



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

ACATLAN



8257820-0

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JUAN JAVIER ENGELL COSTE

M-0034478



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 PADRES:

EN AGRADECIMIENTO A SU INCONDICIONAL
E INTERMINABLE AYUDA Y COMPRENSION A
LO LARGO DE MI VIDA.

A MIS HERMANOS:

MONICA, FEDERICO Y LORENZO
EXTRAORDINARIOS AMIGOS.

A MI ESPOSA:

A QUIEN POR SU INAGOTABLE CARIÑO,
HE PODIDO REALIZAR MIS METAS TRAZADAS.

AL LIC. JORGE CONTRERAS S.

En agradecimiento a sus atenciones
y su constante ayuda.

A MIS PROFESORES:

En especial al Licenciado
MARCO ANTONIO MALDONADO U.

I N D I C E D E C O N T E N I D O

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	1
1. INTRODUCCION	
1) Origen 2) Concepto 3) Naturaleza Jurídica 4) Importancia y Ventajas.	
Cap. 1o. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN - OTROS PAISES.	11
1. INTRODUCCIÓN	
1) Estados- Unidos de Norteamérica 2) Japón 3) Francia 4) Alemania Occidental 5) Brasil 6) España.	
Cap. 2o. LA SOCIEDAD ARRENDADORA.	26
I. INTRODUCCION	
1) Definición 2) Concesión 3) Trami- tación 4) Revocación de la Concesión 5) Reglamentación.	
II. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO	
1) Constitución 2) Objeto Social 3) Administración 4) Funcionamiento Básico 5) Disolución y Liquidación.	
III. REGIMEN ECONOMICO	
1) Capital Social 2) Reposición del Capital Social 3) Acciones 4) Re-- servas 5) Régimen de Solvencia 6) Contabilidad 7) Facultades de las autoridades.	

Cap. 3o. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO 61

I. PRINCIPIOS DEL CONTRATO

1) Denominación y Concepto 2) Características 3) Clasificación 4) Clases 5) Elementos.

II. CONTENIDO DEL CONTRATO

1) Obligaciones del Arrendador
2) Obligaciones del Arrendatario
3) Particularidades del arrendamiento financiero.

Cap. 4o. ASPECTOS FISCALES Y FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. 88

I. ANTECEDENTES FISCALES

1) Código Fiscal 2) Impuesto Sobre la Renta 3) Impuesto al Valor Agregado.

II ASPECTO FINANCIERO

1) Integración del Costo del arrendamiento Financiero 2) Modalidades más comunes del Arrendamiento Financiero 3) Diversas Consideraciones Financieras.

CONCLUSIONES 112

BIBLIOGRAFIA 114

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I. INTRODUCCION

- 1) Origen
- 2) Concepto
- 3) Naturaleza Jurídica
- 4) Importancia y Ventajas

I INTRODUCCION

En estas primeras líneas se pretende dar un marco general del Arrendamiento Financiero señalando en un principio su origen, concepto de conformidad a la legislación aplicable. Su naturaleza jurídica como tarea de cualquier materia de estudio en la profesión del Derecho y por último su importancia y ventaja.

1) Origen

Desde hace algunos años el Arrendamiento Financiero obtuvo vital importancia en la vida económica de diversos países del mundo. Los autores que han escrito respecto al tema coinciden que esta institución tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamérica correspondiéndole a J.M. Bothe la distinción de haberla puesto en marcha, (1) bajo la denominación de "Leasing" palabra que significa arrendamiento. Es hasta en los años sesentas cuando aparece esta figura en nuestro país sin encontrarse reglamentada tal y como la conocemos actualmente (2). Es en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1981, cuando se publicó un decreto que reformó la L.G.I.C.O.A., introduciéndose entre otras disposiciones el regular la figura del Arrendamiento

(1) CFR Díaz Bravo Arturo, "Contratos Mercantiles", Editorial Harla, 1a. edición, México 1983, pág. 88, entre otros Acosta Romero Miguel "Derecho Bancario", Editorial Purrua, 1a. Edición, México 1979, pág. 482 (2) CFR ACosta Romero Miguel, op. cit. pág. 490

miento Financiero, institución conocida y practicada en nuestro país tiempo atrás pero carente de regulación específica - salvo para efectos fiscales, materia que podemos considerarla como la pionera de nuestras leyes en darle tratamiento específico (3), asimismo el Arrendamiento Financiero había venido desarrollándose al amparo de la amplia libertad contractual - reconocida por nuestras leyes y por el C. de C., en normas sobre contratos en general y sobre todo en el Contratos de Arrendamiento en materia común, también muy en especial desde el punto de vista metodológico como una de las figuras creadas en el derecho mercantil moderno, debiendo su existencia no a la actividad legislativa, sino al ingenio que desde hace siglos ha caracterizado a los comerciantes a través de la historia (4). Existiendo hoy en día, dentro de la Asociación Nacional de Arrendadoras Financieras las siguientes:

Arrendadora Atlas, S.A. de C.V.

Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.

Arrendadora Bancomer S.A. de C.V.

Arrendadora Bancreser S.A. de C.V.

Arrendadora Banobras S.A. de C.V.

Arrendadora Banpaís S.A. de C.V.

Arrendadora Banpesca S.A. de C.V.

Arrendadora Comercial Amex S.A. de C.V.

