fiscal de la Federación, el cual a diferencia de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito hace la mención de que los bienes objeto del contrato sean tangibles y la necesidad de señalar en el contrato el valor del bien y la tasa de interés.

Se puede apreciar que la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito rige la relación privada entre las partes contratantes (arrendadora financiera y arrendataria), en tanto que el Código Fiscal regula una relación jurídica distinta ente cada una de las partes, como contribuyente o sujeto pasivo de los impuestos y el Fisco.

¹⁶ Idem p.379

5. DERECHO INTERNACIONAL

La Organización de las Naciones Unidas, a través del UNIDROIT, ha puesto su atención en encontrar un adjetivo adecuado para definir al contrato de Arrendamiento financiero o leasing.

En dicho proyecto se destaca que el Arrendamiento Financiero es una operación *sui generis*, definiéndolo como una operación tripartita en la cual una parte concedente, bajo indicaciones de otra parte utilizadora, adquiere de una tercera parte que es el proveedor, un bien, del anterior o de los materiales seleccionados por el arrendatario al cual concede el uso a este para fines empresariales y profesionales, contra el pago de cánones.

Tal concepto resulta desatinado toda vez que incluye como parte en el contrato al proveedor (vendedor), quien no tiene relación jurídica directa con el arrendatario financiero sino con el arrendador, por otro lado se establece entre las principales características del contrato las siguientes:

- 1) Se componen de uno o más contratos
- 2) La selección del material y del proveedor se efectúa por el arrendatario financiero y bajo su responsabilidad.

- 3) La adquisición del material es hecha por el arrendador financiero en vista de un contrato, de arrendamiento financiero ya concluido o por concluir entre éste y el arrendatario
- 4) El contrato tomo en cuenta el período de amortización del material.

De igual forma el Proyecto de 1987, fué aprobado como Convención Internacional el mes de abril de 1988, consideró que se trata de un negocio mixto en el que se conjugan varios contratos, entre ellos el de compraventa entre la arrendadora financiera y el proveedor y el Arrendamiento Financiero entre las partes, por lo cual se le considera un tanto desatinado ya que el contrato de Arrendamiento Financiero tiene naturaleza jurídica propia como se verá mas adelante.

2.2. CLASIFICACIÓN

En cuanto a la clasificación del contrato de arrendamiento financiero se entiende la siguiente:

- 1) *MERCANTIL*: Toda vez que esta regulado en una Ley de naturaleza mercantil, que señala que este contrato debe celebrarse por una organización auxiliar del crédito y por las personas que en el intervienen que, casi siempre son comerciantes.
- 2) *TÍPICO*: Se trata de un contrato regulado en nuestro derecho, típico a partir de Diciembre de 1981, fecha en que se establecen los derechos y obligaciones de las partes y el contenido del negocio, que

anteriormente era atípico y como tal se efectuaba dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual.

3) *NOMINADO*: Es un contrato que además de estar regulado en nuestro derecho tiene ya un nombre "Arrendamiento Financiero"

4) *BILATERAL*: Dentro de las clasificaciones que se han elaborado de los contratos, se encuentra aquélla que distingue entre bilaterales y plurilaterales, clasificación que atiende al número de posición formal de las partes en relación a sí misma. Es oportuno destacar que el Proyecto de Convención sobre Arrendamiento Financiero Internacional, adoptado por el UNIDROIT en Roma en 1987, incluye en el contrato a tres partes; la arrendadora financiera, el arrendatario financiero y el suministrador o proveedor del bien, de manera tal que se tratara de un contrato plurilateral, en el cual el suministrador o proveedor del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, es parte de esta operación, circunstancia que me parece impropia, toda vez que no lo es, ya que únicamente hay relación jurídica entre arrendadora y arrendatario financiero y cuando entra en relación con el arrendatario lo hace en función de otros negocios jurídicos, como puede ser la representación, la cesión de derechos y en general la legitimación.

Tan no es un contrato en que intervengan tres partes, que el Proyecto solo se ocupa de arrendadora y arrendatarios financieros y omite toda sanción a cargo del suministrador que no entrega en el plazo previsto el bien objeto del contrato, ni se concedan acciones o derechos par exigirle su cumplimiento.

Con lo anterior, se puede mencionar que el Arrendamiento Financiero es un contrato bilateral y no plurilateral, ya que al no haber una relación triangular fabricante- arrendador- arrendatario, las relaciones mantenidas por la arrendadora con el fabricante y el arrendatario y las de éste con los dos primeros se desarrollan por canales independientes sin interrelación en lo esencial, lo mismo que las relaciones del fabricante con el arrendador.

Para poder clasificar al Arrendamiento Financiero, es importante atender al sistema de financiamiento de dicho contrato, ya que este tiene distintas y muy variadas formas de financiarse, así mismo deberá atenderse a su propia naturaleza.

5) *CONSENSUAL*: Esto es porque se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio. Todo lo anterior independientemente de la formalidad que se le da al contrato.

6) *FORMAL*.: Para el derecho mexicano el Arrendamiento Financiero debe celebrarse por escrito y ratificarse ante Notario Público, Corredor Público titulado o cualquier otro fedatario público.

7) *CONMUTATIVO*. El Arrendamiento Financiero, es de este carácter, toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, desde el momento en que él se celebra y solo eventualmente será aleatorio si el precio con las tasas de interés

pactadas, tiene importantes variaciones en relación a las tasas del mercado durante la vigencia del contrato y esto puede significar una ganancia para una parte y pérdida para la otra, por la misma causa.

8) *ONEROSO*. Otra de las características del Arrendamiento Financiero, es que se trata de un contrato oneroso porque en él se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes. Si bien su costo es muy alto en relación con otros créditos, su precio es compensado con otros beneficios, como la financiación del 100% del valor del bien; el mantenimiento de la capacidad aparente de endeudamiento del arrendamiento financiero, o las ventajas fiscales que ofrece el contrato.

9) *TRACTO SUCESIVO*. Es un contrato cuya ejecución solo es posible con el transcurso del cierto tiempo.

10) *TRASLATIVO DE USO O GOCE*: Por el Arrendamiento Financiero, el arrendatario adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y eventualmente la propiedad, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.

11) *DE ADHESIÓN*: Es así porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido, en cuanto a esto la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, establece la previa aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de las solicitudes y contratos, tanto respecto de su contenido, como de los requisitos tipográficos, para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados.

12) PRINCIPAL. En cuanto a su existencia no depende de otro contrato y obligación preexistente, es decir tiene existencia autónoma por sí mismo.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Respecto a este tema enunciare de forma concreta las principales características del contrato:

* La arrendadora financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato que dará en arrendamiento de acuerdo con las especificaciones del proveedor indicadas por el arrendatario.

* La concesión temporal del uso o goce de la cosa objeto del contrato, es decir que la arrendataria tiene como principal derecho al bien objeto del contrato el usuario.

* El precio del contrato debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios. Dicho precio debe pagarse en fracciones, cuotas o cánones según se convenga en el contrato, por lo tanto debe tener un plazo forzoso para ambas partes.

* La asunción de los riesgos es a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento.

* La obligación de la arrendataria financiera de optar al finalizar el contrato, por alguna opción respecto al bien: la compra, la prórroga del contrato, la venta del bien a un tercero.

* En lo que se refiere al registro, en el derecho mexicano el arrendamiento financiero no está sujeto a registro; sin embargo, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público del Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen, de acuerdo con el objeto del contrato. En todo caso lo que se inscribe es la titularidad compleja del adquirente o usuario en el arrendamiento financiero, considerado como un todo, no como una arrendamiento mas una opción de compra o prórroga como elementos separados, sino una situación jurídica compleja, un nuevo y único contrato. Dicho registro se traduce en una publicidad de derecho del contrato, las operaciones de arrendamiento financiero están sujetas a dichas publicaciones con las modalidades fijadas por decreto, el cual precisará la condiciones en las cuales la falta de publicidad entrañara la inoponibilidad a los terceros.

* Plazo forzoso. El uso o goce del bien ha de ser de carácter temporal y a plazo forzoso, ello se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar, en todo caso, el derecho de la arrendadora financiero a exigir al usuario el pago de la totalidad de los cánones, aunque los bienes sean inservibles para éste. Que la ley prescriba el plazo forzoso se debe justificar en cuanto que con base en dicho plazo se termina el precio o las parcialidades a pagar por el contrato el momento en el cual se debe ejercitar la opción. Dicho

plazo tiene como fundamento el concepto de "uso o goce temporal" y es también un elemento del arrendamiento en general sobre el que se ha pronunciado la doctrina. Al Arrendamiento Financiero no se le pueden aplicar supletoriamente las disposiciones del Código de Comercio que se establecen en materia de arrendamiento de muebles, tampoco resultarían aplicables al Arrendamiento financiero los plazos máximos que establece el Código anteriormente mencionado para los arrendamiento de inmuebles, es decir, de quince años para el comercio y de veinte para la industria.

* Carácter mercantil. En lo que al derecho mexicano, se refiere, el arrendamiento financiero, resulta un contrato de carácter mercantil para las siguientes circunstancias:

- 1) Esta regulado en una ley de carácter mercantil que es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito,
- 2) la arrendadora financiera ha de ser un comerciante, una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esta naturaleza,
- 3) el arrendatario, dadas a las características del contrato puede, aunque no necesariamente, ser un comerciante, y
- 4) el propósito cuando menos de la arrendadora financiera es de carácter lucrativo.

* La arrendataria puede suscribir uno o varios pagarés a favor de la arrendadora financiera, por el monto el precio del contrato, lo cual es opcional, no obligatorio.

2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Nuestro derecho positivo establece una distinción entre convenio y contrato, el primero como el género y el segundo como la especie, aunque luego concluye que las disposiciones aplicables a ésta le son también aplicables a aquél. El contrato es el acuerdo de dos o mas voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, prescribe. Dicho contrato como acto jurídico ser eficaz y para ello precisa tanto de elementos de existencia como de validez.

Existe una diferencia tajante entre esos elementos, los de existencia; como su nombre indica, se requieren para que el acto nazca, para que cobre vida jurídica; lo de validez, suponen que el acto ha nacido, pero son necesarios para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios que entrañen su nulidad.

2.4.1. ELEMENTOS ESENCIALES.

2.4.1.1) *CONSENTIMIENTO*

“Es la unión o conjunción de la voluntad de las partes, es decir, de los sujetos contratantes, para crear o transmitir derechos y obligaciones de acuerdo con los términos de la norma jurídica correspondiente”.¹⁷

De la anterior definición podemos determinar que en el arrendamiento financiero, el consentimiento se da cuando la arrendadora se obliga a adquirir un bien señalado por la arrendataria y a otorgarle su uso o goce y el arrendatario acepta en pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero.

Resulta importante resaltar que basta el acuerdo de voluntades para que el contrato exista, no obstante no se haya hecho formalmente, en virtud de que la forma escrita no es un elemento esencial, sino de validez.

Como en todo contrato, creo en la necesidad de que conste por escrito, ya que para el caso de controversia este tipo de contrato suele ser confundido o interpretado por los juzgadores como una compra-venta a plazos o bien como un arrendamiento civil, los cuales no tienen el contenido obligacional del arrendamiento financiero, por mencionar alguno de esos derechos podemos citar las opciones terminales de compra del bien arrendado que mas adelante detallare, o bien el derecho del arrendador para solicitar

¹⁷ ZAMORA y Valencia Miguel Angel, *Contratos Civiles*, 5ª edición, Edit Porrúa, México 1993 pag 27.

conforme al artículo 33 de la Ley General de Instituciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la posesión de los bienes arrendados por el incumplimiento del arrendatario.

2.4.1.2) OBJETO

Constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer, en el arrendamiento financiero como en cualquier otro contrato, existe el objeto directo y el objeto indirecto.

El objeto directo es la transmisión del uso o goce temporal de un bien del arrendador, mediante el pago de una contraprestación denominada renta por parte del arrendatario que al término del contrato podrá optar por una de las opciones terminales.

El objeto indirecto es la cosa misma, la ley no limita ni establece particularidad alguna que deban cumplir los bienes objeto del contrato, sin embargo, como deben ser susceptibles de darse en arrendamiento para concederse el uso o goce, quedan excluidos como objetos del contrato, aquellos bienes consumibles por el primer uso, los bienes fuera del comercio y los derechos personalísimos como el uso y la habitación.

De acuerdo a lo anterior y a las practicas más comunes podemos decir que el bien o bienes que el arrendatario puede solicitar a la arrendadora son generalmente muebles o inmuebles, entre los que se encuentran naves industriales, mobiliario, equipo de transporte, maquinaria, computadoras,

herramientas, generadores eléctricos, bombas y calentadores, equipos para canteras y minería, maquinaria agrícola, para edificación y obras públicas, vehículos para el comercio o los servicios públicos y al público, material rodante, locomotoras, bienes de capital destinados a una explotación económica determinada, pero también bienes inmuebles, como terrenos plantas industriales, locales comerciales, inmuebles destinados a habitación, entre otros.

En cuanto a los derechos como en el caso de una patente o una marca, la Ley de la Propiedad Industrial en su artículo 63 establece claramente la forma de transmitir los citados derechos para su explotación, lo cual hace imposible la celebración de un contrato de arrendamiento financiero para la transmisión de los mismos.

Artículo 63. "El titular de la patente o registro podrá conceder, mediante convenio, licencia para su explotación. La licencia deberá ser inscrita en el Instituto para que pueda producir efectos en perjuicio de terceros"¹⁸

Pese a que la ley no exige requisito alguno de publicidad y deja a la voluntad de las partes registrar o no el contrato, si la arrendadora financiera pretende que el juez decrete de plano la restitución de bienes dados en arrendamiento financiero, en virtud de incumplimiento del arrendamiento financiero, se debe demostrar que el contrato fue registrado, tal como lo establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, o sea que implícitamente exige dicha publicidad, toda vez que si bien no los obliga directamente a registrar el contrato, si hace necesario

¹⁸ Ley de la propiedad Industrial, Editorial Sista, 2º edición , México, 1994, art 63, pag 22

dicho registro para efecto de que la arrendadora financiera pueda exigirle al juez tal restitución y éste la decreta de plano.

