

FACULTAD DE DERECHO

**ESTUDIO EXEGÉTICO DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

MARÍA DEL PATROCINIO MONTALVO GARAY

ASESOR: LIC. GERARDO RODRÍGUEZ BARAJAS

MÉXICO, D. F. 2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

A mis queridos padres:  
Cayetano Montalvo e Irene Garay,  
por ese apoyo y confianza  
que siempre me han brindado.

A mis queridos hermanos:  
por su cariño, por alentarme  
y confiar en mí

A mi amado esposo y a mis hijos:  
por su amor, comprensión y por ser  
la fuerza que me inspira en la vida.

A mi asesor:  
Lic. Gerardo Rodríguez Barajas,  
por su tiempo, atención y dedicación  
en la realización del presente trabajo.

A los Licenciados:  
Juan Carlos Moreno Guzmán y  
José Arturo Ramírez Loreda, por  
ser fundamentales en mi formación  
como jurista.

Al señor:  
José Cruz Pérez Juárez, por su  
apoyo incondicional y sus sabios consejos.

A todos y cada uno de mis amigos:  
por su comprensión y por su gran cariño.

Gracias:  
principalmente a Dios por haber  
puesto en mi camino a todas las  
personas antes mencionadas.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....

### **CAPÍTULO PRIMERO GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

1.1 Antecedentes del arrendamiento financiero.....	1
1.2 Definición de arrendamiento.....	4
1.2.1 civil.....	4
1.2.2 financiero.....	7
1.3 Carácter mercantil, civil y administrativo del contrato.....	12
1.4 Objetivos.....	14
1.5 Características.....	16
1.6 Forma del contrato.....	18
1.7 Diferencias entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento financiero puro.....	21
1.8 Constitución de la arrendadora financiera.....	26
1.9 Elementos personales.....	43
1.10 Ventajas y desventajas.....	46

### **CAPÍTULO SEGUNDO CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

2.1 Leasing financiero.....	53
2.2 Leasing operativo.....	56
2.3 Leasing mobiliario.....	59
2.4 Leasing inmobiliario.....	61
2.5 Leasing broker.....	64

2.6 Arrendamiento total.....	64
2.7 Leasing directo.....	65
2.8 Leasing indirecto.....	65
2.9 Leasing en divisas.....	66
2.10 Leasing con anticipos.....	67
2.11 Leasing con subarriendo.....	68

**CAPÍTULO TERCERO  
NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

3.1 Arrendamiento.....	70
3.2 Arrendamiento con promesa unilateral de compra.....	75
3.3 Arrendamiento con opción de compra.....	77
3.4 Compraventa en abonos con reserva de dominio.....	79
3.5 Préstamo o contrato de crédito.....	83
3.6 Mandato o comisión.....	85
3.7 Contrato sui generis mixto.....	87

**CAPÍTULO CUARTO  
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO O LEASING CON EL ARRENDAMIENTO CIVIL**

4.1 Carácter mercantil o civil del arrendamiento financiero.....	92
4.2 Definición.....	93
4.3 Naturaleza jurídica.....	96
4.4 Sujetos que intervienen en ambos contratos.....	97
4.5 Derechos y obligaciones de las partes.....	100
4.6 Forma.....	102

4.7 Régimen legal.....	104
4.8 Cuadro comparativo.....	105
CONCLUSIONES.....	108
BIBLIOGRAFÍA.....	111

## INTRODUCCIÓN

La figura del arrendamiento financiero surge por la necesidad de las empresas de disponer de determinados bienes sin tener que pagar su precio de contado, ni de hacer uso de créditos o préstamos bancarios, por lo que resultó ser el sistema idóneo para tener acceso a los nuevos avances, sin necesidad de tener que pagar su precio de contado.

Como se sabe, formalmente el contrato tuvo su origen en Estados Unidos de América y se difundió en México y Europa. Así actualmente las arrendadoras financieras que operan como organizaciones auxiliares del crédito forman parte de nuestro sistema financiero mexicano.

Consultando algunos autores respecto del mencionado contrato de arrendamiento financiero, se pudo observar que era considerado como un contrato de arrendamiento, unido con otro contrato como la compra-venta, surgiendo así la duda si realmente debía ser considerado como un contrato de arrendamiento, tomando como base su estructura, interpretación y regulación jurídica.

En el desarrollo de este trabajo se pretende ver a fondo el estudio e interpretación del contrato de arrendamiento financiero,

En el capítulo primero, se analizan las generalidades del contrato de arrendamiento financiero, haciendo mención de los antecedentes con el fin de comprender las circunstancias y motivos que originaron su aparición, así como el carácter civil, mercantil o administrativo de dicho contrato, objetivos, características, forma, ventajas y desventajas, entre otros aspectos también de suma importancia.

En el capítulo segundo, se hace mención de las diferentes clases de arrendamiento, y se anota una breve explicación de cada una, para así conocer lo que ofrece y lo que se espera de los diferentes tipos de "leasing" o arrendamiento financiero.

En el capítulo tercero: Se maneja la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, analizando los diferentes criterios de autores, ya que para algunos se trata de una promesa unilateral de compra, para otros es una compraventa en abonos con reserva de dominio o un mandato o comisión, etc, por lo que se trata de un tema interesante ya que es otra la naturaleza jurídica de este contrato.



Por lo que hace al capítulo cuarto, se hace un análisis comparativo del contrato de arrendamiento financiero, con el contrato de arrendamiento civil, de los aspectos más importantes como su carácter, definición, naturaleza jurídica, sujetos, derechos y obligaciones de las partes, forma, régimen legal y un cuadro comparativo que permite ver con mayor claridad lo que se pretende explicar en este capítulo.

## CAPÍTULO PRIMERO

### GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 1.1 Antecedentes del arrendamiento financiero

Para conocer los orígenes del arrendamiento financiero conocido también: como arrendamiento con promesa de venta o leasing, algunos autores remiten a tiempos de los sumerios como el jurista Jaime Alberto Arrubla Paucar, que manifiesta: “algunos observan los orígenes del leasing en ciertas prácticas del pueblo sumerio (5000 a.C.), cuando los propietarios de las tierras, cedían por este sistema el uso de ellas, debido a la imposibilidad que tenían para cultivarlas. Otros antecedentes se observan en el Código de Hammurabi, sobre los arrendamientos de tierras”. 1

Por otra parte la maestra Soyla H. León Tovar, en su libro de contratos mercantiles, expone “que en Babilonia y Egipto existieron figuras parecidas al arrendamiento financiero; sin embargo, las secciones 60 a 66 del Código de Hammurabi se refieren más bien a una figura parecida a la locatio-conductio romana, y ya que cinco columnas de las inscripciones fueron borradas en fecha antigua y que podrían tratar el tema, no se puede afirmar que exista dicho antecedente”. 2

Respecto de los orígenes de esta importante figura, se estudiará las investigaciones más recientes que proporcionan los autores conocedores en la materia.

El maestro Arturo Díaz Bravo manifiesta que “la creación del leasing se atribuye a D.P. Boothe Jr. Estadounidense, fabricante de productos alimenticios, quien durante el año de 1952, urgido, pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del Ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por no disponer de los recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido”. 3

1

---

1.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Contratos Mercantiles, Tomo II, Contratos Mercantiles Atípicos, Tercera Edición, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín Colombia, 1998, p. 107

2.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Colección de textos jurídicos universitarios, Oxford University Press, México, 2004, p. 479

3.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Contratos Mercantiles, Séptima Edición, Oxford University Press, Harla México, 2002 p.125.

El autor Jaime Alberto Arrubla Paucar, en su libro amplía un poco más acerca de la historia del señor D.P. Boothe Jr. Expresando “en 1952, el Señor D.P. Boothe Jr. era director de una pequeña fábrica de productos alimenticios en California. La guerra de Corea recientemente había terminado y la compañía Boothe había recibido un pedido importante del ejército y necesitaba maquinaria adecuada para el embalaje y acondicionamiento de sus productos. La Compañía Boothe no tenía capacidad económica para comprar dicha maquinaria y decidió arrendarla. Se le presentó una verdadera dificultad para conseguir dichos equipos y Boothe pensó que otras empresas podían encontrarse en idéntica situación, lo que en realidad ocurría”.

“Así nace la United States Leasing Corporation, fundada por Boothe y otros tres socios que invitó, para la cual aportó cada uno veinte mil dólares. Posteriormente adquieren préstamos por valor de quinientos mil dólares y el negocio comienza a crecer para estar financiando al cabo de dos años, bienes por más de dos millones de dólares a diferentes empresas”.

“Ante los temores de sus socios para expandir la empresa Boothe decide vender su parte y crea una nueva empresa en San Francisco, la Boothe Leasing Corporation, que se capitaliza mediante la colocación de acciones entre el público. Para 1961 la empresa tenía 2.700 clientes y sesenta y seis millones de dólares en contratos vigentes”.

“El desarrollo del leasing en los Estados Unidos fue arrollador, los bancos y entidades financieras tomaron interés en la operación y en menos de diez años se establecieron 800 sociedades dedicadas a la actividad”.

“Muy pronto la práctica del leasing se extiende a otros países. En Europa, Inglaterra fue el primer país en practicar el leasing, luego Francia. Hoy en día existen compañías de leasing en todos los países industrializados”. 4

Es importante contemplar los antecedentes del arrendamiento financiero en México, señala la maestra Soyla H. León Tovar “el arrendamiento financiero empezó a practicarse conforme a los usos y las prácticas comerciales y al amparo de las instituciones de crédito desde la década de 1960. La primera arrendadora financiera fue la Interamericana de Arrendamientos, S.A., cuya denominación posterior fue Arrendadora Serfín, S.A., muy pronto le sucedieron otras sociedades con el mismo objeto y con gran aceptación por al público ante las ventajas que ofrecían, máxime que dichas arrendadoras financieras contaban con el respaldo de instituciones financieras del exterior.

Aunque el 26 de abril de 1966 se dictó una disposición tendiente a interpretar una forma fiscal para dar cabida a ciertos contratos que efectivamente podrían ser de arrendamiento financiero, el concepto de arrendamiento financiero se introduce por vez primera en nuestras leyes fiscales con la adición de la fracción IV del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación de diciembre de 1981; las reformas a la Ley de Impuesto Sobre la Renta (arts. 48, 49 y 50)y, a la LGICOA, (Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares), que incorpora como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y reglamenta el contrato de arrendamiento financiero (arts. 63 a 69 y 78). Con la derogación posterior de la LGICOA se crean dos nuevas leyes: la Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC)". 5

**Cabe mencionar las reformas del 18 de julio de 2006 publicadas en el Diario Oficial de la Federación, en el que ha sido derogado el Capítulo Segundo referente a las Arrendadoras Financieras que contenía la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pasando a formar parte de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se integra al Título Segundo, Capítulo VI con los artículos 408 al 418.**

El maestro Óscar Vásquez del Mercado asienta en su libro Contratos Mercantiles, dentro del capítulo de antecedentes que “el contrato de arrendamiento financiero es una figura jurídica que se originó en los Estados Unidos de Norteamérica (leasing se le designa). En este país se constituyó la primera organización especializada para celebrar esta clase de contratos. Con posterioridad, en Europa, se empezó también a utilizar”. 6<sup>3</sup>

El jurista Javier Arce Gargollo opina que “el arrendamiento financiero nació en Estados Unidos de América en la década de los cincuenta con el nombre de leasing, término con el que también se le identifica y estudia a este contrato. En ese país se constituyeron las primeras sociedades especializadas para celebrar contratos de leasing. Su nacimiento obedeció a necesidades financieras de los arrendatarios que, a través de este medio, obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y con un menor desembolso de fondos. Posteriormente, el éxito de este contrato y de las compañías que se dedicaban a celebrarlo hizo que este tipo de negocios se iniciara en otros países como Gran Bretaña, Francia, Bélgica, España, Turquía, Portugal, Argentina, Uruguay, Perú y Japón. En el año de 1988 cincuenta y cinco países

---

5. LEÓN TOVAR SOYLA H. Op. Cit. p. 481

6. VÁSQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR, Contratos Mercantiles, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2001, p. 533

firmaron la Convención UNIDROIT sobre el arrendamiento financiero internacional”. 7 <sup>4</sup>

El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas en su párrafo tercero señala que el arrendamiento financiero ha “Nacido en la práctica norteamericana y es adoptado en México, a partir de los años sesenta. Entre 1960-61 se constituye la Interamericana de Arrendamiento, S.A., empresa que introduce tal tipo de operaciones en el mercado mexicano”. 8

Una vez que se ha anotado sólo algunos de los tantos argumentos de los antecedentes del arrendamiento financiero, me doy cuenta lo importante que es conocer a fondo la necesidad que orillò en cierto tiempo y en ciertas circunstancias al Señor D.P. Boothe por ejemplo lo que tuvo que hacer, ¿ante quién, en cuánto tiempo? Y que gracias a su desesperación surgió este “gran y sorprendente contrato, que hoy día quien quiere hacer uso de el, sólo acude ante la arrendadora financiera y tal vez el futuro arrendatario no tiene idea de cómo surgió y lo único que pretende es que su empresa prospere, tenemos que darle un gran valor a su origen y la evolución que el mismo ha ido presentando a lo largo de su creación y regulación.

5

Y tiene mucha razón el autor Jaime Alberto Arrubla Paucar, al decir que “el leasing ha contribuido y sigue contribuyendo a la democratización económica al permitir a los empresarios, cada vez más, el acceso a los bienes de capital para el desarrollo de sus actividades y, además, ha sido el motor del establecimiento de diferentes modalidades de transporte masivo”. 9

## **1.2 Definición de arrendamiento**

### **1.2.1 Arrendamiento civil.**

El catedrático Eduardo J. Couture proporciona la definición de arrendamiento (de cosas) y que a la letra dice:

“I.- DEFINICIÓN. Contrato consensual, sinalagmático, conmutativo, mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a asegurar el uso de una cosas, por un tiempo, y la otra, el arrendatario, a pagar un precio en dinero o en frutos de la misma cosa”.

---

7. ARCE GARGOLLO JAVIER, Contratos Mercantiles Atípicos, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 199

8. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Editorial Porrúa, UNAM, Novena Edición, México, 1996, p.223

9. ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. p. 108

“II.- ETIMOLOGÍA. Sustantivo formado por el verbo arrendar, probablemente según el modelo del francés arrendement, ya usado en el siglo XII, mientras que el postverbal castellano original es arriendo.<sup>6</sup>

El verbo arrendar proviene según algunos autores del catalán renda, por renta, pero el hecho es que en el castellano se encuentra renda documentado mucho antes que , renta, y por otra parte el desarrollo de renda, es más normal en castellano que el de renta, por lo cual no es necesario pensar en un préstamo de catalán. Tanto renda como renta proceden del latín vulgar \*rendita, propiamente “lo que se recibe de vuelta, retribución”, del verbo \*rendere, latín clásico reddo-ere “devolver, retribuir” (re-y do, dare “dar).

### III.- TRADUCCIÓN.

Francés, bail, lovage;  
Italiano, locazione, Affito;  
Portugués, arrendamento, locacao;  
Inglés, lease for rent;  
Alemán, vermietung, miete”. 10

El Diccionario Español-Latino, Latino-Español nos proporciona la etimología de Arrendar: “1.- tr. Dar en arriendo, locare: elocare. 2.- Tomar en arriendo, redimere; conducere”. 11

El Diccionario de la Lengua Española nos da el concepto de arrendamiento:

“Arrendamiento. M.  
1.- Acción de arrendar.  
2.- Contrato por el cual se arrienda.  
3.- Precio en que se arrienda.  
4.- Der. Véase, contrato de arrendamiento”. 12

El Código Civil para el Distrito Federal en su Título Sexto, Capítulo I, artículo 2398 establece que “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

---

10. COUTURE EDUARDO J. Vocabulario Jurídico, 5ta reimpresión, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1993, p. 110

11. BLÁNQUEZ, DICCIONARIO ESPAÑOL-LATINO, LATINO ESPAÑOL, Editorial Ramón Sopena S.A. p. 127

12. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Vigésima Primera Edición, Tomo I, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1999, p. 197.

“El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año”.

“El arrendamiento de Inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años”.

El texto anterior se encuentra en las reformas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 16 de enero de 2003.

El Código Civil Federal, en su artículo 2398 señala “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.

<sup>7</sup>El profesor Leopoldo Aguilar Carvajal, conceptualiza al contrato de arrendamiento “como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa en forma temporal, o solo en uso, mediante el pago de una renta, que es el precio que debe ser cierto”. 13

El Notario Público Miguel Ángel Zamora y Valencia: lo define de la siguiente manera; “el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”. 14

El jurista Ramón Sánchez Medal, sostiene que el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a dar el uso y goce de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”. 15

Mi concepto de arrendamiento, después de estudiar algunas definiciones de los autores ya citados es el siguiente “es un contrato por virtud del cual el arrendador, otorga al arrendatario el uso y goce de una cosa, por un tiempo determinado o indeterminado, percibiendo por ello un precio cierto”

---

13. AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición. México 1977, p. 151 y 152.

14. ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. Tercera Edición, México 1989, p. 157.

15. SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. Séptima Edición, México 1984, p. 190.

El concepto del jurista Ramón Sánchez Medal, es muy simple, pero a la vez muy concreto y fácil de entender.

El arrendamiento civil se enfoca en el bien motivo del contrato y que en su mayoría se trata de inmuebles.

### **1.2.2 Arrendamiento financiero.**

En la actualidad el contrato de arrendamiento financiero es una de las formas más comunes de adquisición de bienes, previo su uso o goce temporal.  
8

El arrendamiento financiero llamado también leasing, se originó en los Estados Unidos de América

El autor Juan M. Farina afirma “utilizamos la palabra leasing teniendo en cuenta que así se le conoce internacionalmente; y esto en razón de que esta figura nació en los Estados Unidos de América, y adoptó su denominación del verbo inglés to lease que significa “arrendar” o “dar en arriendo”, y del sustantivo lease que se puede traducir por “arriendo”, “escritura de arriendo”, “locación”. Lo correcto sería llamar a este contrato por su nombre en nuestro idioma, pero ocurre que la denominación inglesa leasing traducida literalmente al español no aclara todo lo que ella significa según la costumbre en el comercio internacional, pues se trata de un término al que se le atribuye un sentido jurídico que no coincide exactamente con su significado idiomático; algo así como un valor entendido. El término leasing es utilizado no para indicar el contrato de locación, sino más bien para ilustrar un típico instrumento de financiación que tiene como base la locación, pero que no se agota en ella”. 16

El concepto que proporciona el Diccionario Jurídico Espasa de la palabra leasing es el siguiente:

“LEASING. (D.M) Derecho Mercantil

Contrato atípico que agrupa a diferentes modalidades del arrendamiento con opción de compra. Las principales figuras del leasing son: el arrendamiento financiero, el leasing operativo, (asimilable a un arrendamiento) y el lease-back.

El arrendamiento financiero tiene la siguiente estructura. Un cliente interesado en la adquisición de un determinado bien para su empresa acude a una entidad de leasing para tal fin. La entidad de leasing adquiere el bien en su propio nombre y lo arrienda al cliente. Este arrendamiento tiene la particularidad de que el canon del arrendamiento comprende también la

---

16. FARINA JUAN M, Contratos Comerciales Modernos, Segunda Edición, Editorial Astrea, Buenos Aires 1997, p. 524 y 525.



amortización del bien. Al término del contrato el cliente podrá optar entre adquirir definitivamente el bien por la opción de compra establecida en el contrato (precio residual, normalmente inferior a la cuantía del canon ordinario) o bien por devolver el bien a la entidad de leasing.

El lease-back es una modalidad del arrendamiento financiero en la que el titular de un bien lo vende a la entidad de leasing, quien se lo arrienda financieramente al antiguo titular". 17

Otro concepto de leasing es el proporcionado por el Diccionario de Términos Jurídicos:

“LEASING. (En inglés alquiler con derecho a compra).

I. Contrato por el que << una determinada entidad financiera adquiere una cosa para ceder su uso a una persona durante cierto tiempo, la cual habrá de pagar a esa entidad una cantidad periódica. Transcurrida la duración del contrato, el cesionario tiene la facultad de adquirir la cosa a un precio determinado que se denomina residual. Si el cesionario no ejercita la opción de adquirir la cosa ha de devolverla a la sociedad de arrendamiento financiero, de no convenir con ella una prórroga del contrato, mediante el pago de cantidades periódicas más reducidas >>.

II. De retro. Leasing en el que existe una venta previa al usuario y éste a su vez, suscribe un contrato de arrendamiento financiero con opción a compra.

III. Financiero. Leasing que duplica la puesta en circulación de obligaciones referidas al importe de un bien, de modo que la empresa financiada paga los intereses pactados correspondientes a dichas obligaciones y la va adquiriendo o amortizando. Cuando las adquiere todas, la empresa es ya propietaria del bien que se ha financiado. Es, en realidad, un préstamo de dinero.

IV. Operativo. El que ofrece la empresa fabricante de los productos que se ceden". 18

El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas define al contrato de arrendamiento financiero como:<sup>9</sup>

---

17. DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. LEX. Editorial Espasa Siglo XXI, Madrid, 2003, p. 886.

18. VILLA-REAL MOLINA RICARDO Y DEL ARCO TORRES MIGUEL ÁNGEL, Diccionario de Términos Jurídicos, Editorial Comares, Granada, 1999, p. 280.

“Contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según 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 previstas en la LGOAAC (cfr. a. 25) ”. 19

10

El artículo 408 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito vigente, de acuerdo con las reformas del 18 de julio de 2006, establece en su texto:

**ARTÍCULO 408.-** Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último 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 que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 410 de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.

En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objetos de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento financiero.

---

19. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Op. Cit, p. 223.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato correspondiente”.

Por contrato de arrendamiento financiero señala el maestro Óscar Vásquez del Mercado, 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 plazo forzoso, a una persona física o colectiva, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar el vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones; compra de los bienes, prórroga del contrato o participación en la venta de los bienes”. 20

Por su parte el investigador Rigoberto Reyes Altamirano al referirse al arrendamiento financiero comenta: “de acuerdo con el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra, el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose ésta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes; las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley”. 21

Para el autor Carlos Herrera Avendaño el **leasing (arrendamiento)** “es una modalidad financiera que inicialmente permite el alquiler de un bien de equipo o un bien inmueble, posibilitando la forma opcional de los bienes referidos en el contrato”. 22

Para el maestro Arturo Díaz Bravo el **arrendamiento financiero** “es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador”. 23 <sup>11</sup>

Menciona que coinciden dentro del bastidor contractual el llamado leasing con el arrendamiento y la promesa unilateral de venta, puesto que “las

---

20. VÁSQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR, Op. Cit. p. 536

21. REYES ALTAMIRANO RIGOBERTO, Diccionario de Términos Fiscales, Editorial Taxxx, México, 1998, p. 107.

22. HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Fuentes del financiamiento, Editorial Sicco, México, 1999, p. 33

23. DÍAZ BRAVO ARTURO, Op. Cit. p. 115.

partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”(art. 2398, Código Civil) y, además el arrendador, en forma unilateral, asume contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro de compraventa(arts. 2243-2244 Código Civil).

Por su parte el jurista Jaime Alberto Arrubla Paucar, expone que podrían darse distintas definiciones de lo que es este contrato enfocándose en lo que es el leasing financiero “que es un convenio atípico, de colaboración entre empresas, por el cual una parte denominada la sociedad leasing, concede a otra parte llamada el tomador el uso y goce de un bien, el cual fue adquirido por la primera a instancias de la segunda y para efecto de su posterior acuerdo, recibiendo como contraprestación un precio y otorgando a la tomadora la posibilidad de adquirir el bien una vez terminado el plazo o de continuar en el uso y goce”. 24

12

Otros autores como los juristas Roque Fortunato Garrido y Jorge Alberto Zago manifiestan que el Leasing: “es una operación financiera, que consiste en facilitar la utilización de equipos y maquinarias a quien no tiene medios para su adquisición, merced a una financiación a largo o mediano plazo, según se convenga, coincidente con el término de amortización del bien en cuestión y garantizada con el mismo bien objeto de ella, cuyo dominio se reserva, mediante el pago periódico de un alquiler o canon, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión por un valor determinable”. 25

La maestra Soyla H. León Tovar, señala que el Leasing “es el producto de la necesidad de contar con un instrumento jurídico que satisfaga las exigencias y colmare las carencias del tráfico comercial”. 26

El concepto personal de contrato de arrendamiento financiero es el siguiente: “es aquel por virtud del cual la arrendadora financiera adquiere bienes a su nombre para dar el uso y goce por un tiempo determinado a la arrendataria financiera, quien puede ser persona física o colectiva, obligándose ésta a

---

24.ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. p. 501.

25. ROQUE FORTUNATO GARRIDO Y ZAGO JORGE ALBERTO, Contratos Civiles y Comerciales, Tomo I, parte general, Primera Edición, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1995, p. 501.

26. LEÓN TOVAR SOYLA H. El Arrendamiento Financiero (leasing) en el Derecho Mexicano, una opción para el desarrollo, Editorial UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Primera edición, México, D.F. 1989, p. 17

liquidar el bien en pagos parciales, con precio determinado o determinable, y puede optar por alguna de las opciones que la Ley señala al término del contrato”.

La mayoría de los autores consultados se basan en la definición que proporciona la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es un concepto muy amplio, no puede ser de otra manera puesto que si se suprimiese una parte quedaría incompleto. Lo cierto es que a su modo quien aporte un concepto del arrendamiento financiero sea corto o muy amplio nos remite a lo establecido por el artículo 408 de la mencionada ley; y solamente quien acude (empresa) a una de las tantas arrendadoras financieras que existen pueden dar mejor su versión o su concepto respecto de este contrato.

13

### **1.3 Carácter mercantil, civil y administrativo del contrato**

El contrato de arrendamiento financiero es de naturaleza absolutamente mercantil.

Para el maestro Arturo Díaz Bravo es de carácter mercantil el arrendamiento financiero, pues la empresa arrendadora deviene intermediaria en la operación, como se ha visto, compra la mercancía para darla en arrendamiento y prometer su venta, con un propósito de especulación comercial (ART. 75-I y II del Código de Comercio); por otra parte si como arrendador aparece el propio fabricante o proveedor habitual, por hipótesis es titular de una negociación mercantil (art. 75-V, VII y XIII) y de ese modo tampoco suscita problema alguno de calificación de mercantil que debe atribuirse al contrato. 27

El maestro Óscar Vásquez del Mercado opina: “para determinar la mercantilidad del contrato habrá que tomar en cuenta el hecho de que se encuentra regulado en una ley de naturaleza mercantil, la que señala que la práctica del mismo corresponde a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, encontramos la presencia de una empresa, a través de la cual se realizan las operaciones. La empresa, pues, es un elemento determinante para establecer la mercantilidad de este contrato, en tanto que ella implica el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejado una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil”. 28

---

27.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Op. Cit. p. 117.

28.- VÁSQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR, Op. Cit. p. 536

Respecto del carácter que tiene el arrendamiento financiero la página de Internet referente a las arrendadoras financieras ([WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX),) menciona lo siguiente:

**“Carácter civil”.**

“Cuando el bien es objeto de arrendamiento se refiere a inmuebles”. 29<sup>14</sup>

No necesariamente tratándose de inmuebles se da arrendamiento civil, porque dentro del arrendamiento financiero también se da en inmuebles.

**“Carácter mercantil”.**

“Cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial”. 30

**“Carácter Administrativo”**

“Cuando se trata de bienes propios del estado y estos sean bienes en plena propiedad; el estado podrá ejecutar actos de dominio o de administración y entre estos puede darse arrendamiento”. 31

Por otra parte, siguiendo al maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia “podemos afirmar que el contrato de arrendamiento se puede clasificar como civil, mercantil o administrativo”. 32

El arrendamiento civil por exclusión, es aquel que no sea mercantil ni administrativo.

Será mercantil cuando las cosas que se otorgan en arrendamiento son muebles y se tiene el propósito de especulación comercial, de acuerdo a lo dispuesto por la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio.