(3) Acosta Romero Miguel, op. cit., pág. 490 (4) CFR, Frisch Philipp Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, "El Arrendamiento Financiero", Editorail Sei, Revista El Foro, número 16, enero-marzo, 1979, pág. 51 y 52.

Arrendadora Comermex S.A. de C.V.
Arrendadora Confía S.A. de C.V.
Arrendadora Credimex S.A. de C.V.
Arrendadora Cremi S.A. de C.V.
Arrendadora del Atlántico S.A.
Arrendadora Finac S.A. de C.V.
Arrendadora Financiera Monterrey S.A. de C.V.
Arrendadora Internacional S.A.
Arrendadora Serfín S.A. de C.V.
Arrendadora Sofimex S.A.
Arrendadora Somex S.A.
Arrendadora Prime S.A.
Arrendadora Unión S.A.
Heca Arrendadora S.A. de C.V.
Impulsora Mexicana de Arrendamientos S.A. de C.V.

2) Concepto

La L.G.O.A.A.C., define el Arrendamiento Financiero en su - - artículo 25 complementando la definición del mismo, el artículo 27 de la misma ley.

Artículo 25, L.G.O.A.A.C.:

"Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero la arrendadora financiera se obliga adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso a una perso-

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

Complementa la definición el artículo 27 citado y que se refiere a las opciones de terminación del Arrendamiento Financiero.

Artículo 27, L.G.O.A.A.C.:

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

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

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

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

El artículo 27 transcrito añade la facultad por parte de la S.H., para autorizar otras opciones o posibilidades de opción y permite a la arrendataria a ejercer su derecho de opción en diversos momentos:

- A) Al celebrarse el contrato.
- B) Durante la vigencia del contrato, pero nunca después de 30 días antes de la terminación del mismo.

La definición anterior y que contempla la L.G.O.A.A.C., la considero bastante clara y descriptiva, aunque considero que debería incluirse las opciones en el mismo artículo 25 que es donde se define el Arrendamiento Financiero para haber quedado la estructura legislativa al igual a como se encuentra en el artículo 15 del C.F.F., y el cual no define al Arrendamiento Financiero pero si nos da las características que debe tener para efectos fiscales y el cual nos dice:

Artículo 15, C.F.F.:

"Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso y goce temporal de bienes tangibles siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I) que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

A) transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser in-

ferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

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

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

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso y goce.

III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

Por lo anterior considero que el C.F.F., cumple su función al caracterizar el Arrendamiento Financiero y éste así puede cumplir como tal en las relaciones existentes entre el Fisco - - y Contribuyentes.

De igual forma la L.G.O.A.A.C., contempla en el concepto que esgrime del Arrendamiento Financiero la relación privada que existe entre los contratantes particularmente (5).

3. Naturaleza Jurídica.

Aún dada la similitud del Arrendamiento Financiero con otros contratos arraigados desde hace mucho tiempo en ordenamientos jurídicos distintos al que contempla la L.G.O.A.A.C., publica

(5) CFR, Arce Gargollo, "Contratos Atipicos", Editorial Trillas, 1a. edición México 1985, pág. 76

da en la Gaceta Oficial de la Federación el 14 de enero de -- 1985 y a su antecesora ya citada, existía la discrepancia relativa a la naturaleza jurídica de dicha institución, sosteniendo los autores que opinaban sobre el tema las siguientes soluciones (6).

I. Las que analizan sólo uno de los aspectos del contrato, -- pretendiéndolo ubicar dentro de un contrato típico.

Siendo las tesis más relevantes las siguientes:

- A) Un mandato por el que el arrendador adquiere un bien que le encarga el arrendatario.
- B) Un arrendamiento con ciertas variantes
- C) Una venta en abonos, opinión de gran aceptación.

2. Las que consideran que es el resultado de la combinación - de dos o más contratos (7).

Siendo las tesis más relevantes las siguientes:

- A) Una compraventa arrendamiento.
- B) Un arrendamiento con promesa unilateral de venta.
- C) Un mandato con arrendamiento y promesa unilateral de venta.

3. Por último los que sostenían que se trata de una figura sui generis de un contrato único (8):

- A) Las que lo consideraban un contrato innominado (9).
- B) Las que lo consideran un contrato de crédito.

De lo anterior, las posturas doctrinales señaladas fueron for

(6) CFR, Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 100 (7) CFR, -- Frisch Philipp Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, op. cit., -- pág. 56. (8) CFR, Frisch Philipp Walter y Gutiérrez Carlos, - op. cit., pág. 59 (9) CFR, Frisch Philipp Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, op. cit. pág. 59.

muladas con anterioridad a la normatividad de este contrato, encontrándose actualmente reglamentado como un contrato típico perteneciente a las operaciones de crédito que regula el derecho crediticio (10), aunque para nuestra opinión, desatinadamente por haberla reglamentado en una ley que regula instituciones de crédito y no contratos de crédito, por lo que debería estar reglamentada en la L.T.O.C., o en su caso en el C. de C., como contrato mercantil (11).

Ahora bien, cabe aclarar que la L.G.O.A.A.C., solamente debió de haber contemplado a la institución que celebra dichos contratos, en virtud de requerir concesión por parte del Gobierno Federal para operar como arrendadora financiera.

4. Importancia y Ventajas

A primera vista, el Arrendamiento Financiero puede catalogarse como un simple instrumento más dirigido a la obtención del crédito para obtener bienes por lo general activos fijos, considerando fundamental que del tipo de empresas es donde exactamente encontramos la importancia del Arrendamiento Financiero.