Aunque la Ley no exija dicho registro, existen casos en los cuales el mismo es necesario supuestos en los que por la naturaleza misma de los bienes debe procederse al registro del acto cuyo objeto lo constituyen tales bienes, por ejemplo un arrendamiento sobre buque.

2.4.1.3) PRECIO

Es decir la contraprestación del arrendamiento financiero debe tener estas características; ser dinero, determinado o determinable y la totalidad de los pagos parciales o rentas deberán ser superior al valor de adquisición.

El precio en el arrendamiento financiero deberá cumplir con las siguientes características:

- 1.- Ser cierto y en dinero,
- 2.- Ser determinado o determinable,
- 3.- Cubrir el valor de adquisición de los bienes, y
- 4.- Cubrir las cargas financieras y los demás accesorios.

A continuación se hará una breve mención acerca de las características del precio, atendiendo a su aplicación en el contrato de arrendamiento financiero.

1.- Ser cierto y en dinero: esta característica en el precio se refiere a que la contraprestación que debe pagar el arrendatario al arrendador sólo podrá hacerse en dinero y de ninguna otra manera, ya que de lo contrario podría hablarse de otro tipo de contrato como podría ser la permuta.

2.- Ser determinado o determinable: cabe mencionar que en el arrendamiento financiero el precio normalmente no es determinado pero si determinable, ya que los intereses aplicados son a tasas variables.

3.- Cubrir el valor de adquisición de los bienes: a la celebración de un contrato, se señala el precio de los bienes objeto del mismo, este precio es el que sirve de base para el cálculo de los intereses que deberá pagar el arrendatario, garantizándose de esta manera la recuperación de su inversión.

4.- Cubrir las cargas financieras y demás accesorios: ésto se refiere a que en el precio se deberán incluir los intereses aplicados por la arrendadora por el otorgamiento de dicho crédito, así mismo podrán incluirse los demás gastos que efectúe la arrendadora para el traslado del bien, seguros, impuestos, etc...

2.4.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez del arrendamiento financiero son la capacidad, la forma, licitud en el objeto o fin, la ausencia de vicios en el consentimiento y la duración o plazo.

Nuestra Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito exige que el contrato de arrendamiento financiero sea otorgado por escrito y ratificado ante Notario Público, Corredor titulado o cualquier otro fedatario público. Para que el contrato sea perfecto debe ser satisfecho dicho requisito, de otra manera, si solo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma. Por la naturaleza de la arrendadora financiera se requiere la previa aprobación de los modelos de contrato por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros; dicha aprobación implica, entre otras consideraciones, la de que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en los que respecto a su contenido, asimismo, tales modelos deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la propia Comisión anteriormente señalada, mediante disposiciones generales.

2.4.2.1) CAPACIDAD:

Es la aptitud que tienen las personas para ejercer la titularidad que ostenten de sus derechos y obligaciones, así como para hacerlos valer por si mismos cuando se trate de personas físicas. cuando se trate de

personas morales la capacidad de estas se deberá ejercer por conducto de sus representantes legales.¹⁹

En cuanto a la arrendadora financiera, esta tiene que cubrir ciertos requisitos para dedicarse habitualmente a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, ya que la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito impone la necesidad de contar con autorización de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, e impone ciertos requisitos para obtener dicha autorización como son el que deben ser personas morales y estar organizadas como una sociedad anónima, ya que se trata de sociedades mercantiles especializadas a la que la ley exige ciertos requisitos mas estrictos ó rígidos que los que la Ley General de Sociedades Mercantiles establece para cualquier Sociedad Anónima.

El artículo 8 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito establece que las arrendadoras financieras deben de :

“1) Constituirse como sociedades anónimas y pueden ser de capital fijo o variable, lo cual es a elección de los accionistas.

2) Deben de constituirse ante Notario o Corredor Público y la escritura constitutiva y sus modificaciones deben ser aprobadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

¹⁹ ZAMORA y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles Ob cit. P.29

3) La duración de las organizaciones auxiliares de crédito será indefinida.

4) El capital mínimo para constituirse y seguir operando como organización auxiliar del crédito lo fija anualmente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dicho capital mínimo es superior al señalado en la Ley General de Sociedades Mercantiles, ya que puede estar suscrito el 100% y pagado el 50%, siempre que este 50% sea igual o mayor al mínimo fijado anualmente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

5) En cuanto a arrendadoras financieras constituidas con capital variable, el mínimo sin derecho a retiro deber ser igual o mayor al mínimo pagado establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el máximo o parte variable con derecho a retiro, no puede exceder del mínimo

6) Para las Asambleas de accionistas la Ley General de Actividades Auxiliares del Crédito disminuye el quórum para la celebración de asambleas extraordinarias al 30% del capital, sin embargo en los quorums y votaciones se aplican las reglas de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

7) La administración de la arrendadora financiera siempre estará a cargo de un consejo de administración integrado por un número mínimo de cinco miembros.

8) Son aplicables a las arrendadoras financieras las reglas para ser comisario que señala la Ley General de sociedades mercantiles, que señala que no pueden ser comisarios de las arrendadoras financieras; los directores, gerentes, miembros del consejo de administración funcionarios y empleados de instituciones de crédito, de fianzas o de otras organizaciones auxiliares del crédito o empleados o funcionarios de sociedades que controlen o sean controladas por la propia organización auxiliar.

9.) En lo referente al as utilidades se establece que el 10% de las utilidades deben separarse como reserva legal hasta llegar la 100% del capital social.

10). La fusión de las Organizaciones auxiliares del crédito tiene efecto al inscribirse en el Registro Público de Comercio y ya inscrita, los acreedores en 90 días pueden obtener el pago de su crédito, pero no tiene derecho a oponerse como en el caso de las sociedades mercantiles.

11) Se les imponen ciertas prohibiciones como son: operar sobre sus propias acciones, hacer prestamos a sus directores, funcionarios y empleados, recibir depósitos bancarios de dinero, otorgar fianzas, adquirir bienes, títulos o valores no destinados a sus oficinas, hacer operaciones de compraventa de oro y divisas sin embargo si pueden emitir obligaciones."²⁰

²⁰ Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, op.cit. artículo 8 p.367,368,369

De acuerdo a lo anterior y atendiendo a la capacidad de las partes, estas deben ser representadas con poder para actos de administración y dominio ya que el objeto directo (derechos y obligaciones) del contrato es la adquisición y futura venta del objeto indirecto (cosas) para lo cual se requerirán dichas facultades.

2.4.2.2)LA FORMA:

En términos generales es la exteriorización del consentimiento, es decir, es el elemento en el que se contienen todos los elementos sensibles que son convenidos por las partes, o bien contenidos en la ley para lograr esa exteriorización.²¹

En cuanto a las formalidades que debe contener el contrato en estudio es preciso transcribir el contenido de la parte final del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito :

".....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 la Propiedad y de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen".²²

²¹Cfr. HERREJON Silva Hermilio, Las Instituciones de Crédito, un enfoque jurídico, 2ª edición, Edit Trillas, México, 1988 pag 37.

²² Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ob.cit, art 25.p.379

De lo anterior se determina que las formalidades que reviste el contrato de arrendamiento financiero son, el otorgamiento por escrito y la ratificación ante fedatario público.

2.4.2.3)- LICITUD DEL OBJETO, MOTIVO O FIN:

Esto se refiere a que el objeto, ya sea directo o indirecto, sean lícitos, es decir, no contravengan ninguna disposición de la ley.

2.4.2.4) AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD:

Tradicionalmente se consideran como vicios de la voluntad, el error, el dolo, la lesión y la violencia.

Es importante que en el contrato de arrendamiento financiero como en cualquier otro tipo de contrato, no existan vicios en la voluntad de las partes contratantes toda vez que de lo contrario lo afectaría de nulidad.

2.5. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Tratándose de arrendamiento financiero el problema relativo a su naturaleza jurídica es más grande que el de otros contratos debido a que desde su denominación en la doctrina y la legislación de los países latinos se prejuzga su carácter de arrendamiento.

Como se ha observado el contrato en cuestión no tiene naturaleza arrenditicia, ya que se trata de un nuevo negocio jurídico, es decir que no es arrendamiento aunque si financiero, lo primero porque al igual que otros contratos traslativos de uso tiene esta característica que es el uso, como es el comodato, pero no es la única; y lo segundo porque conforme al vocablo financiero relativo a la hacienda pública, banquero, bolsista, hacendista, el contrato tiene esta connotación.

El arrendamiento financiero es una nueva situación que configura al mismo tiempo técnicas jurídicas distintas que lo diferencian del arrendamiento o de la compraventa, no se puede asimilar a ninguno de los tradicionales contratos de quienes se distingue claramente. A pesar de su complejidad se trata de un contrato unitario, no mixto, como lo señalan los autores Porras y López y el Profesor Arturo Díaz Bravo, al decir que es un contrato formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de compraventa por parte del arrendador, pero no se puede considerar así ya que el arrendamiento no está sujeto solo a la intención de vender sino en dar en uso y disfrute el bien y de venta también por las opciones terminales, ya que existen tres opciones al finalizar el contrato y entre ellas la venta, y por lo tanto ¿Qué pasa con las otras opciones terminales? si se adopta esta teoría ya que si bien se concede el uso o goce de un bien se faculta para optar por la compra, tales características no se pueden aislar sino que forman un todo.

Algunos autores mencionan que se trata de un instrumento financiero complementario cuya eficacia ha sido demostrada, es decir, constituye una operación auxiliar de crédito.

La propia exposición de motivos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece que el arrendamiento financiero es una operación semejante a las operaciones de crédito, aunque reconoce que las actividades de las organizaciones auxiliares del crédito, arrendadoras financieras, son operaciones no bancarias que coadyuvan al desarrollo de la actividad crediticia.

Como operación auxiliar del crédito implica una ampliación de la esfera de actividades de las instituciones de crédito por cuanto que la financiación de éstas puede alcanzar a beneficiarios potenciales que no alcanzarían a cubrir los requisitos exigidos por los créditos bancarios, pero eso no supone una concurrencia sino una complementación entre ambas, como lo expresamos en su oportunidad al referirnos a las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares de crédito.

Se puede considerar que las explicaciones de la naturaleza jurídica pueden agruparse en tres:

2.5.1 Las que analizan uno solo de los aspectos del contrato y pretender ubicarlo dentro de algún contrato típico.

2.5.2 Las que consideran que es el resultado de la combinación o unión de dos o más contratos típicos,

2.5.3 y por último, las que opinan que se trata de una figura sui generis, o un contrato único.

2.5.1 Entre las teorías que analizan un solo aspecto, se encuentran:

2.5.1.1) *TEORÍA DEL MANDATO*. Esta corriente, señala que las relaciones jurídicas que vinculan a los sujetos del contrato tienen el efecto de un mandato, el artículo 2546 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el mandato es un contrato por virtud del cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encargue.

Los sustentadores de esta teoría suponen que la arrendadora financiera es mandataria del arrendatario financiero, puesto que celebra un contrato de compra venta con el proveedor de los bienes que el arrendatario le señala y bajo las condiciones que el establece.

En lo personal considero equivocada esta teoría, en virtud de que los efectos jurídicos de la compra venta no recaen en el arrendatario financiero, supuesto mandante o representado, sino única y exclusivamente en el comprador, que en este caso es la arrendadora financiera, quien tiene todos los derechos de dueño, y en todo caso esta podría transmitir todos esos derechos.

Dentro de esta teoría, también se sustenta que el arrendatario actúa como mandatario de la arrendadora financiera en la obtención de los bienes, en virtud de que es quien negocia con el proveedor sobre el precio y calidad de los mismos.

Es erróneo esta sustentación, en virtud de que al momento de dichas negociaciones, no existe vínculo jurídico entre la arrendadora y la arrendataria, puesto que el contrato no se ha celebrado aun, inclusive dicha negociación puede tener únicamente el efecto de obtener un presupuesto y comprar en las mejores condiciones, lo que no implica que la arrendadora este obligada a obtener el bien en ese momento.

Así mismo, esta teoría establece que existe un mandato en favor del arrendatario para la recepción del bien objeto del contrato y uno mas para acudir en juicio y ejercitar las acciones por incumplimiento del proveedor.

En relación al primer supuesto, es claro que no existe un mandato, puesto que se trata de obligaciones de naturaleza contractual y que no forzosamente se dan, puesto que la arrendadora puede entregar el bien objeto del contrato, respecto al segundo supuesto, se trata de una opción regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que tiene por objeto proteger a las partes del contrato de una situación ajena a su voluntad.

Por último, los sustentadores de esta teoría olvidan el contenido del artículo 2555 fracción II, que establece que el mandato deberá otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificada ante notario cuando el interés exceda de 5 nuevos pesos, es lógico suponer que cualquier contrato de arrendamiento financiero excederá esa cantidad.

2.5.1.2.) *TEORIA DEL ARRENDAMIENTO* :Elías Buitrón afirma que "las opciones previstas en el Arrendamiento Financiero no modifican la esencia del contrato como arrendamiento puesto que es acorde con el artículo 2398 del Código Civil, que define este negocio y que tales cláusulas se deben considerar accesorias y como tales permisibles para cualquier contrato, ya que no desvirtúan su naturaleza, sobre todo porque el artículo 1893 del Código anteriormente mencionado faculta a los contratantes a poner todas las cláusulas que crean convenientes, dentro de las cuales se ubican las de opción terminal que son accesorias"²³.

En resumen esta tesis pretende equiparar el contrato que nos ocupa con una figura jurídica clásica, a la cual únicamente se la añaden cláusulas accesorias, lo cual a decir de León Tovar colocaría al estudioso bastante cómoda y conformista, ya que esta figura es un negocio jurídico unitario y no la yuxtaposición de varios negocios, como se vera mas adelante.²⁴.