Cuando se trate según la interpretación de la fracción II del art. mencionado de bienes inmuebles que se den en arrendamiento con propósitos de especulación comercial, se tratará de arrendamiento civil en virtud de que dicha fracción dispone: art. 75 “ la ley reputa actos de comercio: fracción II. Las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial”, es decir, que la ley restringe otorgarle la calidad de un acto de comercio solo a compras y ventas que se hagan con bienes inmuebles con propósito de especulación comercial, quedando excluido el arrendamiento.

---

29. [WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX).

30. [WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX)

31. [WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX)

32. ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL, Op. Cit. p. 152 y 153

Por otra parte el contrato de arrendamiento se considera administrativo (art. 2411 del Código Civil Federal), cuando los bienes que se arrienden son propiedad de la federación, los estados y los municipios y esos contratos que se regirán por las disposiciones del derecho administrativo y solo supletoriamente se aplicará lo dispuesto por el Código Civil Federal.<sup>15</sup>

#### **1.4 Objetivos**

Uno de los objetivos que sin duda persiguen las arrendadoras financieras por medio del contrato de arrendamiento financiero, es tener cada vez un gran número de clientes (empresas), pues como ya vimos en el apartado anterior el carácter del contrato es mercantil, así que el fin principal de las arrendadoras financieras es el de lucrar.

Por otra parte no se puede negar que otro de los principales objetivos que se persigue con este contrato, es que la empresa (arrendataria financiera), se haga de equipos y herramientas para su negocio sin tener que hacer un gasto excesivo al momento de adquirirlos.

El profesor Erick Carvallo Yáñez, señala dentro de su apartado de objetivos lo siguiente: “en la actualidad y derivado de la aplicación de las disposiciones mercantiles y fiscales vigentes, al empresario le es más útil y conveniente poseer para su uso y goce, los bienes necesarios para la realización de su objeto, que detentar la propiedad de los mismos, lo que se justifica con el hecho de que el empresario puede con menos dinero tener a su disposición los bienes que necesite para su diaria operación, sin la necesidad de disponer de altos recursos, que en su caso tendría que inmovilizar, puesto que al adquirir en propiedad los bienes para su operación el capital utilizado quedaría inmóvil, lo que no acontece al tomarlos en arrendamiento, ya que el capital no utilizado en la adquisición, lo que puede utilizar como capital de trabajo para su operación, para la adquisición de materias primas o, en su defecto, en bienes de menor valor, teniendo además a su favor y en determinados supuestos, alguna deducibilidad fiscal de las rentas a pagar y, la futura adquisición a bajo costo de los bienes arrendados si así lo desea dicho empresario”. 33

Para esto se anotarán algunos de los objetivos que persiguen las arrendadoras financieras tomados de la página de Internet [www.amaf.org.mx](http://www.amaf.org.mx) que a la letra dice:

---

33.- CARVALLO YÁÑEZ EDUARDO Y LARA TREVIÑO ENRIQUE, Formulario Teórico-práctico de Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 355 y 356.

“Misión y objetivos de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras:

16

- 1°.- Captar los problemas y dificultades que enfrentan las Arrendadoras y procurar su solución.
- 2°.- Mantener la cohesión entre las arrendadoras a fin de que éstas constituyan un bloque homogéneo o de opinión.
- 3°.- Promover el acercamiento con la autoridad a fin de intervenir en la reglamentación del sector arrendador.
- 4°.- Representar a las arrendadoras en todos los foros.
- 5°.- Proporcionar asistencia especializada a través de los comités.
- 6°.- Elaborar información estadística y financiera del sector.
- 7°.- Integración en general de los prestadores de servicios.
- 8°.- Investigar, estudiar, difundir y promover el arrendamiento financiero y todas las actividades que las leyes consideren como propias de las arrendadoras financieras.
- 9°.- Procurar el acercamiento con las empresas a fin de impulsar el arrendamiento financiero.
- 10°.- Difundir a la comunidad estudiantil, personas físicas o morales e instituciones gubernamentales, actividades relacionadas con el arrendamiento”. 34

Estos son sólo algunos de los tantos objetivos que las arrendadoras financieras pretenden aplicar, para promover aún más el arrendamiento, pues se piensa que si se logran alcanzar todos y cada uno de los objetivos mencionados más los que vayan surgiendo en la marcha, darán un mejor servicio (financiamiento) a las empresas que opten por contratar para hacer crecer su negocio.

Pues sabemos que constituye un medio que permite a la pequeña o mediana empresa solucionar sus problemas de financiamiento, así como su cumplimiento con la propiedad del bien objeto del contrato cuyo titular es el arrendador financiero.

### **1.5 Características**

---

34. [WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX).



Cabe destacar las múltiples particularidades que se obtienen en la actualidad con las operaciones de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Estas se pueden agrupar en:

**FISCALES:** en el caso de los contratos de arrendamiento financiero los activos arrendados son propiedad de la arrendadora, sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes (art.48 Ley del Impuesto Sobre la Renta) y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

Para contratos de arrendamiento puro, el tratamiento fiscal de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente. En este caso, el arrendatario o el cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagadas. Además, no se registran como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida, el bien arrendado no es registrado como activo.

Es en base a este tratamiento fiscal que, cuando al concluir el contrato si se realizara un acto de compraventa del bien arrendado, éste tendría que enajenarse al valor comercial o de mercado, teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le corresponda.

Vale hacer mención que las arrendadoras promueven y apoyan la celebración de contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, no obstante dentro de la práctica cotidiana de las operaciones se observa más demanda del arrendamiento financiero.

## **FINANCIERAS**

Financiamiento al 100% del costo del equipo, incluye otro tipo de costos colaterales, tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, etc, no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.

El equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendamiento y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas estratégicas, obteniendo un mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas, a corto y mediano plazo.

El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar las líneas tradicionales de crédito bancarias sin exigir saldos compensatorios en cuenta.

Disminuye los riesgos inflacionarios al amortizar con cada renta un valor del capital a precios actuales, constituye una fuente de financiamiento que el arrendamiento puede manejar a largo plazo para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizada tecnológicamente.

Las tasas de interés implícitas en una operación de arrendamiento financiero o arrendamiento puro, son competitivas en relación a las que prevalecen en el sistema financiero, adicionalmente el arrendatario tiene la opción de escoger la forma de pago de las rentas ya sean anticipadas o vencidas, así como mensuales, trimestrales o semestrales.

El cliente o empresa (arrendataria) obtiene un precio de riguroso contado logrando con ello, máximos descuentos establecidos.

### **Características legales y laborales**

Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos fijos arrendados no son objeto de embargo, ya que la propiedad jurídica de los bienes es de la arrendadora.

Por otra parte el jurista Jaime Alberto Arrubla Paucar señala las siguientes características del contrato de leasing.

#### **1.- “El leasing como un contrato atípico\*:**

Nos parece que la mejor concepción del leasing, la encontramos predicando su atipicidad. De esta manera sabremos a que atenernos para encontrar su justa regulación. Es cierto que goza de semejanzas con muchas figuras típicas, especialmente el arrendamiento; pero la función económica que cumple la figura, la finalidad buscada por los contratantes y sus especiales características, nos permiten señalar que se trata de un contrato autónomo, complejo atípico, el cual sirve de apoyo a una operación financiera.

2.- Es **consensual**, como todo contrato atípico, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes. Sin embargo, debido a su atipicidad, la recomendación de orden práctico es su elaboración por escrito y lo más detallada posible. Después de todo, la disciplina de los contratos atípicos se atiende en primer lugar a las estipulaciones contractuales.

\* En nuestro país, el contrato de arrendamiento financiero es un contrato típico, que estuvo regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, a partir de diciembre de 1981, fecha en que se reconoce legalmente el contrato y se establecen los derechos y obligaciones de las partes. **Cuyo capítulo ha sido derogado, pasando a formar parte de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conforme a las reformas del 18 de julio de 2006.**

3.- Es **principal**, no necesita el contrato de leasing de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia.

4.- Es **bilateral**, como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes intervinientes.

5.- Es **oneroso**, el contrato de leasing tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.

6.- Es **conmutativo**, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra.

7.- Es de **tracto sucesivo**, es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un período largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas.

8.- Es de **adhesión**, las compañías de leasing mantienen formas preimpresas del contrato de leasing, elaboradas por ellas, a las cuales adhiere el usuario leasing.

9.- Es un contrato de **colaboración**". 35

A diferencia de Jaime Alberto Arrubla Paucar, hay otros varios autores que le dan el carácter de **típico** al contrato de arrendamiento financiero, entre ellos la maestra Soyla H. León Tovar manifiesta que "por estar regulado por la Ley General de Actividades Auxiliares del Crédito, típico a partir de diciembre de 1981, fecha en que se reconoce legalmente el contrato y se establecen los derechos y obligaciones de las partes, así como el contenido del negocio, cuyo uso era frecuente dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual". 36

### 1.5 forma del contrato

De acuerdo con lo que establece el párrafo segundo del artículo 408 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen".

17

---

35. ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, OP. Cit. 120 y 121.

36. LEÓN TOVAR SOYLA H. Op. Cit. p. 486. Ver pie de página de la hoja anterior.

Respecto de la forma escrita que deben observar los contratos de arrendamiento el maestro Óscar Vásquez del Mercado comenta: “que este requisito no es elemento constitutivo del negocio jurídico, puesto que el consentimiento expresado recíprocamente por las partes es suficiente para la existencia del contrato. Sin embargo, la seguridad de que las partes que celebran este tipo de contrato. En todo caso la forma es elemento de prueba.

“Sin embargo, la seguridad de que las partes que celebran este tipo de contratos (en el cual está de por medio el movimiento de grandes sumas de dinero) puedan exigir los derechos que les corresponden, solo puede lograrse si efectivamente se le da al contrato la forma que el legislador estableció en el ordenamiento legal citado”.<sup>37</sup>

Señala el autor colombiano Jaime Alberto Arrubla Paucar, “que en el Código de Comercio Colombiano en el art. 824, el contrato de leasing, como convenio atípico no tiene establecida ninguna forma contractual y por tanto, se aplica el principio general que impera para la negociación mercantil, que es la consensualidad.

Sin embargo dada su característica de ser un convenio atípico, es recomendable para negocios de tal naturaleza, extender el contrato por escrito a fin de tener en dicho convenio formal una viabilidad probatoria y reguladora de lo que debe de ser la relación entre las partes.

Sería importante establecer para el tráfico económico un registro para el leasing, que podría ser el mercantil en caso de leasing mobiliario y el registro en la oficina de registro de instrumentos públicos si se trata de inmuebles. El registro se establecería para fines de publicidad a terceros, quienes se podrían dar exacta cuenta de la situación real del patrimonio de quienes detentan bienes dados en leasing”. <sup>38</sup>

La maestra Soyla H. León Tovar, menciona que “nuestra LGOAAC exige que el contrato de arrendamiento financiero sea otorgado por escrito y por la naturaleza misma de la arrendadora financiera (organización auxiliar de crédito), la previa aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los modelos elaborados por la arrendadora financiera, así como su ratificación ante fedatario público, lo que no implica que el contrato deba reducirse a escritura pública ni a póliza de corredor, pero aún en el supuesto de que así se hiciera, el contrato estaría formado desde que hubo acuerdo de voluntades entre las partes y su otorgamiento por escrito es una formalidad pero no un requisito de validez”.<sup>18</sup>

---

37. VÁSQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR. Op. Cit. p. 537.

38. ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO, Op. Cit. pp. 135 y 136.

Comenta la misma autora “ conforme a nuestra LGOAAC, el arrendamiento financiero no está sujeto a registro ni constituye, como ocurría anteriormente, una carga para que proceda la restitución de plano de los bienes, esto sigue existiendo en el artículo 33 de de la LGOAAC a favor de la arrendadora financiera en caso de incumplimiento del arrendatario financiero. Sin embargo, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público de Comercio sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen (art. 25, párrafo 3º de la LGOAAC), de acuerdo con el objeto del contrato. Dicho registro se traduce en una publicidad de derecho del contrato, pero no en una formalidad exigida por la ley”. **Se hace la observación que el artículo 33 de la ley mencionada, es actualmente el 416 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, de igual manera el artículo 25 es ahora el 408 del cuerpo legal mencionado.**

“Existen casos en los cuales dicho registro es necesario por la naturaleza de los bienes, el arrendamiento financiero sobre buques, que de acuerdo con la LNCM (art. 96) debe inscribirse en el Registro Público Marítimo Nacional, registro que adquiere importancia a efectos de determinar incluso el derecho aplicable para el ejercicio de los derechos reales (sobre el equipo) en contra de terceros que conforme sobre la convención sobre Arrendamiento Financiero Internacional es el derecho de Estado en donde se hubiere registrado el barco, aeronave, vehículo u otro equipo sujeto a registro (art. 3, inciso a, sujeto a discusión); no obstante ello, tal inscripción es indirecta, porque se hace ya no por el acto mismo, sino por la naturaleza de su objeto indirecto. Por lo demás, dicha inscripción es conveniente para preservar los derechos de la arrendadora financiera frente a los acreedores del arrendatario financiero”.<sup>39</sup>

La autora citada refiere a la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, misma que se encuentra derogada por la Ley de Navegación publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1994. El artículo en cita se puede consultar en el precepto 14-II de la Ley de Navegación. Sin embargo, esta última Ley fue abrogada por la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 1 de junio de 2006, artículo 15-II. Lo que en la actualidad se encuentra regulado en el artículo 15 fracción II de la Ley de Navegación y Comercio Marítimos,

Aclarando que la forma de la constitución de las arrendadoras es para las anteriores a las reformas del 18 de julio de 2006.

A este respecto el jurista Omar Olvera de Luna expresa de manera muy concreta que “dentro de las formalidades que el leasing debe llenar, es necesario señalar que más que nada por el volumen económico que suelen <sup>19</sup>requerir estas operaciones, por parte de la empresa leasing y también en base a la costumbre, es por eso que el referido contrato aconseja plasmarlo por escrito, en inicio.

---

39. LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Op. Cit. p. 509 y 510.

Naturalmente, que dándose el caso de adquisición por parte del usuario, con fundamento en la opción que caracteriza este contrato, y tratándose de bienes inmuebles, se producirá una formalidad más: la de escritura pública, y su registro correspondiente". 40

### **1.7 Diferencias entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento puro.**

Para tratar las diferencias entre arrendamiento financiero y el arrendamiento puro se tomarán en cuenta los diversos puntos de vista que algunos autores expresan en sus diferentes obras, pues la mayoría de sus ideas apuntan hacia un mismo rubro, y servirán de eje para el presente tema.

En primer lugar se observará la denominación que la Ley da a los sujetos que llegan a celebrar un contrato de arrendamiento, o bien, un contrato de arrendamiento financiero.

#### **Denominación de los sujetos** **Arrendamiento puro**

El Código Civil Federal en su artículo 2398 denomina arrendador a aquella persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra, que puede ser persona física o moral.

En relación a la persona que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto, ésta es denominada por el mismo cuerpo legal como arrendataria, la cual puede ser una persona física o moral.

#### **Arrendamiento financiero**

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 408 denomina arrendadora financiera a aquella persona jurídica colectiva que celebra un contrato de arrendamiento financiero, obligándose a adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a otra persona.

En el caso de la arrendadora financiera, ésta invariablemente deberá ser una persona jurídica física o colectiva, es decir, que debe organizarse como una sociedad anónima y obtener autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para poder ser considerada una Sociedad financiera de objeto múltiple y por ello una arrendadora financiera.<sup>20</sup>

---

40. OLVERA DE LUNA OMAR, Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición, México, 1982, p. 179.

Por lo que toca a la parte que se obliga a pagar por el uso o goce de los bienes adquiridos por la arrendadora financiera un precio determinado o determinable en parcialidades, ésta es denominada por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito como arrendataria en su artículo 408.

**Objeto del contrato.**  
**Arrendamiento puro.**

En el contrato de arrendamiento el arrendador no se obliga a adquirir el bien o los bienes para otorgarlos en arrendamiento al arrendatario, en virtud de que el bien objeto del contrato ya es propiedad del arrendador. (Código Civil Federal artículo 2401)

**Arrendamiento financiero**

Por el contrario, en el contrato de arrendamiento financiero la parte denominada arrendadora financiera, se obliga a adquirir el bien que la arrendataria financiera elija para ser objeto del contrato, es decir que la arrendadora financiera se convierte en propietaria del bien elegido por la arrendataria financiera cumpliendo así con una obligación que le corresponde según la LGTOC artículo 408.

**Respecto al pago del precio**  
**Arrendamiento puro**

El arrendatario en el contrato de arrendamiento debe pagar un precio cierto por el uso y goce de la cosa arrendada. Código Civil Federal artículo 2398.

Así mismo el artículo 2399 del mismo ordenamiento legal establece que “la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

Además en este contrato, el monto total de los pagos periódicos que debe hacer el arrendatario, no son calculados con el fin de cubrir el valor del bien que toma en arrendamiento, en atención a que al celebrar este tipo de contratos no se hace con el ánimo de llegar a ser propietario, sino de obtener el uso del bien temporalmente sin contar el arrendatario con la obligación de elegir alguna opción de compra o alguna otra.

## **Arrendamiento financiero**

En el contrato de arrendamiento financiero, como la ley expresamente lo señala “el arrendatario se obliga 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” (LGTOC artículo 408), es por la naturaleza crediticia del contrato en comento, en vista de que el monto total de los pagos parciales que se hacen, son calculando cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios que la arrendadora financiera efectuó para ser propietaria del bien objeto del contrato.

### **Obligación del pago y entrega de los bienes**

#### **Arrendamiento puro**

La obligación de pagar el precio en el caso del arrendamiento debe cumplirse desde el día que se reciba la cosa arrendada, sin importar la fecha de la firma del contrato siempre que no exista pacto en contrario de las partes como lo señala el artículo 2426 del Código Civil Federal.

## **Arrendamiento financiero**

Mientras tanto en el contrato de arrendamiento financiero dicha obligación de pago comienza desde la firma del contrato, aún y cuando la arrendadora financiera no hubiera hecho la entrega material del bien objeto del contrato. (artículo 411 LGTOC).

### **Adquisición de los bienes**

#### **Arrendamiento puro**

En este contrato se puede dar la posibilidad de comprar la cosa objeto de arrendamiento en el supuesto de que el arrendador quisiera vender el bien, y en este caso según el artículo 2447 del Código Civil Federal, el contrato debe haber durado más de cinco años, el arrendatario debe haber hecho mejoras en la finca arrendada y debe estar al corriente en el pago de sus rentas. De igual manera se contempla el derecho de preferencia a que hace mención el artículo 2448J del mismo Código, para el caso de que el dueño decida enajenar el bien arrendado.



## **Arrendamiento financiero**

En cambio en el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la obligación de elegir alguna de las opciones terminales previstas por el artículo 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dentro de las cuales se contempla la adquisición del bien que puede elegir la arrendataria.

### **Obligación de reparación de los bienes**

#### **Arrendamiento puro**

Tratándose del contrato de arrendamiento, y atendiendo lo previsto por la fracción II del artículo 2412 del Código Civil Federal, es el arrendador quien está obligado, aún sin existir pacto expreso, a hacer todas las reparaciones necesarias para conservar el bien objeto del contrato, quedando obligado el arrendatario únicamente a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que son ocasionados por el uso del bien, artículo 2444 del citado ordenamiento.

## **Arrendamiento financiero**

En este contrato es la arrendataria quien tiene la obligación de hacer por su cuenta las reparaciones que se requieren para conservar el bien objeto del contrato, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios para conservar el bien tomado al celebrar dicho contrato; siempre que no exista pacto en contrario, de igual manera, todas aquellas refacciones, implementos o bienes que se adicionen al objeto del contrato. (LGTOC artículo 412).

### **Vicios ocultos y teoría del riesgo**

#### **Arrendamiento puro**

El arrendador está obligado a responder por los vicios o defectos ocultos que presente el bien objeto del contrato anteriores a la celebración del mismo, pagando al arrendatario los daños y perjuicios que sufra por ellos.

Cuando los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada sobrevengan en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario, y éstos impidan el uso de la cosa arrendada, la arrendataria podrá pedir la reducción del pago de la renta o bien la rescisión del contrato, siempre que los vicios ocultos no hayan sido de su conocimiento antes de celebrar el contrato, como lo dispone el artículo 2421 del Código Civil Federal.

En cuanto a lo que se refiere a la pérdida de la cosa; el riesgo corre a cargo del arrendador, siempre que la pérdida del bien no haya sido ocasionada por culpa del arrendatario, porque de así serlo el riesgo es por parte de éste. (artículo 2412 fracción V, del Código Civil Federal).

### **Arrendamiento financiero**

En el arrendamiento financiero quien sufre el riesgo por la aparición de vicios o defectos ocultos en el bien objeto del contrato, salvo pacto en contrario, es la arrendataria, a la cual, la arrendadora financiera transmitirá los derechos que como compradora tiene para ejercitarlos en contra del vendedor, así por establecerlo el artículo 414 fracción I de la LGTOC, con la indicación de que cuando surjan vicios o defectos ocultos en el arrendamiento financiero, lejos de que la arrendataria pueda pedir la reducción del pago de la renta o la rescisión del contrato, como sucede en el contrato de arrendamiento, deberá cubrir sus pagos en la forma prevista por la ley convenida en el contrato.

Por lo que hace a la pérdida de la cosa; salvo pacto en contrario, el riesgo de la pérdida total o parcial del bien estará a cargo del arrendatario, fracción II del artículo 414 de la LGTOC, debiendo cumplir con la obligación de pago convenida en el contrato.

### **Garantía**

#### **Arrendamiento puro**

Por lo que se refiere al contrato de arrendamiento, en éste no se contempla la obligación de ninguno de los sujetos que intervienen de contratar un seguro o garantía que cubra los riesgos que pueda sufrir la cosa dada en arrendamiento.

### **Arrendamiento financiero**

El artículo 417 de la LGTOC, contempla “la obligación de que en los contratos de arrendamiento financiero se cuente con un seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, y los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

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

## 1.8 Constitución de la arrendadora financiera.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 8° señala “las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares de crédito y casas de cambio, a excepción de las sociedades de ahorro y préstamo, deberán constituirse en forma de sociedad anónima, organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles”

La Ley General de Sociedades Mercantiles vigente, en su artículo 1° establece: “Esta Ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

IV.- Sociedad anónima”.

La Ley General de Sociedades Mercantiles capítulo V establece: **Artículo 87.-** “Sociedad anónima es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones”.

**Artículo 88.-** “La denominación se formará libremente, pero será distinta de la de cualquiera otra sociedad, y al emplearse será siempre seguida de las palabras “Sociedad Anónima” o de su abreviatura “S.A”.

Las formas de constitución de la sociedad se encuentran reglamentadas en la Ley General de Sociedades Mercantiles (art. 90), se mencionan dos formas de constitución de la sociedad anónima: la simultánea y la sucesiva.

**Constitución simultánea:** “Es la que suele presentarse en la práctica y consiste en que la escritura se otorga ante notario o corredor público, y se inscribe en el Registro Público de Comercio”. 41

**Constitución sucesiva:** “Se caracteriza por la publicidad que realizan los fundadores de la sociedad para que se adhieran aquellos que pretendan hacerse socios”. 42

En el derecho argentino, la investigadora María Laura Valletta en el Diccionario Jurídico opina acerca de la sociedad anónima:

Para que una empresa (arrendadora financiera) opere como tal, es decir, que celebre contratos de arrendamiento financiero, debe constituirse como una sociedad anónima, entendiéndose por esta como una “simple asociación de capitales para formar una empresa o realizar un trabajo cualquiera. Interesa el capital que aportan y no las personas: las condiciones personales de los socios resultan irrelevantes.”<sup>21</sup>

---

41.- GARCÍA LÓPEZ, JOSÉ R. Y ROSILLO MARTINEZ ALEJANDRO, Curso de derecho mercantil, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 341.

42.- IBIDEM, p. 342.

Con respecto a su denominación social puede incluir el nombre de una o más personas de existencia visible, y debe contener la expresión de “sociedad anónima”, su abreviatura o la sigla S.A. La omisión de esta mención hará responsable ilimitada y solidariamente a los representantes de la sociedad juntamente con ésta, por los actos que celebren en esas condiciones. No se conformarán actos constitutivos de entidades con denominación igual o similar a otras ya existentes, o que puedan confundirse con instituciones, dependencias o empresas del Estado o inducir a error sobre la naturaleza y características de la entidad. Se admite la adopción de denominación que, respetando el principio de la inconfundibilidad de la persona jurídica, contenga elementos comunes con otras ya registradas, mediante conformidad de estas últimas para la utilización de tales elementos, la que se acreditará fehacientemente, previo a la conformidad. Las características esenciales de la sociedad anónima son:

- El capital está formado por una determinada cantidad de acciones, es decir, dividido en acciones.
- Los accionistas sólo responden por las obligaciones de la sociedad hasta el monto de las acciones por ellos suscritas. Limitan su responsabilidad a la integración de las acciones suscritas.
- Tienen personalidad jurídica.
- Existen órganos diferenciados que tienen las funciones de gobierno, administración y fiscalización (asamblea de accionistas, directorio y órgano fiscalizador).
- Carece de razón social, pero si tiene denominación”. 43<sup>22</sup>

Cabe hacer mención dentro de esta cita, que al referirse a la constitución de la sociedad anónima, ésta puede ser de capital fijo o de capital variable ya que en nuestra legislación establece el artículo 1° de la Ley General de Sociedades Mercantiles “Cualquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I a V de este artículo podrá constituirse como sociedad de capital variable, observándose entonces las disposiciones del Capítulo VIII de esta Ley”.

En esta misma cita, la autora argentina opina que los representantes junto con la sociedad anónima son ilimitada y solidariamente responsables de la omisión de la denominación. En nuestro derecho la Ley de Sociedades Mercantiles establece:

---

43.- VALLETTA, MARÍA LAURA, Diccionario jurídico, Editorial Valletta ediciones, Buenos Aires, 2001, p. 619, 620.

**Artículo 87.-** Sociedad anónima es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

**Artículo 88.-** La denominación se formará libremente, pero será distinta de la de cualquiera otra sociedad y al emplearse irá siempre seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A."

Así mismo en el artículo 6° de la Ley General de Sociedades Mercantiles dispone:

**“ARTICULO 6°.-** La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

I.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad;

II.- El objeto de la sociedad;

III.- Su razón social o denominación;

IV.- Su duración;

V.- El importe del capital social;

VI.- La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valorización.

Cuando el capital sea variable, así se expresará indicándose el mínimo que se fije;

VII.- El domicilio de la sociedad;

VIII.- La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;

IX.- El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;

X.- La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los miembros de la sociedad;

XI.- El importe del fondo de reserva;

XII.- Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente, y

XIII.- Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designados anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este artículo y las demás reglas que se establezcan en la escritura sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma”.

La maestra Elvia Arcelia Quintana Adriano, define a la sociedad anónima de la siguiente manera “es aquella que existe bajo una denominación formada libremente, y en la cual los socios responden de manera limitada hasta por el monto de sus acciones y el pago de las mismas. La denominación deberá ir seguida de las siglas “S.A.”. 44

El autor Joaquín Rodríguez Rodríguez, opina que la definición que proporciona la Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 87 es incompleta ya que, omite aspectos y datos que son indispensables para apreciar la auténtica fisonomía de la anónima, y la define “como una sociedad mercantil, con denominación, de capital fundacional dividido en acciones, cuyos socios limitan su responsabilidad al pago de las mismas”. 45

El mismo autor señala que “es una sociedad, porque supone pluralidad de personas (arts. 87, 89, fr. I y 229, fr IV LGSM). Que es mercantil significa que tiene la consideración de comerciante simplemente por su forma, con independencia de que se dedique realmente a efectuar actos de comercio (arts. 1 y 4 LGSM y 2688 y 2695 CCF). La sociedad anónima tiene denominación (art. 87 LGSM), lo que supone que actuará en el mundo de las relaciones jurídicas con un nombre social formado objetivamente; es decir, que haga referencia a la actividad principal de la empresa. Es una sociedad de capital fundacional, porque en ella lo importante es lo que cada socio aporta a la sociedad y no sus características personales y por otro lado es condición previa e indispensable para que la sociedad pueda fundarse, que el capital, o por lo menos una parte del mismo, esté previamente desembolsado. <sup>23</sup>

Finalmente las sociedades anónimas son de responsabilidad limitada, en el sentido de que sus socios no tienen que aportar más que el valor de las acciones suscritas, que es también frente a terceros el límite de su responsabilidad”. 46

---

44.- QUINTANA ADRIANO, ELVIA ARCELIA, Ciencia del derecho mercantil. Teoría, doctrina e instituciones, Editorial Porrúa, México, 2002, pp. 374, 375.