Es decir, del tipo de clientela es donde encontramos su importancia teniendo dicha clientela como principales característi

(10) CFR, Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 72 (11) CFR, - Arce Gargollo Javier, op. cit. pág. 59.

cas las siguientes (12).

A) Empresas con Tesorería insuficiente para adquirir los equi
pos necesarios para su crecimiento.

B) Empresas que requieren constante innovación o perfeccionisis
mo tecnológico en su maquinaria de trabajo.

C) Empresas sujetas a presupuestos aprobados por su propia ca
sa matriz.

D) Empresas de reciente creación con pocos recursos iniciales
pero con gran potencialidad futura.

E) Empresas filiales las que deseen mantener el control den
tro del grupo fundador y sin la necesidad de incrementos cons
tantes de capital.

Con lo anterior queda clara la importancia del Arrendamiento_
Financiero por considerar en esta época de crisis la imperan-
te necesidad de apoyar a la pequeña y mediana empresa de nuestro
país.

Una vez señalada la importancia del Arrendamiento Financiero,
a continuación mencionaré algunas de sus principales ventajas
(13).

A) Protección de las líneas de crédito directas que mantienen
CFR, Haime Levy Luis, "El Arrendamiento Financiero", edito- -
rial Isef, 5a. edición, México 1985, pág. 20 (13) CFR, Haime_
Levy Luis, op. cit., pág. 22.

las empresas con las instituciones de crédito.

B) Liberación del capital de trabajo para otros fines productivos.

C) Posibilidad de disponer y explotar bienes adquiridos con fondos ajenos hasta por la totalidad de su valor.

D) Disminución del impacto inflacionario al acelerar el plazo de utilización del bien arrendado, a un precio inferior al que regirá al vencimiento de la vida útil del bien que se trate.

E) Provoca una situación ventajosa para el arrendatario tomando en consideración su situación general al momento de ejercitar la opción del plazo forzoso del contrato.

C A P I T U L O P R I M E R O

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN OTROS PAISES

I. INTRODUCCION

- 1) Estados Unidos de Norteamerica
- 2) Japón 3) Francia 4) Alemania
Occidental 5) Brasil 6) España

I. INTRODUCCION

El A.F., empezó en los Estados Unidos en los años 50, pasando a Europa y Japón a principios de los 60 y al resto del mundo durante la década de los 70.

El A.F., se trata de diferentes formas en los distintos países. Desde el punto de vista económico se ha considerado como la herramienta de crédito dirigida a la obtención de equipos y maquinarias para las oficinas e industria. La práctica del A.F., implica consideraciones especiales desde el punto de vista legal y contable y en muchos países desde el punto de vista fiscal, tales como el establecimiento del costo, la tasa de interés implícita en la operación y un concepto unificado internacionalmente.

Por lo que a continuación se presenta, en forma general, el funcionamiento del A.F., en diversos países. Países seleccionados debido a la magnitud de las operaciones que en este ramo realizan.

1) ESTADOS UNIDOS.*

El mayor número de arrendadoras en los Estados Unidos, son las llamadas arrendadoras independientes. Aunque la mayoría

Montgomery William J., "World Leasing Yearbook 1986" editorial Hawkins Publishers, 1a. edición, Reino Unido 1986, pág. 319 (traducción).

de las establecidas son filiales de una o más instituciones financieras.

Con el propósito de definir las distintas categorías de arrendadoras, se llama a cualquier compañía arrendadora independiente si la mayoría de sus negocios provienen de fuentes no relacionadas con bienes de su propiedad.

Una sociedad financiera cautiva, generalmente recibe más del 50% de sus negocios de arrendamiento de su casa matriz. Por lo tanto, es posible tener una arrendadora independiente cuya propiedad sea de otra compañía y que otra compañía pueda tener el mismo nombre que la arrendadora subsidiaria.

La arrendadora independiente opera de manera comercial, prácticamente sin otras restricciones que la necesidad de redactar contratos dentro de lo establecido y de acuerdo con las leyes de impuestos.

La arrendadora independiente puede ser una gran compañía en el país, con oficinas en varias ciudades, o una compañía con una oficina, operando solamente en cierta comunidad o pequeña área comercial.

Además, la magnitud y complejidad de los contratos de A.F., es tan variada de acuerdo con las necesidades del mercado. Algunas arrendadoras se especializan en pequeñas transacciones, es decir menores a \$ 100,000.00 dólares, aunque celebran grandes operaciones de A.F., actuando solamente como asesores y/o

corredores.

Algunas arrendadoras independientes son propiedad pública aunque la mayoría no lo son. Los fondos se derivan de distintas fuentes, en su mayoría de los bancos comerciales. Estas compañías cuentan con personal profesional de la industria arrendadora. Algunas arrendadoras se especializan en cierto tipo de equipo, dependiendo de los antecedentes del personal profesional y las áreas comerciales a las que presten servicios. Estas especialidades, incluyen entre otras: equipo médico, sistemas para procesamiento de datos, equipo agropecuario, el mercado municipal gubernamental, equipo para comunicaciones, maquinaria para producción y equipo relacionado con la energía.

2) JAPON.*

La industria arrendadora japonesa ha crecido a ritmo sorprendentemente acelerado, a partir del establecimiento de la primera arrendadora en 1963.