2.5.1.3.) *TEORÍA DE LA COMPRA VENTA EN ABONOS*: al igual que la teoría del arrendamiento, la teoría de la compra venta en abonos es bastante aceptada por los tratadistas, entre ellos Manuel Amoros, sostiene que "se trata de una compra venta por el hecho de que el propio arrendatario financiero elige los bienes, adquiere el derecho a su utilización durante un periodo irrevocable con una serie de riesgos y cargas exorbitantes en

²³ BUITRON, Carlos Elias, El sistema de depreciación financiero. Difusión fiscal, México, número 12, Junio de 1975, p.28.

²⁴ Cfr. LEON TOVAR, Soyla H, El arrendamiento financiero en el derecho mexicano, 1ª edición, UNAM, México, 1989 P.172-173

relación con las que normalmente asume un arrendatario y sobre todo por la facultad de hacerse dueño de los mismos al termino del plazo".²⁵

El antecedente de esta teoría lo encontramos en el criterio emitido por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público en 1966 que establecía que a las operaciones de arrendamiento financiero debía dárseles el tratamiento fiscal de una compra venta en abonos.

Esta teoría sostiene que el pago de las rentas equivale al pago en abonos de la mercancía, de ahí que se trata de una compra venta. sin embargo, esta teoría no toma en cuenta que la opción de compra no es la única, puesto que en el arrendamiento se puede optar también por la prorroga o por la venta del bien a un tercero, y en este caso no existiría la compra venta en abonos.

Las principales diferencias entre ambos contratos son las siguientes:

- En la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, mientras que en el arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a conceder el uso o goce de un bien.

- El contrato de compra venta es de ejecución instantánea, mientras que el de arrendamiento financiero es de tracto sucesivo. además, en la compra

²⁵ AMOROS, Guardiola Manuel. El leasing inmobiliario y su inscripción registral, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, Madrid año 11 número 56,9 Jul- Ago 1985. P 66.

venta la transmisión de la propiedad es real e inmediata, cuando en el arrendamiento financiero esa transmisión es incierta y no obligatoria.

Por otra parte, en la compra venta en abonos, el comprador goza desde el momento en que realiza su primer pago de todos los derechos de dueño, mientras que en el arrendamiento financiero el arrendatario no tiene ningún derecho como propietario.

Después de analizar algunas de las diferencias existentes entre la compra venta en abonos y el arrendamiento financiero, se puede concluir que los derechos que se adquieren en los citados contratos son totalmente distintos, ya que mientras que en uno se adquieren a título de dueño, en el otro se adquieren a título de arrendatario.

2.5.1.4.) *TEORÍA DE LA COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO*, el artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que 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.

La compra venta con reserva de dominio consiste en que la venta está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador sino hasta que realice

un acontecimiento futuro e incierto que consiste generalmente en el pago posterior del precio.²⁶

En el arrendamiento financiero se dice que el comprador adquiere el bien cuando realiza el último pago parcial y que mientras dure el contrato será considerado como arrendatario.

En relación a esta tesis podemos señalar que resulta aplicable lo relativo a la compra venta en abonos, añadiendo que en la compra venta con reserva de dominio se esta sujeto a la condición del pago de las rentas, mientras que en el arrendamiento financiero no hay obligación de comprar.

2.5.2 Las teorías que consideran que **es el resultado de la combinación o unión de dos o más contratos típicos**, en la que tiene uno de sus máximos exponentes a Arce Gargollo y Arturo Díaz Bravo, entre otros.

2.5.2.1) *UN ARRENDAMIENTO CON PROMESA UNILATERAL DE VENTA*, Díaz Bravo, afirma que el "arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral por parte del arrendador".²⁷

²⁶ Cfr. ROJINA, Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV Edit Porrúa, 18ª edición México 1993, pag 145.

2.5.2.2 La legislación fiscal mexicana no reconoce en forma expresa la naturaleza jurídica que tiene el arrendamiento financiero. Sin embargo, en sus disposiciones se le considera como *COMPRAVENTA Y COMO ARRENDAMIENTO*, una mezcla de ambos. Esta idea se desprende de que al arrendatario se le permite deducir el pago del precio parcialmente como inversión propia y otra parte como arrendatario. El artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la renta determina que porcentaje deduce como propietario y que parte como arrendatario ya tiende a los elementos de plazo forzoso y tasa de interés del contrato para definir la proporción. Al arrendador, con relación a los ingresos por renta, lo iguala al vendedor en la compraventa por abonos. El arrendador propietario no deduce la inversión del bien dado en arrendamiento financiero. la Ley del Impuesto al Valor Agregado expresa, en términos que confunden sobre la naturaleza jurídica de esta figura que " se entiende por enajenación.....el arrendamiento financiero". En inmuebles causa impuesto la adquisición " la celebración".

En el arrendamiento financiero la opción terminal la elige libremente el arrendatario, quien en el caso de optar por la compra de las mercancías, es el único obligado, pues en el caso de incumplimiento deberá pagar daños y perjuicios a la arrendadora según lo establece el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Se puede concluir afirmando que el contrato de arrendamiento financiero, si bien es cierto contiene algunos de los elementos de los

⁷⁷ DIAZ Bravo Arturo, Contratos Mercantiles, ob.cit. p 91

contratos típicos, no puede encuadrarse dentro de ellos pues resultan demasiado limitados para tratar de enmarcar en ellos todas las prestaciones y contraprestaciones de las partes.

2.5.3 La tercera teoría es aquella que **considera al arrendamiento financiero como un contrato sui generis con características propias** y que es el resultado del progreso financiero, económico y jurídico no exclusivo de nuestro país, sino de todo el mundo.

Arturo Díaz Bravo señala que dentro de los autores que consideran que este tiene naturaleza jurídica propia tenemos a Frisch Phillips y Carlos Gutiérrez Cardona, quienes coinciden que ante la consideración de que algunos de los derechos y obligaciones de las partes no son los prescritos por el Código Civil respecto del arrendamiento puro, es procedente considerar que el arrendamiento financiero se trate de un contrato sui generis.²⁸

Todos ellos hacen énfasis en que mediante este contrato se crean derechos y obligaciones de índole variada y por lo tanto no puede encuadrarse dentro de ninguno de los contratos existentes. se trata de un nuevo contrato caracterizado por cada una de las contraprestaciones de las partes, las cuales le imprimen el carácter de contrato peculiar, distinto de los otros, de manera que las partes no pueden eliminar las opciones

²⁸ DIAZ BRAVO Arturo, Contratos Mercantiles, ob.cit. p117

terminales o el plazo forzoso, la forma de pago o la manera de integrar el precio, puesto que dejaríamos de estar ante un arrendamiento financiero.

De hecho estamos ante un contrato financiero o de crédito, pues como se señaló anteriormente, el fin perseguido por las partes va mas allá de otorgar el uso de un bien, puesto que realmente se trata del financiamiento de bienes de capital que harán mas productiva la empresa del arrendatario.

Así mismo, estamos ante un contrato unitario pues la concesión del uso o goce y la opción terminal no pueden aislarse, ya que constituyen etapas y elementos necesarios de un proceso contractual mas amplio, de un acto jurídico único y no de la suma de varios contratos.

Por último, cabe señalar que en nuestro derecho, el legislador le ha dado la característica de operación auxiliar del crédito, al incluirla en una ley financiera como es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Como contrato, el arrendamiento financiero conforma un solo negocio jurídico que produce diversas obligaciones para las partes y que se complementa con otras relaciones jurídicas que no son parte del contrato, sino lo preceden o se derivan de él.

Los contratos de arrendamiento y de compraventa resultan demasiado estrechos o limitados para tratar de enmarcar en ellos todas las prestaciones y contraprestaciones de las partes, algunas de las normas previstas para ellos incluso son de carácter prohibitivo y no puede pactarse otra cosa en sentido diverso como sería la transmisión del riesgo de la cosa; por ello, necesariamente tenemos que concluir que el arrendamiento financiero o mejor denominado leasing no es un contrato de arrendamiento junto con una promesa de venta, tampoco una compraventa a plazos disfrazada, se trata de un nuevo contrato caracterizado por cada una de las prestaciones y contraprestaciones de las partes, las cuales le imprimen el carácter de contrato peculiar, distinto de los otros, de manera que las partes no pueden eliminar las opciones terminales o el plazo forzoso, la forma del pago o la manera de integrar el precio, puesto que dejaríamos de estar ante un arrendamiento financiero, la forma del pago, o la manera de integrar el precio, puesto que dejaríamos de estar ante un arrendamiento financiero.

Considero que el arrendamiento financiero, constituye un negocio jurídico de naturaleza crediticia, una técnica de financiamiento aplicada tanto a la adquisición de bienes de equipo como a la construcción de inmuebles, en un instrumento que permite tanto financiar inversiones nuevas como movilizar fondos ya invertidos.

Para determinar la naturaleza jurídica del contrato, tomamos en consideración la causa del mismo, el fin económico o práctico buscado por las partes en el Arrendamiento Financiero. Dicha causa radica en la razón

económica-jurídica del negocio jurídico el que a su vez conforma la finalidad perseguida por las partes al comprometerse de esa manera y no de otra; aunque mucho podría hablarse de la causa en el arrendamiento financiera de manera general se puede decir que ella está representada por la contraprestación recibida de la otra parte. Es decir, el fin perseguido por el arrendatario financiero es obtener el uso o goce de un bien con la posibilidad de adquirir en definitiva su propiedad, mantener el uso por otro periodo, además del pactado o bien recuperar parte de la contraprestación que ha otorgado por dicho uso o goce. En efecto el propósito práctico perseguido por dicho arrendatario financiero es obtener el financiamiento necesario para el desarrollo o incremento de su unidad productiva, de ahí que el contrato de referencia se encuadre dentro de los llamados de crédito.

El arrendamiento financiero es un instrumento jurídico de financiamiento, cuyas técnicas y contenido lo diferencian del arrendamiento y de la compraventa, contratos de los cuales debe distinguirse en definitiva y claramente, pues a pesar de la complejidad de su contenido, es un contrato unitario, en el sentido opuesto a mixto, pues si bien se concede el uso o goce de un bien se facilita, entre otros, optar por la compra del mismo, dichas características no pueden aislarse, ya que constituyen etapas y elementos necesarios de un proceso contractual mas amplio de un acto jurídico único y no de la suma de varios contratos.

El arrendamiento es un nuevo contrato, un negocio jurídico unitario y no la yuxtaposición de varios negocios, cuyo carácter unitario deriva de

la unidad de causa que abarca la multiplicidad de relaciones surgidas entre las partes y que consiste fundamentalmente en el financiamiento de la disponibilidad de bienes.

Finalmente, en derecho mexicano la propia exposición de motivos de las Reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de diciembre de 1981 (ya derogada) admite que se trata de un tipo de intermediación financiera cuando concede el uso o goce del bien en concepto del arrendamiento financiero; que éste es un instrumento complementario del crédito, una operación financiera sui generis que en la actualidad se ajusta más cabalmente a las necesidades de determinados productores de bienes y servicios y que por su naturaleza, constituye una evolución a las formas tradicionales de financiamiento que operan en los mercados financieros. Dicha exposición de motivos como queda visto, reconoce dos puntos importantes, que se trata de un nuevo contrato por un lado y que es una operación de crédito o mejor aún de financiamiento por el otro.

En efecto coincidimos con la tesis que sostiene el carácter crediticio o de financiamiento del contrato, toda vez que la arrendadora financiera financiaba la disponibilidad de un bien al arrendatario financiero. En definitiva se trata de un nuevo tipo contractual irreductible a los esquemas tradicionales.

Si se trata de comprender las partes que configuran al arrendamiento financiero, podemos decir que este comprende, en términos generales, lo siguiente; las obligaciones del arrendatario son similares a las que regula el arrendamiento civil, con variantes muy importantes, por ejemplo el deber de mantenimiento, la no garantía del uso del bien, el pago de renta aún en caso de pérdida de la cosa y otras. La relación entre el arrendatario y el vendedor del bien supone, por parte del arrendador, una cesión de crédito a favor del arrendatario o el otorgamiento de una representación para actuar en nombre y por cuenta del arrendador financiero. Por último, el derecho de opción del arrendatario deriva de un propio contrato de opción que va unido al resto de las relaciones jurídicas que este contrato produce. El cumplimiento del contrato de opción es un contrato distinto al arrendamiento financiero y no supone que siempre se elegirá la adquisición, supuesto que han considerado muchos de los autores y que deja incompleta la explicación de la figura. Si éste contrato típico del arrendamiento financiero no estuviera legislado, podría ser que estamos frente a un solo negocio que se produce por la unión de contratos recíprocos, es decir, convenios distintos y autónomos que están vinculados por una unidad que solo se consigue con la celebración de todos ellos como un todo.

Considero que el arrendamiento financiero constituye un acuerdo de voluntades por el cual se crean y transfieren derechos y obligaciones de índole variada, el cual no puede encuadrarse dentro de ninguno de los contratos existentes; y que las prestaciones a cargo de las partes del arrendamiento financiero, resultan excesivas y mínimas respecto a las previstas en los contratos de compraventa o de arrendamiento y que

incluso el mandato no corresponde al contrato por el cual el arrendador financiero y el arrendatario financiero adquieren derechos y contraen obligaciones.

Derivado de lo anterior cabe señalar que existen otros aspectos importantes sobre el arrendamiento financiero como son:

- El arrendamiento financiero inmobiliario sobre el cual aunque las primeras aplicaciones del arrendamiento financiero se hicieron, sobre todo, en bienes de capital, es decir, bienes muebles, actualmente se celebran de manera importante sobre bienes inmuebles.

Generalmente la operación que involucra a un arrendamiento financiero sobre bienes inmueble sigue los siguientes actos:

- La futura arrendataria señala a la arrendadora cual será el bien objeto de este contrato.
- La arrendadora adquiere dicho bien de un tercero mediante un contrato de compraventa que celebra ante Notario Público, aquí se debe señalar que el bien se adquiere para darlo en arrendamiento financiero o en cumplimiento de un contrato de esta naturaleza.
- La celebración del contrato de arrendamiento financiero, el cuál se celebra entre la arrendadora financiera propietaria del bien y la

arrendataria. Dicho contrato debe hacerse ante fedatario, que este caso sería un Notario Público, ya que como se menciona anteriormente, los Corredores Públicos no están autorizados para que ante ellos se otorguen operaciones sobre bienes inmuebles. Al respecto, algunos autores recomiendan que las dos operaciones se celebren simultáneamente y si es posible que ambas consten en un mismo instrumento notarial.