45.- RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, JOAQUÍN, Derecho mercantil, Editorial Porrúa, Vigésima quinta edición, México, p. 90

46.- IBIDEM, pp. 90, 91, 92

Cabe hacer mención dentro de este apartado de la constitución de la sociedad anónima la opinión del Tratadista Carlos Eduardo Herrera Avendaño manifestando que “Las ARRENDADORAS FINANCIERAS: Son sociedades anónimas que cuentan con autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El objeto de las arrendadoras financieras es conceder tanto a personas físicas como morales, el uso o goce temporal de bienes, a un plazo forzoso mediante el pago de una renta periódica establecida en el contrato respectivo, la cual será una cantidad de dinero determinado o determinable, suficiente para cubrir las cargas financieras y accesorios, adoptando al vencimiento del contrato cualquiera de las modalidades, siguientes:

- Compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición,
- Prórroga del plazo del arrendamiento de dichos bienes o participación junto con la arrendadora financiera en el precio de la venta de dichos bienes a un tercero”. 47

Dentro de las organizaciones auxiliares de crédito, se puede contar también a los bancos, ya que son titulares de crédito, y al constituirse como arrendadoras financieras, sin duda alguna; a ellos recurren los posibles arrendatarios financieros para celebrar su respectivo contrato.

## **Capital social**

De acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, dispone en su artículo 8° fracción I:

**“ARTICULO 8o.-** Las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares del crédito y casas de cambio, deberán constituirse en forma de sociedad anónima, organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles y a las siguientes disposiciones que son de aplicación especial:

I.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, determinará durante el primer trimestre de cada año, los capitales mínimos necesarios para constituir nuevos almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero y casas de cambio así como para mantener en operación a los que ya estén autorizados, para lo cual tomará en cuenta el tipo y, en su caso, clase de las organizaciones auxiliares del crédito y casas de cambio así como las circunstancias económicas de cada una de ellas y del país en general, considerando necesariamente el incremento en el nivel del Índice Nacional de Precios al Consumidor que, en su caso, se dé durante el año inmediato anterior.<sup>24</sup>

---

47.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS EDUARDO, Mercados Financieros, Texto académico, Editorial Gasca Sicco, México 2005, p. 100.

Los capitales mínimos deberán estar totalmente suscritos y pagados. Cuando el capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado cuando menos en un 50% siempre que este porcentaje no sea inferior al mínimo establecido. Tratándose de sociedades de capital variable, el capital mínimo obligatorio estará integrado por acciones sin derecho a retiro. El monto del capital con derecho a retiro en ningún caso podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro.

El capital social de las sociedades podrá integrarse con una parte representada por acciones de voto limitado hasta por un monto equivalente al treinta por ciento del capital pagado, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La adquisición de acciones de voto limitado no estará sujeta al límite establecido en la fracción IV de este artículo. Estas acciones no computarán para efecto del límite establecido en el tercer párrafo del numeral 1, fracción III de este artículo.

Las acciones de voto limitado otorgarán derecho de voto únicamente en los asuntos relativos a cambio de objeto, fusión, escisión, transformación, liquidación así como cancelación de su inscripción en cualquier bolsa de valores.

Las acciones de voto limitado podrán conferir derecho a recibir un dividendo preferente y acumulativo, el cual invariablemente deberá ser igual o superior al de las acciones sin voto limitado, siempre y cuando así se establezca en los estatutos sociales.

Las sociedades anónimas podrán emitir acciones no suscritas y que serán entregadas a los suscriptores, contra el pago total de su valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la sociedad.

Cuando una organización auxiliar del crédito o casa de cambio anuncie su capital social, deberá al mismo tiempo anunciar su capital pagado.

El capital contable en ningún momento deberá ser inferior al mínimo pagado;

II. La duración de la sociedad será indefinida”.

Referente al capital social, la Ley General de Sociedades Mercantiles establece:

**Artículo 6°.-** La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

**V.-** El importe del capital social;



**VI.-** La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valorización.  
Cuando el capital sea variable, así se expresará indicándose el mínimo que se fije.

A su vez la misma ley señala:

**Artículo 89.-** Para proceder a la constitución de una sociedad anónima se requiere:

**II.-** Que el capital social no sea menor de cincuenta mil pesos y que esté íntegramente suscrito.

**III.-** Que exhiba en dinero efectivo, cuando menos, el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario; y

**IV.-** Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con los bienes distintos del numerario.

Con respecto de la fracción II del artículo 89 de la LGSM, es necesario resaltar, el comentario que hace el ilustre maestro Miguel Acosta Romero, dentro de los elementos para constituir una sociedad anónima y al referirse a la fracción y artículo citados comenta “es necesario aclarar que la reforma a la LGSM de junio de 1992 estableció como capital mínimo para constituir la sociedad anónima la mencionada cantidad de cincuenta millones de pesos, pero como también se reformó la ley monetaria de los Estados Unidos Mexicanos para quitarle tres ceros al peso a partir del 1° de enero de 1993.

25

Debemos entender que a partir de esa fecha el capital social de la sociedad anónima, son cincuenta mil nuevos pesos del cual deberá estar pagado el 20% es decir diez mil nuevos pesos”. 48

La Enciclopedia Universal Sopena respecto al capital social expone: “el que tiene carácter de productivo y que responde a imperativos de la sociedad o empresa en cuyo interés se establece”. 49

El Diccionario de la Lengua Española, define al capital social de la siguiente manera: “Conjunto de las sumas o de los bienes valorados que los socios de una sociedad aportan a esta, para desarrollar su actividad lucrativa y responder de sus obligaciones”. 50

---

48.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL Y LARA LUNA JULIETA ARELI, Nuevo derecho mercantil, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 335.

49.- ENCICLOPEDIA UNIVERSAL SOPENA, Tomo 2, Editorial Ramón Sopena, S.A., Barcelona Provenza, 1995, p. 1650.

50.- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Tomo I, a-g, Vigésima primera edición, Madrid, 1992, p. 400.

La maestra Elvia Arcelia Quintana Adriano, en su Diccionario de derecho mercantil afirma que el capital social “es el conjunto de bienes propios, del ente social constituido por el valor inicial en dinero de las aportaciones de los accionistas que lo forman, en el momento de la constitución de la sociedad. El valor permanece inmutable durante la vida de la sociedad, salvo los aumentos y disminuciones acordados por los socios”. 51

“**Capital social.** El capital social es aquella cantidad de dinero o en especie que aportan los socios a la sociedad en suscripción de acciones”. Afirma el maestro Miguel Acosta Romero. 52

Para concluir este apartado, el capital social no es otra cosa que el conjunto de aportaciones que en dinero y otros bienes hacen los socios, para que pueda operar la sociedad siempre y cuando reúnan los requisitos que exige la ley.

### **Socios**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito señala, quien puede participar dentro del capital pagado de una sociedad el **(artículo 8° fr. III, numeral 1)**. “En ningún momento podrán participar en el capital social las organizaciones auxiliares de crédito y casas de cambio, directamente o a través de interpósita persona:

#### **1.- Personas morales extranjeras que ejerzan funciones de autoridad.**

Las entidades financieras del exterior, así como las personas físicas y morales extranjeras, **podrán participar** en el capital pagado de los almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero y casas de cambio.

La inversión mexicana en todo caso deberá mantener la facultad de determinar el manejo y control efectivo de la empresa. La inversión extranjera deberá hacerse constar en una serie especial de acciones y en ningún caso podrá rebasar el 49% del capital pagado de la sociedad.

---

51.- QUINTANA ADRIANO, ELVIA ARCELIA, Diccionario de derecho mercantil, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 82.

52.- ACOSTA ROMERO MIGUEL Y LARA LUNA JULIETA ARELI, Op. Cit. p. 358

2.- Organizaciones auxiliares de crédito y casas de cambio, salvo en el supuesto de entidades del mismo tipo de la emisora que pretendan fusionarse de acuerdo a programas aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y previa autorización que con carácter transitorio podrá otorgar esa Dependencia; y

3.- Instituciones de fianzas o sociedades mutualistas de seguros”.

Menciona también la citada ley en su artículo 8°:

**Artículo 8° fr. IV** “Ninguna persona física o moral podrá adquirir directa o indirectamente una o varias operaciones de cualquier naturaleza simultáneas o sucesivas, el control de acciones por más de 10% del capital pagado de una organización auxiliar del crédito o de una casa de cambio. Se exceptúa de lo dispuesto en éste párrafo a:

- 1.- El Gobierno Federal;
- 2.- Instituciones de crédito, de seguros y casas de bolsa, cuyas adquisiciones se realicen en términos de la legislación aplicable;
- 3.- Las sociedades controladoras a que se refiere la Ley para regular las Agrupaciones Financieras;
- 4.- Los accionistas de las organizaciones auxiliares del crédito que adquieran acciones conforme a lo previsto en programas aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, conducentes a la fusión de dichas sociedades, a quienes la mencionada Secretaría podrá otorgar excepcionalmente la autorización correspondiente, por un plazo no mayor de dos años;
- 5.- Las organizaciones auxiliares del crédito y casa de cambio, cuando adquieran acciones conforme a lo previsto en programas aprobados por la Secretaría de hacienda y Crédito Público conducentes a la fusión de las mismas, y
- 6.- Las Instituciones Financieras del Exterior, directa o indirectamente, o las Sociedades Controladoras Filiales que adquieran acciones de cualquier serie, conforme a programas aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la finalidad de convertir a la respectiva organización auxiliar del crédito o casa de cambio en una Filial.

Los mencionados límites se aplicarán asimismo, a la adquisición del control por parte de personas que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público considere para estos efectos como una sola persona.

Excepcionalmente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o, en su caso, la Comisión Nacional Bancaria podrán autorizar que una persona pueda ser propietaria de más del 10% del capital pagado de una organización auxiliar de crédito siempre y cuando dicha persona no tenga relación directa con otros socios o que esto motive una concentración indebida de capital”.

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 6° fracción I, establece:

Artículo 6°.- La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

I.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas y morales que constituyan la sociedad;

El mismo ordenamiento legal citado establece:

Artículo 89.- Para proceder a la constitución de una sociedad anónima se requiere:

I.- Que haya dos socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos.

Para algunos autores el término socio capitalista significa lo siguiente:

“**Socio capitalista.** Persona jurídica o física que en una sociedad bajo la forma de capital e industria, aporta el capital “. 53

“**Socio capitalista.** El que aporta capital a una sociedad, empresa o compañía, poniéndolo a ganancias o pérdidas”. 54

Como en todo proyecto a realizar o verse realizado, como lo es una arrendadora financiera constituida en una sociedad anónima, existen derechos y obligaciones de los socios que integran la misma; pero lo anterior no es materia para tratar en este apartado.

## **Asamblea**

Como toda sociedad anónima la arrendadora financiera cuenta con un órgano máximo que es la Asamblea General.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito establece:

27

---

53.- VALLETTA, MARÍA LAURA, Op. Cit. p. 631

54.-DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, TOMO-VIII, Enciclopedia Universal Sopena, Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona 1995, p. 8108.

**Artículo 8° fracción VII.-** Las asambleas y las juntas de consejo de administración se celebrarán en el domicilio social, el cual deberá estar siempre en territorio de la República. Los estatutos podrán establecer que los acuerdos de las asambleas sean válidos en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de votos con que se adopten, excepto cuando se trate de asambleas extraordinarias, en las que se requerirá, por lo menos, el voto del treinta por ciento del capital pagado para la adopción de resoluciones propias de dichas asambleas”.

El fundamento legal de la Asamblea se encuentra regulado en el artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, dentro de la sección sexta: DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS, el cual establece:

**“Artículo 178.-** La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe, o a falta de designación, por el administrador o por el Consejo de Administración.

En los estatutos se podrá prever que las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto o de la categoría especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. En lo no previsto en los estatutos serán aplicables en lo conducente, las disposiciones de esta ley”.

El jurista Miguel Acosta Romero, menciona: “El órgano máximo son las Asambleas Generales de accionistas, pues de ellas dependen todos los órganos de la sociedad y están reconocidas como órgano supremo. La asamblea general de accionistas no sólo es un órgano deliberante, sino fundamentalmente un órgano de decisión “. 55

El mismo autor señala que se contemplan dos conceptos de Asamblea General: uno amplio y otro restringido. Desde el punto de vista amplio, “es una reunión de accionistas para tratar, sin responder formalidad alguna, asuntos que interesan a la sociedad”, el concepto restringido, “es una reunión de accionistas convocada conforme a la ley y a los estatutos para resolver las cuestiones previstas por los mismos o asuntos indicados por quien hace formalmente la convocatoria”. 56

---

55.- ACOSTA ROMERO MIGUEL Y LARA LUNA JULIETA ARELI, Op. Cit. p. 368.

56.- IBIDEM. P. 368

De acuerdo a estas ideas:

1.-“La Asamblea es una reunión de accionistas, pues para que se celebre, es necesaria la presencia física de ellos ( o de sus apoderados).

2.- El ámbito territorial en el que la Asamblea debe reunirse es el domicilio de la sociedad.

3.- Para que los accionistas puedan celebrarla, es necesario que hayan sido previamente convocados conforme a la ley y a los estatutos de la sociedad, salvo en el caso de las Asambleas totalitarias (a las que asisten el 100% de las acciones representativas del capital social).

4.- Se reúnen para deliberar y decidir únicamente sobre asuntos sociales de su competencia, previamente determinado”. 57

Los autores Octavio Calvo Marroquín y Arturo Puente Flores, clasifican a las asambleas en: generales constitutivas, generales, ordinarias, generales extraordinarias y especiales.

- a) “Asambleas generales constitutivas: son las que tienen por objeto promover a la constitución de la sociedad.
- b) Asambleas generales ordinarias: son aquellas que, con una periodicidad determinada de antemano en la escritura social o en los estatutos, se ocupan de la resolución de los asuntos previstos en dicha escritura y estatutos.
- c) Asambleas generales extraordinarias: son las que se ocupan de resolver cuestiones no preestablecidas en la escritura social o en los estatutos, que se señalan expresamente en el artículo 182 de la LGSM y pueden celebrarse en cualquier tiempo.
- d) Asambleas especiales: el artículo 195 de dicha ley reconoce otra categoría más de asambleas de accionistas, **las especiales**, para el caso de que en la sociedad existan diversas categorías de accionistas.

Estas asambleas especiales no son órganos de la sociedad, son juntas de accionistas de un tipo determinado. Tienen por objeto el aceptar previamente toda proposición que pueda perjudicar los derechos de una categoría de ellos.

Sus decisiones se tomarán por el voto de las acciones que representen la mitad del capital relativo a su categoría y deberán celebrarse con quórum de accionistas que represente, cuando menos, tres cuartas partes del capital total de su categoría”. 58

Acerca del carácter de la asamblea el jurista Roberto Mantilla Molina, opina que “del elenco de materias de la competencia de la asamblea aparece claramente su carácter de órgano supremo de la sociedad, que de ella predica el artículo 178 de la LGSM. En efecto de la asamblea dimanan los demás órganos sociales y a ella están sometidos; a la asamblea corresponde la decisión de los asuntos de más importancia para la sociedad; por último, la asamblea puede acordar y ratificar todos los actos y operaciones de la compañía”. 59

Los autores José R. García López y Alejandro Rosillo Martínez, definen a la asamblea “como el órgano supremo de la sociedad, de carácter transitorio, que se constituye con la reunión de los accionistas, convocados previamente según lo dispuesto en la ley, y que pretende formar y expresar la voluntad colectiva en la resolución de asuntos que legal o estatutariamente le están encomendados”. 60

### **Órgano de administración**

Manifiesta la jurista Elvia Arcelia Quintana Adriano: “Jurídicamente órgano es parte e instrumento de las personas morales, que se compone de personas, a las que la ley atribuye una cierta esfera de competencia. Administración, significa gobernar, regir, cuidar”. 61

La función principal del órgano de administración es “de gestión, o sea, la organización del ente y el establecimiento de relaciones con las personas (trabajadores, empleados, funcionarios) que forman parte de él, y de una representación en sus relaciones externas cobrando en nombre y por cuenta de él”. 62

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito dispone:

#### **Artículo 8º fracciones V y VI:**

30

---

58.- CALVO MARROQUÍN, OCTAVIO Y PUENTE FLORES ARTURO, Derecho Mercantil, Editorial Banca y Comercio, cuadragésima séptima edición, México, 2004, p. 83, 84

59.- MANTILLA MOLINA, ROBERTO, Derecho Mercantil, Editorial Porrúa, Séptima reimpresión, México, 2000, p. 401.

60.- GARCÍA LÓPEZ JOSÉ R. Y ROSILLO MARTÍNEZ ALEJANDRO, Op. Cit. p.383.

61.- QUINTANA ADRIANO ELVIA ARCELIA, Op. Cit. p. 352

62.- IBIDEM, p. 352

**V.** Cada accionista, o grupo de accionistas que represente por lo menos un 15% del capital pagado de una sociedad, tendrá derecho a designar un consejero.

Sólo podrá revocarse el nombramiento de estos consejeros cuando se revoque el de todos los demás, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos 74 y 75 de esta Ley;

**VI.-** El número de administradores no podrá ser inferior de cinco, salvo el caso de uniones de crédito en que no será inferior a siete, y en ambos casos actuarán constituidos en consejo de administración;

Esto para el caso de las arrendadoras financieras, lo que es diferente a lo que establece el artículo 144 de la LGSM.

Sólo las personas físicas pueden ser administradores (art. 147 LGSM), por lo demás, cualquier persona que no esté inhabilitada para ejercer el comercio puede ser administrador, sea socio o extraño a la sociedad (art. 142 LGSM).

Las atribuciones de los administradores resultan de los artículos 10, 142, 158 y 173 de la LGSM. A ellos les corresponde la representación de la sociedad y la dirección de los negocios sociales, dentro de los límites que les señala la escritura constitutiva y los acuerdos de la asamblea de accionistas, de los cuales son ejecutores (art. 158, fr. IV), y ante la cual responden de sus actos.

Menciona el maestro Roberto Mantilla Molina: “El consejo de administración es, por regla general, un órgano colegiado que no puede actuar si no están reunidos sus miembros, para que celebre sus sesiones el consejo es necesario que concurren, cuando menos, la mitad de sus componentes. Sin embargo, es válida la cláusula estatutaria que prevea que las resoluciones tomadas por unanimidad, fuera de sesión de consejo, tengan la misma validez que las adoptadas en sesión del mismo, a condición de que dichas resoluciones se confirmen por escrito”. 63

El maestro Miguel Acosta Romero, opina que el consejo de administración es “un órgano colegial, necesario, permanente, cuyos miembros, socios o no, son periódicamente nombrados por la Asamblea ordinaria de la sociedad y cuya obligación es realizar todos los actos de administración ordinaria y extraordinaria, representando a la sociedad ante terceros y asumiendo responsabilidad solidaria e ilimitada por las infracciones a los deberes que le impone la ley y el acto constitutivo. De lo anterior se desprenden diversos caracteres del Consejo como son: <sup>31</sup>

---

63.- MANTILLA MOLINA, ROBERTO, Op. Cit. p. 421



Que se trata de un órgano necesario colegiado que adopta sus decisiones por mayoría.

1. Que es un órgano necesario, sin el cual la sociedad mercantil no puede funcionar.
2. Que es permanente, en contraposición a la Asamblea que no lo es.
3. Que sus miembros deben ser nombrados en forma periódica por la Asamblea Ordinaria o especial de accionistas.
4. Que su función normal es la de realizar todos los actos de administración permanente de la sociedad". 64

El jurista Roberto Mantilla Molina, expresa: "Las obligaciones que les señala la ley, no son sino consecuencia de su facultad de dirección de los negocios sociales: es claro que si a ellos se les entregan las aportaciones de los socios (art. 94 LGSM), son responsables de la realidad de su existencia (art. 158, fr. I LGSM); como representantes de la sociedad, a ellos les incumbe hacer que se cumpla la obligación legal de llevar los libros de contabilidad que previene la ley (art. 158, fr. III LGSM) y de los cuales ha de resultar si se obtuvieron utilidades y cual es su monto, a efecto de determinar los dividendos repartibles entre los accionistas (art. 158, fr. II LGSM)." 65

En general mencionan los diferentes autores conocedores de la materia que el administrador debe cumplir dentro de las funciones a su cargo con "**el deber de buena gestión**". Menciona a este respecto el maestro Rodríguez Rodríguez "la actuación del administrador y de los consejeros está en función del cumplimiento del deber de buena gestión. El administrador o los consejeros existen en la medida en que la sociedad necesita actuar a través de personas físicas para conseguir sus fines; luego, este administrador y los consejeros pueden actuar también en la medida en que deben hacerlo, esto es, en la forma en que sea necesario para la realización del objeto social". 66

### **Órgano de vigilancia**

"Los comisarios son los órganos encargados de vigilar permanentemente la gestión social, con independencia de la administración y en interés exclusivo de la sociedad, su tarea consiste en vigilar la gestión social". 67

---

64.- ACOSTA ROMERO MIGUEL, Op. Cit. p. 378.

65.- MANTILLA MOLINA ROBERTO, Op. Cit. p. 423.

66.- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, JOAQUÍN, Op. Cit. p. 145, 146.

67.- IBIDEM, p. 153.

De acuerdo a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito establece el **artículo 8°**:

**X.-** No podrán ser comisarios, propietarios o suplentes de las organizaciones auxiliares del crédito (arrendadoras financieras) y casa de cambio:

- 1.- Sus directores generales o gerentes;
- 2.- Los miembros de sus consejos de administración, propietarios o suplentes;
- 3.- Los funcionarios o empleados de instituciones de crédito, de seguros, de fianzas, casas de bolsa, otras organizaciones auxiliares del crédito y casas de cambio; y
- 4.- Los miembros del consejo de administración, propietarios o suplentes, directores generales o gerentes, de las sociedades que a su vez controlen a la organización auxiliar del crédito o de las empresas controladas por los accionistas mayoritarios de las mismas.

El nombramiento de los comisarios sólo podrá recaer en personas que reúnan los requisitos que fije la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante reglas de carácter general”.

El artículo 164 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, sección cuarta (DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD) establece:

**“Artículo 164.-** La vigilancia de la sociedad anónima están a cargo de uno o varios comisarios, temporales y revocables quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad”.

La misma ley establece quienes están facultados para desempeñar las funciones de comisario y a la letra dice:

**Artículo 165.-** No podrán ser comisarios:

- I.- Los que conforme a la ley estén inhabilitados para ejercer el comercio;
- II.- los empleados de la sociedad, los empleados de aquellas sociedades que sean accionistas de la sociedad en cuestión por más de un 25% del capital social, ni los empleados de aquellas sociedades de las que la sociedad en cuestión sea accionista en más de un 50%;
- III.- Los parientes consanguíneos de los administradores, en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo”.

Referente a las facultades y obligaciones de los comisarios el jurista Joaquín Rodríguez Rodríguez manifiesta:

“En resumen, podemos decir que les corresponde:

1°) Cuidar del cumplimiento exacto de los estatutos y de la ley.

2°) Vigilar la actuación del consejo de administración.

- a) En general, mediante la inspección de los libros y papeles sociales y con su asistencia a los consejos y asambleas.
- b) Examinando la contabilidad, la balanza de comprobación y dando su informe sobre el balance.
- c) Dando sugerencias para la inclusión de puntos en la orden del día y haciendo efectivo y eficaz el derecho de denuncia de los socios.

Los comisarios responden individualmente de sus actos, pues no hay responsabilidad colectiva, puesto que falta toda actuación colegiada. Esta responsabilidad comprende el fiel y exacto cumplimiento de los deberes que la ley y los estatutos pueden imponer (art. 169 LGSM).

Son responsables, además por los daños que infieran a la sociedad cuando no cumplan con su obligación de abstención en aquellos asuntos en los que tengan interés contrario al social (art. 170 LGSM)”. 68

En general el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles engloba las facultades y obligaciones de los comisarios.

Dentro de este apartado cabe mencionar que de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito en sus fracciones XXIV y XXV, las instituciones bancarias pueden celebrar contratos de arrendamiento financiero en cual a la letra dispone:

TITULO TERCERO. De las Operaciones.

CAPITULO I

De las Reglas Generales

**ARTÍCULO 46.-** Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

**XXIV.** Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos;

**XXV.** Realizar operaciones financieras conocidas como derivadas, sujetándose a las disposiciones que expida el Banco de México escuchando la opinión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;<sup>33</sup>

---

68.- IBIDEM. p. 158.

## 1.9 Elementos personales

Respecto a los elementos personales del contrato de arrendamiento financiero el Doctor en derecho Francisco Rico Pérez señala: “como el fabricante o proveedor de los bienes, no es parte de este contrato, ni goza de un estatuto propio por el hecho de que sus bienes sean adquiridos por una operación de leasing, los elementos personales que intervienen en este contrato se pueden reducir a dos: el empresario o empresa dedicada a esta actividad y el usuario”. 69

Para el jurista Omar Olvera de Luna “los elementos personales que pueden distinguirse en una operación de leasing son: el empresario o empresa dedicada a esa actividad, y el usuario que puede ser naturalmente, una persona individual o colectiva”. 70

La calidad de los sujetos manifiesta la maestra Soyla H. León Tovar, “debe ser que el arrendatario financiero debe ser necesariamente un comerciante, porque los bienes han de ser destinados a fines industriales, comerciales o profesionales o bien inmuebles que sean <objeto de tráfico empresarial habitual>, es decir el destino de los bienes será dado por la actividad del arrendatario, quien habrá de dedicarse habitualmente a realizar actividades industriales, comerciales o de servicio, respecto a las cuales el bien sirva como medio o instrumento.

El proyecto de convención sobre arrendamiento financiero internacional, al igual que el derecho extranjero, exige implícitamente la calidad de comerciante para el arrendatario financiero, ya que por un lado señala como objeto de arrendamiento el equipo, maquinaria o en general bienes de capital, y por el otro, excluye de la aplicación del propio ordenamiento los supuestos de la concesión del uso y goce de bienes en los cuales el equipo sea destinado para uso personal o doméstico del arrendatario o su familia (art. 1º numeral 13), lo cual hace suponer la aplicación de la convención sólo en los casos que el arrendamiento financiero destine esos bienes a fines industriales, comerciales o de servicios, pero no para su uso personal.

Conforme la ley mexicana, puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como una persona de distinta calidad, pues aunque por las características del contrato se infiere también que el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo aunque en la práctica el contrato va dirigido principalmente a empresarios cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios (hoteles, transportes, teléfonos), a las asociaciones y establecimientos públicos y a los profesionales”. 71 <sup>34</sup>

---

69.- RICO PÉREZ FRANCISCO, Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra, (la contratación por leasing) en España, Editorial Reus, Madrid, 1974, p. 54.

70.- OLVERA DE LUNA OMAR, Op. Cit. p. 179

71.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Op. Cit. 510

En nuestro derecho el concepto que nos da la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito artículo 408, derivan los elementos personales que son: el arrendador financiero y el arrendatario financiero.