El A.F., se ha desarrollado como un método financiero nuevo, debido a que cumple con las necesidades del mundo industrial y los japoneses han sido muy agresivos en esta industria. Hoy en día el A.F., es de llamar la atención dentro del mundo de

*Ku-Minato, "World Leasing Yearbook 1986), editorial Hawkins Publishers 1a. edición, Reino Unido, 1986, pág. 167 (traducción).

los negocios japoneses.

En Japón, la historia del arrendamiento, a lo largo de 20 - - años, puede dividirse en 3 distintos períodos. El primer pe-- ríodo de 1963 a 1968, se refiere a cuando la industria arren-- dadora tuvo comienzo. Durante este período, las 3 primeras -- arrendadoras se fundaron principalmente con la cooperación de grandes bancos y comercializadoras. En este período inicial - de 5 años, las 3 compañías pioneras se empeñaron en incremen-- tar el nivel de conocimientos sobre el A.F., cultivar y desa-- rrollar la demanda arrendadora y a mejorar el entendimiento - del papel del mismo, así como sus ventajas dentro del mundo__ de los negocios.

En Japón los bancos están bajo la jurisdicción de la Secreta-- ría de Hacienda y no se les permite dedicarse directamente a__ actividades "casi bancarias", como serían el A.F., La máxima__ participación de los bancos en el A.F., y otras actividades - casi bancarias era a un nivel del 10% y lo anterior ha sido - reducido hasta un 5%.

El segundo período en el desarrollo de la industria arrendado__ ra fue de 1968 a 1974. Durante este período se establecieron__ nuevas arrendadoras apoyadas por grandes bancos comerciales, - comercializadoras y grandes manufactureras. La motivación para su ingreso a la industria arrendadora, fue el atractivo creci-- miento de las arrendadoras pioneras, así como la fuerte expan-- sión de la inversión privada en plantas y maquinaria. La indus__

tria arrendadora atrajo la atención de las grandes empresas - como una área provechosa para inversión. Durante este segundo período, más de 20 nuevas arrendadoras se establecieron y fue durante este tiempo que la mayoría de las grandes arrendadoras de hoy, entraron en operación.

El tercer período de 1974 a 1985, podría describirse como un período de urgencia para ingresar en la industria arrendadora. El rápido crecimiento de la industria atrajo también la atención de instituciones bancarias más pequeñas, incluyendo bancos regionales y bancos especializados, y los motivó a establecer sus propias arrendadoras.

A partir de principios de 1984, aún las aseguradoras establecieron sus arrendadoras de manera conjunta con las grandes arrendadoras.

De 1963 a 1974 la industria tuvo una fuerte expansión. Tras esta expansión ha habido también un alto índice de expansión en la economía japonesa, respaldada por incrementos masivos en la inversión de capital.

Debido a condiciones persistentes de rescisión en la economía japonesa después de 1975, el crecimiento de la industria arrendadora fue lento entre 1975 y 1977. Una vez concluido el período de 2 años que finalizó en 1977, los nuevos contratos de arrendamiento se incrementaron a un índice anual promedio de 20.3%, alcanzando un valor de Y3,676 bn. (15,317 millones

de dólares).

Las cifras anteriores se basan en encuestas a miembros de la Asociación Arrendadora Japonesa (JLA). Estas cifras cubren -- más del 90% del total de las transacciones de arrendamiento -- en Japón. La membresía total en al JLA a fines de agosto de -- 1985 era de 245 empresas.

3) FRANCIA.*

Visto como una actividad financiera, el "credit-bail" sólo -- puede ser practicado por entidades comerciales registradas -- como instituciones financieras, o un banco si es que recibe -- depósitos del público.

De acuerdo con el artículo 3 de un estatuto del 28 de septiembre de 1967, tales empresas están sujetas a disposiciones de las leyes del 13 y 14 de junio de 1941, relativas a la regulación de la profesión bancaria y actividades relacionadas. Por ejemplo, en este contexto deben ir de acuerdo con las decisiones del "Coseil National du Credit".

El "Conseil National du Credit" determina las políticas de -- crédito en Francia, organiza la profesión bancaria y regula -- las distintas técnicas de crédito así como las tasas de inte--rés bancario.

*Minshull William, "World Leasing Tearbook 1986" editorial -- Hawkins Publishers, 1a. edición, Reino Unido 1986, pág. 116 -- (traducción).

Otras autoridades encargadas de regular son:

Comisión de Controle du Banques" (una división del Banco de Francia), que supervisa la aplicación de las regulaciones bancarias y tiene poderes estatutorios con respecto a la administración de los bancos y el "Banque du France" mismo que como el Banco Central tiene poder supervisor en las áreas de crédito, distribución y control.

Por lo tanto el establecimiento de una arrendadora debe estar autorizado por las autoridades de crédito y cumplir con las reglas en cuanto a su organización, administración y límites de capital, maximos compromisos por adquirir, requerimientos de reserva, límites en cuanto a lo arrendado, y el sometimiento de cuentas mensuales o trimestrales a la "Comisión de Controle du Banques".

"Regulación del Arrendamiento".

La ley del 2 de julio de 1966 (según el enmiendo de un estatuto que entró en vigor, del 28 de septiembre de 1967) regula el arrendamiento en Francia. El artículo I define el arrendamiento como: "La transacción que involucra la contratación de capital, bienes o equipo que se destina para uso profesional y son comprados bajo la supervisión de las arrendadoras, que de hecho son los dueños, cuando tales transacciones dan al arrendatario la opción de comprar parte o total del equipo arrendado a un precio convenido, para lo que se toma en cuen-

ta, por lo menos, parte de los pagos que dieron como rentas.