- Cuando concluye el plazo establecido en el contrato de arrendamiento financiero, si la arrendataria opta por la compra del bien, esta compraventa también tiene que formalizarse, nuevamente ante Notario.
- En lo que se refiere al aspecto registral, las normas no son muy claras, en este caso, la adquisición que hace la arrendadora financiera del inmueble debe inscribirse en la primera parte del folio real del inmueble, así en el mismo folio debe hacerse constar que la propietaria tiene limitación en el dominio del bien pues ha celebrado sobre el mismo un contrato de arrendamiento financiero, dicha mención debe hacerse constar en la segunda parte del folio del inmueble.

Cuando la arrendataria adquiere el inmueble por ejercitar la opción de compra, esta operación debe inscribirse en la primera parte del folio real para que la arrendataria que adquiere aparezca como la nueva propietaria del inmueble.

2.6. CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Las variantes y las necesidades de crear nuevas cláusulas en los contratos y nuevas formas de contratación, han hecho del leasing el prototipo y base de una serie de negocios contractuales que en ocasiones son el mismo leasing. (arrendamiento financiero) con ciertas variantes y otras un simple arrendamiento como se muestra enseguida:

2.6.1. EN RELACIÓN CON EL OBJETO ARRENDADO:

2.6.1.1 Sobre inmuebles: lo cual incluye terrenos, inmuebles ya construidos, en proceso de construcción, instalación, plantas industriales, locales comerciales e inmuebles destinados a habitación, por lo que se trata de un medio para financiar la compra de bienes muebles. Los contratos de arrendamiento financiero sobre inmuebles suelen tener plazos más largos.

2.6.1.2 Sobre bienes muebles: es el contrato más usual y en especial sobre los bienes que se utilizan para producir otros bienes, o los bienes de consumo duradero, dentro de estas están excluidos los que se consumen por el primer uso.

2.6.1.3 Los derechos: como puede ser una patente o una marca, como ya se menciono anteriormente y en específico en el punto 2.4.1.2, la Ley de la Propiedad Industrial establece claramente la forma de transmisión de dichos derechos para su explotación, sin que en la misma se contemple al contrato que en este estudio se ocupa.

2.6.2. Con relación a *LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LA RELACIÓN CONTRACTUAL*.

2.6.2.1 *Directo*: Es cuando la arrendadora es productor, fabricante o vendedor del bien y el mismo celebra el contrato de arrendamiento financiero como medio de enajenación del bien como un financiamiento. Según la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, este supuesto puede darse en los casos en que la arrendadora financiera ya es propietaria del bien.

2.6.2.2. *Indirecto*: Se aplica cuando el propietario original del bien es una persona distinta de la arrendadora financiera, lo cual en la práctica y de acuerdo a la definición del contrato en cuestión es el que se realiza generalmente, ya que existen dos relaciones jurídicas diferentes; la del propietario y la de arrendadora y la que se establece entre la arrendadora financiera y la arrendataria.

2.6.3. *POR LA OPERACIÓN FINANCIERA QUE IMPLICA ESTE CONTRATO*.

2.6.3.1 *Buona fide lease* (true lease). Es en los cuales se consideran ventas de equipo con reserva de dominio que provee seguridad.

2.6.3.2 *Finance lease*: Se trata del nombre con el cual se identifica al Arrendamiento Financiero (leasing) y que Shapiro sugiere como otra modalidad del mismo, por virtud del cual el arrendatario financiero toma el equipo por un periodo igual o casi igual, al de la vida útil del bien,

asumiendo todos los gastos y riesgos, los cuales soportaría el arrendador financiero en el corto periodo; Además el arrendatario financiero tiene derecho a renovar el contrato mediante una renta inferior o bien a comprar el equipo al finalizar aquél por el precio regular del mercado.

2.6.3.3 Lease back: Es un contrato mediante el cual el futuro arrendatario financiero vende a una persona (la futura arrendadora financiero) un bien de su propiedad y de inmediato, simultáneamente, lo toma en Arrendamiento Financiero. Se trata de un negocio muy usado en los Estados Unidos después de la Segunda Guerra Mundial cuyo desarrollo se debe, entre otras razones a las necesidades urgentes de empresarios por tener dinero efectivo, para afrontar sus problemas de liquidez porque saben de la existencia del arrendamiento financiero y de sus ventajas ya que después de que han invertido una fuerte cantidad de dinero, en la adquisición de un bien de equipo, deciden acudir al lease back, con lo que aumentan o recuperan sus recursos disponibles a cambio de reducir el inmovilizado.

En este sentido el lease back, constituye una técnica de asistencia financiera que se materializa mediante la previa adquisición de un bien capital, su venta a un tercero y el uso o goce del mismo mediante arrendamiento financiero, vende sus bienes y al mismo tiempo los adquiere en arrendamiento financiero, con lo cual mantiene la continuidad en el uso de los mismos, aunque desde luego no son menores los beneficios que obtiene el arrendador financiero porque se convierte en propietario de tales bienes mediante un pago inferior al real.

En el derecho mexicano la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito permite y faculta a las arrendadoras financieras para adquirir bienes del futuro arrendatario financiero, de ello la doctrina mexicana nada ha dicho, a no ser que se trate al igual que el renting simple y sencillamente de un arrendatario "por cuanto que en ellos no se incluye la promesa de venta, que caracteriza al leasing"²⁵, lo cual evidentemente no es correcto, puesto que a todas luces, por lo menos en que nuestro derecho se refiere se trata de un arrendamiento financiero con la peculiaridad de que el proveedor del bien es el propio arrendatario financiero y no un tercero.

2.6.3.4 Leasing Broke: Se trata de un contrato de arrendamiento financiero con la peculiaridad de que es promovida por un auxiliar del comercio, quien se limita a mediar entre proveedores y usuarios y además facilita el financiamiento de la operación en una sociedad dedicada a celebrar contratos de arrendamiento financiero, actividades y servicios por los cuales recibe una contribución. Es un contrato muy desarrollado en los Estados Unidos de América, que algunos denominan leasing de intermediación.

En efecto se trata de un arrendamiento financiero en el que un corredor o intermediario de leasing aporta su asistencia y sus relaciones financieras al posible arrendatario financiero y como tal, le permite encontrar los mecanismos indispensables para obtener mediante arrendamiento financiero el uso o goce de los bienes que necesita para su empresa. Así el posible futuro arrendatario financiero selecciona el equipo

²⁵ DIAZ Bravo, Contratos Mercantiles, op cit p 89

o los bienes que desearía tener a su disposición y concluye el trato con el suministrador.

2.6.3.5 Maintenance or service lease. Se trata de un contrato muy similar al finance lease pero se diferencia del mismo en que el arrendador financiero asume la responsabilidad por mantenimiento, reparación de partes y cambio o reemplazo de equipo inoperante; incluso en otros casos, dicho arrendador financiero paga el impuesto y los derechos de licencias.

2.6.3.6 Renting, en realidad este contrato no constituye ninguna modalidad o especie de arrendamiento financiero, se trata de un simple contrato de arrendamiento, sujeto por tanto, a las normas de derecho común, sin obligación para el arrendador de incluir alguna opción terminal de la que pudiera hacer uso el arrendatario.

En efecto, pese a que alguno lo denomine "hermano del leasing" que nació primero y sirvió de base para la creación del arrendamiento financiero dicho renting no es otra cosa que un arrendamiento de una forma primitiva de la que han derivado nuevas formas de financiación y que ha constituido un instrumento de colocación de los productos elaborados por el propio fabricante. El renting es un contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendador concede el uso o goce de un bien, normalmente producido en serie, contra el pago de una renta que comprende tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como los gastos de mantenimiento y reparación.

CAPITULO TERCERO

**OPERACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.**

3.1.- OPERACIÓN DEL CONTRATO:

Para celebrar un contrato de arrendamiento financiero, generalmente es necesario que el futuro arrendatario cumpla con ciertos requisitos que le impone la arrendadora y acompañarlos a la solicitud del mismo. El contrato se celebra, conforme a las siguientes etapas.

3.1.1. PRIMERA ETAPA

El empresario comercial o particular en su caso se dirige a una arrendadora financiera, llevando una relación detallada de sus activos y pasivos, así como estados financieros de su situación patrimonial, así como una relación de los bienes inmuebles de los que es propietario y los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en caso de existir o en su caso nombre del fiador y/o avalista que propone, una explicación sucinta de la rama industrial o comercial en que se desenvuelve y proyecciones financieras por un periodo igual al plazo que solicite, así como una especificación, características y presupuesto de los bienes que se pretenden arrendar.

3.1.2 SEGUNDA ETAPA

En el caso de que el empresario sea una persona moral al dirigirse a la arrendadora financiera deberá anexar el testimonio de la escritura constitutiva de la sociedad, en la que aparezcan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como testimonio de las escrituras de reforma al acta constitutiva, cambio de razón social, apoderados, capital social, domicilio, objeto, etc..., datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad sobre las propiedades inmuebles declaradas, tanto del avalista como del fiador, los estados financieros de los tres últimos ejercicios dictaminados por contador público o despacho de contadores de reconocido prestigio profesional, acompañados de relaciones analíticas de las principales cuentas de activo y pasivo, las proyecciones financieras de la empresa por un período igual al plazo solicitado, debe dar a conocer las bases sobre las cuales se formuló el proyecto y la explicación de la industria donde la persona moral se desenvuelve, así como su posición de mercado y descripción de los problemas y oportunidades, control de precio, abastecimiento de materia prima, transporte, sindicalización, subsidios, incentivos, competencia, expansión de la economía, financiamiento, etc...

3.1.3 TERCERA ETAPA.

Con la documentación requerida y la información que la arrendadora reúna, llevara a cabo un análisis y evaluación para poder determinar si el solicitante reúne los requisitos necesarios para el otorgamiento del contrato, comunicándosele al solicitante y ofreciéndole los términos del contrato para su aprobación.

3.1.4 CUARTA ETAPA

En este caso la arrendadora financiera adquiere el bien inmueble especificado por el arrendador financiero y le concede el uso y disfrute de los bienes materia del contrato tal como se estipula en cualquier contrato de arrendamiento, pero al transcurrir un plazo forzoso el arrendatario tendrá tres alternativas:

- La compra del bien inmueble, mediante el pago de una suma de ordinario reducida, pues las rentas pagadas se computan a cuenta del precio.
- La prórroga del arrendamiento en cuyo caso el importe de las nuevas rentas se reduce considerablemente y al vencerse el nuevo plazo, se volverán a presentar las tres alternativas.
- La devolución de la cosa arrendada para que proceda a su venta y posterior reparto del precio entre ambos.

3.2.- CONTENIDO OBLIGACIONAL.

A continuación se analizarán los derechos y las obligaciones que nacen con la celebración del contrato de arrendamiento financiero, para así entenderlo de una forma más clara y precisa.

3.2.1.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA.

3.2.1.1. Adquisición del bien objeto del arrendamiento

Es la obligación principal de la arrendadora financiera, puede ser un requisito previo a la celebración del contrato o formar parte del contenido de las obligaciones del mismo. La definición legal la incluye como una obligación contractual, pero las partes pueden celebrar el contrato una vez que la arrendadora financiera ya sea la propietaria del bien o tenga facultades para conceder su uso o goce

En el caso de que sea el arrendatario el que escoja los bienes generalmente son negociados en su precio por éste con el fabricante, constructor o proveedor, autorizando por escrito las condiciones y especificaciones del pedido u orden de compra, dicha operación se regula como una compra venta mercantil, aclarando que en esta compra venta el comprador es o será la arrendadora.

3.2.1.2 Entrega del bien:

Esta obligación coincide con el establecido para el arrendamiento civil, aunque conforme a la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la entrega debe hacerla el vendedor, proveedor, fabricante o constructor directamente a la arrendataria y para efectos del cumplimiento de la obligación de la arrendadora financiera, se entiende entregada la cosa, ya que salvo pacto en contrario el pago debe hacerse desde la firma del contrato, aunque no se haya efectuado la entrega de los bienes.

Al igual que en el arrendamiento civil, la arrendadora esta obligada a transmitir el uso o goce del bien arrendado.

3.2.1.3. Entrega del estado de cuenta.

La arrendadora tendrá en todo tiempo la obligación de enviar mensualmente al arrendatario un estado de cuenta en la que se indique la situación de su operación.

3.2.1.4 Cesión de derechos contra el vendedor o un tercero.

Es una práctica común que la arrendadora financiera ceda a la arrendataria los derechos que tenga respecto a garantías, servicios y responsabilidad del proveedor o un tercero sobre el bien materia del contrato, para que actúe en su representación a fin de que ejercite las acciones y defensas que sean necesarias.

3.2.1.5. Cumplir con la opción

Es un deber que deriva del propio contrato, respecto del cual la arrendadora financiera esta obligada a cumplir la opción terminal que ejercite la arrendataria y para cumplirla, la arrendadora financiera deberá realizar otro contrato que será definitivo y que corresponda con la opción elegida por el arrendatario.

Se señala como una obligación de la arrendadora por lo que esta no podrá oponerse al ejercicio de la opción y que el incumplimiento origina la responsabilidad por daños y perjuicios.

3.2.1.6 Contratar seguro

La ley no establece de quien es esta obligación, ya que menciona que si durante los tres días posteriores a la celebración del contrato, la arrendataria no contrata el seguro, la arrendadora podrá hacerlo por lo que de esto se desprende que la obligación cae en ambas partes, aún cuando el que debe cubrir el gasto es la arrendataria.

Dicho seguro deberá de cubrir por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación de los bienes, así como, los posibles daños y pérdidas que por su uso pudieran causarse a terceros.

3.2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

3.2.2.1. Seleccionar al vendedor

La arrendataria debe seleccionar al fabricante, proveedor y constructor de que la arrendadora financiera adquirirá el bien, así mismo deberá de aprobar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del bien.