### **Arrendador financiero**

Antes de exponer lo que significa el arrendamiento financiero, se verá que se entiende por arrendador:

El concepto de arrendador que tomamos del vocabulario del maestro Eduardo J. Couture expresa: “denominación de la parte que se obliga a: Asegurar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio en el contrato de arrendamiento”. 72

Otra acepción de arrendador la tomamos del Diccionario Español-Latino “arrendador-m. conductor oris. El que da en arriendo. Locator oris”. 73

El jurista Javier Arce Gargollo, expone “las arrendadoras financieras deben ser personas morales y estar organizadas como una sociedad anónima, con ciertas características que la misma LGOAAC determina. Se trata de sociedades mercantiles especializadas a las que la ley exige ciertos requisitos más estrictos o rígidos que los que la LGSM establece para cualquier sociedad anónima”. 74

Los requisitos adicionales de la sociedad se aplican a todas las organizaciones auxiliares del crédito, aunque haya algunas variantes aplicables solo a las arrendadoras financieras.

El Doctor Luis Haime Levy manifiesta que “Los elementos que participan en un contrato de arrendamiento financiero se dividen en tres grandes grupos: elementos personales, elementos reales y elementos formales”. 75

Los elementos personales en un contrato de arrendamiento financiero son: el arrendador financiero y el arrendatario financiero, el mismo autor nos da el concepto de arrendador financiero manifestando:

**“Arrendador.** Es aquel que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero”. 76

35

---

72. COUTURE EDUARDO J. Vocabulario Jurídico, Op. Cit. p. 111.

73.- DICCIONARIO ESPAÑOL-LATINO, LATINO-ESPAÑOL, Op. Cit. p. 127.

74.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. p. 211

75.- HAIME LEVY, LUIS, El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, Ediciones fiscales ISEF, Décima tercera edición. México, 2003, parte introductoria de la obra.

76. -IBIDEM, Op. Cit. Parte introductoria de la obra.

## Arrendatario financiero

Antes de definir al arrendatario financiero se verá lo que es arrendatario, El maestro Eduardo J. Couture, en el vocabulario jurídico nos señala el concepto de arrendatario: “denominación de la parte que paga el precio en el contrato de arrendamiento”.<sup>77</sup>

El término arrendatario nos refiere el Diccionario Español –Latino “arrendatario m. conductor, oris” <sup>78</sup>

El maestro Víctor M. Castrillón y Luna, expresa que el arrendatario “Es quien acude con la arrendadora financiera, para que esta adquiera los bienes que aquel necesita para su desarrollo empresarial y se los de en arrendamiento”. <sup>79</sup><sup>36</sup>

El arrendatario financiero: es quien disfruta el uso y goce temporal de los bienes, propiedad de la arrendadora y quien se obliga a pagar como una contraprestación una cantidad de dinero determinada o determinable que cubre el valor de adquisición de los bienes en la forma y tiempos convenidos, así como responder de los perjuicios que en el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, y a servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino del mismo y a concluir el plazo del contrato adoptar alguna de las opciones terminales previstas en el contrato.

Generalmente, el arrendatario financiero es un comerciante, sin embargo puede serlo una persona de distinta calidad.

EL arrendatario (financiero) señala el Doctor Luis Haime Levy que “Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador.

A cambio se obliga a:

- Cubrir una renta periódica previamente convenida
- Responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo.
- Utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara”. <sup>80</sup>

---

77.- COUTURE EDUARDO J. Op. Cit. p. 111

78.-DICCIONARIO ESPAÑOL-LATINO, LATINO-ESPAÑOL, Op. Cit. p. 127.

79- CASTRILLÓN Y LUNA VÍCTOR M. Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A. México, 2002, p. 279.

80.- HAIME LEVY, LUIS, Op. Cit. parte introductoria de la obra.

“Conforme la ley mexicana, puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como una persona de distinta calidad, pues aunque por las características del contrato se infiere también que el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo aunque en la práctica el contrato va dirigido principalmente a empresarios cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios (hoteles, transportes, teléfonos), a las asociaciones y establecimientos públicos y a los profesionales”. 81

## **1.10 Ventajas y desventajas.**

### **Ventajas.**

Algunas de las ventajas que ofrece el arrendamiento financiero a criterio del Investigador Carlos Eduardo Herrera Avendaño son las siguientes:

- “Es una operación flexible por no tener las estipulaciones restrictivas de un préstamo a plazo.
- El contrato de arrendamiento permite a la empresa evitar el riesgo de obsolescencia.
- Cuando el dinero es escaso es una buena fuente de financiamiento.
- Los pagos de arrendamiento son deducible de impuestos como gastos de operación, mientras que la propiedad del activo sólo permite a la empresa deducir la depreciación, ya que por lo general el pago es mayor que la depreciación, por lo tanto la empresa tiene mayor deducción.

### **Desventajas:**

- El arrendamiento carece de un costo establecido de interés; por ello, el rendimiento de muchas arrendadoras es muy alto, de manera que sería conveniente que la empresa evaluara las diferentes fuentes de financiamiento.<sup>37</sup>
- Al arrendatario se le prohíbe realizar mejoras en la propiedad arrendada o activo sin el consentimiento del arrendador. Si la propiedad perteneciera al arrendatario, tal prohibición no existiría.
- Si se arrienda (con base en un contrato operacional) un activo que termina siendo obsoleto, deben continuarse los pagos del arriendo por lo que resta de su utilización contractual”. 82

---

81.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos mercantiles, Op. Cit. p. 510.

82.- HERRERA AVENDAÑO, CARLOS EDUARDO, Op. Cit. p. 47, 52, 53.

El Doctor Jesús De La Fuente Rodríguez en su obra menciona algunas de las **ventajas** que ofrece el arrendamiento financiero y al respecto expresa:

“Las operaciones de arrendamiento producen efectos económicos muy parecidos a los de crédito bancario. No obstante, poseen algunas cualidades adicionales, destacando:

- Financiamiento total del valor del activo arrendado.
- Financiamiento de los costos involucrados en la enajenación del bien.
- Crédito a largo plazo (actualmente, en promedio de 3 años).
- Mayor agilidad de respuesta que la del crédito bancario.
- Facilidad de adaptar el perfil de pagos a las necesidades de liquidez de los arrendatarios.
- Crédito de bajo riesgo al contar con la garantía del activo arrendado.
- Crédito directamente relacionado con la formación de capital en sectores productivos”. 83

El Doctor Luis Haime Levy, su libro “EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO”. Sus repercusiones fiscales y financieras detalla una relación de lo que el arrendamiento financiero ofrece:

El arrendamiento financiero como fuente adicional de financiamiento:

1.- Mantiene o incrementa el capital de trabajo de la empresa, mejorando su liquidez;

2.- Aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas;

3.- Mantiene o amplía la capacidad crediticia de la empresa, por una fuente de financiamiento adicional a las fuentes bancarias tradicionales;

4.- Disminuye el costo integral del financiamiento por el diferimiento de impuestos provocado por el régimen fiscal especial del contrato;

5.- Libera otras fuentes de fondos tradicionales al gravar exclusivamente los bienes arrendados.

6.- A la vez es una fuente adicional de recursos, se utiliza como herramienta de planeación en el otorgamiento de beneficios y prestaciones a los ejecutivos de las empresas, así como generador de recursos adicionales para la empresa, al poder “vender” y “arrendar” sus propios activos fijos.

38

---

83.- DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, JESÚS, Tratado de derecho bancario y bursátil, Tomo II, Editorial Porrúa, Cuarta edición, México 2002, p. 993, 994.



7.- El arrendamiento financiero es una opción poco aplicada pero de gran utilidad para financiar el crecimiento de las empresas.

Es conveniente analizar esta herramienta de financiamiento". 84

El jurista Eduardo Chuliá Vicent opina que "entre las principales ventajas de la figura jurídica del leasing, y habida cuenta de que siempre deberán ser observadas desde el punto de vista del sujeto que interviene en la operación, son las siguientes: pretendemos subrayar los aspectos atrayentes de la figura contractual, también convencer al proveedor de que en un momento dado es la mejor opción, y para la compañía financiera lo adecuado, o no, dependiendo de las circunstancias y características de los mismos.

a) Para el proveedor: es un sistema importante y seguro para dar salida y venta a sus productos, así desaparece el riesgo de los impagados, en el sentido de que el cobro se realiza de contado y elimina la necesidad de tener que ofrecer al clientes condiciones ventajosas, precio aplazado etc. Es evidente que esta ventaja no es exclusiva del leasing, aunque si que es exclusiva del leasing el hecho de que a partir de ese momento la propietaria del bien es la sociedad de leasing.

b) Para la compañía de leasing, a parte de constituir su objeto, como su nombre indica, se dedican exclusivamente a este tipo de contratos, se crean y forman porque obtienen unos resultados óptimos. La compañía de leasing es la mejor parada, en caso de que hayan problemas con el bien en concreto objeto del contrato, sea por no entrega, sea por servicios ocultos, etc. Y esto es así porque los contratos los redactan las mencionadas compañías, y se plantean todos los extremos necesarios para proteger y salvaguardar las prerrogativas de la sociedad arrendadora. Lo más interesante, son las cláusulas que exoneran de responsabilidad a las mismas, frente al usuario.

Por otro lado como financiera que es, la sociedad tiene las mejor de las garantías, que es la propiedad misma del bien objeto de leasing, que no se transmite, en su caso, hasta el final del período contractual, si se ejercita la acción de compra.

c) Desde el punto de vista del usuario, enumeramos las siguientes:

1. La ventaja primordial es que de esta manera, el usuario puede financiar el total de la cantidad, es decir, el cien por ciento del valor del bien. Lo que da como resultado una mayor agilidad a la hora de optar por él.

2. Como consecuencia, evita la movilización de capitales propios, ya que no exige garantía, pagos iniciales, desembolso <<a priori>>; es por ello por lo que evita la movilización de capitales propios o acudir al crédito bancario.

3. Desde el punto de vista contable, no se altera para nada el balance, ya que el bien financiado por leasing no forma parte del inmovilizado.

4. Por dejar intactas las normales líneas del crédito bancario de las que disfruta la empresa se liberaliza el capital circulante permitiendo el empleo del mismo en otro tipo de inversiones, reduciendo al mínimo el peligro de endeudamiento excesivo esto es, una liquidez estabilizada.

5. Es un coste totalmente deducible del beneficio obtenido, ya que es el propio equipo adquirido el que financia la inversión con los beneficios obtenidos de su utilización.

6. Por otro lado las cuotas pagadas por el usuario a la sociedad de leasing son gasto deducible como la explotación.

7. Eventualmente, cuando la legislación fiscal lo permita, habrá una amortización acelerada de los equipos.

8. Consiente una financiación a medio y largo plazo sin alterar la elección y el control de la empresa, por cuanto que los cánones arrendaticios no varían desde el principio de la operación.

9. Protege contra la inflación ya que el bien financiado es utilizado inmediatamente, y como hemos expresado las cuotas no varían, y como consecuencia, los costes son fijos sin que les afecte las fluctuaciones de la moneda, salvo pacto en contrario.

10. Transfiere el riesgo de la obsolescencia al arrendador con lo cual da agilidad a la empresa arrendataria, añadiendo que permite la elección, sin ninguna restricción del bien de equipo al usuario, y mejor trato y precio por tener el respaldo y la forma contractual de la empresa financiera, evitando las complejas operaciones burocráticas y las complejas restituciones impuestas normalmente a préstamos de tipo variado. Asimismo, y por los mismos motivos, asegura los servicios de mantenimiento, asistencia técnica, consulta, etc.

11. Es instrumento de modernización en la empresa al evitar la necesidad de vender el equipo obsoleto, al permitir que se realice la operación, sin otras garantías colaterales, al dar la posibilidad de que se confeccione a medida y según las exigencias de la empresa arrendataria, consiguiéndose normalmente unos plazos más largos de los habituales.

12. En los bienes importados evita el riesgo del cambio, que podría repercutir en un mayor coste del equipo, y a su vez permite a las compañías multinacionales conocer con más exactitud el coste de su presencia en el mercado de determinado país". 85

### **Desventajas**

Los pagos periódicos pactados resultan ser mayores a aquellos hechos para liquidar otro tipo de pasivos adquiridos.

El costo por intereses es bastante elevado, en comparación con cualquiera otra fuente de financiamiento.

Se debe de cumplir el plazo inicial forzoso del contrato, y en caso de cancelar el convenio se deberá de cubrir una prima.

Los riesgos, particularmente son a cargo de la arrendataria financiera, quedando la arrendadora exenta de toda responsabilidad.

De igual forma el autor Eduardo Chuliá Vicent, señala: "en cuanto a los inconvenientes hay que hacer la misma división que para las ventajas, en el sentido de observarlos desde el punto de vista del sujeto afectado:

- A) Para el proveedor no existe ninguna desventaja que se pueda tener en cuenta en concreto, respecto a esta figura contractual.
- B) Desde el punto de vista de la sociedad leasing el mayor inconveniente es consecuencia del riesgo de insolvencia del usuario, ya que debido a la legislación no es exhaustiva al respecto tendrá dificultades en recuperar el bien arrendado en caso de que existieran problemas de suspensión de pagos o quiebra. Asimismo es la sociedad la que acarrea con los problemas de los efectos desfavorables de la inflación, así como los de la obsolescencia del material, y de su propio coste elevado de financiación, ya que no existe desembolso inicial en la suscripción de operaciones de este tipo.<sup>40</sup>
- C) Para el usuario:
  - 1. Su elevado coste en comparación con otras formas de financiación.
  - 2. Impone la obligación inderogable a la empresa arrendataria de finalizar el contrato. Reduciendo la elasticidad para disponer del equipo obsoleto antes del final del mismo.

---

85.- CHULIÁ VICENT EDUARDO Y BELTRÀN ALANDETE TERESA, Aspectos Jurídicos de los Contratos de Leasing, Librería Bosch, Zaragoza, 1989, pp. 31, 32, 33.

3. Proporciona menos consistencia patrimonial, y no goza del prestigio atribuido a la propiedad, reduciendo asimismo la posibilidad de recurrir a crédito bancario por la menor disponibilidad del activo de la empresa.
4. Aumenta el riesgo de desposesión en caso de que no se efectúe regularmente el pago de los cánones, puesto que se incluyen siempre cláusulas penales, y en general el conjunto de obligaciones que se imponen al arrendatario pueden llegar a dar una imagen de desproporción entre las partes; y esto es debido a la falta de una legislación adecuada, y a que las sociedades de leasing corren con demasiados riesgos económicos.

En resumen podríamos afirmar que, teniendo en cuenta las descritas ventajas y desventajas es una fórmula especialmente diseñada para profesionales, usuarios particulares e incluso pequeñas y medianas empresas, quienes pueden disponer de menos liquidez, y necesitan la renovación y requisamiento. No obstante, también es un instrumento de financiación perfectamente aplicable, o mejor dicho, practicable por las grandes empresas ya que su finalidad consiste, como las anteriores en aumentar la capacidad productiva y rentabilidad". 86

Tomando en cuenta las opiniones de los autores citados se concluye que algunas de las ventajas principales de la arrendataria, lo es el financiamiento al 100% del costo del equipo, incluyendo otro tipo de costos colaterales, tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, etc, no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.

En virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora requiere como garantía del financiamiento sólo el activo arrendado.

Asimismo, el equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendamiento y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas estratégicas, obteniendo un mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas, a corto y mediano plazo.

Igualmente el arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar las líneas adicionales de crédito bancarias, es decir, no influye en otras líneas de crédito.

41

Posee la ventaja de planear la renovación periódica de su planta y equipo, además de que el contrato de arrendamiento financiero es más accesible para aquellas empresas a las que se les dificultaría obtener un crédito en una institución bancaria.

Como ya ha quedado asentado que tomando en cuenta las ventajas que se obtienen en el contrato de arrendamiento financiero, también hay que contemplar las desventajas que posee, en virtud de que dicho contrato resulta sumamente ventajoso para una de las partes como lo es la arrendadora, pues es ésta quien obtiene los mayores beneficios dentro del contrato.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Con relación a esta figura jurídica han surgido diversas modalidades, variantes o clases de contrato, creadas por las necesidades del tráfico comercial y financiero de las muchas empresas con metas de crecimiento y que en cierto momento no cuentan con el capital suficiente para la adquisición de bienes para el funcionamiento de las mismas, a continuación se conceptúan algunos tipos de contrato financiero o también llamado leasing.

#### **2.1 Leasing financiero**

Esta modalidad es el tipo de contrato que justifica la norma jurídica. Por sus características el leasing financiero, es la única modalidad regulada al amparo de la Convención Internacional de la UNIDROIT sobre el leasing internacional de Ottawa de 1998.

Constituye un acto jurídico que reviste la forma de contrato y que además se constituye como una operación financiera de mediano a largo plazo. El arrendamiento financiero se reguló a partir del mes de diciembre de 1981 en la LGICOA (Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Actualmente la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito lo contempla, el cual a la letra establece:

**“ARTICULO 408.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiera el artículo 410 de esta Ley.**

**Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.**

**En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de**

**dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento.**

**En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones, pactadas en el contrato correspondiente.**

Una de las notas características más sobresalientes de esta modalidad es que interviene una arrendadora, es decir, una entidad financiera autorizada por el Estado específicamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que de manera profesional y habitual realiza este tipo de operaciones. (art. 5° de la LGOAAC).

En esta modalidad la arrendadora financiera interviene como un intermediario, entre el futuro usuario o arrendatario financiero y el proveedor o fabricante de los bienes que serán objeto indirecto del contrato. La empresa arrendadora por dedicarse de manera profesional y habitual a este tipo de operaciones tiene la solvencia moral y económica que le permiten contar con recursos suficientes para adquirir del proveedor, los bienes materia del contrato, y posteriormente ponerlos a disposición del futuro usuario mediante la celebración del contrato de arrendamiento financiero respectivo.

La esencia en la celebración del contrato es precisamente el financiamiento, pues la persona que requiere de un bien de capital productivo solicita a la arrendadora financiera, previa la aprobación de ciertos requisitos legales, la adquisición de los indicados bienes del productor, fabricante o proveedor, para que le sea concedido el uso y goce de los mismos con la inclusión en el contrato de una opción terminal. (Artículo 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)

El leasing financiero se contrata por tiempo determinado e irrevocable, de mediano a largo plazo, (art. 408 de la LGTOC), pues como ya se indicó la característica que inspira esta modalidad es el financiamiento y con tal idea se posibilita que el futuro usuario o arrendatario financiero obtenga la financiación de la inversión y acudiendo a mecanismos diversos de los créditos comunes que frenan e impiden el desarrollo de la empresa, y evita la realización de grandes erogaciones de dinero que además de descapitalizar la empresa, la ponen en una situación de falta de liquidez, además de acudir a esta figura no bloquea la contratación de otras fuentes de financiamiento externo, obteniendo adicionalmente ventajas en materia tributaria.

La duración del contrato se encuentra establecida con relación directa a la vida útil del bien arrendado, en este período las partes no pueden revocar el plazo pactado, salvo que por causa imputable a alguna de las partes se demande la rescisión del contrato por incumplimiento. (art. 409 y 416 de la LGTOC).

Cabe destacar una desventaja de esta modalidad la cual se presenta cuando recae sobre bienes de vida útil prolongada, pues “no puede aplicarse con éxito en países con un alto índice de depreciación monetaria, ya que ello implicaría un gran riesgo aunque se pacte con indexación de la operación o la utilización de divisas”. 87

Los pagos que efectúa el usuario o arrendatario financiero a manera de renta o canon se establecen con la finalidad de amortizar el valor total del bien arrendado y permitir así su autofinanciamiento.

En el leasing financiero generalmente es adoptada la opción terminal de compra, pues como consecuencia de la amortización del valor total del bien arrendado el precio pactado al ejercer dicha opción es simbólico, no obstante el ejercicio de la opción se encuentra sujeta además de haber cumplido con todas y cada una de las obligaciones asumidas, al valor que tenga el bien para el usuario o arrendatario financiero pues puede suceder que el bien arrendado haya agotado su vida útil.

El leasing financiero “es una fuente de financiamiento hacia la empresa, al permitirle contar con un activo de largo plazo, sin necesidad de incurrir en el cuantioso desembolso que implica una compra de este tipo”. 88

En el leasing financiero manifiesta Jaime Alberto Arrubla Paucar “interviene una compañía leasing (financial leasing companies) que adquiere los bienes para sí, por pedido expreso del usuario. Una vez que adquiere el equipo deseado, cede el uso del mismo al empresario necesitado, a título de arrendamiento y por un plazo determinado. Una vez se cumpla el plazo, tendrá el arrendatario la opción de continuar el arriendo o adquirir los bienes por un valor residual”. 89 <sup>1</sup>

---

87.- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA TOMO IV, Apéndice, Lara Abatti Enrique, Voz contrato de Leasing, Editorial Driskill, S.A., primera edición, 1982, Buenos Aires Argentina. p. 154.

88.- RAMOS ARRIAGADA RAMÓN Y TORRES SALAZAR GABRIEL, Leasing operativo y financiero, Tratamiento comercial, financiero, contable y tributario, Editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Primera edición, 1993, Santiago, Chile. p. 67.

89.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Contratos Mercantiles, Tomo II, Contratos Atípicos, tercera edición, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín Colombia, 1998, p. 121.



Por su parte el jurista, Carlos Alberto Gherzi señala que el leasing financiero “se trata de un herramental de acceso a bienes de capital o durables mediante crédito, especialmente para las empresas medianas o pequeñas que no pueden acceder a financiaciones bancarias o extrabancarias por falta de garantías, iniciación en plaza, etc.; contiene la ventaja respecto de estas últimas, que no opera “sobre saldos”, situación en la cual las cargas financieras deterioran el poder de expansión de estas empresas (pequeñas o medianas) en los momentos iniciales de su producción y competitividad en el mercado (adecuación al mercado).

El crédito-leasing permite así pagos uniformes, en los cuales convergen capital e interés, evitando mayores intereses en el inicio del proyecto, aún cuando se conceda plazos de gracia, pues esto aumenta el costo y sólo difiere la estrangulación financiera de la empresa”. 90

De acuerdo con el autor Barreira Delfino el leasing financiero “es una operación de financiación de mediano o largo plazo practicado por una entidad financiera a favor de una empresa comercial o industrial, interesada en instrumentar y modernizar sus actividades para incentivar su expansión, mediante su óptimo equipamiento. La entidad financiera, a petición de su cliente, adquiere el bien del capital previamente seleccionado por este último y le facilita su utilización durante un período determinado de común acuerdo”. 91

Por todo cuanto se ha visto acerca de los diferentes conceptos de arrendamiento financiero en el capítulo anterior, reproduzco los mismos como si a la letra se insertaren en el presente apartado, sobresaltando que el artículo 408 y demás preceptos que rigen al arrendamiento financiero de la LGTOC, dan pauta para interpretar de manera muy general y específica la operatividad de dicho contrato.

## **2.2 Leasing operativo.**

Esta modalidad es el tipo de contrato que representa las operaciones que originalmente comenzaron a efectuarse antes de la amplia difusión y perfeccionamiento de la figura.

El leasing operativo tiene como característica esencial que el propio fabricante, productor o proveedor de los bienes materia del contrato es la persona que concede el uso y goce de los mismos, suprimiendo al intermediario o empresa de leasing. Es decir, el propio proveedor o fabricante se constituye en arrendador financiero.<sup>2</sup>

---

90.- GHERSI CARLOS ALBERTO, Contratos civiles y comerciales, partes general y especial. Figuras contractuales modernas, Tomo 2, Tercera edición, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 124.

91.- BARREIRA DELFINO, Leasing, Editorial Cangallo, Buenos Aires 1978, p. 26.

Esta modalidad aparta la idea de la figura que es el financiamiento, el cual se suprime, pues obedece más a objetivos de carácter comercial.

El leasing operativo es llevado a cabo por el propio productor o fabricante o bien por una empresa diversa que mantenga lazos y nexos estrechos con el propio fabricante o proveedor que le aseguran el control sobre las operaciones que se verifican.

El leasing operativo es llevado a cabo por el propio productor o fabricante o bien por una empresa diversa que mantenga lazos y nexos estrechos con el propio fabricante o proveedor que le aseguran el control sobre las operaciones que se verifican.

El leasing operativo se contrata por tiempo indeterminado y revocable, de corto a mediano plazo, pues como ya se indicó la característica que inspira esta modalidad son objetivos comerciales y no el financiamiento. La duración del contrato generalmente es menor a la vida útil del bien arrendado, por lo que el valor total del bien arrendado sólo se amortiza totalmente con la realización de varias operaciones, consecuentemente con cada operación el arrendador, sólo recupera una parte del valor del bien arrendado.

En el leasing operativo el arrendatario conserva la facultad de revocar en cualquier momento el contrato, razón por la cual su duración es indeterminada y pactada de corto a mediano plazo, en donde el arrendador soporta los riesgos operativos los cuales son aplicados e incrementan los conceptos que por renta, canon o alquiler paga el arrendatario.

En esta modalidad los bienes objeto del contrato son bienes muebles fungibles y de uso corriente, que permiten su constante uso por varios arrendatarios por virtud de la celebración de diversos contratos.

Al constituirse en una operación de corto plazo que no cubre la vida útil del bien, es prácticamente inexistente la opción de compra, por lo que puede concluirse que el leasing operativo no constituye una opción o alternativa de financiamiento externo.

Los autores Ramón Ramos Arriagada y Gabriel Torres Salazar opinan: "El leasing operativo puede conceptualizarse como una forma de prestación de servicios puesto que la relación contractual entre las partes no conlleva la intencionalidad de compra por parte del arrendatario". 92

3

---

92.- RAMOS ARRIAGADA RAMÓN Y TORRES SALAZAR GABRIEL, Op. Cit. p. 67

Manifiesta el autor Ricardo Luis Lorenzetti, en el leasing operativo “quien fabrica el bien lo da en leasing, por lo que el titular y el dador constituyen una sola persona y parte contractual. Su finalidad es de cambio: el titular desea locar-vender el bien y el adquirente usar-comprarlo. Su ámbito de aplicación más frecuente comprende los bienes de capital para las industrias, la construcción inmobiliaria y los bienes de consumo”. 93<sup>4</sup>

El tratadista Jaime Alberto Arrubla Paucar: afirma: “esta modalidad de leasing es practicada por los propios fabricantes para la colocación de sus productos. Fue tal vez la primera de todas las modalidades de leasing y la que originó este tipo de operaciones por las dificultades que presentaron los grandes productores de maquinaria para colocar sus productos. Más que una modalidad financiera, se trata de una alternativa que ofrecen a sus clientes al lado de la venta”. 94

El investigador Carlos Herrera Avendaño, manifiesta “en esta operación se establece un contrato entre el fabricante de un bien y el cliente, que paga una cuota equivalente a un alquiler durante un periodo. El fabricante asume la asistencia técnica de los equipos o maquinaria que ha alquilado al cliente, así como la seguridad de los mismos”.95

Manifiesta Carlos Gilberto Villegas, “por este contrato, un fabricante o importador de bienes, entrega al tomador un equipo de su propiedad, por un precio periódico, durante el término de duración del contrato, debiendo aquí preverse también el derecho de “opción de compra” a favor del tomador por el “valor residual” fijado en el contrato”. 96

Los juristas Eduardo Chuliá Vicent y Teresa Beltrán Alandete apoyados en otros autores definen al leasing operativo como: “contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario), el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden, tanto la financiación de la puesta de disposición del equipo como los gastos entretenimiento y reparación, y durante un período de tiempo generalmente corto (1 a 3 años), revocable por el

---

93.- LORENZETTI, RICARDO LUIS, Contratos, Parte Especial, Tomo I, Primera Edición, Editorial Rubinzal-Culzoni editores, Buenos Aires, 2003, p.593.

94.- ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO, Op. Cit 121.

95.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Fuentes del financiamiento, segunda edición, Editorial Gasca Sicco, México, 2003, p.38

96.- VILLEGAS CARLOS GILBERTO, Operaciones bancarias, Tomo II, Editorial Rubinzail-Culzoni, editores, Buenos Aires, 1996, p. 109.