La primera característica fundamental del arrendamiento, por lo tanto, es que el equipo se destina al uso profesional. Lo que si se interpreta de acuerdo con las autoridades, excluye tanto los bienes de consumo como aquéllos para renta a individuos.

La segunda característica fundamental es la opción o compra a una suma establecida al inicio del contrato y fijada generalmente al 6% (aprox.) del costo inicial del equipo.

La definición también señala la naturaleza mixta de un contrato de arrendamiento ya que incorpora elementos financieros y de alquiler. Aunque en realidad la importancia de la transacción es para el otorgamiento del crédito, dejando el equipo, bienes, capital, etc., a nombre del arrendador. Esto último como seguridad en caso de incumplimiento por parte del arrendatario.

Para obtener seguridad efectiva, es esencial que el arrendador establezca los bienes a su nombre y protegido contra terceras partes y el arrendatario; en caso de incumplimiento de estos por cualquier causa. En caso de violación o incumplimiento, el arrendador debe cancelar el arrendamiento por medio de un contrato y recobrar el equipo según su derecho a reclamar que le sean liquidados daños, costos, y pérdida de las ganancias que resultaron del incumplimiento.

La validez de estas multas ha sido apoyada por el Tribunal -- Francés, mismo que se rehusa a interferir con las intenciones de las partes según se expresa en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, la ley del 9 de julio de 1975 establece que: el juez puede reducir o aumentar las multas acordadas en caso de que estas sean excesivas o demasiado bajas y que "cual- - quier disposición contraria se considerará como no escrita".

Con respecto a las reclamaciones de terceras partes al arrendador, se estipula en el pronunciamiento del 4 de julio de -- 1972, que en caso de mobiliario el arrendador debe llevar a cabo un registro con el Secretario del Tribunal Comercial o de Distrito (a solicitud del arrendatario).

El arrendatario en Francia es justo para ambas partes. El procedimiento legal es sumamente sencillo. Lo que es más: en vista de medidas tan efectivas, no existen incumplimientos por parte de los arrendatarios.

4) ALEMANIA OCCIDENTAL.*

El contrato de arrendamiento.

La República Federal de Alemania es uno de los países donde - la ley civil se expresa en relaciones estatutorias comprens

*Mannsfieldt Ulrich, "World Leasing Yearbook 1986" editorial - Hawkins Publishers, 1a. edición, Reino Unido 1986, pág. 125 - (traudcción).

vas, entre las cuales la más importante es el Código Civil -- (Burgerliches Gesetzbuch). Por lo tanto, el Código Civil esta blecido en 1900, contiene disposiciones detalladas que rigen el arrendamiento de bienes.

Estas disposiciones estatutorias se basan en el concepto que enfatiza las responsabilidades y por lo tanto las obligaciones del dueño/arrendador. El Código Civil considera entonces al arrendatario como el usuario del objeto arrendado y cuya obligación principal es el pago de las rentas y el regreso -- del objeto arrendado al término del contrato.

De acuerdo con este concepto, el Código Civil dispone en particular que el arrendador garantiza al arrendatario el funcionamiento del objeto arrendado durante el arrendamiento y que el arrendador es responsable por cualquier daño y/o deterioro del objeto arrendado, quedando entendido que el arrendatario puede reducir o retener rentas o hasta finiquitar prematuramente el arrendamiento en caso de que por cualquiera de las razones anteriores el objeto arrendado no esté en condiciones de uso para las necesidades que se acordaron en el contrato.

Es evidente que este contrato, que tiene más de 80 años, no es conveniente para un A.F., típico, ya que surgió en Alemania a fines de la década de los años sesenta y en donde el arrendador/dueño no tiene ningún interés particular en el objeto arrendado en sí, sino que actúa sólomente como un vehículo para financiar el precio de compra y dar al arrendatario --

la posibilidad de usar el equipo, que éste de otra manera, -- hubiese comprado directamente del fabricante.

Las disposiciones estatutorias anteriores, según el concepto básico de la libertad de contratos, pueden ser modificadas o cambiadas según acuerdo de las partes. Sin embargo, la implantación de un A.F. típico no causa ningún problema debido a -- que las partes del contrato están en libertad de desviarse de las disposiciones estatutorias y de cambiar las responsabilidades del arrendador y el arrendatario hasta el punto en que el arrendador sólo se requiere para adquirir el objeto arrendado y disponer este al arrendatario en tanto que todos los demás -- riesgos y responsabilidades están en manos del arrendatario.

Debido a su contenido y naturaleza, el A.F., se desvía al -- arrendamiento civil.

No existen requerimientos legales o reguladores para la incorporación de una arrendadora. Por lo tanto, las arrendadoras operan como sociedades anónimas, compañías de responsabilidad limitada o compañías colectivas, quedando entendido que la mayor parte de las compañías se constituyen como compañías de responsabilidad limitada, lo que combina responsabilidad limitada con flexibilidad en los estatutos y la operación.

La mayor parte de las arrendadoras (aunque estén afiliadas a otras instituciones financieras) operan como unidades independientes. Existen sin embargo, algunos bancos que llevan a ca-

bo negociaciones con arrendadoras por medio de una división - del mismo banco. En este caso, siguiendo enmiendas recientes del Decreto Bancario, estas transacciones de arrendamiento se consideran como negociaciones bancarias y se rigen por las regulaciones bancarias generales.