3.2.2.2. Recibir el bien

Si la arrendataria es ya propietaria del bien y lo enajena a la arrendadora financiera, la arrendataria ya está en posesión del bien y la obligación de recibirlo no existe; solo se produce un cambio en el título y la naturaleza de la posesión del bien mencionado. Así la posesión originaria que tiene como propietaria la futura arrendataria se convierte en posesión derivada.

3.2.2.3. Pagar el precio.

Es la más importante de las obligaciones de la arrendataria en los términos pactados, es decir las rentas periódicas. Como modalidad del arrendamiento financiero, la renta se paga antes de recibir la cosa y esta obligación continua o persiste aunque el objeto arrendador se pierda salvo pacto en contrario.

3.2.2.4. Usar la cosa.

La arrendataria deberá usar el bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza o destino del bien arrendado.

3.2.2.5. Conservar la cosa y darle mantenimiento.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito señala en su artículo 29 que la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que le

corresponda, a dar mantenimiento necesario para ese propósito y consecuentemente a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, lo que significa que la arrendadora financiera debe legitimar a la arrendataria para que su representación ejercite las acciones y defensas que el caso requiera.

3.2.2.6. Contratar un seguro.

Esto como se mencionó dentro de las obligaciones de la arrendadora financiera, en el contrato deberá establecerse quien se hará cargo de la adquisición del seguro ya que los gastos y el pago de la prima del seguro es por cuenta de la arrendataria.

3.2.2.7. Ejercitar la opción.

El no ejercitar la opción puede provocar responsabilidad a su derecho habiente, aunque no es propiamente una obligación pues su cumplimiento no puede exigirse.

El ejercicio del derecho comprende notificar por escrito la elección, por lo menos un mes antes del vencimiento del contrato. El que la responsabilidad por daños y perjuicios no sea renunciable contractualmente es una excepción extraña a los Principios de Derecho Privado.

3.3.OPCIONES AL TERMINO DEL CONTRATO

Como ya se hizo mención al finalizar el contrato de leasing se desprende diversas opciones que el arrendatario tiene derecho a elegir, ya que si el contrato no tiene dichas opciones no se trata de un arrendamiento financiero sino de una figura semejante a éste como puede ser el arrendamiento puro.

Las opciones que previene la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito confiere al arrendatario optante o beneficiario de la opción el derecho a elegir entre cualquiera de los cuatro supuestos siguientes:

- Adquirir el bien
- Prorrogar el contrato de arrendamiento
- Participar del precio de la venta a un tercero
- Otras que autorice la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

Para que la opción pactada, en el arrendamiento financiero, se ajuste a las normas legales del contrato de promesa reglamentado en el Código Civil, ésta debe de reunir los siguientes requisitos:

- Contener los elementos del contrato o contratos definitivos; es decir, el precio de venta del bien, las cantidades de renta en la prorrogar del arrendamiento financiero o la participación si el bien se vende a un tercero.
- Tener un plazo para par su ejercicio, el término de ejercicio es en beneficio del optante o beneficiario y por tanto, el derecho de opción puede ejercitarse al celebrarse el contrato de arrendamiento financiero durante la vigencia del contrato y siempre por lo menos un mes antes del vencimiento del plazo.
- Debe constar por escrito, requisito que se cumple conjuntamente con la formalidad del contrato de arrendamiento financiero.
- Que la arrendataria haya cumplido con todas las obligaciones que se imponen al celebrar un contrato de arrendamiento financiero.

En cuanto a los efectos, el beneficiario del derecho a opción debe notificar por escrito a la arrendadora financiera la elección que determine, así mismo el concedente debe abstenerse de enajenar, gravar o comprometer el objeto y está obligado a celebrar el contrato futuro que la arrendadora le indique y mediante el cual se cumpla con la promesa concertada en la opción ya ley no fija un término para que la opción ejercida se cumpla mediante la celebración del contrato futuro, así pues la falta del plazo para la celebración del contrato con el que se cumpla la opción elegida por la arrendataria puede tener dos soluciones, la primera considerar que se esta en presencia de una nulidad relativa de la opción,

como especie del contrato de promesa unilateral, la segunda, considerar que a esta obligación sin plazo se rige por la norma supletoria que en este caso es el artículo 83 del Código de Comercio.

Concluido el plazo forzoso y como efecto del arrendamiento financiero y de la opción ejercida la arrendadora financiera esta obligada a celebrar con la arrendataria alguno de estos contratos definitivos.

- Compraventa del bien arrendado para que la arrendataria quede como propietaria, en este caso el precio es señalado en el contrato de arrendamiento financiero y debe ser inferior al valor del bien.
- Modificar las cláusulas que hablan del precio y al plazo del contrato de arrendamiento financiero, para prorrogarlo con una renta inferior, dicha opción puede cumplirse con la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento financiero o con la novación de la obligación de pago del precio por cambio en el objeto.
- Cuando la arrendataria quiera participar en la venta que se haga del bien a un tercero, hay varios contratos definitivos que pueden comprender la operación, los cuales son la mediación, la comisión a una venta en la que el arrendatario ceda a su derecho de opción a un tercero o alguna otra figura jurídica contractual que otorgue al optante derecho a percibir una participación.

- La Secretaría de Hacienda autoriza que puedan darse otras posibilidades sobre la opción que en algunos casos pueden ser los siguientes supuestos:

- La participación de la arrendataria si el bien se da nuevamente en arrendamiento ya sea civil o financiero o a un tercero.

- La participación de alguna proporción el valor si la arrendataria financiera como propietaria, conserva para sí el bien,

- La adquisición parcial del bien y copropiedad con la arrendataria financiera o un tercero.

- En el caso de que los bienes sean divisibles, participar mediante la adquisición de alguna parte de ellos.

- El derecho que pueda tener la arrendataria a otros tipos de adquisición no sólo a la compraventa.

En el caso de que la arrendataria no ejercite su derecho de opción, la arrendadora financiera como propietaria del bien puede pedir su devolución, lo que hará así misma a la arrendataria responsable de los daños y perjuicios por el no ejercicio oportuno.

El artículo 50 de la Ley del Impuesto sobre la renta determina que cuando se haga uso del alguna opción para la deducción de las inversiones relacionadas con el arrendamiento financiero se debe observar lo siguiente:

- Si se decide por la transmisión de la propiedad del bien mediante el pago de una cantidad determinada, o por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará completamente 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 hacerlo sobre el monto original de la inversión.
- Si se obtiene participación por la venta del bien a un tercero, se debe considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya restadas, menos el ingreso obtenido por la participación de la enajenación a terceros.

Respecto a la opción de adquirir el bien dado en arrendamiento financiero, la Ley del Impuesto Sobre la Renta determina que los contribuyentes que adquieran, mediante estos contratos, los bienes no pueden ejercer la opción a que se refiere el artículo 50 del mismo ordenamiento, relativa a efectuar la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo, restando en el ejercicio que se inicie la utilización de los mismos o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar únicamente los porcentajes que establece el artículo 51 al monto inicial de la inversión.

En nuestro país dicho contrato esta sujeto, como desde el inicio a las normas aplicables a las enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades.

El cumplimiento de la opción supone siempre un contrato distinto del arrendamiento financiero y que se celebra con posterioridad.

3.4. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE LEASING

3.4.1. Rescisión por incumplimiento.

Es una cuestión que la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, regula en forma deficiente y no con la claridad respecto a los efectos de las partes, por lo cual en este caso se aplicaría supletoriamente el Código Civil que señala la rescisión por incumplimiento de una de las partes en los contratos bilaterales este como un pacto implícito que sujeta a condición resolutoria el contrato.

Así para que una parte tenga derecho a exigir la resolución a la otra es necesario que el incumplimiento sea de consideración que recaiga sobre la obligación principal del contrato, no sobre prestaciones accesorias o complementarias, dicha acción es la misma para el caso de inejecución parcial o defectuosa y posiblemente en el retraso en el cumplimiento.

Una vez que se da la rescisión del contrato, los efectos para las partes varían ya que aunque el efecto natural de la rescisión o resolución es que obre retroactivamente, en los contratos de tracto sucesivo no puede aplicarse, pues ya hay prestaciones cumplidas que no pueden

extinguirse retroactivamente, por lo que en este caso, los efectos de la rescisión deben determinar que parte se devuelve a la arrendataria y que parte retiene la arrendadora financiera, por lo tanto, si la proporción se pacta en el contrato, considerando que suele ser de adhesión para la arrendataria, podría existir cierta inequidad pues es la arrendadora financiera unilateralmente, señalaría en su beneficio dicha proporción por lo que sería importante que en contrato se señalaran lo que deben restituirse en caso de rescisión por incumplimiento.

3.4.2 Desposesión del bien

En este caso es solicitado por la arrendadora financiera, con un procedimiento especial, según lo señala el artículo 33 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y requiere de los siguientes elementos:

- Que sea pedida al juez, en la demanda o durante el juicio.

- Que el contrato de arrendamiento financiero, documento base de la acción esté ratificado ante fedatario público, requisito formal del propio contrato.

- Que se acompañe al mismo el estado de cuenta que el contador de la arrendadora financiera haya certificado.

Dicho procedimiento no tiene limitaciones, basta el retraso de uno de los pagos mensuales o el incumplimiento de una obligación de menor

importancia, para que el juez lo acuerde, pues la ley no explica claramente, que el incumplimiento del contrato debe de ser grave.

Se trata de un procedimiento ejecutivo pues al contrato ratificado ante fedatario y al estado de cuenta del contador de la actora, la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito les da el carácter de títulos ejecutivos.

3.4.3 En la vía ejecutiva mercantil,

La arrendadora financiera pueda exigir como beneficiaria, el pagaré con vencimientos sucesivos o los diversos pagares en que la arrendataria es la deudora.

No obstante las vías diversas que se pueden ejercitar, es probable no pueden ser interpuestas simultáneamente pues se daría una situación de acciones contradictorias o de acumulación de procesos.

CAPITULO CUARTO

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

4.1. VENTAJAS FINANCIERAS.

El contrato de arrendamiento financiero debe ser considerado idóneo para cubrir una gama importante del mercado del crédito en los países en desarrollo y sobre todo en países como el nuestro, en los cuales los empresarios ya no pueden autofinanciar a sus propias inversiones y se enfrentan a serios problemas por las exigencias de crecimiento o por la libre concurrencia en el mercado, que pone de manifiesto la existencia de otros empresarios extranjeros, con mayor desarrollo tecnológico y menos costos de producción.

El leasing constituye una actividad financiera de intermediación entre la oferta y la demanda en el mercado de capitales; el arrendador financiero coloca un bien determinado por un plazo cierto y forzoso y adquiere una prestación de dinero que le asegura invariablemente la recuperación del capital, los gastos y una utilidad.

Debido al avance tecnológico y científico, los empresarios se han dado cuenta de las ventajas que ofrece adquirir un bien en arrendamiento financiero en lugar de obtener la propiedad del mismo mediante la

compra, ello porque el progreso científico les ha dado a conocer que lo importante no es tener la propiedad del bien, sino poder usarlo por el tiempo en que dichos avances y su vida útil lo permitan y reemplazarlo por otros cuantos veces sea necesario. Así el contrato ofrece las siguientes ventajas:

- Facilita adquirir el uso o goce de un bien sin necesidad de erogar fuertes cantidades de dinero, lo que por otra parte redundaría en pago de intereses elevados o de sufrir la obsolescencia del bien. En este sentido el arrendamiento financiero obtiene dicho uso o goce y mantiene la posibilidad de adquirir, en un futuro, en propiedad el mismo bien con la ventaja de pagar como contraprestación por dicha adquisición un precio (valor residual) inferior al del mercado.
- Se obtienen máximas ventajas y son mínimas las salidas de fondos, porque se usa y explota el bien dado en arrendamiento financiero, sin necesidad de cubrir su precio integro, de pagar altas tasas de intereses o contar con garantías suficientes para un crédito o para respaldar una compraventa a plazos.
- Permite al empresario iniciado un desarrollo rápido de su empresa y un crecimiento acelerado ya que no tiene que distraer capital circulante para la adquisición de bienes de equipo sino escalonar sus cargas financieras por el empleo de maquinaria.
- Facilita la renovación total o parcial de bienes de equipo, sobre todo para aquellos de rápida obsolescencia, bienes en los cuales la tecnología avanza a pasos agigantados.

- Permite al arrendatario financiero destinar fondos a otros fines diversos como serían publicidad, propaganda, asesorías, mercadotecnia, etc...
- Afronta la obsolescencia de los bienes. El arrendatario financiero adquiere el uso o goce de los bienes no obsoletos tienen la posibilidad de cambiar los asignados en arrendamiento financiero, por otros de la misma naturaleza aunque mas avanzados; ello desde luego le permite mantenerse en el mercado y no ser desplazado por los grandes empresarios.
- Permite la obtención inmediata de beneficios debido al uso o explotación de los bienes dados en arrendamiento financiero, podría incluso decirse que el buen uso de la cosa permitiría al arrendatario financiero pagar con sus frutos las parcialidades debidas por concepto de contrato.
- Concede plazos mas largos que en otros tipos de financiamientos, lo que permite distribuir durante dicho periodo la contraprestación del arrendatario financiero.
- Las garantías exigidas al arrendatario financiero son menores que las exigidas a los acreditados en otros contratos.
- Mejora las relaciones entre actos y pasivos en los estados financieros.

- Permite a los productores con limitación de crédito por endeudamiento, disponer de nuevos equipos para el desarrollo de actividades.
- Proporciona la posibilidad de disponer y explotar bienes de capital o inmuebles, con fondos ajenos hasta por el ciento por ciento de su valor sin desviar fondos a compras que ponen en desequilibrio su situación financiera, ni tener que solicitar aportaciones adicionales de capital o recurrir a la emisión de obligaciones.

Por lo anterior, se entiende que son muchas las ventajas que ofrece este contrato, tanto al arrendador financiero como al arrendatario, únicamente se ha señalado algunas de ellas para el segundo, ya que pienso es necesario tenga conocimiento de su empresa sin necesidad de distraer la totalidad o parte de sus fondos.