Los juristas Eduardo Chuliá Vicent y Teresa Beltrán Alandete apoyados en otros autores definen al leasing operativo como: “contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario), el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden, tanto la financiación de la puesta de disposición del equipo como los gastos entretenimiento y reparación, y durante un período de tiempo generalmente corto (1 a 3 años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación”. 97

5

“Por tanto el elemento básico es la vida útil del bien, siendo el contrato rescindible, y generalmente nunca supera los tres años”. 98

En el derecho mexicano prácticamente no existe la figura de leasing operativo, pues la legislación aplicable conceptúa al leasing como una operación financiera denominada arrendamiento financiero inspirada en la idea del financiamiento, que sólo puede ser llevada a cabo por una Organización Auxiliar del Crédito, constituida como Sociedad Anónima con autorización por parte del Estado para operar como Arrendadora Financiera facultada para realizar dichas operaciones. ( art. 8° de LGOAAC)

Del análisis de la Convención Internacional de la UNIDROIT sobre el leasing internacional de Ottawa 1998, se advierte que no regula la modalidad del leasing operativo, únicamente la del leasing financiero, puesto que en términos de lo dispuesto por el artículo 1° inciso 2, c) se establece que para el cálculo de las rentas que debe efectuar el usuario o arrendatario financiero se toma en cuenta la amortización de la totalidad o de una parte importante del bien arrendado:

Artículo 1° inciso 2.- la operación de leasing aludida en el inciso precedente es una operación que presenta las siguientes características:...

c) Las rentas estipuladas en el contrato de leasing son calculadas teniendo en cuenta, particularmente la amortización de la totalidad o de una parte importante del costo del material.

---

97.- CHULIÁ VICENT EDUARDO Y BELTRÁN ALANDETE TERESA, Aspectos jurídicos de los contratos de leasing, librería Bosch, Zaragoza, 1989, p. 34.

98.- IBIDEM, p. 34.

Por lo anterior en mi opinión a diferencia del arrendamiento financiero, en el operativo el proveedor corre con los gastos de mantenimiento, es decir gastos técnicos, mientras el bien está en alquiler, lo que no sucede en el financiero, pues la carga más pesada es para el arrendatario, me refiero a las innumerables obligaciones que encierra dicho contrato.

## 2.3 Leasing Mobiliario

Es aquella operación que tiene como objeto indirecto precisamente bienes muebles. Esta modalidad es la que originó la creación de la figura jurídica del leasing, pues los precursores de la misma pretendieron obtener a través del leasing la maquinaria y equipo necesario para la producción, mediante la amortización del valor total de los mismos permitiendo su autofinanciamiento. Vg. El caso del señor D.P. Boothe Jr.

La creación del leasing se debió a la necesidad de obtener la maquinaria y equipo necesarios para la producción y para obtener mayor productividad, es decir recayó originalmente sobre bienes muebles, históricamente con este tipo de operación se gestó la figura jurídica del leasing.

Para el tratadista Ricardo Luis Lorenzetti el leasing mobiliario “es el ámbito de más desarrollo del contrato, principalmente porque en esta materia es particularmente válida la garantía que ofrece el leasing. El leasing mobiliario puede ser financiero u operativo, de empresa o de consumo”. 99

Otra opinión respecto del leasing mobiliario es la del autor Jesús Rodríguez Márquez, como su nombre indica, “leasing mobiliario es aquel que recae sobre bienes muebles”. 100

El autor Oriol Amat opina al respecto, que este contrato “se hace sobre bienes tales como vehículos y bienes de equipo. La duración del contrato suele ser normalmente a medio plazo, por lo general de 2 a 5 años. Las cuotas del leasing son en general constantes”. 101

Los juristas españoles Eduardo Chuliá Vicent y Teresa Beltrán Alandete, afirman: “según el objeto del contrato leasing puede ser mobiliario e inmobiliario. Como su propio nombre indica, el mobiliario es el realizado sobre los bienes muebles y el inmobiliario con inmuebles”. 102

6

---

99.- LORENZETTI RICARDO LUIS, Op. Cit. p. 595.

100.- RODRÍGUEZ MÁRQUEZ JESÚS, Monografías Jurídicas, El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera, Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid Barcelona, 2000, p. 40.

101.- ORIOL AMAT, El leasing. Modalidades, funcionamiento y comparación con otras opciones, Ediciones DEUSTO, S.A. Madrid Barcelona, Bilbao, p. 31.

102.- CHULIÁ VICENT EDUARDO, Op. Cit. p. 36.

El jurista español Jesús Rodríguez Márquez, menciona dentro del contrato de leasing mobiliario, elementos formales que debe cumplir dicho contrato, estos son algunos: “dado el carácter financiero del negocio, la cláusula de devengo de intereses debe constar por escrito, de conformidad en el art. 314 del CCo, las partes podrán compelerse recíprocamente a otorgar documento privado en los casos en que la cuantía de las prestaciones supere 1,500 pesetas (hablamos del derecho español), los contratos se celebran por escrito, mediante el empleo de clausulados generales elaborados por las compañías de leasing. Además resulta habitual la intervención de los contratos por parte de Corredores de Comercio o su formalización en escritura pública otorgada ante Notario, lo anterior para darle carácter ejecutivo en caso de reclamar las rentas mediante juicio. Resulta usual la instrumentalización de las rentas a través de letras de cambio, que también son intervenidas por los fedatarios públicos. Además los bienes objeto del contrato han de ser muebles corporales no consumibles e identificables (art. 1.1 de la LVPBM). Se entiende por bienes identificables <<todos aquellos en los que conste la marca y número de serie de fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales, o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes>>. Por tanto los contratos de leasing que recaigan sobre los bienes referidos y consten inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes, gozarán de la necesaria protección frente a terceros”.<sup>103</sup>

Así de manera deductiva se entiende que leasing mobiliario se refiere a bienes muebles, parece muy simple; pero cada legislación la regula diferente, en caso de que llegare a estar contemplada dentro de la misma como es el caso de España.

## **2.4 Leasing Inmobiliario**

Como su nombre lo indica se refiere al leasing realizado sobre bienes inmuebles.

Es aquella modalidad por las características del bien objeto indirecto del contrato la duración del contrato no coincide con la vida útil del inmueble, sino que su duración se establece en consideración al lapso de utilización y explotación del propio inmueble, así como la etapa de amortización del mismo.

En esta modalidad el bien objeto como se ha dicho es un inmueble entendiendo por tal los ya construidos, en construcción o pendientes de ella. Se excluyen los que tengan carácter de vivienda del cliente, los terrenos y solares puesto que estos no se amortizan.

7

---

103.- RODRÍGUEZ MÁRQUEZ JESÚS, Op. Cit. pp. 50-55.

El autor Oriol Amat menciona al respecto: “en este tipo de leasing el plazo suele ser superior (respecto del leasing mobiliario), por lo general de 10 a 15 años. Las cuotas de alquiler son normalmente variables y los tipos de interés acostumbran a estar indicados en función de la evolución del coste del dinero”. 104

El autor colombiano Jaime Alberto Arrubla Paucar expresa: “En Colombia es posible la operación leasing inmobiliaria. Se trata de un negocio jurídico lícito, que no atenta contra el orden público o las buenas costumbres, por tanto, puede ser celebrado en ejercicio de la autonomía privada”. 105

El mismo autor señala: “el leasing financiero es un sistema de financiación que consiste, en la formalización de un contrato específico en virtud del cual una de las partes, la sociedad de arrendamiento financiero, previa designación y especificación concretada y detallada de la otra parte para la adquisición de un bien inmueble, cede a ésta, el uso de tal bien inmueble a cambio de una retribución periódica, por un plazo determinado, otorgándose al tomador una opción para permanecer en el arriendo o para comprar el bien”. 106

“Dentro de la definición se observan las características propias de la figura leasing:

1. Un bien inmueble que escoge el tomador, pero que compra la sociedad dadora en leasing.
2. El bien se alquila por un plazo. El precio del alquiler conlleva la amortización del bien, por tanto, el plazo del leasing deberá ser lo suficientemente amplio para que permita tal amortización a la vez que la empresa pueda atender a sus necesidades y al pago de dicho alquiler, conservando un margen de beneficio”. 107

Es más complicado el procedimiento de leasing inmobiliario que el del leasing mobiliario, sus plazos son mucho mayores a diferencia del leasing mobiliario. Esta modalidad de leasing está sujeta a posibles eventualidades, mientras la construcción se deprecia, el lote aumenta su valor. Como es otro caso, los centros urbanos, lotes que eran industriales se convierten en lotes urbanizables aumentando considerablemente su valor.

9

---

104.- ORIOL AMAT, Op. Cit. p. 31.

105.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. p. 124.

106.- IBIDEM, p. 124.

107.- IBIDEM. p. 125.

Por otra parte en virtud de que los inmuebles están sujetos a aumentar su plusvalía constantemente, se presentan dos circunstancias que no se aplican en el leasing inmobiliario, a saber: las cantidades que deberá pagar el usuario arrendatario financiero por concepto de renta o canon son mayores y en proporción al aumento del valor del inmueble, además, de que para el caso de que se ejercite la opción Terminal de compra no se establecerá un precio simbólico, sino una cantidad similar al precio del propio inmueble en el momento del ejercicio de la opción.

“El leasing inmobiliario comprende el inmueble ya construido o a construirse. Puede ser financiero u operativo, de empresa o de consumo” .108  
10

El investigador Carlos Herrera Avendaño expresa: “en este caso, el bien objeto del contrato es un inmueble, entendiéndose por tal los ya construidos, en construcción o pendientes de ella. Se excluyen los que tengan carácter de vivienda del cliente, los terrenos y solares, puesto que éstos no se amortizan”.  
109

El jurista Juan M. Farina manifiesta: “Teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en la ley 24.441 sobre leasing inmobiliario, cabe advertir que sólo puede ser dador una entidad financiera o una sociedad leasing, y puede tratarse de un leasing operativo como de un leasing financiero; hay dos subespecies: a) el leasing inmobiliario empresarial, en el caso de que el usuario sea una empresa comercial o industrial, y b) el leasing inmobiliario habitacional, cuando el usuario lo destina a vivienda, sea dentro de un plan estatal o privado, con fines sociales comunitarios y de carácter masivo”. 110

Para la maestra Zoyla H. León Tovar, el leasing inmobiliario “tiene por objeto bienes inmuebles para su uso y goce por un plazo forzoso establecido en el contrato, satisfaciendo, como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, una cantidad que comprenda el valor del bien, los gastos de adquisición, impuestos, intereses y demás accesorios, y al vencimiento del plazo forzoso opte por cualquiera de las opciones terminales”. 111

El tratadista Carlos Gilberto Villegas expresa que el leasing inmobiliario: “Consiste en la adquisición que hace un banco, entidad financiera o sociedad de leasing, de un determinado inmueble seleccionado por el cliente, con el

---

108.- LORENZETTI, RICARDO LUIS, Op. Cit. pp. 594, 595.

109.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Op. Cit. p. 40.

110.- FARINA JUAN M. Contratos comerciales modernos, segunda edición, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1997, pp. 550, 551.

111.- LEÓN TOVAR ZOYLA H. Contratos Mercantiles, Colección de textos jurídicos universitarios, Oxford University Press, Harla México, 2004, p. 551.



objeto de construir en el terreno adquirido un edificio destinado a industria, establecimiento fabril, explotación comercial, etc., el cual una vez terminado es inmediatamente ocupado y utilizado por el cliente en locación financiera o sociedad de leasing de un inmueble ya edificado, previamente seleccionado por el tomador. Vencido el plazo del contrato y cumplidas todas y cada una de las obligaciones asumidas, el cliente se convierte en propietario del terreno y de la construcción". 112

Otra de las características que presenta esta modalidad, es la de publicidad y con ello realizar el trámite correspondiente de registro, para darle efectos frente a terceros y seguridad jurídica, trámite que debe realizarse tanto por lo que se refiere a la compra del inmueble como la celebración del contrato.

11

## 2.5 Leasing Broker

El término broker según el Diccionario financiero. WWW significa (Intermediario financiero). "Corredor de comercio que negocia títulos y efectúa descuentos de efectos". 113

Otra acepción de la palabra brokes, es la siguiente: "Término inglés que designa a los intermediarios bursátiles o de los mercados financieros que actúan por cuenta de sus clientes". 114

El leasing de intermediación (leasing brokers) como lo llama el jurista Jaime Alberto Arrubla Paucar, al respecto opina: "en esta modalidad aparece la sociedad leasing como mediadora entre proveedores y usuarios. Es un corretaje de leasing el que realiza la sociedad, procurando acercar la oferta y la demanda para facilitar la operación leasing, pero marginándose de la contratación percibiendo por sus servicios una retribución. La sociedad leasing aparece invirtiendo toda su experiencia y conocimiento del mercado, pero no aporta capital". 115

En esta modalidad existe auxiliar del comercio que participa como intermediario entre la empresa de leasing, el usuario o arrendatario financiero y los fabricantes, se conoce como una operación de leasing por intermediación, por virtud de la cual el auxiliar del comercio recibe una comisión al emplear su relación y experiencia comercial y financiera y poner en contacto a las partes contratantes.

---

112.- VILLEGAS CARLOS GILBERTO, Op. Cit.- p. 107.

113.- WWW.abcbolsa.com/diccionario.

114.- WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/

115.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. p. 122.

## 2.6 Arrendamiento total

Para el Investigador Carlos Herrera Avendaño el arrendamiento total “Es aquel que permite al arrendador recuperar, con las rentas pactadas en el plazo forzoso, el costo total del activo arrendado más el interés que le hubiera generado este capital invertido. Esta es una de las características fundamentales del arrendamiento financiero”. 116

En otras palabras, en esta modalidad el arrendatario financiero garantiza al arrendador financiero el recuperar el costo total del activo del bien arrendado mediante el pago periódico de las rentas estipuladas más los intereses correspondientes, por lo que al término del contrato se ejercita la opción terminal de compra por un precio simbólico.<sup>12</sup>

## 2.7 Leasing directo.

Esta modalidad se presenta cuando el arrendador financiero es el productor, fabricante o productor de los bienes. Tiene relación esta modalidad con lo que se refiere al leasing operativo.

Existen algunas ideas acerca de este tipo de leasing, encontrados en la red los cuales expresan:

“Leasing directo: en el caso de la oferta por leasing el contrato debe ser directo del proveedor”. 117

“Leasing directo: el leasing es directo cuando por las condiciones económicas del arrendamiento financiero no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra”. 118

“Leasing directo: el arrendatario gestiona directamente la financiación con la entidad de leasing, a la que da las instrucciones sobre el material a comprar”. 119

“Leasing directo: este se realiza cuando la empresa adquiere los activos que se le arrienden a la compañía de leasing pero estos no son propiedad de ellos”. 120

---

116.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Op. Cit. p. 45

117.- [WWW.licitacionesporleasing](http://WWW.licitacionesporleasing).

118.- [WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm](http://WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm).

119.- [WWW.uclm.es/profesorado/leasing](http://WWW.uclm.es/profesorado/leasing).

120.- [WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/](http://WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/).

## 2.8 Leasing Indirecto

Esta modalidad se presenta cuando el productor, fabricante o proveedor de los bienes es una persona diversa al arrendador financiero. Tiene relación esta modalidad con lo que se refiere al leasing financiero.

Estas son algunas ideas encontradas en la red acerca del leasing indirecto:

“Leasing indirecto: realizado sobre un bien inmueble. Según el artículo 333 del Código Civil, son bienes inmuebles, entre otros, las tierras, edificios, caminos y construcciones”. 121

“Leasing indirecto: el fabricante o distribuidor, es quien propone la forma de financiación a la entidad de leasing”. 122 <sup>13</sup>

## 2.9 Leasing en divisas

La palabra divisa significa: “Instrumento de pago denominado en moneda extranjera. Puede adoptar la forma de moneda, billetes, cheques, letras, giros, saldos en cuenta corriente, etc.”. 123

El autor Carlos Herrera Avendaño al respecto manifiesta: “Se utiliza especialmente en la financiación de importaciones de bienes de equipo y maquinaria, caracterizadas por implicar un elevado importe, así como por una notable incidencia de la rapidez de los cambios tecnológicos”. 124

De igual manera en la red se encontraron algunas ideas de esta modalidad de leasing estas son algunas:

“Leasing en divisas: “con este tipo de leasing se elige que divisa desea para formalizar el arrendamiento. Con este tipo de leasing se puede financiar cualquier tipo de bien destinado a fines comerciales, financieros, industriales, agrarios, de servicios o profesionales=bienes de equipo, coches, vehículos, mobiliario, equipos informáticos, locales comerciales, naves industriales u oficinas”. 125

---

121.- [WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm](http://WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm)

122.- [WWW.uclm.es/profesorado/leasing](http://WWW.uclm.es/profesorado/leasing).

123.- [WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/](http://WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/)

124.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Op. Cit. p. 39

125.- [WWW.BBVA.es/leasing financiero/](http://WWW.BBVA.es/leasing financiero/)

“Leasing en divisas: se trata de una modalidad de préstamos que se contrata en aras de conseguir un menor coste real de la operación, bien sea porque el tipo de cambio de la divisa que utilizamos para financiarnos esperamos que evolucione de forma favorable o bien sea porque el tipo de interés de dicha divisa es inferior del de nuestra divisa natural”. 126

“Leasing en divisas: se trata de un préstamo normal donde en lugar de denominar el capital prestado en la divisa natural del titular se denomina en una divisa distinta. El objetivo de este cambio en la divisa de la operación no es otro que alcanzar un coste final de la financiación inferior al coste de la operación en divisa natural”. 127

“RIESGOS: este tipo de operaciones, incorpora un elevado nivel de riesgo, de tal modo que si bien pueden resultar tremendamente ventajosas, también pueden resultar ser muy gravosas. Así los riesgos a que nos enfrentamos en una operación de este tipo son:

a) Riesgo de variación en el tipo de interés, evidentemente este riesgo también se corre cuando nos financiamos en nuestra divisa natural.

b) Riesgo de variación en el tipo de cambio, este es el mayor componente de riesgo, en este tipo de operaciones ya que en el caso de que evolucione de forma desfavorable el diferencial del tipo de interés puede desaparecer muy rápidamente. Hemos de tener en cuenta que la variación del tipo de cambio hace que tanto el capital pendiente, denominado en nuestra divisa natural, como el montante de los intereses devengados se incremente notablemente.

Hay que tener presente que puesto que la apreciación del tipo de cambio de la divisa puede elevar considerablemente el valor de la deuda algunas entidades imponen la realización de amortizaciones extraordinarias cuando dicha variación en el tipo de cambio supone un incremento sustancial del valor de la deuda en la divisa local”. 128

Como ya se ha observado, este se utiliza especialmente en la financiación de importaciones de bienes de equipo y maquinaria, caracterizadas por implicar un elevado importe, así como por una notable incidencia de la rapidez de los cambios tecnológicos. Se puede decir que estas características justifican generalmente la aplicación de tipos de interés altos, incrementando notablemente su costo financiero.

14

---

126.- [WWW.BBVA.es/leasing-financiero/](http://WWW.BBVA.es/leasing-financiero/)

127.- [WWW.BBVA.es/leasing-financiero/](http://WWW.BBVA.es/leasing-financiero/)

128.- [WWW.BBVA.es/leasing-financiero/](http://WWW.BBVA.es/leasing-financiero/)

Así, en esta modalidad, el cliente paga cuotas de arrendamiento propio al leasing en la divisa de importación, lo cual implica un costo financiero próximo al tipo de interés vigente en el país de origen de la importación y un margen adicional que suele ser de unos dos puntos aproximadamente.

El beneficio del leasing en divisas está derivado de las importaciones realizadas por diferencia entre los tipos de interés del país importador y los del explorador suponiendo que el tipo de cambio no varía durante el período de duración del contrato. Si esto no es así y la moneda del país importador se revalúa, resultaría más barato obtener las divisas para pagar las cuotas de arrendamiento; en caso contrario, la empresa importadora se encontraría con un problema financiero derivado de una devaluación.

## **2.10 Leasing con anticipos**

El arrendamiento financiero con anticipos se encuentra previsto en la legislación nacional al amparo de las Reglas Básicas de Operación de las Arrendadoras Financieras en los siguientes términos:

“DECIMA SEGUNDA: En los contratos de arrendamiento financiero se podrá convenir la entrega de anticipos a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que será objeto de dichos contratos y que por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo. En estos casos, la arrendataria quedará obligada a pagar una cantidad de dinero determinada o determinable que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento financiero. Las arrendadoras financieras deberán cuidar que los anticipos tengan un plazo hasta de un año, después del cual deberán convertirse en arrendamiento financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato...”

“En este tipo de leasing cuando se celebra un contrato de arrendamiento financiero (leasing) en el cual el costo del bien está determinado por un precio y por el cual el arrendatario se compromete a pagar un canon mensual de arrendamiento es decir una renta durante un determinado número de meses pagaderos al principio de cada mes. Al vencimiento del contrato el arrendador tiene la opción de adquirir el bien por una cierta cantidad”. 129

15

---

129.- [WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/](http://WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/)

## 2.11 Leasing con subarriendo

EL Investigador Carlos Herrera Avendaño manifiesta: "En esta opción la empresa leasing, propietaria del bien, autoriza al cliente para que emita la cesión del uso a un tercero". 130

En la red se encontró dentro de la página de leasing internacional en lo que hace al derecho colombiano lo siguiente respecto del leasing con subarriendo:

"Subleasing. Aquí el usuario acude a una compañía de leasing nacional para que esta contacte a la empresa extranjera y celebre contrato de leasing Internacional. A su vez la compañía de leasing nacional celebra un contrato de subleasing directamente con el usuario final". 131

"Se trata de un subarriendo financiero (sub-leasing), previsto en el artículo 2° de la Convención sobre Leasing Internacional, ordenamiento que prevé la aplicación de la Convención cuando el objeto del subarrendamiento financiero sea el mismo equipo objeto del arrendamiento financiero, y se aplica como si la persona de quien el arrendador financiero adquirió el equipo fuera el proveedor y como si el acuerdo bajo el cual el equipo fue así adquirido (por el arrendatario financiero) fuera el acuerdo de suministro. Esta peculiar figura no está permitida por la LGOAAC en forma expresa; sin embargo las partes pueden prever la posibilidad de que el arrendatario financiero a su vez conceda el uso o goce de los bienes en subarrendamiento financiero; por supuesto de la práctica de esta figura de manera profesional o habitual por el arrendatario financiero sería ilícita por contrariar las prohibiciones de la LGOAAC, en cuanto que ninguna persona, distinta de las sociedades anónimas, previa autorización puede dedicarse a realizar operaciones de arrendamiento financiero". 132

**Vale la pena mencionar las reformas del 18 de julio de 2006 publicadas en el Diario Oficial de la Federación, en el que ha sido derogado el Capítulo Segundo referente a las Arrendadoras Financieras que contenía la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pasando a formar parte de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se adiciona al Título Segundo, Capítulo VI con los artículos 408 al 418.**

En conclusión en el leasing con subarriendo, la empresa leasing, propietaria del bien, autoriza al cliente para que emita la cesión del uso a un tercero.

En nuestra legislación no puede darse este tipo de leasing, se considera que no procede.

16

---

130.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Op. Cit. p. 40

131.- [WWW.licitacionesporleasing](http://WWW.licitacionesporleasing).

132.- León Tovar Soyla H. Op. Cit. p. 551.

## CAPÍTULO TERCERO

### NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

La palabra española naturaleza deriva del término latino natura, la cual tiene diversos significados iusfilosóficos. Partiendo del significado de la palabra naturaleza en términos generales “es la esencia y propiedad característica de cada ser”. 133

De acuerdo a que en el presente capítulo se pretende examinar la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero, se puede decir, que para lograr dicho fin, se tomarán en cuenta sus elementos, su operatividad, características y esencia todo aquello por lo cual una cosa es y se distingue de las demás o bien se asemeja a alguna otra.

El tema relativo a la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero constituye una gran polémica por las divididas opiniones de los autores, algunas concordantes, otras encontradas, pero todas son ideas respetables.

Sobre la naturaleza del arrendamiento financiero se han elaborado diversas teorías las cuales a continuación se exponen:

#### 3.1 Arrendamiento

La primera de las posiciones sostenidas por la doctrina es la que asimila el arrendamiento financiero o leasing como un contrato de arrendamiento de cosas.

En virtud de que en el arrendamiento hay una transmisión de uso y goce temporal de bienes, por un plazo determinado a cambio del pago de una contraprestación como renta, y en el arrendamiento financiero o leasing hay una transmisión de uso y goce temporal de bienes, por un plazo determinado a cambio del pago de una contraprestación como renta. También hay ciertas obligaciones que se asimilan en ambas figuras como lo es la conservación de los bienes.

No puede afirmarse que el leasing pueda asimilarse al arrendamiento, pues las finalidades económicas y jurídicas no son las mismas. Cabe destacar que el arrendamiento es generalmente un contrato de carácter civil, regulado por el Código Civil Federal en su artículo **2398** el cual dispone:

1

---

133.- PALOMAR DE MIGUEL JUAN, “Diccionario para juristas”, Editorial Mayo Ediciones, primera edición, S, de R.L. México, 1981, p. 902.

**“ARTICULO 2,398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.**

**El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.”**

Y el leasing es eminentemente de carácter mercantil, **regulado** por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su artículo 408, **(a partir de las reformas del 18 de julio de 2006, en la que se derogó el capítulo de las arrendadoras financieras de la LGOAAC y se adicionó a la LGTOC)** el cual establece:

**“ARTICULO 408.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiera el artículo 410 de esta Ley.**

**Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.**

**En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento.**

**En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones, pactadas en el contrato correspondiente”.**



En el contrato de arrendamiento puro normalmente no se pactan opciones terminales del contrato, y en el leasing deben pactarse opciones terminales para el mismo.

Las características que menciona el artículo 2398 del Código Civil Federal, cuenta con su naturaleza jurídica delimitada, sin existir un problema tan complejo como sucede con la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero, en virtud que este contrato desde su denominación ha sido prejuzgado con una naturaleza arrendaticia, así existen autores como el profesor Arturo Díaz Bravo, quien afirma que “el arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador”. 134

El autor citado toma como base para sustentarlo, que considera como naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2398 del Código Civil, de igual manera cita los artículos 2243 y 2244 del mismo cuerpo legal, para fundamentar la promesa unilateral de venta por parte del arrendador.

Por su parte el autor Ramón Sánchez Medal, también sostiene que el contrato de arrendamiento financiero “es un pacto conformado con la unión de dos contratos diferentes, en virtud de que en los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos de bienes muebles, pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas, denominando al contrato que nos ocupa como “arrendamiento-venta”. 135

El jurista Manuel Broseta Pont, expresa que “la naturaleza jurídica del contrato es compleja. Pensamos que quizá participe de algunas notas del arrendamiento, al que se le añade una opción de compra a favor del arrendatario”. 136

Los tres autores citados sostienen que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero es producto de la unión de dos contratos preexistentes, es decir, que lo consideran un contrato mixto.

El autor Ricardo Olivera García manifiesta que los autores “sostienen que la esencia de la relación jurídica entre la sociedad leasing y el usuario se halla en el cambio entre la atribución temporaria del goce de un bien y el pago de la contraprestación, la cual constituye la causa típica del contrato de arrendamiento.

2

---

134.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Contratos Mercantiles, Op. Cit. p. 102.

135.- SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, Op. Cit. p. 65.

136.- BROSETA PONT MANUEL, Manual de derecho mercantil, Editorial Tecnos, S.A. Novena edición, Madrid, 1991, p. 456.