A diferencia de la operación de un negocio bancario, la operación de la arrendadora no requiere ninguna autorización gubernamental o administrativa.

Por lo tanto, las compañías arrendadoras, en su escritura constitutiva, así como su operación y negocios cotidianos, tienen que asegurarse de no involucrarse en transacciones reservadas a los bancos, quedando entendido que cualquier violación a las regulaciones bancarias pueda traer como resultado multas administrativas.

5) BRASIL.*

Leyes y Regulaciones.

Una mayoría sustancial de las operaciones de arrendamiento en Brasil (más del 90%) son de naturaleza financiera (es decir, - lo pagos cubren el costo total de los bienes más intereses y utilidades).

*Felberg Thomas B., "World Leasing Tearbook 1986", editorial Hawkins Publishers, 1a. edición, Reino Unido 1986, pág. 81 (traducción).

Todos los bienes fijos son elegibles para el arrendamiento. - Los bienes fijos incluyen oficinas, instalaciones para planta, automóviles, aeronaves, maquinaria y equipo telefónico.

La duración del A.F. generalmente varían entre 2 y 5 años a un valor dijo de cruzeiro o para compensar la inflación se registran en el ORTN (un Bono de la Tesorería Federal flotante que se corrige mensualmente) en dólares u otra divisa fuerte si es que la consolidación procede de fuera.

Tipos de operaciones de arrendamiento en Brasil.

La ley brasileña autoriza los siguientes tipos de operaciones de arrendamiento:

- 1) Arrendamiento Doméstico. Una compañía de arrendamiento brasileña arrienda productos domésticos a otra persona.
- 2) Arrendamiento Ficticio. Un brasileño dueño o fabricante de un bien, vende este a una institución financiera designada, la cual ejecuta el arrendamiento de regreso al vendedor. Hoy en día se permite a las arrendadoras dedicarse a esta actividad, la cual estaba reservada a Banca de Inversión y de Desarrollo.
- 3) Arrendamiento Internacional. Una empresa extranjera arrienda bienes producidos en el exterior a una compañía brasileña.
- 4) Exportación de Arrendamiento. Se producen bienes en Brasil y una compañía brasileña los arrienda en el extranjero. Aún -

cuando esta operación se autoriza por ley, no se ha establecido regulaciones gubernamentales, lo que en la práctica significa que es casi imposible llevar a cabo la exportación de -- arrendamiento en este momento.

5) Venta de Exportación y Arrendamiento. Una compañía brasileña vende sus bienes a una subsidiaria extranjera de una -- arrendadora brasileña, la cual arrienda entonces el equipo a una empresa extranjera.

6) Venta de Exportación y Arrendamiento Ficticio. Un producto brasileño se vende a una institución extranjera, misma que -- arrienda tal producto de vuelta al vendedor.

Leyes y Regulaciones Recientes.

La más reciente resolución del Banco Central Concerniente a -- las operaciones de A.F., permite ahora:

a) Arrendamiento de dos años para bienes con una vida económica de 5 o menos años (todos los otros términos de arrendamiento deben ser por lo menos de 3 años).

b) A profesionales y ciertos otros individuos a intervenir en arrendamientos comerciales.

La legislación que gobierna las operaciones de A.F., se ha -- expandido para permitir a las arrendadoras a operar con particulares, para permitir a las arrendadoras a dedicarse a operaciones de arrendamiento ficticio, para permitir que se hagan --

los pagos de arrendamiento a intervalos mayores de seis meses y para alinear las leyes brasileñas de arrendamiento con la práctica internacional de arrendamiento, eliminando el requerimiento de que todos los contratos de arrendamiento otorguen al arrendatario la opción de comprar los bienes arrendados a precios determinados al término de los contratos.

Sólamente las arrendadoras autorizadas por Banco Central pueden entrar en los contratos domésticos de arrendamiento. Los inversionistas extranjeros pueden controlar no más del 33% de las acciones de una arrendadora brasileña. Esta regla no aplica a 17 arrendadoras que se incorporaron antes de febrero de 1976. En los casos de cambio de propietario, los mismos porcentajes de propiedad extranjera existentes, son permitidos.

Para obtener autorización para operar como arrendadora, la compañía debe estar constituida como sociedad anónima, ningún otro tipo de negocio puede dedicarse a las actividades arrendadoras.

Se obliga a la compañía a registrar sus acciones y a tener el capital mínimo determinado por el Consejo Nacional Monetario. Las actividades de las arrendadoras se restringen al arrendamiento.

El Banco Central ha establecido rígidos parámetros de operación para mantener una estricta vigilancia sobre las arrendadoras.

Algunas de las restricciones más importantes estipulan que:

1) El total de las deudas no debe exceder 15 veces el capital, más reservas.

2) Por lo menos un 70% de todos los contratos de arrendamiento deben comprometerse con sociedades controladas por brasileños.

3) Ningún arrendatario sólo, puede representar más del 10% de los valores de la arrendadora.

4) Una arrendadora que desee mantener más de 10 sucursales debe tener capital adicional para cada nueva sucursal. Estas regulaciones no se aplican a contratos de arrendamiento verdaderos o comerciales. Cualquier sociedad, por ejemplo, puede intervenir como arrendador en cualquier operación de arrendamiento comercial.