4.2. VENTAJAS FISCALES.

El Código Fiscal de la Federación en su artículo 15 define el arrendamiento financiero para efectos fiscales, que desde luego no encuadra con lo establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pues por un lado exige que los bienes objeto del negocio sean tangibles y por el otro que el plazo de duración del mismo sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión a la luz del propio ordenamiento o bien si se trata de plazo inferior, se faculta al arrendatario financiero para optar por alguna de las posibilidades terminales que establece el propio ordenamiento, se debe señalar un

plazo forzoso de duración del contrato, o bien establecer un plazo que coincida con el número de años, necesarios para deducir fiscalmente el bien. Si lo anterior ocurre, no hay necesidad de establecer opción alguna a favor del arrendatario financiero, según se desprende del artículo citado, de suerte que aunque no hay opciones terminales para efectos del Código Fiscal de la Federación puede existir un arrendamiento financiero por el solo hecho de establecer un plazo forzoso. Si no se da ninguno de los dos supuesto arriba señalados, es decir, si se estipula un plazo inferior al que puede ser deducido el bien fiscalmente, resultan necesarias tales opciones, cualquiera de ellas, para considerar al negocio como un arrendamiento financiero.

Como contrato atípico estuvo sujeto a diversos criterios y regímenes fiscales, según la política de la autoridad hacendaria. Como se expuso en el capítulo relativo a los antecedentes de la figura, la Dirección General del Impuesto sobre la renta emitió en su conocido criterio, respecto a las operaciones en las cuáles una parte concedía el uso o goce de un bien por un tiempo determinado y facultaba a la otra a que al finalizar el plazo de duración del contrato concertado optara por la adquisición de dicho bien.

Así entonces, dicho criterio aplicó el mismo régimen fiscal de las compraventas a plazos al arrendamiento financiero. En cuanto a las arrendadoras financieras resolvió que ellas podían optar entre considerar el total de precio que arrojase la suma de las prestaciones que efectivamente les hubieran sido pagadas, con deducción del costo correspondiente, según el ejercicio, el porcentaje que en el precio total,

pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, representase el costo de los bienes enajenados.

Por otro lado en el supuesto de que la arrendadora financiera recuperase la cosa por incumplimiento del arrendatario financiero, ésta se incluirá nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito real que hubiere sufrido o aumentado en el valor de las mejoras en su caso. La arrendadora financiera debía acumular como ingreso la cantidad recibida del arrendatario financiero, menos las que hubieren devuelto por cualquier otra cosa, así como la que hubiere acumulado con anterioridad. A su vez, el arrendatario podía optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que pagase durante el plazo forzoso pactado y solo al finalizar la prórroga acordada, como valor del bien, el precio de adquisición, o considerar el importe total del contrato como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal. En este supuesto, si no hacia uso de la opción debería considerar como pérdida la diferencia que correspondiere.

4.3 RÉGIMEN APLICABLE A LA ARRENDADORA FINANCIERA

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, la arrendadora financiera está sujeta al régimen fiscal aplicable al contribuyente cuyos ingresos provienen de enajenaciones a plazo diferido en parcialidades.

El artículo 16 de la Ley de Impuesto sobre la Renta señala que los contribuyentes que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingresos obtenidos en el ejercicio, o bien considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiere sido pagado durante el mismo. Es decir de acuerdo con dicho precepto las arrendadoras financieras tienen dos opciones :

- Considerar la totalidad de la contraprestación como un ingreso del ejercicio, o sea declarar como ingreso la totalidad de cánones que se percibirán durante la vigencia del contrato o,
- Considerar únicamente como ingreso acumulable del ejercicio el importe de los cánones efectivamente recibidos durante el ejercicio por concepto de arrendamiento financiero, en el mismo o anteriores ejercicios. De acuerdo con esta opción la arrendadora financiera puede causar sólo sobre dichos cánones, el impuesto sobre la renta no sobre la contraprestación total a cargo del arrendatario financiero, lo cual le permite diferir el pago del impuesto que corresponda a los cánones no obtenidos durante el ejercicio en el cual se concrete la operación de arrendamiento financiero.

4.4. INSTRUMENTO DE DESARROLLO.

El arrendamiento financiero constituye un nuevo instituto que pone en juego, desde sus comienzos, una nueva técnica de financiamiento sin tomar demasiado en cuenta los principios jurídicos que ella compromete y

que ha ido mas allá de los viejos moldes jurídicos dentro de los cuales el jurista se ubicaba.

El arrendamiento financiero se inserta dentro de los mecanismos de financiamiento de la economía, como complemento de los mercados tradicionales del mismo, útil sobre todo en momentos de recesión económica e inflación, eventualidades que sufren tanto el arrendador financiero como el arrendatario financiero. Significa una nueva técnica al servicio, fundamentalmente de los empresarios para su equipamiento, crecimiento o renovación, con un acceso mas sencillo que el instaurado por otros financieros sin que por ello, desde luego, sustituya a estos, aunque si implica una gran ayuda al ampliar la gama de posibilidades existentes para obtener créditos.

Así mismo, el arrendamiento financiero constituye un medio que permite al empresario pequeño o mediano solucionar sus problemas de financiamiento, ya que ellos suelen no acudir al mercado de capitales como lo hacen los grandes empresarios para hacerse de recursos; por ello, dicho contrato tiene un mercado de carácter complementario para ese financiamiento tanto a mediano como a largo plazo, debido a que el crédito tradicional está limitado a los recursos propios y al patrimonio del acreditado y exige garantías significativas que respalden el cumplimiento de la obligación derivada del crédito obtenido. El arrendamiento financiero en cambio, garantiza el financiamiento y su cumplimiento con la propiedad del bien objeto del contrato cuyo titular es el arrendador financiero.

que se ha puesto énfasis en la necesidad de una serie de normas reguladoras de este contrato con carácter uniforme para los países miembros de la Organización de las Naciones Unidas.

Así mismo su difusión en los Estados ha sido muy rápida en relación con su corta existencia. En México su utilización data de los años sesenta pero para la década de los setenta se recurre con mayor frecuencia al leasing.

Cabe advertir que al parecer en la práctica, se ofrecen diversos planes de arrendamiento financiero, a saber:

- *Arrendamiento financiero con opción a prórroga.* Generalmente es seleccionado por el cliente, futuro arrendatario financiero, cuando el mismo considere que no tendrá necesidad de cambiar equipo durante la vida útil del bien. La arrendadora financiera recupera el costo del equipo, parte de su productividad financiera y una utilidad. Durante la prórroga del contrato dicha arrendadora financiera recupera el costo de la utilidad financiera y puede resultar con pérdidas fiscales.
- *Arrendamiento financiero con opción a compra.* Se pacta un plazo inferior al de la vida fiscal del equipo; durante la vigencia del arrendamiento financiero, la arrendadora financiera recibe cánones bajo los cuales se incluye sólo la depreciación fiscal del equipo y las utilidades financieras de la propia arrendadora financiera. Las arrendadoras pueden diferir sus utilidades y por tanto el pago del

impuesto. En algunas ocasiones se pacta que la adquisición del bien por parte del arrendatario financiero sea por el valor que tenga el equipo en los libros de la arrendadora financiera en la fecha del vencimiento del contrato.

ANEXOS

ANEXO 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En la Ciudad de México, Distrito Federal a 13 de Diciembre de 1997, ante el Lic. Elio Chávez Martínez, Corredor Público titulado número 32 del Distrito Federal, en ejercicio legal de mi profesión comparecen por una parte, los Señores Ing. José Gómez López en representación de Arrendadora Somex S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito (En adelante denominada la **Arrendadora**), por otra parte el Señor Ernesto Galindo Frías en representación de Metales y Químicos S.A. de C.V. (En adelante la **Arrendataria**), y por otra parte los Señores Ernesto Galindo Frías y el Señor Carlos Gutiérrez Ortega (en adelante denominados los **Obligados Solidarios**), y dijeron que teniendo concertada la celebración de un Contrato de Arrendamiento Financiero lo vienen a dejar asentado ante la fe del suscrito Corredor Público, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

4 DECLARACIONES

- I. Declara la Arrendadora por conducto de sus representantes que:
 - a) Es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas en los términos de la escritura pública número 20,823 de fecha 22 de noviembre de 1980 otorgada ante la fe del Notario Público No 111 del Distrito Federal, Lic. Francisco de Icaza Dufour, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 00030732, con domicilio social en la Ciudad de México, Distrito Federal y que se encuentra debidamente autorizada para actuar como Organización Auxiliar del Crédito, en los términos de la legislación aplicable.

b) Esta dispuesta a adquirir de la propia Arrendataria, los bienes que se describen en el Anexo No 1 de este contrato que debidamente firmado por las partes, forma parte integrante del mismo(en adelante los Bienes), hasta por un monto acumulado por \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.) y otorgarle el uso y goce de los mismos a la propia Arrendataria.

c) Poseen, conjuntamente plena capacidad legal y poderes suficientes para celebrar el presente contrato en representación de la Arrendadora, en los términos de la escritura pública número 20,203 de fecha 9 de Enero de 1985, otorgada ante la fe del Notario Público No. 140 del Distrito Federal, Lic. Jorge Alfredo Domínguez e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 00030732.

II. Declara la Arrendataria por conducto de su representante que:

- a) Es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas, en los términos de la escritura pública No 197, de fecha 07 de septiembre de 1984, otorga ante la fe del Lic. Raymundo C. del Bosque Rodríguez, Titular de la Notaría Pública No. 37, con ejercicio en la ciudad de Saltillo Coahuila, e inscrita en el registro Público de la propiedad de Saltillo, Coahuila, bajo la partida No. 4444, folio 473, Tomo 26, libro III Soc., de fecha 07 de noviembre de 1984, y se dedica conforme a su objeto social a la fabricación de productos para la industria en general siderurgica de la fundición, metal-mecánica, transformación química y similares; asesorías, administración de proyectos e industrias, maquilas, contratación de servicios, desarrollo de ingenierías, compra-venta de materiales, industrias y servicios.
- b) Ha seleccionado directamente los bienes enlistados en el Anexo No. 1 para que sean adquiridos por la "Arrendadora" con el objeto de que esta última le conceda el uso y goce de los mismos en los términos del presente contrato.
- c) Está conforme en recibir los bienes en arrendamiento financiero cuyo precio acumulado de adquisición sea hasta por un máximo de \$ 500,000,000.00 (Quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) y asimismo, en pagar la cantidad que

como renta o prestación se fije, así como cualquier otra que en su caso proceda.

- d) Posee plena capacidad legal y poderes suficientes para celebrar el presente contrato en representación de la "Arrendataria" en los términos de la escritura No 197, de fecha 07 de septiembre de 1984, otorgada ante la fe del Lic. Raymundo C. del Bosque Rodríguez, Titular de la Notaría Pública No. 37, con ejercicio en la Ciudad de Saltillo Coahuila, e inscrita en el Registro Público de la propiedad de Saltillo, Coahuila, bajo la partida No. 4444, folio 473, Tomo 26, libro III Soc. , de fecha 07 de noviembre de 1984.

III.- Declaran "Los obligados Solidarios" que:

El señor Ernesto Galindo Frías, es mexicano por nacimiento, nacido el 14 de septiembre de 1948, Ingeniero Industrial, casado, con domicilio la calle Décimo segunda 21, Col. Residencial San Nicolás de la Garza, Nuevo León.

El Señor Carlos Gutiérrez Ortega, es mexicano por nacimiento, nacido el 28 de mayo de 1948, con domicilio en Rancho Vista Hermosa Residencial Los Sauces, Nuevo León.

Conformes las partes en las declaraciones que anteceden, celebran el presente contrato de arrendamiento financiero en los términos de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

- A) La arrendador se obliga a adquirir los bienes según estos se describen en el anexo 1 de este contrato que debidamente firmado por las partes, forma parte integrante del mismo; directamente de la Arrendataria así como a conceder el uso y goce de dichos bienes a la Arrendataria quien a su vez los acepta y toma en tal carácter en los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

Este contrato será asimismo aplicable a cualquier mecanismo, refacción, pieza o elemento que se uso accesoriamente o que posteriormente se agregue a los bienes.

- B) La responsabilidad de la Arrendadora se limitará a cubrir el precio de los bienes objeto del contrato, de conformidad con las instrucciones que reciba de la Arrendataria. La Arrendataria deberá dar las instrucciones para la adquisición de los Bienes dentro de los 15 días contados a partir de la fecha de celebración del presente instrumento y la Arrendadora estará obligada a adquirirlos hasta por un monto total acumulado de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.).

La Arrendataria se obliga, en caso de que reciba directamente del o los proveedores de los Bienes las facturas que respectivamente amparen a los mismos, a entregar dichas facturas a la Arrendadora en un término que no excederá de 30 días contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

SEGUNDA. TERMINO DEL CONTRATO

El término del arrendamiento es de 36 meses forzosos para las partes, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN Y PAGO POR LA ARRENDATARIA.

- A) Como contraprestación la Arrendataria se obliga a cubrir a la Arrendadora la cantidad de \$720,000.00 (Setecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que se establece como precio del arrendamiento la cual deberá ser cubierta por la Arrendataria en 36 pagos mensuales parciales y consecutivos por conceptos de rentas, por la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 M.N.), la primera de las cuales deberá verificarse el 13 de Enero de 1998.
- B) Los mencionados pagos mensuales parciales se harán precisamente en las fechas y por las cantidades que correlativamente se especifican en documento anexo al presente instrumento.

Si el día en que la Arrendataria debiere realizar a favor de la Arrendadora cualquier pago por concepto de renta en los términos previstos en esta cláusula, no fuere un día hábil, dicha Arrendataria deberá realizar el pago respectivo el día hábil inmediato posterior.

La Arrendataria se obliga a pagar intereses ordinarios mensuales, desde la fecha de firma del presente contrato hasta el vencimiento, los cuales se calcularan aplicando la Tasa Base que a la firma del contrato se estipula en 5% mas 6 puntos.