Esta posición es enunciada por los autores con diferente rigidez. Mientras algunos sostienen que el leasing debe regularse en forma integral por las normas relativas al arrendamiento, otros admiten que las especiales peculiaridades del leasing determinan que no le sean aplicables en forma total las normas de derecho privado que disciplinan el arrendamiento, debiendo buscarse un régimen jurídico propio”.137

El mismo autor señala “Esta posición ha sido objeto de duras críticas por parte del resto de la doctrina, la cual destaca la existencia de diversas notas que son típicas del leasing y que no se encuentran en el arrendamiento de cosas, tales como la opción de compra, la traslación convencional de los riesgos, la fijación del precio de la operación con igual criterio que una colocación financiera y el hecho de que la sociedad leasing conserve la propiedad del bien solamente con un fin de garantía. Todas estas características abonarían la existencia de una operación financiera, diferente de un arrendamiento de cosas”.138

Sin embargo, los partidarios de la tesis del arrendamiento se defienden sosteniendo que tanto la finalidad financiera de la operación como la función de garantía que cumple el dominio del bien por parte de la sociedad leasing constituyen apreciaciones de carácter puramente económico, sin trascendencia en el plano jurídico. Agregan además que la opción de compra es un elemento de carácter contingente que no califica el contrato de leasing”. 139

El maestro Javier Arce Gargollo, ha ordenado la variedad de todas y cada una de las tesis acerca del arrendamiento financiero en tres grupos, y la tesis del arrendamiento se encuadra en el grupo “a) las que analizan un solo aspecto del contrato y pretenden ubicarlo dentro de algún contrato típico:

“ ii) Un arrendamiento con ciertas variantes”. 140

En conclusión, bajo mi punto de vista particular, el contrato de arrendamiento financiero cuenta con naturaleza jurídica distinta de la del contrato de arrendamiento, en virtud de que aquel negocio jurídico tiene un fin distinto al de éste; toda vez que el fin de celebrar un contrato de arrendamiento financiero por parte del llamado arrendatario, es el conseguir financiamiento con el objeto de no hacer una erogación destinada a la adquisición de bienes muebles o inmuebles, pudiendo distraer cierta cantidad de dinero con el fin de cubrir otras necesidades de su negocio o personales, pagando una mensualidad por el uso o goce de los bienes adquiridos por la arrendadora financiera y al finalizar el plazo quizá ser propietario de dichos bienes.

Así mismo, se sostiene que el contrato de arrendamiento financiero es un negocio jurídico que cuenta con naturaleza crediticia, siendo un contrato

---

137.- OLIVERA GARCÍA RICARDO, El leasing, Análisis de su régimen jurídico, Ediciones jurídicas, Amalio M. Fernández, Montevideo, 1985, p. 50.

138.- IBIDEM. P.50.

139.- IBIDEM. P.51.

140.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Contratos Mercantiles Atípicos, Op. Cit. p. 241.

único; aún y cuando algunos autores tomando en cuenta su complejidad, lo consideren mixto, tratando de encuadrar en él contratos aislados preexistentes.

El maestro Gerardo Rodríguez Barajas opina que: “Desde su origen, este pacto nació mal bautizado. El motivo determinante entre los contratantes al celebrar este acto no es fundamentalmente la transmisión del uso o goce temporal, a plazo forzoso, de los bienes materia de ese contrato, sino que su objetivo principal es cubrir el costo del bien, gastos financieros (intereses) y demás accesorios, según lo previene el artículo 25 de la LGOC”.

Por consiguiente, su naturaleza jurídica es *sui generis*, pero clasificado dentro de los contratos de crédito”. 141

**Tomando en cuenta las reformas del 18 de julio en las cuales se derogó el capítulo de las arrendadoras financieras y se adicionó a la LGTOC contemplando la figura del arrendamiento financiero en el artículo 408 del cuerpo legal antes citado.**

Considerando que el arrendamiento financiero tiene una naturaleza crediticia en virtud de que el crédito “es la transferencia de bienes que se hacen en un momento dado por una persona a otra, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado, y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mismos. Es de aclararse que el crédito no solo puede otorgarse en dinero, sino también en especie”. 142

Se puede tomar como ejemplo el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente que celebra una institución bancaria con un futuro tarjetahabiente, cuenta con una naturaleza jurídica crediticia, al igual que el contrato de arrendamiento financiero, en virtud de que en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, la institución bancaria se obliga a poner una suma de dinero a disposición del tarjetahabiente (acreditado), o a contraer por cuenta de éste una obligación para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma, términos y condiciones convenidas quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de las que disponga, o a cubrirla oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen, artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el cual a la letra establece:

4

---

141.- VOZ: GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS, DICCIONARIO DE DERECHO MERCANTIL, DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Editorial Porrúa, UNAM, Novena Edición, México, 2005, p.28.

142.- ACOSTA ROMERO MIGUEL, Derecho bancario, Editorial Porrúa, Cuarta edición, México 1991, p. 527.

**“ARTICULO 291.- En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen”.**

Es decir que tanto el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente y el arrendamiento financiero cuentan con las características esenciales para ser considerados con naturaleza crediticia, toda vez que en ambos casos se otorga bienes o riqueza presente por parte de una empresa, (en el caso del arrendamiento financiero una arrendadora financiera) y los acreditados se obligan a devolver esa riqueza en un plazo determinado incluyendo ciertos intereses a beneficio de la empresa.

### **3.2 Arrendamiento con promesa unilateral de compra**

Sobre este punto, el jurista Arturo Díaz Bravo afirma “El arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador”. 143

El autor colombiano Jaime Alberto Arrubla Paucar menciona al respecto “por las dificultades que presenta el tema de la naturaleza jurídica del leasing podría ser regulado como una relación mixta: la del arrendamiento y la de una promesa unilateral de venta o compra, siendo más propio el esquema jurídico de la promesa unilateral de venta, pues en definitiva es el arrendatario quien tiene la opción de permanecer en el arriendo o de comprar. El perfil que presenta la figura, en legislaciones como la colombiana, sería que la promesa unilateral de venta constituye una opción, institución jurídica regulada en nuestra legislación por la ley 51 de 1918 que en su artículo 23 dice: “La opción impone a quien la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviere sometida a un término o a una condición sería ineficaz”. “La condición se tendrá por fallida si tardare más de un año en cumplirse”. “Las partes pueden ampliar o restringir este plazo”. 144

El mismo autor señala “Muchos autores se inclinan por calificar el leasing como un arrendamiento especial. Carmona Gallo señala: “En nuestra opinión, este es un contrato de arrendamiento con opción unilateral de compra”.145

---

143.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Op. Cit. p. 115.

144. ARRUBLE PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. pp.115, 116.

145.- IBIDEM. p. 118.

El doctor en derecho José Luis Sánchez-Parodi Pascua afirma: “Desde otro punto de vista, los efectos que operan en nuestro instituto pueden comprenderse si admitiéramos que en su fase preliminar el proveedor otorga al usuario una promesa unilateral de venta, facultando a este último a fin de determinar el beneficiario de la promesa. De este modo, estaríamos en presencia de una promesa unilateral de venta a favor de tercero aún no designado. Así de un lado, el usuario no estaría legitimado para accionar directamente contra el proveedor por la posible demora en la entrega de la cosa o por los eventuales vicios de ésta, pues a consecuencia de la promesa recibida sólo podría exigirle la celebración de la venta con la sociedad por él designada. De otro lado la empresa leasing no exoneraría de responsabilidad por la existencia de esa promesa, ya que quedaría ligada con el usuario por la posterior cesión de uso del bien”. 146

El mismo jurista expone: “En consecuencia, podríamos concluir afirmando que coexisten dos contratos: el leasing y la compraventa complementaria, pero independientemente. El trasvase de efectos de uno a otro negocio puede tener su explicación en otros instrumentos jurídicos pero nunca en un mandato o en una promesa **unilateral de venta** en favor de tercero. Ambas instituciones sólo sirven para oscurecer la claridad de las cláusulas contractuales que configuran el contenido esencial del leasing financiero”. 147

Otro importante punto de vista es el que proporciona el jurista Juan Luis Segurado Llorente en resumen manifiesta: “Los elementos diferenciales fundamentales del leasing respecto de otras figuras jurídicas afines, en especial, el denominado alquiler con promesa unilateral de venta son los siguientes:

- a) Dos relaciones jurídicas bilaterales separadas: el contrato de compraventa del bien proveedor-sociedad arrendadora) y el contrato de arrendamiento financiero (sociedad arrendadora-usuario);
- b) Una activa intervención del proveedor en la formulación, ejecución y desarrollo de la operación, hecho poco común en los contratos de alquiler;
- c) Los riesgos técnicos relativos al bien arrendado son soportados por el arrendatario mientras que los riesgos financieros recaen sobre la sociedad arrendadora;
- d) La existencia de opciones finales (devolución prórroga o compra) sobre las cuales el arrendatario tiene la facultad de pronunciarse;

---

146.- SÁNCHEZ-PARODI PASCUA JOSÉ LUIS, Leasing financiero Mobiliario, Editorial Montecorvo, S.A., Madrid, 1989, pp. 116, 117.

147.- IBIDEM. p. 119.

- e) El arrendador es quien amortiza el bien mientras que para el arrendatario la amortización del mismo se halla incorporada en el alquiler y
- f) El arrendatario, por tanto, puede amortizar a través del arrendamiento la casi totalidad del bien (deducido al valor residual) durante el período contractual el cual generalmente es inferior a los plazos de amortización fiscal". 148

Desde el punto de vista personal, esta tesis la de arrendamiento con promesa unilateral ya sea de compra o venta, es incorrecta ya que la opción de compra no es una nota distintiva del leasing, ya que no siempre llega a concluir con el ejercicio de la misma compra; ya que puede contemplarse la posibilidad de que el arrendador, prorrogue el plazo para continuar con el uso y goce temporal y seguir pagando una renta, así como también, puede optar por participar junto con el arrendador en el precio de la venta del bien ofreciéndolo a un tercero.

Cabe destacar que el establecimiento de las opciones terminales son contratos de promesa como queda indicado en el capítulo respectivo de formas de terminación, por lo que la opción de compra no es ni un contrato de promesa ni una cláusula consubstancial del contrato, sino una cláusula meramente accesorio. Tal y como se señala en los artículos **408 y 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** en que se optará por una opción terminal al finalizar el contrato establecidas en el art. 410 de la misma Ley, (anteriormente artículos 25 y 27 de la LGOAAC)

### 3.3 Arrendamiento con opción de compra

Nuevamente se plantea la hipótesis del carácter arrendaticio del leasing incluyendo como elemento característico y consubstancial la opción terminal de compra la cual como ya se ha indicado no es una cláusula esencial que le de a esta figura su auténtica naturaleza.<sup>7</sup>

Así, para determinar la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero y encuadrarlo dentro de un arrendamiento con opción de compra el autor colombiano Jaime Alberto Arrubla Paucar, se refiere a éste como un alquiler-venta y al respecto expresa: "Según esta figura se entregaría el bien a título de arrendamiento y al finalizar el plazo, la suma pagada se imputaría a un precio de venta de la cosa dada en locación. Se reprocha a esta figura, que en un contrato no puede ser alquiler y venta a la vez; ni tampoco puede ser arrendamiento y luego convertirse en compraventa. Sería preciso una convención al finalizar el contrato de arrendamiento". 149

---

148.- SEGURADO LLORENTE JUAN LUIS, Todo sobre el leasing, Editorial DE VECCHI, 1989, p. 67.

149.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Op. Cit. p. 114.

El mismo autor, menciona en su libro la definición del jurista Coillot, J. la cual dice así: alquiler-venta: “Es un contrato por el cual un vendedor declara alquilar un objeto durante un tiempo determinado a una persona, mediando una renta pagable en plazos escalonados, de tal forma que pagando el último vencimiento, la persona hasta ese momento arrendataria, se convertiría de pleno derecho y sin otra entrega en propietaria”. 150

En conclusión el autor colombiano opina: “el arrendamiento con opción de venta o compra es una figura bastante similar al leasing que en criterio de algunos tribunales y doctrinantes de otros países ha sido suficiente para su regulación; sin embargo dicha figura ofrece reparos de fondo si nos atenemos a la intención de los contratantes y al fin práctico que se pretende satisfacer con el leasing. Por ello, tampoco creemos que sea suficiente para regular la operación”.151

El jurista Fernando J. López de Zavalía, afirma acerca de la naturaleza del leasing “El proyecto subexamen configura al leasing como un contrato típico, tomando como molde inicial de sus desarrollos la estructura de la locación de cosas y opción de compra”. 152

El autor Javier Arce Gargollo, opina: “De las tesis que suponen que el arrendamiento financiero es una combinación de dos contratos típicos, podemos enunciar:

- i) Como arrendamiento-venta lo considera Ramón Sánchez Medal, quien afirma que es una venta bajo la forma de arrendamiento financiero”. 153

La maestra Soyla León Tovar expresa: “Sostener que el arrendamiento financiero es un contrato de arrendamiento al que se añaden otras cláusulas nos colocaría en una posición bastante cómoda y conformista en la que nos sería suficiente encasillar todas las nuevas formulas de financiación y, en general, de contratación, dentro de los modelos clásicos.

<sup>8</sup>Ello, desde luego, no es posible debido a que cada negocio jurídico tiene un sello de peculiaridad que lo hace distinto de los demás y que le imprime una naturaleza totalmente distinta de los otros con los cuales se pueden generar cierta semejanza”.154

---

150.- IBIDEM. p. 115.

151.- IBIDEM. p. 117.

152.- LÓPEZ DE ZAVALÍA FERNANDO J. Compraventa “Leasing”, Permuta, Suministro, Tomo 6, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, p. 251.

153.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. p. 242.

154.- LEÓN TOVAR SOYLA H. El arrendamiento financiero (Leasing), Op. Cit. p. 153.

Como se ha observado anteriormente se han planteado diversos criterios, acerca de si el leasing tiene una naturaleza jurídica encuadrada en un arrendamiento con opción de compra, con lo que se concluye de la siguiente manera:

En el arrendamiento financiero el precio que se debe pagar por concepto de renta además de ser de acuerdo con el valor de adquisición del bien, cargas financieras y accesorios, debe ser en dinero, pues en el arrendamiento financiero hay una amortización del financiamiento otorgado, al constituirse en una operación de carácter financiero y todavía paralela a las \*bancarias; en cambio en el arrendamiento la renta puede pactarse en una cantidad de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada y no siempre se da una opción de compra o de venta. El plazo de duración del contrato se estipula en atención a razones de índole económica, financiera y tributaria, ya que se toman en cuenta aspectos de amortización del equipo, depreciación, y colaboración de todos los que intervienen o forman parte del contrato.

### **3.4 Compraventa en abonos con reserva de dominio**

Esta tesis sostiene que el arrendamiento financiero es una compraventa disfrazada en donde la empresa de leasing concede el uso y goce, reservándose el dominio del bien y aplica como pagos parciales las cantidades que recibe como rentas y al término del pago de todas y cada una de las "rentas", el usuario con el ejercicio de la opción de compra adquiere el bien transmitiéndole en definitiva el dominio la empresa arrendadora.

El jurista Javier Arce Gargollo, encuadra al arrendamiento financiero dentro de la compraventa con reserva de dominio, clasificándola en el grupo de la tesis que analiza un solo aspecto y al respecto manifiesta:

"iv) Como una compraventa con reserva de dominio como las modalidad que regula el C.c. (arts. 2312 a 2315) en la que se establece que el comprador adquiere el bien cuando cumple con el último pago parcial y durante la vigencia del contrato se le considera arrendatario". 155

<sup>9</sup>**ARTÍCULO 2,312.-** Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2,310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

---

155.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. p. 242.

\* Veáanse reformas a la LGOAAC y LGTOC publicadas en el Diario oficial el 18 de julio de 2006.



**ARTÍCULO 2,313.-** El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

**ARTÍCULO 2,314.-** Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2,311.

**ARTÍCULO 2,315.-** En la venta de que habla el artículo 2,312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Por su parte el doctor Jesús de la Fuente Rodríguez, afirma en cuanto a la naturaleza del contrato: “Arrendamiento financiero es una operación compleja que participa de características de una operación de: crédito, arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de una erogación del arrendador, quien mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere y, además, se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento. Esto quiere decir que, como la connotación de la palabra se compone de elementos diversos, o sea que es producto de una combinación de esos tipos de contratos, con los que tienen aparente similitud, por ello, se presta a confundirlos con tales figuras; pero es innegable que cuando se celebra con una compañía arrendadora, en el *iter contratus*, hay un financiamiento del arrendador, ya sea que directamente pague el monto del precio de los bienes del proveedor, o que se lo entregue el arrendatario, para que éste a su vez haga el pago correspondiente al proveedor”.<sup>156</sup>

“En relación a la naturaleza jurídica de dicho contrato, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha expresado el criterio siguiente:

*RUBRO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL.*

<sup>10</sup>

*TEXTO: El arrendamiento financiero, aunque es una operación compleja, puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, o sea que se compone de elementos diversos, debe considerarse como un contrato mercantil, dado que es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador, quien obtiene rendimiento del capital que interviene en el financiamiento, lo que hace que tenga las*

---

156.- DE LA FUENTE RODRÍGUEZ JESÚS, Tratado de derecho bancario y bursátil, Op. Cit. p. 996.

*características del acto mercantil a que alude el artículo 75, fracciones I, II, V, VII y XIII del Código de Comercio; por ende, es diferente del arrendamiento civil, liso y llano o tradicional y de la compraventa en abonos; así que, no obstante las semejanzas o identidades parciales, no puede ser subsumido o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales.*

*PRECEDENTES:*

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

*NOTA:*

*Esta tesis también aparece en: Séptima Época, Tesis Aislada Informe de 1987, Tercera Sala*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Volumen: 217-228*

*Parte: Cuarta*

*Página: 29”. 157*

Diversas doctrinas hay sobre la naturaleza jurídica del leasing, el autor Juan M. Farina manifiesta: “Otra corriente de opinión expresa que es encuadrable dentro del esquema de venta con reserva de dominio, o cuando menos, realiza los efectos típicos de este contrato, aunque más no sea por medio de una técnica no perfectamente coincidente con esta figura”. 158

El jurista hace una crítica a la doctrina (clasificación de Vincenzo Buonocore) mencionada y al respecto opina: “Desde ya señalamos que el leasing financiero nada tiene que ver con la llamada “venta-locación” ni con la “venta con reserva de dominio, dada la calidad de las partes intervinientes (entidad financiera, proveedor y tomador), los bienes sobre los que recae (bienes de capital) y su naturaleza de operación financiera, de ahí la necesidad de que el dador sea una entidad que financie el uso del bien dado en leasing, y no su precio”. 159<sup>11</sup>

El tratadista Vincenzo Buonocore clasifica al leasing como compraventa con reserva de propiedad afirmando: “En esta corriente de opinión están encuadrados dos autores De Nova y Mirabelli, cuya contribución, no obstante tener en común el resultado final, (por ejemplo la proximidad del leasing con la venta con reserva de la propiedad y consecuentemente la aplicación de los arts. 1523 y 1526) y una parte de las razones expuestas en apoyo de éste, divergen profundamente en el tono y en las argumentaciones, lo cual legitima plenamente una exposición distinta del contenido de cada una de las mismas:

---

157.- FUENTE DIRECTA, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS.

158.- FARINA JUAN M. Op. Cit. p. 535.

159.- IBIDEM. p. 535.

De Nova se plantea con mucho equilibrio los problemas de calificación suscitados por el nuevo instituto, reconociendo ante todo que participa de modo marcado de las características del contrato de locación y de las características del contrato de compraventa y, para más precisión, de la de compraventa con reserva de la propiedad”. 160

Con esta figura “la reserva de dominio sobre el bien objeto del contrato no se formula públicamente, sino que se disimula mediante el pseudoarrendamiento”. 161

El arrendamiento financiero no puede ser asimilado con una compraventa ni siquiera con reserva de dominio, por las siguientes consideraciones:

- a) “Mientras la compraventa es un contrato traslativo de dominio, el arrendamiento financiero es traslativo de uso;
- b) La compraventa es un contrato de ejecución instantánea, al paso que el arrendamiento financiero requiere el transcurso de cierto tiempo para su ejecución, es decir de tracto sucesivo;
- c) En la compraventa la transmisión de la propiedad es real e inmediata (si se trata de una compraventa simple), o bien si se trata de una compraventa a plazos o con reserva de dominio se adquiere el derecho de propiedad en potencia durante la vigencia del contrato, en el arrendamiento financiero en cambio, esa transmisión de propiedad es potencial, incierta y no necesaria, ya que se presentan otras alternativas;
- d) En la compraventa el comprador goza de todos los atributos de la propiedad, el arrendatario financiero no;
- e) En caso de incumplimiento del comprador, el vendedor puede exigir el saldo de la deuda o la rescisión del contrato; en el arrendamiento financiero se exige la devolución del bien sin perjuicio de las otras acciones;
- f) La compraventa con reserva de dominio es una compraventa sujeta a condición resolutoria: el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas; en el arrendamiento financiero no hay obligación de comprar”. 162

12

Cabe destacar con relación a esta teoría nuevamente que la opción de compra no es un elemento distintivo del contrato de leasing, por lo cual no le da

---

160.- BUONOCORE VICENZO, AUGUSTO FANTOZZI, MASSIMO ALDERIGHI, GUIDO FERRARINI, El leasing, Editorial Abeledo-perrot, Buenos Aires, 1990, p. 26.

161.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Op. Cit., p. 155, “Cita dentro de su obra al autor AMOROS GUARDIOLA MANUEL, El leasing inmobiliario y su inscripción registral, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, Año LXI, núm, 569, Julio-Agosto, 1985, p. 899.

162.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Op. Cit. p. 169.

su naturaleza jurídica, ya que el usuario puede optar desde la celebración del contrato o al finalizar el mismo por una opción terminal de la compra o una distinta.

### 3.5 Préstamo o contrato de crédito

Esta tesis sostiene que la arrendadora financiera otorga un préstamo al usuario, al adquirir del proveedor el bien o equipo objeto indirecto del contrato.

El doctor en derecho José Luis Sánchez-Parodi Pascua acerca de esta teoría manifiesta: “Algunos autores partiendo de la idea de que el leasing procura los recursos necesarios para la satisfacción de un interés socioeconómico determinado, lo configuran como un contrato de crédito, o más concretamente, de financiación. De esta manera, la estructura del leasing se asimilaría a la de los contratos que normalmente están llamados a cumplir tal función y, en particular, a la del contrato de mutuo, entendido éste como préstamo de financiación. Realmente la cantidad desembolsada por la sociedad leasing para la compra del bien podría configurarse como un préstamo que ésta concede al usuario, y a través del cual financia la adquisición de dicho bien. De este modo, se estaría en presencia de los préstamos de financiación contemplados en los artículos 1 y 3, 2° de la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre venta a plazos de bienes muebles”.<sup>163</sup>

“Desde otro punto de vista, ambos contratos igualmente tienen en común algunas de sus peculiares consecuencias. En efecto, por un lado, en el leasing la obligación del usuario de pagar los cánones no se extingue en caso de perecimiento fortuito del bien. Por otro, el incumplimiento del pago de una sola renta posibilita a la sociedad concedente para instar la resolución del contrato o exigir, alternativamente, la satisfacción de las cuotas pendientes”.<sup>164</sup>

Otro de los puntos de vista es el del doctor Francisco Rico Pérez que opina: “Algún sector doctrinal (como CLER Y PFERFFER), configura el leasing como un contrato de préstamo.”<sup>13</sup>

Se piensa que, a semejanza de las entidades bancarias que prestan dinero y cobran un interés, las sociedades de leasing prestan unos bienes y cobran los alquileres. Pero esta tesis no es aceptable en nuestro Derecho en ninguna de las dos modalidades que, bajo la denominación común de <préstamo>, regula el Código Civil, es decir, el contrato de comodato y el de mutuo (que denomina de simple préstamo).

1. No se puede asimilar el leasing al comodato, por ser este préstamo de uso esencialmente gratuito (art. 1.740, apartado 2°, del Código

---

163.- SÁNCHEZ PARODI PASCUA JOSÉ LUIS, Op. Cit, p. 119, 120.

164.- IBIDEM. p. 121.

civil español); el comodatario no responde de los deterioros que sobrevengan a la cosa (art. 1.746), y el comodante puede pedir la devolución de la cosa (art. 1.749) y debe abonar los gastos de su conservación (art. 1.743). Preceptos que difieren en su contenido sustancialmente de las normas que regulan el leasing.

2. Por otro lado, en el mutuo el prestatario adquiere la propiedad del bien fungible entregado, y se obliga a devolver el *tantumdem eiusdem generis*, mientras que en el leasing, en caso de restitución (que no siempre ocurre), se ha de devolver la misma cosa, no liberándose el usuario con la entrega de otro tanto de la misma especie y calidad”. 165

La maestra Soyla H. León Tovar opina: “Según esta teoría, la arrendadora financiera efectúa un préstamo al arrendatario financiero pero, en virtud de un mandato que éste le ha conferido, entrega el dinero al suministrador designado por el mismo arrendatario para adquirir los bienes elegidos por éste. La propiedad de esos bienes sería adquirida por el usuario y transferida inmediatamente a la arrendadora financiera en calidad de garantía, por lo que conforme a esta posición la pena convencional del pago del importe de las cuotas parciales futuros “evidencia que el contrato merece a las partes, muy distinta consideración que la de un contrato de ejecución sucesiva y que es mucho más próxima al contrato de préstamo”. 166

14

“Sin embargo, no existe transferencia de propiedad de la suma de dinero, sino que la arrendadora financiera con sus recursos adquiere los bienes en nombre y cuenta propios y no del arrendatario, quien además recibe bienes de equipo (y no fungibles), y si fuera en garantía la entrega inmediata a que hace referencia, entonces no se justificaría la opción de compra, ya que la arrendadora financiera estaría obligada a devolver dichos bienes una vez satisfecho el crédito. Finalmente, en el préstamo el prestatario se obliga a devolver el *tantum dem ajusdem generis*, o sea, se convierte en propietario de la cosa; en el arrendamiento financiero, el arrendatario financiero, sólo paga el uso o goce de la cosa y la adquisición en todo caso es una opción Terminal”. 167

Para el autor Ricardo Olivera García “Partiendo del carácter financiero del contrato de leasing, alguna doctrina “ha pretendido asimilar su naturaleza jurídica a la del contrato de mutuo, dicha asimilación no puede ser más que teleológica. Desde el punto de vista de la sociedad leasing la operación se trasunta en una colocación crediticia, cuya ecuación financiera se asemeja a la del mutuo oneroso, ambos contratos revisten caracteres diferentes”. 168

---

165.- RICO PÉREZ FRANCISCO, Op. Cit. p.35

166.- LEÓN TOVER SAOYLA H. Contratos Mercantiles, Op. Cit. p. 504, 505.

167.- IBIDEM. p. 505

168.- OLIVERA GARCÍA RICARDO, Op. Cit. p. 52, 53.

En el mutuo existe una operación crediticia de carácter directo, por la cual el mutuante transfiere al mutuuario el dominio sobre determinados bienes fungibles, el que se obliga a devolver otros de igual especie y calidad. En cambio, en el leasing el crédito se otorga en forma indirecta a través de la adquisición de un bien no fungible y el otorgamiento del mismo en uso al usuario. En este caso, no existe transferencia del dominio, sino que el mismo permanece en manos de la sociedad de leasing, cumpliendo una finalidad de garantía". 169

En conclusión esta tesis pareciera parcialmente cierta en atención a que la empresa de leasing celebra una auténtica operación financiera, en la que desarrolla una actividad cuasi-bancaria, pero afirmar que se trata de un préstamo simple y llano es una afirmación ligera, ya que se omiten las demás notas que caracterizan al contrato.

La tesis de concebir al leasing como un contrato de crédito, no es aceptable en atención a que en el contrato de crédito el acreditado cumple entregando o pagando una cantidad de dinero igual a la que recibió más sus accesorios, recibe la propiedad de un bien fungible y restituye la propiedad precisamente de otro bien fungible, no puede acceder a conservar la propiedad el bien que recibe, lo cual no sucede en el arrendamiento financiero, ya que en éste al usuario se le transmite el uso y goce temporal de un bien y cumple pagando las rentas que cubre el valor de financiamiento de amortización y cargas financieras, pudiendo adquirir el bien cuyo uso se le transmitió mediante la elección de la la opción Terminal de compra.