6) ESPAÑA.*

El artículo 22 del Decreto Real del 25 de febrero de 1977 establece lo siguiente:

Las compañías cuyo objeto social habitual sea llevar a cabo transacciones de arrendamiento deben cumplir con ciertos requisitos:

- Deben tener la forma de una sociedad en comandita por accio

*Vidal Carlos, "World Leasing Yearbook 1986", editorial Hawkins Publishers, 1a. edición, Reino Unido, 1986, pág.233 (traducción).

nes y haber sido establecidas dentro del territorio nacional.

- Deben haber pagado un capital mínimo de 100 millones de pesetas. Los pagos de capital deben efectuarse en efectivo exclusivamente.

- Deben limitar su campo de acción a la conclusión de los contratos de arrendamiento.

Debe hacerse el pago total de arrendamiento durante el período fijo que cubra entre el 40% y el 30% de la vida o duración normal del equipo de arrendamiento.

C A P I T U L O S E G U N D O

LA SOCIEDAD ARRENDADORA

- I. INTRODUCCION
 - 1) Definición 2) Concesión
 - 3) Tramitación 4) Revocación de la Concesión
 - 5) Reglamentación
- II. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO
 - 1) Constitución 2) Objeto Social
 - 3) Administración 4) Funcionamiento Básico
 - 5) Disolución y Liquidación
- III. REGIMEN ECONOMICO
 - 1) Capital Social 2) Reposición del Capital Social
 - 3) Acciones
 - 4) Reservas 5) Régimen de Solvencia
 - 6) Contabilidad 7) Facultades de las Autoridades.

I. INTRODUCCION

Fue hasta el año de 1981 que se reglamentó a las sociedades - arrendadoras para considerarlas como un nuevo instrumento de intermediación financiera requiriendo por parte del Gobierno Federal su respectiva concesión para operar profesional y habitualmente con contratos de A.F.

El decreto de reformas de la L.G.I.C.O.A., califica a las - -- arrendadoras financieras como organismo auxiliar de crédito. Estimando que las mismas constituyen verdaderos instrumentos complementarios del mercado financiero en virtud de realizar operaciones sui generis y que se ajustan más a las necesidades de determinados productores de bienes y servicios y que por el número tan grande de empresas que realizan dichas ope raciones y por su vinculación con la actividad bancaria y fi nanciera en general requieren o aconsejan la necesidad de su jetar a estas transacciones a una adecuada reglamentación. - Tal calificación tiene importancia decisiva pues las arrenda doras financieras quedaron sometidas a la inspección y vigi lancia de la C.N.B.S. y a la concesión por parte del Gobier- no Federal para realizar dichas operaciones.

La exposición de motivos de la L.G.I.C.O.A., fue en esencia - igual a la del decreto de la L.G.O.A.A.C. del 14 de enero de 1985 donde se reglamentó a las organizaciones y actividades - auxiliares del crédito en forma separada a la legislación que regula la actividad de los bancos, y en la que no se podía --

mantener a las arrendadoras financieras en virtud de que dicha ley sólo reglamenta el servicio público de Banca y Crédito que presta el estado.

1) Definición de Arrendadora Financiera.

Siguiendo el criterio de la exposición de motivos del decreto del 30 de diciembre de 1981, se puede definir que las organizaciones auxiliares del crédito son instrumentos complementarios en el mercado financiero, requiriendo concesión administrativa y quedando sometida al control y vigilancia del Estado.

Entendiéndose como organización auxiliar del crédito a una sociedad mercantil sujeta a normas especiales de Derecho Administrativo Mercantil con el fin de realizar una serie de actividades que le son propias a estas mismas (14).

2) Concesión.

Para dedicarse en forma habitual, profesional y lucrativa a la celebración de contratos de A.F., se requerirá concesión del Gobierno Federal que otorgará discrecionalmente por con--

(14) CFR, Bugeda Lanzas Jesús, "La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar de Crédito", editorial Graphicolor, anuario jurídico \$14, U. Iberoamericana, México - - 1982, pág.402, criterio Acosta Romero Miguel, op. cit. pág. - 384.

ducto de la S.H. (15).

Al respecto debemos considerar a la concesión de organismo -- auxiliar del crédito como la concesión de carácter administrativo referida al ejercicio de un servicio público, delegado - a los particulares y para realizar las operaciones a que hace mención su ley orgánica (16).

Dicha concesión tendrá el carácter de intransmisible y una - vez otorgada deberá publicarse en el D.D.F., facultándose la - actividad del A.F., sólo aquellas sociedades que gocen de concesión en los términos de la Ley.

3) Tramitación.

La L.G.O.A.A.C. señala dentro de las disposiciones generales_ los requisitos a seguir para la tramitación de una concesión para operar como organismo auxiliar del crédito, citando que_ la solicitud de concesión deberá acompañarse de un depósito - en moneda nacional o en valores emitidos por el Gobierno Federal, en la institución que la S.H., señale, con un valor al - 10% del capital mínimo exigido para su constitución, mismo -- que será devuelto en el momento del inicio de operaciones o - en el caso de ser negada la solicitud correspondiente.

(15) Bugada Lanzas Jesus, op. cit. pág. 403, Ley General de - Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, edito- - rial Gráficas Hacienda, México, 1985, art. 15. (16) CFR, Buge- da Lanzas, op. cit. pág. 404

Pero se aplicará al Fisco Federal si otorgada la misma no se cumpliera la condición referida (17).