De igual forma para el caso de que la Arrendataria incumpliere con el pago oportuno de cualesquiera de las obligaciones que son a su cargo, cubrirá al Arrendador un interés moratorios igual al resultado de multiplicar por tres la tasa de interés ordinaria.

Todos los pagos por concepto de renta que la Arrendataria deba hacer a favor de la Arrendadora en las oficinas de ésta ubicada en Paseo de la Reforma número 213 piso nueve en la Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal o en cualquier otro domicilio que la Arrendadora le notifique por escrito a la Arrendataria.

La Arrendataria cubrirá los pagos por concepto de renta durante el término forzoso de duración de este contrato, en la inteligencia de que dichos pagos deberán considerarse como pagos parciales a cuenta del monto total de la renta, en los términos de los dispuesto por el Artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal.

c) La Arrendataria se obliga a documentar los montos pactados de conformidad con el presente contrato mediante uno o mas pagares a solicitud de la Arrendadora. En dichos pagares se hará constar su origen en términos del artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

d) La Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora una comisión de apertura por honorarios de servicios financieros de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.), lo que representa el 1% del importe total del equipo en los términos de este contrato. Dicha comisión deberá ser pagada por la Arrendataria en la fecha de celebración de éste contrato.

CUARTA. BASE PARA EL CALCULO DE LOS DISTINTOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA.

Los distintos pagos que por concepto de renta se realicen se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento por la cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 MN). Tomando en consideración que el precio de adquisición fue establecido en base al precio de los bienes que se enlistan en el anexo numero 1 de este contrato, fue previamente acordado entre el proveedor de los mismos y la Arrendataria, en caso de que dicho precio de adquisición llegará a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente contrato, la Arrendadora quedara facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a la Arrendataria cualquier adelanto que por concepto de renta hubiere recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los términos, gestiones y estudios que se hayan efectuado para la autorización del arrendamiento.

De darse por terminado el presente contrato, por la cláusula señalada en el párrafo anterior, la Arrendataria se obliga desde ahora a asumir, en su caso, en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al proveedor de los bienes enlistados en el anexo 1 de este contrato, con motivo de la cancelación de la respectiva operación, asumiendo cualesquiera obligación que derive de dicha responsabilidad en este sentido, liberando de toda responsabilidad a la Arrendadora.

Si la Arrendadora optara por continuar con este contrato por así convenir a sus intereses, la Arrendataria acepta que la primera modificara el importe de los pagos por concepto de renta a que se refiere la cláusula tercera, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los citados Bienes, aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar los pagos originales sin que dichas modificaciones constituyan una novación.

QUINTA. LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS

Queda obligada expresamente la Arrendataria a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que sean aplicables al respecto,

relativas a los Bienes arrendados, así como a su utilización y ocupación, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos y erogaciones en general, que por tal concepto deban ser liquidadas a las autoridades que correspondan.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto por el párrafo precedente por causas imputables a la Arrendataria, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendataria para rescindir el presente contrato, ésta última, podrá pagar las sumas mencionadas por cuenta y orden de la Arrendadora en cuanto la misma se lo solicite.

SEXTA. SELECCIÓN Y ENTREGA DE LOS BIENES

La Arrendataria hace constar que ha seleccionado directamente los Bienes respecto de los cuales se le concede el arrendamiento y que los mismos son de su entera satisfacción, motivo por el que la Arrendadora no tiene responsabilidad alguna por error u omisión en la descripción de los Bienes especificados y de los términos o condiciones de su disposición.

La entrega jurídica y material de los Bienes será hecha directamente a la Arrendataria, en su caso, por el proveedor de los mismos, de acuerdo con las instrucciones de la propia Arrendadora.

La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna por pérdida, daño o demora en la entrega respectiva.

La Arrendataria se obliga a recibir, en su caso los Bienes directamente del proveedor de los mismos. Si la entrega no se llevara a cabo dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a la fecha de celebración de este contrato, la Arrendadora podrá dar por rescindido este contrato y la Arrendataria se obliga a restituir a la "Arrendadora" la totalidad de los pagos que ésta hubiere realizado con relación a los Bienes objeto del mismo. La "Arrendataria" se obliga a recibir los Bienes en las condiciones en que los mismos se encuentran, según se prevé en el Anexo No. 1 del presente contrato.

La totalidad de los gastos que se originen con motivo de la entrega de los Bienes, serán por cuenta de la "Arrendataria".

Si la "Arrendataria" se negare a recibir los Bienes, cubrirá a la "Arrendadora" una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la renta y reintegrará a la "Arrendadora" la totalidad de las cantidades que ésta hubiera cubierto con relación a dichos Bienes, sin perjuicio del derecho de la "Arrendadora" de rescindir el presente contrato o exigir el cumplimiento forzoso del mismo.

SEPTIMA. USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES

La "Arrendataria" se obliga a conservar los Bienes en el estado que permita su uso normal, dar el mantenimiento necesario y hacer por su cuenta la totalidad de las reparaciones que al efecto se requieran para el buen uso y conservación de los Bienes, de tal manera que éstos no sufran mayor deterioro que el derivado de su utilización en condiciones normales. Entre tales obligaciones se consideran incluidas las siguientes:

- a) Usar los Bienes sólo de acuerdo a su naturaleza y destino.
- b) Cumplir con las especificaciones de su funcionamiento y buen manejo.
- c) Efectuar todos los servicios de mantenimiento y reparación que requieran los Bienes y dotarlos de las refacciones necesarias para su debido mantenimiento y eficacia.
- d) Emplear exclusivamente refacciones legítimas del proveedor original.
- e) Conservar los Bienes en condiciones óptimas de funcionamiento.

OCTAVA. INSPECCION DE LOS BIENES

La "Arrendadora" tiene el derecho a inspeccionar los Bienes arrendados cuantas veces lo desee, durante horas y días hábiles o laborables de la "Arrendataria". La "Arrendataria" se obliga a permitir dichas inspecciones y en su caso, a proveer a la "Arrendadora", de los elementos necesarios para verificar la adecuada utilización y conservación de los Bienes.

NOVENA. PERDIDA O DAÑO DE LOS BIENES

Son a riesgo de la "Arrendataria":

- a) Los vicios o defectos ocultos de los Bienes de objeto del arrendamiento, aún en el supuesto de que impidan el uso total o parcial de los mismos. A solicitud de la "Arrendataria", la "Arrendadora" transmitirá a la "Arrendataria" los derechos que en su caso tuviera en contra del proveedor de los Bienes o la legitimará para que a nombre de la "Arrendadora" ejercite tales derechos.
- b) La pérdida total o parcial de los Bienes aún en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, y
- c) La totalidad de los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren parcial o totalmente los Bienes.

En caso de realizarse cualquiera de los riesgos mencionados, la "Arrendataria" no quedará liberada del pago de la renta en los términos previstos en este contrato.

En caso de despojo perturbación o cualquier acto de terceros que afecte el uso o goce de los Bienes, la posesión de los mismos o su propiedad, la "Arrendataria" realizará todas las acciones para recuperar dichos Bienes o defender el uso goce de los mismos.

Asimismo, ejercerá todas las defensas que procedan cuando cualquier acto o resolución de autoridad pueda afectar o afecte la posición, uso, o propiedad de "Los Bienes".

De darse alguno de los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, la "Arrendataria" lo notificará de inmediato a la "Arrendadora", a más tardar dentro del día hábil siguiente aquél en que tenga conocimiento de su existencia.

No obstante lo previsto en los párrafos anteriores, la "Arrendadora" podrá ejercitar directamente las acciones o defensas, sin perjuicio de la obligación impuesta al respecto a cargo de la "Arrendataria". La "Arrendadora" legitimará, en su caso, a la "Arrendataria" para que ejercite las acciones o defensas, cuando ello fuere necesario.

DECIMA CAUSAS DE RESCISION

La "Arrendadora" podrá dar por rescindido el presente contrato inmediatamente, y sin necesidad de declaración judicial previa, si la "Arrendataria" incurriere en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por falta de pago puntual de cualquiera de los pagos parciales por concepto de renta a que se refiere la cláusula tercera anterior.
- b) Por falta de pago puntual de cualquiera de las cantidades que deban ser cubiertas por la "Arrendataria" de conformidad con el presente contrato.
- c) Por incumplimiento de obligaciones fiscales o de los pagos de cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social, a cargo de la "Arrendataria", salvo que se impugnen los pagos legalmente y se constituya reserva por provisión suficiente.
- d) Por no dar aviso inmediato a la "Arrendadora" de cualquier situación que pueda afectar física o jurídicamente a los Bienes.
- e) Por embargo de los Bienes, independientemente de la causa de éste.
- f) Por incumplimiento de cualquier obligación derivada de este contrato.
- g) Suspensión de pagos o quiebra de la "Arrendataria".
- h) Que la "Arrendataria" dejare de cumplir con cualquier cláusula del presente contrato de Arrendamiento.
- i) Que las pólizas de seguro relativas a los Bienes no sean expedidas y renovadas debidamente, nombrando beneficiaria irrevocable a Arrendadora Somex, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito.
- j) En el caso de reclamaciones obreras de carácter individual o colectivo dirigidas en contra de la "arrendataria", que puedan

afectar la posesión, el buen funcionamiento o conservación de los Bienes.

- k) Por destinar los Bienes a un uso o finalidad distintos al uso normal que les corresponde.

En caso de rescisión de este contrato, la "Arrendataria" estará obligada a cubrir los daños o perjuicios que causare a la "Arrendadora", pudiendo ésta última reclamar a título de daño, una cantidad igual a la totalidad de las sumas pactadas conforme a este contrato.

La "Arrendadora" podrá, asimismo, de darse alguna de las causas antes mencionadas, exigir el pago de la totalidad de las rentas y de cualesquiera otra cantidad insolutas derivadas del presente contrato, quedando en tal caso la "Arrendataria", sin el beneficio de división del pago en los plazos a que se refiere la cláusula Tercera anterior.

DECIMA PRIMERA. MAYOR ONEROSIDAD

En caso de que este contrato se volviera más oneroso para la "Arrendadora", en virtud de actos o requisitos establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México o cualesquiera otra autoridad, la "Arrendadora" se lo hará saber a la "Arrendataria", y ésta se obliga a cubrir a la "Arrendadora" las cantidades adicionales que fueren necesarias a fin de absorber los costos derivados de tales actos o requerimientos.

DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE NO HACER.

La "Arrendataria" se obliga a no vender, subarrendar, gravar, enajenar o dar en garantía, en todo o en parte, los Bienes objeto del arrendamiento durante el plazo del presente contrato.

DECIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE HACER.

- 1) La "Arrendataria", deberá entregar a la "Arrendadora" estados financieros semestrales internos, dentro de los 45 días siguientes a aquél en que finalice cada semestre y durante toda la vigencia del presente contrato.

- 2) La "Arrendataria", deberá entregar a la "Arrendadora" estados financieros anuales dictaminados por Contadores Públicos independientes, dentro de los 120 días siguientes a aquél en que finalice cada año fiscal y durante toda la vigencia del arrendamiento.
- 3) La "Arrendataria" deberá notificar de inmediato y por escrito a Arrendadora Somex, S.A. de C.V., la existencia de cualquier conflicto laboral que tuviere durante la vigencia del presente contrato.
- 4) La "Arrendataria" se obliga a contratar una Fianza por el 50% del Arrendamiento en el plazo forzoso estipulado en este contrato.

DECIMA CUARTA. CESION O GARANTIA

La "Arrendadora" queda expresamente autorizada, por si a sus intereses conviniere, a ceder o traspasar todos o parte de los derechos de este contrato o afectar en fideicomiso. Asimismo, la "Arrendadora" podrá dar en garantía en cualquier otra forma, los derechos derivados de este contrato de arrendamiento financiero.

Expresamente convienen las partes en que la "Arrendataria" le queda prohibido ceder o traspasar los derechos y obligaciones derivados del presente contrato.

Si la "Arrendataria" violare en cualquier forma las prohibiciones a que se refiere el párrafo anterior, será causa de rescisión de este contrato, y además cubrirá a la "Arrendadora" los daños y perjuicios que le ocasione dicha violación.

La transmisión del (los) pagaré (s) que se emita (n) de conformidad a la cláusula Tercera, inciso c) del presente contrato, implicará la transmisión proporcional de los derechos derivados del (los) mismo (s), de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

DECIMA QUINTA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS

La "Arrendataria" conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse por cualquier autoridad, respecto importación en su caso, adquisición, posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento de los Bienes arrendados, o cualquiera otra erogación que cause el presente contrato, sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose que la "Arrendadora" no deberá efectuar erogación alguna por ningún concepto.

Si por cualquier causa la "Arrendadora" cubriera alguna cantidad derivada de lo estipulado en el párrafo precedente, la "Arrendataria" deberá reintegrársela en cuanto se lo solicite la "Arrendadora". En el caso de que los mencionados impuestos, derechos, tarifas, etc., aplicables sufran algún aumento en sus respectivos importes, la "Arrendataria" se obliga a depositar de inmediato ante la "Arrendadora" la diferencia respectiva.

La "Arrendataria" deberá pagar a la "Arrendadora" la totalidad del Impuesto al Valor Agregado que en su caso se cause respecto a los diversos pagos que por concepto de renta deba realizar a favor de la "Arrendadora" en los términos del presente contrato, incluyendo la porción de intereses moratorios que pudieran causarse sobredichas cantidades, de conformidad del mismo.

DECIMA SEXTA: SEGUROS.

La "Arrendataria" se obliga a contratar por su cuenta dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de firma de este contrato, los seguros que fueren necesarios para cubrir los riesgos de daños o pérdidas y transportación de los Bienes, así como las responsabilidades por daños a terceros que puedan causarse por el uso, explotación y goce de los mismos.

En las pólizas se deberá señalar como primer beneficiario irrevocable a la "Arrendadora".

En el caso de daños a los Bienes o a terceros, la "Arrendataria" será responsable a cubrir la totalidad de las cantidades que fueren necesarias para indemnizar a los daños, cubrir los gastos de reparación de los Bienes y las demás responsabilidades que pudiese tener la "Arrendadora", en la medida en que las indemnizaciones pagadas por las compañías Aseguradoras fueren insuficientes.