Es de importancia mencionar que si observamos los preceptos que regulan el mutuo en sus dos modalidades simple y con interés en el Código Civil Federal, (artículos 2384 al 2397) su contenido es totalmente diferente al artículo 408 de **La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito** que regula el arrendamiento financiero, así que su aplicación de cada figura es independiente. (Antes artículo 25 de la LGOAAC, actualmente derogado debido a las reformas del 18 de julio de 2006).

15

### **3.6 Mandato o comisión.**

El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga. (artículo 2546 del Código Civil federal).

El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. (artículo 2547 del Código Civil Federal).

La tesis que sostiene el contrato de mandato establece dos posturas:

---

169.- IBIDEM. p. 53.

1. La primera consiste en que el usuario es un mandante y la empresa de leasing es la mandataria, en donde el primero le encarga a la segunda de acuerdo con las instrucciones previamente consignadas la adquisición de un bien, pagando por el desempeño de su gestión una cantidad establecida por las partes;
2. La segunda establece que la empresa de leasing es la mandante y el usuario es el mandatario, por virtud del cual el segundo por instrucciones de la primera realiza gestiones de selección de bienes con el objeto de adquirirlos posteriormente, al amparo de las denominadas condiciones generales para el arrendamiento de bienes, posteriormente con ellos se celebrará el contrato de leasing.

La tesis alude a la naturaleza del contrato con relación al mandato, la cual con independencia de que es inexacta en todo caso los autores que la sostienen debieron manifestar que retrata en todo caso de un contrato de comisión que es el mandato para actos de comercio, es decir, un mandato de carácter mercantil, pues el leasing como contrato es una figura cuyo carácter es esencialmente mercantil.

El jurista Javier Arce Gargollo, clasifica al arrendamiento financiero dentro de su grupo de la tesis que analiza un solo aspecto:

“i) Un mandato por el que la arrendadora financiera compra el bien que le encarga la arrendataria”. 170

Por su parte la maestra Soyla H. León Tovar, expresa: “La teoría del mandato sostiene que existen diversos mandatos conferidos al arrendatario: uno inicial para adquirir los bienes y otros accesorios para la recepción del equipo y cumplimiento de formalidades administrativas requeridas para su uso, a los cuales se agregaría un tercero para acudir en juicio y ejercitar las acciones por incumplimiento del proveedor-vendedor. Sin embargo cuando el arrendatario financiero se dirige ante el proveedor realiza actos meramente preparatorios que podrían encuadrarse como elementos constitutivos de una oferta del proveedor, pero en la compraventa no participa sino que lo hace el arrendador financiero; en cuanto a los supuestos mandatos accesorios, no existen tales, sino que se trata del incumplimiento por la arrendadora de su obligación de entregar la cosa haciéndolo en tal caso por medio del proveedor, sin que exista mandato entre éste y aquélla. Por lo que toca al último mandato, la propia Ley General de Títulos y operaciones de Crédito artículo \*415, 3er. Párrafo, establece esta posibilidad como alternativa de la arrendadora financiera para legitimar al arrendatario financiero a fin de que en su representación (en nombre de ella) ejercite todas las acciones o defensas necesarias para mantener el uso o reivindicar el bien objeto del contrato; por lo

16

---

170.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. p. 241.

demás, si se considera mandato “se llegaría exactamente al resultado que las partes trataron de evitar: la inmediata adquisición de la propiedad por el usuario”. 171

\*(Anteriormente artículo 32, 3er párrafo de la LGOAAC, a partir de las reformas publicadas el 18 de julio de 2006).

La tesis del mandato o comisión es errónea en atención a que sólo alude al perfeccionamiento y celebración del contrato de aprovisionamiento, el cual es distinto al leasing, ya que se ocupa únicamente del aspecto previo a la celebración del contrato de aprovisionamiento y del momento mismo de su celebración, sin embargo queda pendiente la explicación y basamento sobre el tratamiento de los derechos y obligaciones surgidos con motivo de la transmisión del uso y goce del bien equipo y el pago de las rentas, así como del ejercicio de las opciones terminales.

### **3.7 Contrato sui generis, mixto.**

Esta tesis es la más aceptada en la doctrina e incluso en la jurisprudencia, considerando al leasing como un contrato que no puede asimilarse a alguna figura tradicional.

“El carácter de sui generis del leasing, proviene de su origen en el derecho de Common Law, en el cual la idea de propiedad es muy diversa a la noción del dominio propio del sistema romanista. En efecto, en el derecho angloamericano interesa ante todo la facultad de usar la cosa, de obtener provecho de ella, más que la prerrogativa de disponer de la misma, que da al dominio el carácter de “señorío”. En consecuencia, el leasing logra dar al usuario la finalidad económica que éste persigue, usar y gozar del bien, de tal suerte que la alternativa de llegar a ser dueño absoluto puede diferirse en el tiempo”. 172

17

El arrendamiento financiero es un acto jurídico cuyos actos y características no pueden ser asimilados o subsumidos en las figuras tradicionales, si bien pueden presentar semejanzas, éstas no son más que producto del desarrollo del derecho y su constante evolución, sin que ello implique considerarlo como un contrato disfrazado de varios ropajes, sino que es una realidad unitaria e independientemente, es decir una figura diferente a los contratos ya existentes, aunque parte de la doctrina se rehúse a aceptarlo, es un contrato mercantil moderno cuya creación como tal es reciente y cuyo desenvolvimiento se ha verificado en los últimos años.

---

171.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Op. Cit. p. 504.

172.- SANDOVAL LÓPEZ RICARDO, Tratado de Derecho Comercial Nuevas Operaciones Mercantiles, editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Primera edición, Santiago de Chile, 1992, p. 125.



El autor Javier Arce Gargollo en su obra clasifica al contrato de arrendamiento financiero y manifiesta: “Algunos autores consideran al arrendamiento financiero como un *contrato sui generis*”.

- i) Para Frisch, el arrendamiento financiero “es un contrato *sui generis* que de conformidad con el artículo 1858 del C. c. que se refiere a los contratos innominados, nos parece admisible a la luz de este Código”.
- ii) Acquarone afirma que la “naturaleza del contrato de leasing es particular, no es asimilable a la locación ni a la venta, sostenemos que es un contrato complejo”.
- iii) Cogorno opina que es un contrato de crédito, y entiende el crédito como respaldo financiero. “La finalidad e intención de las partes (en el arrendamiento financiero) es el crédito”.
- iv) Para León Tovar es “un negocio jurídico de naturaleza crediticia, una técnica de financiación” una operación financiera sui generis.
- v) Sánchez Lorenzo, entre los autores españoles, expresa que hay una clara tendencia actual a configurarlo como institución atípica.
- vi) Broseta Pont afirma que “la naturaleza jurídica del contrato es compleja y, agrega que quizá participe de algunas notas del arrendamiento, al que se añade una opción de compra a favor del arrendatario”. 173

El maestro Gerardo Rodríguez Barajas manifiesta: “Desde su origen, este pacto nació mal bautizado. El motivo determinante entre los contratantes al celebrar este acto no es fundamentalmente la transmisión del uso o goce temporal, a plazo forzoso, de los bienes materia de ese contrato, sino que su objetivo principal es cubrir el costo del bien, gastos financieros (intereses) y demás accesorios, según lo previene el artículo 25 de la LGOC”. 174 <sup>18</sup>

“Mientras que en el mal llamado “contrato de arrendamiento financiero”, de ejercitarse la opción de compra, la cantidad que se pague por concepto de adquisición del bien es comúnmente simbólica, dado que el bien y sus gastos financieros han sido cubiertos”. 175

---

173.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Op. Cit. p. 242, 243.

174.-VOZ: GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS, DICCIONARIO DE DERECHO MERCANTIL, p.28.

175.- IBIDEM, p. 28

“Por consiguiente, su naturaleza jurídica es *sui generis*, pero clasificado dentro de los contratos de crédito”. 176

Para la doctrina italiana: “el leasing debe ser encuadrado “en la categoría del negocio mixto, puesto que la intención económica perseguida por los contratantes está estrechamente vinculada entre ellos y la estructura jurídica característica del alquiler de bienes productivos presenta desviaciones respecto del esquema típico, en relación con la naturaleza económica de la operación, consistente en la actividad intermediaria desarrollada entre productor y usuario de un bien que es adquirido por un ente financiero, la sociedad de leasing, a los fines de la operación misma” señala el jurista Vincenzo Buonocore”. 177

El autor antes mencionado ve al leasing como un contrato mixto y refiere: “Sobre la misma línea se había ya movido la doctrina que considera al leasing como un contrato mixto, comprensivo de elementos de la locación, de la venta y del mutuo. También la diferencia causal existente entre los contratos ahora nombrados y los de leasing, a través de éste último, se realiza una actividad de intermediación entre productor y usuario del bien: del contrato de ventas a crédito con reserva de la propiedad, porque la transferencia del bien del vendedor al comprador no ocurre automáticamente por efecto del pago de la última cuota del canon sino sólo, y siempre eventualmente, gracias al pago del precio del rescate; de la locación y el arrendamiento, además de por la particular calificación de uno de los sujetos de la relación y por la diversidad funcional, también por las derogaciones sustanciales al régimen de los mencionados contratos”. 178

El arrendamiento financiero no puede dejar de tomar en consideración la tradición, experiencia, contratos, figuras y procedimientos jurídicos, pues ello implicaría negarse asimismo, ya que es parte del orden jurídico y del Estado de derecho, por lo que no sólo no puede apartarse de los contratos ya existentes, sino que requiere de ellos para sustentar su existencia, no obstante lo anterior, ello no es óbice para dejar de considerar que es una figura jurídica moderna de índole mercantil con su propia estructura y por así decirlo con un ropaje propio, que como ya se indicó con anterioridad puede tener semejanzas con otros contratos pero no puede subsumirse en ellos.

19

Los juristas Eduardo Chulia Vicent y Teresa Beltrán Alandete: afirman: “En cuanto a la naturaleza jurídica, del contrato de arrendamiento financiero, la misma dificultad que encontramos para definirlo, la tenemos respecto de su naturaleza. Los autores consideran que el operativo se puede asimilar fácilmente a un arrendamiento o cesión de uso de una cosa; en el caso de

---

176.- IBIDEM, p. 28

177.- BUONOCORE VICENZO, AUGUSTO, Op. Cit. p. 19, 29.

178.- IBIDEM. pp. 22, 23

financiero, se produce una situación compleja, **calificada como contrato mixto**, donde prevalecerá bien la relación de arrendamiento, bien la financiación de su adquisición, si únicamente se trata de adquirir el bien a plazos es cuando se considera una auténtica compraventa con precio aplazado, cuya confusión ha sido objeto de gran polémica doctrinal y jurisprudencial”. 179<sup>20</sup>

Para el tratadista Carlos Gilberto Villegas Villegas, “Es un contrato autónomo y complejo, porque no puede asimilarse a ninguno de los contratos tradicionales. No es una locación, ni una compraventa a plazos, ni un préstamo con garantía. Es un contrato distinto, que una en su seno elementos de la locación y de la compraventa”. 180

Debe reconocerse la creación de figuras jurídicas nuevas y darles su autonomía propia, máxime que ésta en particular ha dejado de ser una figura atípica, para ser considerado como un contrato mercantil típico, tanto en el ámbito nacional como en el internacional.

Otro punto de vista es la del autor Juan M. Farina: “El leasing debe ser encuadrado en la categoría del “negocio mixto”, pues la intención económica perseguida por los contratantes está estrechamente vinculada con la estructura jurídica, característica de la locación de bienes productivos, pero presenta desviaciones respecto de este esquema, en razón de la finalidad económica de la operación, consistente en la actividad intermedia que desarrolla la entidad financiera entre el proveedor del bien y el tomador, pues el bien es adquirido por la sociedad de leasing, a los fines de la operación misma. En nuestra opinión, el leasing es un contrato con naturaleza jurídica propia”. 181

“El arrendamiento financiero es un nuevo contrato (o reciente), un negocio jurídico unitario y no la yuxtaposición de varios negocios, cuyo carácter unitario deriva de la unidad de la causa que abarca la multiplicidad de relaciones surgidas entre las partes y que consiste fundamentalmente en el financiamiento de la disponibilidad de bienes.” Afirma la maestra Soyla H. León Tovar”. 182

El autor Javier Arce Gargollo opina: “En conclusión puedo afirmar que actualmente el arrendamiento financiero es un contrato típico, perteneciente a las operaciones de crédito que regula el derecho bancario. Se trata de *un sólo negocio jurídico* que produce diversas obligaciones para las partes y que se complementa con otras relaciones jurídicas que no son parte del contrato, sino

---

179.- CHULIÁ VICENT EDUARDO Y BELTRÁN ALANDETE TERESA, Op. Cit. p. 20.

180.- 177.- VILLEGAS VILLEGAS CARLOS GILBERTO, Operaciones bancarias tomo II, Rubinzal- Culzoni editores, Buenos Aires, 1996, p. 89.

181.- FARINA JUAN M. Op. Cit. p. 535.

182.- LEÓN TOVAR SOYLA H. El arrendamiento financiero (leasing) en el derecho mexicano, Op. Cit. p. 173.

que, en ocasiones, lo preceden y conviven (relaciones con el vendedor), o se derivan de él (contrato definitivo en la ejecución de la opción)". 183

En nuestro derecho se reconoce que el arrendamiento financiero actúa como complemento a la prestación de los servicios de banca y crédito, constituyéndose como una operación sui generis y que revoluciona las formas tradicionales de financiamiento, regulado por el artículo \*408 de La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Con lo que se concluye el presente capítulo. \*(Anteriormente artículo 25 de la LGOAAC, a partir de las reformas del 18 de julio de 2006).

21

---

183.- Arce Gargollo Javier, Op. Cit. p. 243.

## CAPÍTULO CUARTO

### ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING CON EL ARRENDAMIENTO CIVIL.

El contrato de arrendamiento financiero es de naturaleza absolutamente mercantil. Como ya se ha dicho anteriormente, pero para esto es necesario profundizar un poco más, para darse cuenta en que radican las diferencias de ambos contratos.

#### 4.1 Carácter mercantil o civil del arrendamiento financiero

Para el maestro Arturo Díaz Bravo es de carácter mercantil el arrendamiento financiero, pues la empresa arrendadora deviene intermediaria en la operación, como se ha visto, compra la mercancía para darla en arrendamiento y prometer su venta, con un propósito de especulación comercial (ART. 75-I y II del Código de Comercio); por otra parte si como arrendador aparece el propio fabricante o proveedor habitual, por hipótesis es titular de una negociación mercantil (art. 75-V, VII y XIII) y de ese modo tampoco suscita problema alguno de calificación de mercantil que debe atribuirse al contrato. 184

El maestro Óscar Vásquez del Mercado opina que “para determinar la mercantilidad del contrato habrá que tomar en cuenta el hecho de que se encuentra regulado en una ley de naturaleza mercantil, la que señala que la práctica del mismo corresponde a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, encontramos la presencia de una empresa, a través de la cual se realizan las operaciones. La empresa, pues, es un elemento determinante para establecer la mercantilidad de este contrato, en tanto que ella implica el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejado una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil”. 185

\* Las opiniones anteriores eran correctas hasta antes de la reforma del 18 de julio del año 2006. a partir de la reforma en comento la mercantilidad del contrato no tiene lugar a dudas y sólo admite la interpretación de que es mercantil, dado que se le regula como una operación de crédito, las cuales son actos mercantiles de conformidad con el artículo 1° de la Ley Cambiaria y la fracción XXIV del artículo 75 del Código de Comercio.

1

---

184.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Op. Cit. p. 117.

185.- VÁZQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR, Op. Cit. p. 536.

### **Arrendamiento Civil.**

Regulado por el Código Civil Federal, en su artículo 2398 y siguientes. \*\* Así como también se encuentra regulado en los Códigos de todos los Estados.

### **Arrendamiento financiero.**

Regulado hasta el día 18 de julio de 2006, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, **debido a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación, las cuales derogan el capítulo correspondiente a las arrendadoras financieras, adicionándolo a La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y quedando regulado por ésta de los artículos 408 al 418.**

### **Comparación**

Como se puede observar el arrendamiento Civil, está regulado por una legislación civil, mientras que al arrendamiento financiero lo regula una legislación de operaciones de crédito.

## **4.2 Definición**

El Código Civil Federal establece:

**“ARTICULO 2,398.-** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.

La doctrina nos brinda algunas definiciones del arrendamiento por supuesto civil, para sustentar aún mejor las diferencias existentes entre ambos contratos:

El profesor Leopoldo Aguilar Carvajal, conceptualiza al contrato de arrendamiento “como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa en forma temporal, o solo en uso, mediante el pago de una renta, que es el precio que debe ser cierto”. 186

2

---

186.- AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, Op. Cit. p. 151 y 152.

El Notario Público Miguel Ángel Zamora y Valencia: lo define de la siguiente manera; “el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”. 187

El jurista Ramón Sánchez Medal, sostiene que el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a dar el uso y goce de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”. 188

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece:

**“ARTICULO 408.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiera el artículo 410 de esta Ley.**

**Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.**

**En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento.**

**En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones, pactadas en el contrato correspondiente”.**

---

187.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL, Contratos Civiles, Op. Cit. p. 157.

188.- SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, Op. Cit. p. 190.

Como puede observarse, es muy grande la diferencia en el contenido de los dos preceptos transcritos con anterioridad.

En cuanto a la doctrina la mayoría de los autores toman como modelo el contenido del artículo 408 de la LGTOC (antes artículo 25 de la LGOAAC).

### **Arrendamiento civil**

En el contrato de arrendamiento el arrendador no se obliga a adquirir el bien o los bienes para otorgarlos en arrendamiento al arrendatario, en virtud de que el bien objeto del contrato ya es propiedad del arrendador. (Código Civil Federal artículo 2401)

Solamente las dos partes contratantes, están obligadas a:

- 1°.- A conceder el uso o goce de una cosa temporal de una cosa y (arrendador)
- 2°.- A pagar por ese uso o goce un precio cierto (arrendatario)

### **Arrendamiento financiero**

Por el contrario, en el contrato de arrendamiento financiero la parte denominada arrendadora financiera, se obliga a adquirir el bien que la arrendataria financiera elija para ser objeto del contrato, es decir que la arrendadora financiera se convierte en propietaria del bien elegido por la arrendataria financiera cumpliendo así con una obligación que le corresponde según la LGTOC artículo 408 (antes artículo 25 de la LGOAAC).

Con respecto del arrendamiento financiero el Maestro Gerardo Rodríguez Barajas opina:

“De su contenido se infiere que tiene como elementos propios los siguientes:

1. La obligación de la arrendadora financiera de adquirir un bien determinado. Ni este precepto ni ninguno otro impiden que los bienes sean adquiridos de la arrendataria financiera a quien se concederá su uso y goce temporal. Tampoco existe ninguna prohibición legal para que este contrato comprenda bienes inmuebles, a pesar de que este acto surgió en relación con bienes muebles”. 189

### **Comparación**

La diferencia es enorme, porque mientras en el arrendamiento civil, tranquilamente el arrendatario sólo se compromete en pagar una renta por el uso del bien objeto del contrato. <sup>4</sup>

---

189.- VOZ GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS, DICCIONARIO DE DERECHO MERCANTIL, Op. Cit. p.27.



En el arrendamiento financiero, el arrendatario financiero está obligado a pagar el precio del bien en pagos parciales que cubrirá las cargas financieras, demás accesorios que se estipulen y antes del término del contrato a adoptar alguna opción terminal, En mi opinión el arrendatario financiero se encuentra en una desventaja muy grande en comparación con el arrendador financiero.

#### **4.3 Naturaleza jurídica**

Resulta complicado hablar acerca de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, por lo cual la opinión que a continuación se asienta es una de las más completas y entendibles desde mi particular punto de vista.

El maestro Gerardo Rodríguez Barajas manifiesta: “Desde su origen, este pacto nació mal bautizado. El motivo determinante entre los contratantes al celebrar este acto no es fundamentalmente la transmisión del uso o goce temporal, a plazo forzoso, de los bienes materia de ese contrato, sino que su objetivo principal es cubrir el costo del bien, gastos financieros (intereses) y demás accesorios, según lo previene el artículo 25 de la LGOC. 190

#### **Arrendamiento civil**

“En ningún contrato de arrendamiento el precio de la renta se fija para comprender el costo del bien, y aún cuando el inquilino goza del derecho del tanto con las exigencias previstas en el CC (aa. 2447 y 2448 J, vigente para los contratos de arrendamiento para casa habitación y reformado por decreto publicado en el DO del 21 de julio de 1993), nunca se toman en cuenta las cantidades pagadas por concepto de renta en la adquisición del bien”; 191

“En el contrato de arrendamiento puro el arrendatario nunca tendrá derecho a participar con un porcentaje en la venta de los bienes, ni la prórroga de esos contratos se conviene con un precio inferior por concepto de renta”. 192

#### **Arrendamiento financiero**

Manifiesta el jurista Gerardo Rodríguez Barajas: “Mientras que en el mal llamado “contrato de arrendamiento financiero”, de ejercitarse la opción de compra, la cantidad que se pague por concepto de adquisición del bien es comúnmente simbólica, dado que el bien y sus gastos financieros han sido cubiertos”. 193

5

---

190.- IBIDEM. p. 28.

191.- IBIDEM. p. 28.

192.- IBIDEM. p. 28.

193.- IBIDEM. p. 28.

“Por consiguiente, su naturaleza jurídica es *sui generis*, pero clasificado dentro de los contratos de crédito”. 194

### **Comparación**

En el contrato de arrendamiento civil el fin es proporcionar el uso o goce del bien, y el arrendatario no tiene derecho bajo ningún porcentaje en la venta del bien. En caso que el propietario decida vender y tome en cuenta al arrendatario para hacerlo, no tomará en cuenta las rentas que ya han sido pagadas como parte del pago por el bien, en caso de que el arrendatario decida comprar.

6

Por otra parte en el contrato de arrendamiento civil no se contemplan las opciones terminales que, a diferencia del contrato de arrendamiento financiero si se dan.

En el contrato de arrendamiento financiero, de darse la opción de compra del bien, el pago a realizar, es simbólico, es decir, mínimo pues el bien así como sus gastos financieros ya han sido cubiertos. En el caso de que la opción terminal sea la de compra, porque se puede optar por la prórroga del contrato o bien por la participación de las partes en la venta de los bienes a un tercero.

#### **4.4 Sujetos que intervienen en ambos contratos**

Respecto a los elementos personales del contrato de arrendamiento financiero el Doctor en derecho Francisco Rico Pérez señala: “como el fabricante o proveedor de los bienes, no es parte de este contrato, ni goza de un estatuto propio por el hecho de que sus bienes sean adquiridos por una operación de leasing, los elementos personales que intervienen en este contrato se pueden reducir a dos: el empresario o empresa dedicada a esta actividad y el usuario”. 195

Para el jurista Omar Olvera de Luna “los elementos personales que pueden distinguirse en una operación de leasing son: el empresario o empresa dedicada a esa actividad, y el usuario que puede ser naturalmente, una persona individual o colectiva”. 196

La calidad de los sujetos manifiesta la maestra Soyla H. León Tovar, “debe ser que el arrendatario financiero debe ser necesariamente un comerciante, porque los bienes han de ser destinados a fines industriales,

---

194.- IBIDEM. p. 28.

195.- RICO PÉREZ FRANCISCO, Op. Cit. p. 54.

196.- OLVERA DE LUNA OMAR, Contratos Mercantiles, Op. Cit. p. 179.

comerciales o profesionales o bien inmuebles que sean <objeto de tráfico empresarial habitual>, es decir el destino de los bienes será dado por la actividad del arrendatario, quien habrá de dedicarse habitualmente a realizar actividades industriales, comerciales o de servicio, respecto a las cuales el bien sirva como medio o instrumento”. 197

“El proyecto de convención sobre arrendamiento financiero internacional, al igual que el derecho extranjero, exige implícitamente la calidad de comerciante para el arrendatario financiero, ya que por un lado señala como objeto de arrendamiento el equipo, maquinaria o en general bienes de capital, y por el otro, excluye de la aplicación del propio ordenamiento los supuestos de la concesión del uso y goce de bienes en los cuales el equipo sea destinado para uso personal o doméstico del arrendatario o su familia (art. 1º numeral 13), lo cual hace suponer la aplicación de la convención sólo en los casos que el arrendamiento financiero destine esos bienes a fines industriales, comerciales o de servicios, pero no para su uso personal”. 198

“Conforme la ley mexicana, puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como una persona de distinta calidad, pues aunque por las características del contrato se infiere también que el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo aunque en la práctica el contrato va dirigido principalmente a empresarios cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios (hoteles, transportes, teléfonos), a las asociaciones y establecimientos públicos y a los profesionales”. 199

El concepto de **arrendador** que tomamos del vocabulario del maestro Eduardo J. Couture expresa: “denominación de la parte que se obliga a: Asegurar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio en el contrato de arrendamiento”. 200

El Doctor Luis Haime Levy manifiesta que “Los elementos que participan en un contrato de arrendamiento financiero se dividen en tres grandes grupos: elementos personales, elementos reales y elementos formales”. 201

Los elementos personales en un contrato de arrendamiento financiero son: el arrendador financiero y el arrendatario financiero, el mismo autor nos da el concepto de arrendador financiero manifestando:

**“Arrendador financiero.** Es aquel que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero”. 202

---

197.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Op. Cit. 510.

198.- IBIDEM. Op. Cit. p. 510.

199.- IBIDEM. Op. Cit. p. 510.

200.- COUTURE EDUARDO J. Vocabulario Jurídico, Op. Cit. p. 111.

201.- HAIME LEVY, LUIS, Op. Cit. parte introductoria de la obra.

202.- IBIDEM, Op. Cit. Parte introductoria de la obra.

El maestro Eduardo J. Couture, en el vocabulario jurídico nos señala el concepto de arrendatario: “denominación de la parte que paga el precio en el contrato de arrendamiento”. 203

El maestro Víctor M. Castrillón y Luna, expresa que el arrendatario “Es quien acude con la arrendadora financiera, para que esta adquiera los bienes que aquel necesita para su desarrollo empresarial y se los de en arrendamiento”. 204

El arrendatario (financiero) señala el Doctor Luis Haime Levy que “Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador”. 205

## **Denominación de los sujetos**

### **Arrendamiento civil**

El Código Civil Federal en su artículo 2398 denomina arrendador a aquella persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra, que puede ser persona física o moral.

En relación a la persona que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto, ésta es denominada por el mismo cuerpo legal como arrendataria, la cual puede ser una persona física o moral.

### **Arrendamiento financiero**

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 408 (antes artículo 25 de la LGOAAC) establece que el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a otra persona.

En el caso de la arrendataria financiera, ésta invariablemente deberá ser una persona física o moral, (artículo 408 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Hasta antes de la reforma del 18 de julio de 2006, sólo podía ser persona moral y ya con la reforma puede ser física o colectiva.

Por lo que toca a la parte que se obliga a pagar por el uso o goce de los bienes adquiridos por la arrendadora financiera un precio determinado o determinable en parcialidades, ésta es denominada por la Ley General de

---

203.- COUTURE EDUARDO J. Op. Cit. p. 111.

204.- CASTRILLÓN Y LUNA VÍCTOR M. Op. Cit. p. 279.

205.- HAIME LEVY, LUIS, Op. Cit. parte introductoria de la obra.

Títulos y Operaciones de Crédito como arrendataria en su artículo 408 (antes artículo 25 de la LGOAAC).

### **Comparación**

En el contrato de arrendamiento intervienen dos sujetos que son: el arrendador y el arrendatario. El primero sólo se obliga a conceder el uso o goce de un bien, y el segundo se obliga a pagar por ello una cantidad.

Igualmente en el arrendamiento financiero intervienen dos sujetos el arrendador financiero y el arrendatario financiero.