La "Arrendataria" se obliga en este acto a proporcionar a la "Arrendadora", en un plazo máximo de 30 (treinta) días contados a partir de firma de este contrato, las pólizas de los seguros a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula.

Si los seguros no fueren contratados en el termino de 30 (treinta) días antes establecidos, la "Arrendadora" podrá contratar los seguros respectivos y la "Arrendataria" reembolsará de inmediato las primas y gastos en que incurre la "Arrendadora", sin perjuicio del derecho de la "Arrendadora" de pedir el cumplimiento forzoso de declarar la rescisión de este contrato. Las pólizas respectivas deberán quedar en poder de la "Arrendadora".

DECIMA SÉPTIMA. RESONSABILIDAD.

La "Arrendataria" se obliga a sacar a la "Arrendadora" en paz y salvo de todo juicio o reclamación derivado de lo relacionado con los daños causados por los Bienes, así como a cubrir todos los gastos, incluyendo honorarios de abogados, relacionados con tales juicios o reclamaciones y a reembolsar de inmediato en su caso, cualquier cantidad que erogue la "Arrendadora" con motivo a tales juicios o reclamaciones.

DECIMA OCTAVA. CONFLICTOS.

En el caso de existir algún conflicto obrero patronal de naturaleza individual o colectiva entre la "Arrendataria" y sus trabajadores, queda entendido que los Bienes, objeto del presente contrato, por ser propiedad de la "Arrendadora" no podrán ser embargados, ni ser objeto de invasión y ser tomados o dados en garantía por parte de los trabajadores de la "Arrendataria" por concepto de las prestaciones que ésta les adeude, al igual que cualquier derecho en favor de la "Arrendadora", derivado del presente contrato.

DECIMA NOVENA. OPCIONES AL TERMINO DEL CONTRATO.

Al termino del plazo forzoso del presente contrato pactado en los términos de la cláusula Segunda del mismo, la "Arrendadora" se obliga a Conceder a la "Arrendataria", a elección de ésta última, una de las siguientes opciones.

a) La de transferirle la propiedad de los Bienes objeto del presente contrato mediante el pago del 1.0% (uno punto cero por ciento) del precio de adquisición de los Bienes.

b) La de prorrogarle el contrato por un plazo de 12 (doce) meses, durante el cual los pagos por concepto de renta serán de \$ 1'250,000.00 (un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por cada mes.

c) La de participarle del producto de la venta de los Bienes a un tercero, en cuyo caso su participación será del 80% (ochenta por ciento) sobre el importe de la venta.

La "Arrendataria" se obliga a señalar a la "Arrendadora", por escrito y con un plazo mínimo de 90 (noventa) días de anticipación al término forzoso del presente contrato la opción que desee ejercer. Si la "Arrendataria" no lo señala las partes quedan en el entendido de que la "Arrendataria" acepta la primera opción a), antes indicada.

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen con motivo del ejercicio de cualquiera de las opciones a que se refiere esta cláusula, serán exclusivamente a cargo de la "Arrendataria".

La obligación a cargo de la "Arrendadora" pactada en los términos de esta cláusula, queda condicionada a que la "Arrendataria" se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el presente contrato lo impone.

VIGÉSIMA . DOMICILIOS.

Para los efectos del presente contrato, las partes señalan como sus respectivos domicilios, los que a continuación se indican:

ARRENDADORA SOMEX, S.A. DE C.V.
Paseo de la reforma No. 213-9º. Piso
Col. Cuauhtémoc
México 06500, D.F.

METALES Y QUÍMICA, S.A. DE C.V.
Avenida del Acero No. 111
Parque Industrial Gral. Mariano Escobedo
Gral. Mariano Escobedo, Nuevo León

ING. ERNESTO GALINDO FRIAS
Décimo segunda No. 21
Col. Residencial Anaháuac
San Nicolás de la Garza, Nuevo León

CARLOS GUTIERREZ ORTEGA
Rancho Vista Hermosa
Residencial Los Sauces, Nuevo León.

VIGÉSIMA PRIMERA. AVISOS.

Todos los avisos y notificaciones que deban hacerse las partes de conformidad con lo previsto con el presente contrato, se entenderán hechos cuando se realicen mediante telegrama o correo certificado, con acuse de recibo, en sus respectivos domicilios señalados en la cláusula que antecede, o en cualesquiera otro domicilio previamente notificado a la otra parte, en los términos de esta cláusula.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS DEL CONTRATO

La Arrendataria se obliga en este acto a pagar a la Arrendadora, todos los gastos derivados de la elaboración y/o inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que cause el presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. TITULO DE LAS CLAUSULAS.

Los títulos que se han incluido en cada cláusula de este contrato, son tan sólo para referencia y fácil manejo, por lo que no deberán tener ninguna trascendencia en la interpretación legal de las mismas.

VIGÉSIMA CUARTA. JURISDICCIÓN.

Para todo lo que se refiere a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, la "Arrendadora" se somete irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales componentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, así como a las vigentes en el Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderle. Las partes convienen, asimismo, que la "Arrendadora" podrá ejercer las acciones derivadas de este contrato, mediante los procedimientos establecidos en la Sección I, Capítulo II, Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, tratándose de la rescisión del Contrato por falta de pago puntual, al Artículo 464 y demás aplicables del propio ordenamiento.

VIGÉSIMA QUINTA "OBLIGADOS SOLIDARIOS"

El Sr. Ernesto Galindo Frías y el Sr. Carlos Gutiérrez Ortega se constituyeron Obligados Solidarios de la Arrendataria, frente y a favor de la Arrendadora y en consecuencia hacen suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este contrato a cargo de la Arrendataria, comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad, en los términos de los artículos 1987, 1988 y 1995, además en los relativos al Código Civil para el Distrito Federal.

Leído que fue el presente contrato lo firman las partes por triplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal a los 13 días del mes de Diciembre de 1997, ratificándolo ante mi, Lic. Elio Chávez Martínez, Corredor Público número 32 del Distrito Federal, asegurándome de la identidad y capacidad de los representantes de las partes por los medios que tuve a mi alcance.-----DOY FE---

**LA ARRENDADORA
ARRENDADORA SOMEX S.A. DE C.V.
ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CRÉDITO**

ING. JOSÉ GÓMEZ LÓPEZ
APODERADO

**LA ARRENDATARIA
METALES Y QUÍMICOS S.A. DE C.V.**

ING. ERNESTO GALINDO FRIAS

OBLIGADOS SOLIDARIOS

ING. ERNESTO GALINDO FRIAS CARLOS GUTIERREZ ORTEGA.

**ELIO CHAVEZ MARTINEZ
CORREDOR PÚBLICO NUM 32 DEL D.F.**

ANEXO No 1

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO No 725

Los bienes objeto del contrato de Arrendamiento Financiero que celebran Arrendadora Somex S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito como la Arrendadora, Metales y Químicos S.A. de C.V., como la Arrendataria, el Sr. Ernesto Galindo Frías y el Sr. Carlos Gutiérrez Ortega como obligados solidarios de fecha 13 de Diciembre de 1997.

Esta relación forma parte integrante del referido contrato y es complementario de la cláusula primera.

FACTURA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
800	1	Sistema de densificado por capacidad de 10 toneladas por día con 3 máquinas de forma continua vertical construidos en acero al carbón, herméticamente de alta resistencia y turbina de impacto, transmisión por poleas triple y bandas con motor de 180.0 H.P. de 1850 R.P.M. y Sistema vibratorio de alimentación de 24 montado en estructura de acero.
799	1	Desgajadora, fabricada con acero al carbón al carbón reforzado con turbina de impacto y herméticamente cerrada con su tolva de recepción de materiales incluyendo imanes de separación de metales, transmisión por poleas triples, banda "V" con motor de 150. P.H.

Recibimos los bienes descritos a nuestra entera satisfacción

LA ARRENDATARIA.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo se analizó el objetivo y justificación principal de la existencia del contrato de arrendamiento financiero, así mismo la naturaleza jurídica de dicho contrato.

1. Este contrato es considerado mercantil, por sus características es oneroso y especulativo, donde los sujetos que los contratan son generalmente comerciantes, en especial el arrendatario debido a que los que contratan son personas que necesitan bienes para no descapitalizarse y utilizarlos para su funcionamiento como empresa
2. Se puede decir que actualmente el arrendamiento financiero es un contrato típico, perteneciente a las operaciones de crédito reguladas por el derecho bancario, es decir, se trata de un solo negocio jurídico que produce diversas obligaciones para las partes y que se complementa con otras relaciones jurídicas que no son parte del contrato, sino que en ocasiones, derivan de él.
3. Dado el carácter del contrato de arrendamiento financiero y las ventajas por él mismo proporcionadas, dicho negocio debe ser considerado idóneo para cubrir una gama importante del mercado de crédito en los países en desarrollo y sobre todo en países como el nuestro, en los cuales los empresarios ya no pueden autofinanciar sus propias inversiones y se enfrentan a serios problemas por las exigencias de crecimiento o por la libre concurrencia en el mercado, que pone de manifiesto la existencia de otros empresarios,

fondean los recursos, de que sus necesidades y recursos están seguros de la empresa de financiamiento.

7. Dentro de las razones financieras que se consideran positivas para utilizar el arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento, destacan las siguientes:

- Se mantiene o incrementa el capital de trabajo de la empresa y mejora su liquidez.
- Se aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa.
- Se mantiene o amplía la capacidad crediticia de la empresa a través de nuevas fuentes de financiamiento.
- Se puede disminuir el costo integral de la operación, incluyendo el costo de financiamiento, como resultado del régimen fiscal de la operación

B I B L I O G R A F Í A

ACOSTA ROMERO, Miguel "Derecho Bancario". Editorial Porrúa, México 1991

ARCE GARGOLLO, Javier. "Contratos Mercantiles Atípicos" Editorial Trillas, 2ª edición, México 1989.

BONEO VILLEGAS Eduardo: "Contratos Bancarios Modernos, Banca Moderna, leasing, underwriting." Buenos Aires Argentina 1990.

BROCETA PONT, Manuel: "Manual de Derecho Mercantil". Editorial Tecnos, 7ª edición, Madrid 1987.

CERVANTES AHUMADA, Raúl, "Derecho Mercantil" Tercera Edición, Editorial Herrero, México 1975.

DAVALOS MEJÍA, Carlos Felipe, "Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras", Segunda Edición, Editorial Harla, México, 1992.

DÍAZ BRAVO, Arturo. "Contratos Mercantiles". Editorial Harla, México 1989.

DOMÍNGUEZ MOTA E y CALVO MICOLAU Enrique, Estudio del Impuesto sobre la renta, Docal Editores, Tomo I, México, 1978

DURAN SINDREUX BUXADE, Antonio: "Fiscalidad de las operaciones de leasing, Reflexión en torno a su conveniencia y análisis de posibles controversias". Barcelona 1990.

EDWIN B. William: "Spanish Dictionary". Bantam Books U.S.A 1985.

GARRIDO FORTUNATO, Roque: "El leasing inmobiliario". Editorial Univer, Buenos Aires 1990.

HERREJON SILVA Hermilio: "Las Instituciones de Crédito, un enfoque jurídico". Editorial Trillas, México 1998.

HERREJON SILVA Hermilio, "Sociedades Afines a las Instituciones de Crédito: Las Instituciones de Crédito", Segunda Edición, Editorial Trillas, México 1990.

LEÓN TOVAR Soyla: "El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano, una opción para el desarrollo". UNAM, México 1989.

MARTÍNEZ VAL, José María: "Derecho Mercantil". Editorial Tecnos, Barcelona 1979

OLVERA DE LUNA Omar: "Contratos Mercantiles". Editorial Porrúa, México 1982.

ORIOI, Amat, "El leasing, Modalidades, funcionamiento y comparación con otras opciones". Ediciones Deusto, S.A., Madrid, España, 1990.

ORTUZAR SOLAR, Antonio: "El contrato de leasing". Editorial Jurídica de Chile, Chile 1990.

PELMA ACCORSI, Alvaro: "Contratación comercial moderna". Editorial Jurídica de Chile, 1ª edición 1992.

ROJINA VILLEGAS, Rafael: "Compendio de Derecho Civil Tomo IV". Editorial Porrúa México 1990.

VANCL, Richard F. Leasing of Industrial Equipment. Edit Mc Graw Hill, USA, 1963.

VÁZQUEZ DEL MERCADO, Oscar: "Contratos Mercantiles" 4ª edición, Editorial Porrúa, México 1992.

VIDAL BLANCO, Carlos "El leasing, una innovación en la técnica de la financiación". Ministerio de Hacienda. Instituto de Estudios Fiscales, Instituto de Planificación Contable, Madrid, 1977.

ZAMORA Y VALENCIA Miguel Ángel: "Contratos Civiles". Editorial Porrúa, México 1993

PUBLICACIONES

AMOROS GUARDIOLA, Manuel : "El leasing inmobiliario y su inscripción registral".

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid año 11 número 569, 1985.

Convención del leasing Financiero Internacional, aprobada el 28 de mayo de 1988 en Ottawa Canadá.

BUTTRÓN CARLOS ,Elias: "El Sistema de Depreciación del Arrendamiento Financiero, Revista de Difusión Fiscal número 12". SHCP, México 1985.

VÁZQUEZ PANDO, Fernando Alejandro, "En torno al arrendamiento Financiero". Revista de Investigaciones Jurídicas, núm. 4. México 1980.

DICCIONARIOS

Instituto de Investigaciones Jurídicas "Diccionario Jurídico Mexicano". 4ª edición, UNAM, tomo 1, México, 1987.

LEGISLACIÓN

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito
Colección Legislación Bancaria, Editorial Porrúa, México 1996

Código Fiscal de la Federación, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, 49ª edición, México, 1996.

Ley del Impuesto Sobre la Renta, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, 49ª edición, México, 1996.

Ley de la Propiedad Industrial, Editorial Sista, México, 1994.