## **4.5 Derechos y obligaciones de las partes**

### **Arrendamiento civil**

El arrendatario en el contrato de arrendamiento debe pagar un precio cierto por el uso y goce de la cosa arrendada. Código Civil Federal artículo 2398. Así como el arrendador a conceder el uso o goce de una cosa.

Así mismo el artículo 2399 del mismo ordenamiento legal establece que “la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

La obligación de pagar el precio en el caso del arrendamiento debe cumplirse desde el día que se reciba la cosa arrendada, sin importar la fecha de la firma del contrato siempre que no exista pacto en contrario de las partes como lo señala el artículo 2426 del Código Civil Federal.

### **Arrendamiento financiero**

Establece la LGTOC en su artículo 408 “El arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiera el artículo 410 de esta Ley”.

EL arrendatario (financiero) señala el Doctor Luis Haime Levy que “Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador.

A cambio se obliga a:

- Cubrir una renta periódica previamente convenida
- Responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo.
- Utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara”. 206

En el contrato de arrendamiento financiero, como la ley expresamente lo señala “el arrendatario se obliga 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” (LGTOC artículo 408), es por la naturaleza crediticia del contrato en comento, en vista de que el monto total de los pagos parciales que se hacen, son calculando cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios que la arrendadora financiera efectuó para ser propietaria del bien objeto del contrato.

### **Comparación**

En el contrato de arrendamiento, solo se obliga el arrendador a conceder el uso o goce de la cosa arrendada y el arrendatario a pagar un precio cierto por ese uso o goce.

Además en este contrato, el monto total de los pagos periódicos que debe hacer el arrendatario, no son calculados con el fin de cubrir el valor del bien que toma en arrendamiento, en atención a que al celebrar este tipo de contratos no se hace con el ánimo de llegar a ser propietario, sino de obtener el uso del bien temporalmente sin contar el arrendatario con la obligación de elegir alguna opción de compra o alguna otra.

Mientras tanto en el contrato de arrendamiento financiero dicha obligación de pago comienza desde la firma del contrato, aún y cuando la arrendadora financiera no hubiera hecho la entrega material del bien objeto del contrato. (Artículo 411 de La LGTOC)

El arrendatario financiero: es quien disfruta el uso y goce temporal de los bienes, propiedad de la arrendadora y quien se obliga a pagar como una contraprestación una cantidad de dinero determinada o determinable que cubre el valor de adquisición de los bienes en la forma y tiempos convenidos, así como responder de los perjuicios que en el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, y a servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino del mismo y a concluir el plazo del contrato adoptar alguna de las opciones terminales previstas en el contrato.

9

---

206.- IBIDEM. parte introductoria de la obra.

## 4.6 Forma

Un requisito indispensable para la existencia de un contrato, es el consentimiento, que significa “acuerdo de dos o más voluntades destinadas a producir consecuencias o fines de interés legal en la celebración de cualquier convenio o contrato”. 207

10

### Arrendamiento civil

El artículo 1803 del Código Civil Federal, dispone:

**“ARTICULO 1,803.-** El consentimiento puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y

II.- El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.

“Existen contratos que se perfeccionan con el simple acuerdo de voluntades de las partes contratantes, es decir, que no es necesaria la entrega de la cosa, ni exteriorizar la voluntad de una manera prevista por la ley, estos contratos son conocidos como consensuales pero su característica no es solo la exigencia del consentimiento, sino que por el consentimiento quedan perfeccionados”. 208

En los contratos formales debe de cumplirse con una forma determinada por la ley para producir ciertas consecuencias jurídicas, pero cuando no es satisfactoria la forma exigida, estos contratos aún y cuando producen las consecuencias jurídicas que se buscan al celebrarlo, se encuentran afectados de nulidad, como los contratos de arrendamiento que deben otorgarse por escrito.

**“ARTICULO 2,406.-** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador”.

---

207.-CRUZ PONCE LISANDRO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, “Diccionario Jurídico Mexicano” Tomo I, Edit. Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1991, p. 648.

208.- DE PINA VARA RAFAEL, “Elementos de Derech Civil Mexicano”, Tomo III, Edit. Porrúa, S.A., Sétima edición, México, 1989, pp. 305 y 306.

Es decir, que cuando se celebra un contrato de arrendamiento y éste no cumple la forma prevista por la ley, se producen las consecuencias jurídicas buscadas, pudiendo cumplir con la forma prevista con la norma con posterioridad sólo para que el contrato no se encuentre afectado de nulidad relativa.

11

### **Arrendamiento financiero**

Es importante hacer mención que de acuerdo con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 18 de julio de 2006, en el artículo 408 párrafo segundo de la LGTOC (antes art. 25 de la LGOAAC), se habla de otorgar el contrato por escrito, más no establece que sea ratificado ante Notario Público.

El maestro Gerardo Rodríguez Barajas afirma:

“III. Forma. La LGOC impone la obligación de celebrar el contrato de arrendamiento financiero por escrito y necesariamente sea ratificado ante cualquier fedatario público (a.25). La forma es sólo un elemento de validez de los contratos y no de su existencia, por lo que un escrito privado, que comprenda un acto de esta naturaleza será inválido, pero no inexistente.

Los contratantes se encuentran facultados para inscribirlo en el Registro Público de Comercio o en otros registros (a. 25)”. 209

12

**Cabe hacer mención las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 18 de julio de 2006, en las cuales se derogó el capítulo correspondiente de las arrendadoras financieras, adicionándolo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que comprende del artículo 408 al 418.**

Además, el artículo 408 párrafo segundo de la LGTOC, a partir de las reformas, no hace mención que deban ser ratificadas por fedatario público, sólo que deben otorgarse por escrito y pueden inscribirse en el Registro Público de Comercio, en el que corresponda. Como ejemplo en materia Marítima, debe inscribirse ante el Registro correspondiente.

**ARTÍCULO 408, párrafo segundo: “Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen”.**

---

209.- VOZ GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS, DICCIONARIO DE DERECHO MERCANTIL, DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Op. Cit. p.28.



## **Comparación**

En vista de lo anterior, se considera que el contrato de arrendamiento civil por regla general es consensual, para casa-habitación, basta con la celebración del contrato para que éste se perfeccione por el acuerdo de voluntades;

En cambio en el arrendamiento financiero las condiciones son distintas, la ley exige ciertas formalidades, tal como lo establece el artículo 408 de la Ley General de títulos y operaciones de Crédito. (Antes art. 25 de la LGOAAC).

Como bien ya lo explicó el jurista Gerardo Rodríguez Barajas, un escrito privado de la naturaleza del arrendamiento financiero será inválido (si falta algún requisito que exija la LGTOC), pero no inexistente.

La forma que la ley exige para manifestar el consentimiento en los contratos actualmente, tiene por objeto, comenta el autor Ramón Sánchez Medal “interés público en evitar litigios, y dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida”. 210

### **4.7 Régimen Legal**

En este punto se hará mención de aquellos cuerpos legales que rigen tanto al arrendamiento en materia civil, como al arrendamiento financiero.

Por lo que hace al **arrendamiento civil**, se encuentra regulado por el Código Civil Federal, Título Sexto, Del arrendamiento, Capítulo I, Disposiciones generales, en sus artículos del 2398 al 2496., en los cuales se plasma la manera de llevar a cabo este tipo de negocio jurídico, las obligaciones de las partes, así como las disposiciones específicas cuando el objeto del contrato es un bien mueble o inmueble, además de las formas que existen para terminar el contrato mencionado.

Cuando se suscitan controversias, en el contrato de arrendamiento la ley que le es aplicable es el Código de Procedimientos Civiles. Tiene sus normas similares a las normas de las leyes de los estados de la Federación.

Este tipo de contrato lo regula una ley en materia civil por tratarse de una naturaleza de carácter arrendaticia.

13

---

210.- SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, Op. Cit. pp. 47, 48.

**El arrendamiento financiero**, hasta el 18 de julio de 2006, se encontraba regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pero con las reformas publicadas en el Diario oficial de esa misma fecha, se derogó el Capítulo II De las Arrendadoras Financieras y adicionando a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito al título Segundo del Capítulo VI con los artículos 408 al 418.

Contempla la forma en que debe realizarse este contrato, las obligaciones de las partes y la forma de terminar el contrato.

Lo regula una Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por ser de naturaleza crediticia.

De igual manera el Código Fiscal de la Federación, Título Primero, Disposiciones generales, en su artículo 15 contempla al arrendamiento financiero:

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

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

#### 4.8 Cuadro comparativo

A continuación se presenta un esquema que facilita aún mejor la comparación de estas dos figuras jurídicas.

<b>CUADRO COMPARATIVO</b>		
	<b>Arrendamiento</b>	<b>Arrendamiento Financiero</b>
1. Lugar de origen	Roma	Estados Unidos
2. Naturaleza jurídica	Arrendaticia	Crediticia
3. Carácter del Contrato	Civil, mercantil, administrativo	Mercantil

4. Clasificación	Típico, nominado, bilateral, principal, consensual, oneroso, formal, tracto sucesivo	Típico, nominado, bilateral, principal, consensual, oneroso, formal, tracto sucesivo, generalmente de adhesión
5. Partes del contrato	Arrendador: personas físicas o morales.  Arrendatario: personas físicas o morales	Arrendador: personas, físicas, morales o colectivas (Sociedad Anónima).  Arrendatario: personas físicas o personas morales o colectivas.
6. El bien	Generalmente es propiedad del arrendador, antes de celebrar el contrato	Arrendador se convierte en dueño para celebrar el contrato.
7. El precio	a) El monto total de la renta no es calculado para cubrir el valor del bien.  b) Puede ser pagado en dinero o en algo equivalente. (Código Civil del D.F)	a) El monto total de la renta se calcula para cubrir el valor del bien y las ganancias de la arrendadora financiera.  b) Debe ser pagado en todos los casos con dinero.
8. La forma	El contrato debe constar por escrito.	El contrato debe constar por escrito y puede inscribirse en el Registro Público de comercio que corresponda.
9. Obligación de pago	Salvo pacto en contrario hasta la entrega del bien.	Salvo pacto en contrario desde la firma del contrato.
10. Entrega del bien	La efectúa el arrendador generalmente.	Salvo pacto en contrario la efectúa el proveedor, fabricante o constructor del bien.
11. Mantenimiento del bien	A cargo del arrendador.	Salvo pacto en contrario a cargo del arrendatario.
12. Vicios ocultos	Responde el arrendador.	Salvo pacto en contrario responde el arrendatario

13. Garantía o seguro que cubra los bienes	No es obligatoria para ninguna de las partes.	Es una obligación por parte del arrendatario.
14. La pérdida parcial o total del bien	Es a cargo del arrendador, si no se perdió por culpa del arrendatario.	Salvo pacto en contrario a cargo del arrendatario.
15. Legislación	Código Civil Federal (art. 2398)	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. (art. 408).

Con el anterior cuadro se concluye la presentación de este trabajo, dejando a criterio de los futuros contratantes, cual de estas dos figuras les conviene más, cada una con sus derechos y obligaciones como lo establece la Ley.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- El arrendamiento financiero es un contrato cuya creación como tal es reciente, por lo que debe ser considerado como una nueva operación mercantil y un contrato moderno. Su creación con los perfiles y características que ahora presenta se verifica en el siglo pasado, y su perfeccionamiento se ha mantenido durante los últimos años.

SEGUNDA.- El arrendamiento financiero, es un contrato mercantil que surgió para colmar las necesidades del tráfico comercial, a fin de responder a las expectativas de quienes recurren a este tipo de financiamiento, tomando en cuenta las ventajas y desventajas que el mismo ofrece.

TERCERA.- El arrendamiento financiero es un contrato mercantil, cuya difusión ha sido tan amplia que a nivel internacional ha surgido la necesidad con la creación de la Convención Internacional que regula la operación del leasing financiero, lo que configura a este acto jurídico como un contrato típico.

CUARTA.- El arrendamiento financiero cuenta con naturaleza jurídica crediticia, en virtud de que se trata de un contrato ideado para obtener financiamiento; por ello, es celebrado por organizaciones auxiliares de crédito, las cuales otorgan financiamiento a personas físicas o morales, para que hagan uso de los bienes elegidos efectuando pagos periódicos, los cuales son calculados con el fin de que el monto total de los mismos cubre el valor del bien, objeto del contrato, los gastos ocasionados por su compra, así como los intereses que percibirá la arrendadora financiera; encuadrándose con ello a lo que es el crédito, que consiste en la transferencia de bienes de que una persona hace a otra la cual los devolverá a futuro en un plazo señalado, y generalmente con el pago de un precio por el uso de los mismos, es por esto que es un contrato con naturaleza jurídica crediticia.

QUINTA.- La razón por la que algunos autores han encuadrado al contrato de arrendamiento financiero con naturaleza jurídica arrendaticia, es posiblemente por la denominación de origen y la norma que da a este negocio, y ella atendiendo a que nuestro contrato en su lugar de origen (Estados Unidos de América), fue bautizado con el nombre de LEASING, que significa traducido a nuestro idioma: arrendar. Asimismo, existen autores que sostienen que el contrato de arrendamiento financiero es el resultado de la unión de contratos aislados (arrendamiento, compra-venta, promesa unilateral de venta) pero se trata solo de un negocio jurídico con soluciones complejas, atendiendo a que es reglamentado de una manera especial, delimitando las situaciones que pueden acontecer al celebrar un contrato de este tipo.

SEXTA.- El arrendamiento financiero como contrato puede ser clasificado como: bilateral, oneroso, conmutativo, nominado, típico, consensual, de tracto sucesivo, formal, principal, intuitu personae, de adhesión, mercantil y como una auténtica operación financiera.

SÉPTIMA.- Las obligaciones a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero, son en gran medida mayores que las obligaciones del arrendatario en el contrato de arrendamiento puro, esto se debe a la finalidad que tiene el contrato de arrendamiento financiero, atendiendo a que quien celebra este tipo de negocio, lo hace con el objeto de obtener crédito para adquirir un bien, quedando a cargo del contratante la mayoría de las obligaciones y riesgos respecto del bien objeto del contrato; cosa que no acontece en el contrato de arrendamiento puro, porque en éste el arrendatario no elige el bien que debe adquirir el arrendador; en virtud de que generalmente el bien que se da en arrendamiento es propiedad del arrendador; y no debe hacer una erogación exclusivamente para llevar a cabo este contrato.

OCTAVA.- La parte denominada el arrendador en el contrato de arrendamiento puro, puede recaer en persona física o moral, por lo que hace al contrato de arrendamiento financiero, el arrendador antes de las reformas del 18 de julio de 2006, necesariamente debía ser una Sociedad Anónima, y a partir de tales modificaciones puede serlo una persona física o moral.

NOVENA.- El contar con una garantía o seguro a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero, que cubra los riesgos del bien objeto del contrato, es una obligación prevista por la norma, en cambio en el contrato de arrendamiento puro no es contemplada esa obligación a cargo de ninguna de las partes.

DÉCIMA.- Cuando el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero sufra una pérdida parcial o total dentro del tiempo que dura el arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la obligación de seguir cubriendo la renta en forma íntegra a la arrendadora financiera; cuando sucede el supuesto mencionado en el contrato de arrendamiento puro, si la pérdida no es por culpa del arrendatario, podrá eximirse de la obligación de pago, o bien pedir una reducción de pago por abstenerse del uso total del bien objeto del contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Las opciones terminales del contrato no implican la celebración de un nuevo contrato, (un contrato de promesa), ya que el establecimiento de las opciones únicamente tiene la función de dar por concluido un vínculo jurídico o continuarlo de manera tal que una vez definida la opción a elegir se generan derechos y obligaciones pero siempre íntimamente relacionados con el propio contrato de arrendamiento financiero, pues la elección de la opción no implica la celebración de un nuevo contrato sino la forma de conclusión de un vínculo jurídico o de darle continuidad al ya existente.

DECIMA SEGUNDA.- Por la naturaleza del contrato y sus características de bilateral y de tracto sucesivo impiden que como consecuencias originadas al verificarse la rescisión del contrato se produzca la devolución de las prestaciones entregadas, pues las prestaciones son singulares y autónomas,

que se encuentran en relación económica de equivalencia, pudiéndose separar económica y jurídicamente entre sí, sin alterar la figura del contrato.

DÉCIMA TERCERA.- El contrato de arrendamiento financiero es un contrato Sui Generis, cuyos perfiles y características no pueden ser asimilados o subsumidos en las figuras tradicionales, es una realidad unitaria, independiente y autónoma. El arrendamiento financiero no puede dejar de consolidar y tomar elementos de los contratos, instituciones y figuras jurídicas existentes, pues ello implicaría negarse así mismo, ya que es parte del orden jurídico, por lo que no puede apartarse de los contratos ya existentes, sino que requiere de ellos para sustentar su existencia, lo cual no es obstáculo para dejar de considerar que constituye una figura jurídica nueva con una típica y propia estructura.

DÉCIMA CUARTA.- A pesar de ser una figura de reciente creación y empleo, ya que ha suscitado controversias judiciales, lo que ha llevado a hacer interpretaciones de carácter jurisdiccional a través de la denominada jurisprudencia, la cual paulatinamente coadyuva a definir criterios y consideraciones sobre la figura en estudio.

DÉCIMA QUINTA.- En vista de que el arrendamiento financiero, es una gran figura jurídica muy compleja y tal vez difícil de predecir para quienes recurren a el, y la incertidumbre y el hecho de saber si en un futuro podrán estar al corriente con los pagos periódicos pactados; es por eso que; algunas personas ya sean físicas o morales han recurrido a otro tipo de créditos, por ejemplo: en la compra de un automóvil en la Institución Bancaria, Banco Nacional de México, S.A. la mayoría de clientes recurren al **crédito automotriz** (sólo destinado para la compra de un automóvil) o bien a **créditos personales** (para la compra de cualquier bien sea mueble e inmueble) por considerar al arrendamiento financiero como una opción muy lucrativa y por temor a correr el riesgo de perder el bien que se adquirió por medio del mismo.

Podría pensarse que el arrendamiento financiero ha caído en desuso, pero no es así, ya que aún hay quienes recurren a el, pensando más en sus ventajas que en las desventajas que ofrece.

Por lo que hace a las pequeñas, medianas y grandes empresas les conviene más echar mano del arrendamiento financiero, para el caso de que no funcione su negocio; no adquieren el bien y viceversa, si ha funcionado el comercio les conviene adquirirlo o bien seguirlo rentando.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

- 1.- ACOSTA ROMERO MIGUEL, Derecho bancario, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Cuarta edición, México 1991.
- 2.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL Y LARA LUNA JULIETA ARELI, Nuevo derecho mercantil, Editorial Porrúa, S.A de C.V., México, 2003.
- 3.- AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Segunda Edición. México 1977.
- 4.- ARCE GARGOLLO JAVIER, Contratos Mercantiles Atípicos, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
- 5.- ARRUBLA PAUCAR JAIME ALBERTO, Contratos Mercantiles, Tomo II, Contratos Mercantiles Atípicos, Tercera Edición, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín Colombia, 1998.
- 6.- BARREIRA DELFINO, Leasing, Editorial Cangallo, Buenos Aires 1978.
- 7.- BROSETA PONT MANUEL, Manual de derecho mercantil, Editorial Tecnos, S.A. Novena edición, Madrid, 1991.
- 8.- BUONOCORE VICENZO, AUGUSTO FANTOZZI, MASSIMO ALDERIGHI, GUIDO FERRARINI, El leasing, Editorial Abeledo-perrot, Buenos Aires, 1990.
- 9.- CALVO MARROQUÍN, OCTAVIO Y PUENTE FLORES ARTURO, Derecho Mercantil, Editorial Banca y Comercio, cuadragésima séptima edición, México, 2004.
- 10.- CARVALLO YÁÑEZ EDUARDO Y LARA TREVIÑO ENRIQUE, Formulario Teórico-práctico de Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2000.
- 11.- CASTRILLÓN Y LUNA VÍCTOR M. Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2002.
- 12.- CHULIÁ VICENT EDUARDO Y BELTRÀN ALANDETE TERESA, Aspectos Jurídicos de los Contratos de Leasing, Librería Bosch, Zaragoza, 1989.
- 13.- CRUZ PONCE LISANDRO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, "Diccionario Jurídico Mexicano" Tomo I, Edit. Porrúa, S.A., de C.V., Cuarta Edición, México, 1991.



- 14.- DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, JESÚS, Tratado de derecho bancario y bursátil, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Cuarta edición, México 2002.
- 15.- DÍAZ BRAVO ARTURO, Contratos Mercantiles, Séptima Edición, Oxford University Press, Harla México, 2002 p.125.
- 16.- FARINA JUAN M, Contratos Comerciales Modernos, Segunda Edición, Editorial Astrea, Buenos Aires 1997.
- 17.- GARCÍA LÓPEZ, JOSÉ R. Y ROSILLO MARTINEZ ALEJANDRO, Curso de derecho mercantil, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2003.
- 18.- GHERSI CARLOS ALBERTO, Contratos civiles y comerciales, partes general y especial. Figuras contractuales modernas, Tomo 2, Tercera edición, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994.
- 19.- HAIME LEVY, LUIS, El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, Ediciones fiscales ISEF, Décima tercera edición. México, 2003.
- 20.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS, Fuentes del financiamiento, Editorial Sicco, México, 1999.
- 21.- HERRERA AVENDAÑO CARLOS EDUARDO, Mercados Financieros, Texto académico, Editorial Gasca Sicco, México 2005.
- 22.- LEÓN TOVAR SOYLA H. Contratos Mercantiles, Colección de textos jurídicos universitarios, Oxford University Press, México, 2004.
- 23.- LEÓN TOVAR SOYLA H. El Arrendamiento Financiero (leasing) en el Derecho Mexicano, una opción para el desarrollo, Editorial UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Primera edición, México, D.F. 1989.
- 24.- LÓPEZ DE ZAVALÍA FERNANDO J. Compraventa "Leasing", Permuta, Suministro, Tomo 6, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994.
- 25.- LORENZETTI, RICARDO LUIS, Contratos, Parte Especial, Tomo I, Primera Edición, Editorial Rubinzal-Culzoni editores, Buenos Aires, 2003.
- 26.- MANTILLA MOLINA, ROBERTO, Derecho Mercantil, Editorial Porrúa, S.A de C.V., Séptima reimpresión, México, 2000.
- 27.- OLIVERA GARCÍA RICARDO, El leasing, Análisis de su régimen jurídico, Ediciones jurídicas, Amalio M. Fernández, Montevideo, 1985.

- 28.- OLVERA DE LUNA OMAR, Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Primera Edición, México, 1982.
- 29.- ORIOL AMAT, El leasing. Modalidades, funcionamiento y comparación con otras opciones, Ediciones DEUSTO, S.A. Madrid Barcelona, Bilbao.
- 30.- PALOMAR DE MIGUEL JUAN, "Diccionario para juristas", Editorial Mayo Ediciones, primera edición, S, de R.L. México, 1981.
- 31.- QUINTANA ADRIANO, ELVIA ARCELIA, Ciencia del derecho mercantil. Teoría, doctrina e instituciones, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2002.
- 32.- QUINTANA ADRIANO, ELVIA ARCELIA, Diccionario de derecho mercantil, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2001, p. 82.
- 33.- RAMOS ARRIAGADA RAMÓN Y TORRES SALAZAR GABRIEL, Leasing operativo y financiero, Tratamiento comercial, financiero, contable y tributario, Editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Primera edición, Santiago, Chile 1993.
- 34.- REYES ALTAMIRANO RIGOBERTO, Diccionario de Términos Fiscales, Editorial Taxxx, México, 1998.
- 35.- RICO PÉREZ FRANCISCO, Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra, (la contratación por leasing) en España, Editorial Reus, Madrid, 1974.
- 36.- RODRÍGUEZ MÁRQUEZ JESÚS, Monografías Jurídicas, El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera, Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid Barcelona, 2000.
- 37.- RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, JOAQUÍN, Derecho mercantil, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Vigésima quinta edición, México.
- 38.- ROQUE FORTUNATO GARRIDO Y ZAGO JORGE ALBERTO, Contratos Civiles y Comerciales, Tomo I, parte general, Primera Edición, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1995.
- 39.- SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A de C.V., Séptima Edición, México 1984.
- 40.- SÁNCHEZ-PARODI PASCUA JOSÉ LUIS, Leasing financiero Mobiliario, Editorial Montecorvo, S.A., Madrid.
- 41.- SANDOVAL LÓPEZ RICARDO, Tratado de Derecho Comercial Nuevas Operaciones Mercantiles, editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Primera edición, Santiago de Chile, 1992.

42.- SEGURADO LLORENTE JUAN LUIS, Todo sobre el leasing, Editorial DE VECCHI, 1989.

43.- VÁSQUEZ DEL MERCADO ÓSCAR, Contratos Mercantiles, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A de C.V., México, 2001.

44.- VILLEGAS VILLEGAS CARLOS GILBERTO, Operaciones bancarias, Tomo II, Editorial Rubinzail-Culzoni, editores, Buenos Aires, 1996.

45.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Tercera Edición, México 1989.

## **DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

- 1.- BLÁNQUEZ, DICCIONARIO ESPAÑOL-LATINO, LATINO ESPAÑOL, Editorial Ramón Sopena S.A.
- 2.- COUTURE EDUARDO J. Vocabulario Jurídico, 5ta reimpresión, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1993.
- 3.- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Tomo I, a-g, Vigésima primera edición, Madrid, 1992.
- 4.- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Vigésima Primera Edición, Tomo I, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1999.
- 5.- DICCIONARIO DE TERMINOS MERCANTILES, DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Editorial Porrúa, UNAM, Novena Edición, México, 2005.
- 6.- DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, TOMO-VIII, Enciclopedia Universal Sopena, Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona 1995.
- 7.- DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. LEX. Editorial Espasa Siglo XXI, Madrid, 2003.
- 8.- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., UNAM, Novena Edición, México, 1996.
- 9.- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA TOMO IV, Apéndice, Lara Abatti Enrique, Voz contrato de Leasing, Editorial Driskill, S.A., primera edición, Buenos Aires, Argentina, 1982.
- 10.- ENCICLOPEDIA UNIVERSAL SOPENA, Tomo 2, Editorial Ramón Sopena, S.A., Barcelona Provenza, 1995.
- 11.- VALLETTA, MARÍA LAURA, Diccionario jurídico, Editorial Valletta ediciones, Buenos Aires, 2001.
- 12.- VILLA-REAL MOLINA RICARDO Y DEL ARCO TORRES MIGUEL ÁNGEL, Diccionario de Términos Jurídicos, Editorial Comares, Granada, 1999.

## **LEGISLACIÓN.**

- CÓDIGO CIVIL FEDERAL. (Última publicación 31 de diciembre de 2004)
  
- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (Última publicación 7 de junio de 2006)
  
- CÓDIGO DE COMERCIO. (Última publicación 6 de junio de 2006)
  
- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDRACIÓN. (Última publicación 18 de julio de 2006)
  
- CONJUNTO DE LEYES. COMPILA XI. (2005)
  
- CONJUNTO DE LEYES. COMPILA XIII. (2006)
  
- LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO. (Última publicación 18 de julio de 2006)
  
- LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES. (Última publicación 28 de julio de 2006)
  
- LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. (Última publicación 18 de julio de 2006)
  
- JURISPRUDENCIA IUS 2005.
  
- JURISPRUDENCIA IUS 2006.

### **SITIOS CONSULTADOS EN LA RED.**

- [WWW.AMAF.ORG.MX](http://WWW.AMAF.ORG.MX)
- [WWW.abcbolsa.com/diccionario](http://WWW.abcbolsa.com/diccionario).
- [WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/](http://WWW.bolsavalencia.es/Diccionario/)
- [WWW.licitacionesporleasing](http://WWW.licitacionesporleasing).
- [WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm](http://WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm).
- [WWW.uclm.es/profesorado/leasing](http://WWW.uclm.es/profesorado/leasing).
- [WWW.BBVA.es/leasing financiero/](http://WWW.BBVA.es/leasing_financiero/)
- [WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm](http://WWW.gruposantander.es/leb/glosario/.htm).