A fin de detectar algunas diferencias en cuanto a la tramitación actual y la que se solicitó en un principio para otorgar las concesiones a las sociedades que realizaban las operaciones de A.F., con anterioridad al 30 de diciembre de 1981, tenemos como primer punto importante, que en la actualidad las arrendadoras financieras están sujetas a un sólo registro por parte de la S.H. Dirección General de Seguros y Valores y no como en un principio donde se requería del registro mencionado y uno adicional ante la C.N.B.S., sin dejar a un lado el registro tradicional a que está sujeta cualquier otra sociedad constituida, es decir al R.P.C.

4) Revocación de la Concesión.

La S.H., podrá decretar la revocación de la concesión previa audiencia de la sociedad interesada en los siguientes casos (18):

A) Por no presentar el testimonio de la escritura constitutiva dentro de los primeros cuatro meses posteriores al otorgamiento de su concesión.

(17) LGOAAC, op. cit., art. 6 (18) LGOAAC, op. cit., art. -- 18.

- B) Si no se presentan los documentos necesarios para realizar sus operaciones, debidamente autorizadas por la C.N.B.S., dentro del plazo señalado en el inciso anterior.
- C) Si dentro de los tres meses posteriores al otorgamiento de su concesión no inician sus actividades.
- D) Por no estar totalmente suscrito y pagado el capital social al momento de otorgarse la escritura constitutiva.
- E) Si no se mantiene el capital mínimo previsto por la ley y respetando en especial los plazos previstos por el artículo 63 de la L.G.O.A.A.C., referente al supuesto caso de que la C.N.B.S., advierte que el estado patrimonial de una sociedad arrendadora afecta a su capital pagado.
- F) Si no se respeta lo dispuesto a la participación del capital social por extranjeros.
- G) Por efectuar operaciones en contravención a la L.G.O.A.A.C.
- H) Si no se respetan los límites de activos y pasivos determinados y fijados por la ley, criterios y reglas dictadas por la S.H., y la C.N.B.S.
- I) Cuando no se registren las operaciones debidamente en los libros contables.
- J) En caso de disolución y liquidación, salvo que dicho procedimiento termine por rehabilitación y la C.N.B.S. opine favo-

rablemente que la concesión continúe.

5) Reglamentación.

Las arrendadoras financieras en su recién calidad de organizaciones auxiliares de crédito, quedan sujetas a la L.G.O.A.A.C. asimismo, a las reglas, privilegios y régimen de control al que señalaba la L.G.I.C.O.A., con la especial mención que la actividad que realizan es complementaria a la del Servicio Público de Banca y Crédito (19).

También, a las reglas básicas de operación publicadas por parte de la S.H., en el D.O.F., del 16 de enero de 1984. Es decir, entre la vigencia de la L.G.O.A.A.C., y la L.G.I.C.O.A., las cuales considero debieron haber quedado derogadas o en su caso incluídas en forma expresa en la L.G.O.A.A.C., citando la propia ley de referencia el criterio supletorio aplicable a las actividades que realizan las sociedades arrendadoras. Señalando en un principio las leyes mercantiles, los usos de las organizaciones auxiliares de crédito y el derecho común en el orden citado (20).

(19) LGOAAC, op. cit. Exposición de Motivos (20) LGOAAC, op. cit., art. 10.

II. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO.

Ya asentada la calificación jurídica de las arrendadoras financieras como organismo auxiliar del crédito, éstas deberán cumplir con las siguientes características:

1) Constitución.

Las sociedades que cuenten con concesión para operar como arrendadora financiera, por parte de la S.H., deberán constituirse como sociedad anónima de capital fijo o variable (21), conforme a la L.G.S.M., y con las siguientes disposiciones de aplicación especial.

A) Denominación: queda reservada a las organizaciones auxiliares del crédito y en este caso a las arrendadoras financieras las palabras: Organización Auxiliar, Arrendadora Financiera o cualquier otra que exprese ideas semejantes en cualquier idioma distinto al español. Asimismo, las organizaciones auxiliares del crédito que no tengan el carácter de nacionales no podrán incluir la palabra "nacional" en su denominación (22).

B) Duración: "La duración de la sociedad será indefinida". Al respecto cabe manifestar que este precepto es igual al que compete a las instituciones de crédito y demás organismos auxiliares del crédito (23).

(21) LGOAAC, op. cit. art. 8 (22) LGOAAC, op. cit. art. 7

(23) LGOAAC, op. cit. art. 8 fracc. II.

D) Aprobación del pacto social: este deberá ser entregado a la S.H., para su aprobación con anterioridad a su protocolización al trámite de su registro ante la R.P.C., y requiriendo aprobación de la S.H., para cualquier cambio a dicho pacto social (24).

2) Objeto Social.

El decreto de la L.G.O.A.A.C., recoge en esencia los mismos principios que contempló la exposición de motivos del D.O.F., del 30 de diciembre de 1981 en virtud de que la propia exposición de motivos de la L.G.O.A.A.C., del 14 de enero del año de 1985 señala que la regulación de las arrendadoras financieras apenas empezaban a tener eficacia jurídica por su reciente promulgación.

A continuación mencionaré el campo de actividades precisando el área de actuación permitida y posteriormente las funciones prohibidas. Tal división es importante porque se señalan en un principio las operaciones análogas y conexas que permite la S.H., mediante reglas de carácter general oyendo la opinión de la C.N.B.S., y del B.M., quedando citadas del lado negativo las operaciones que no están expresamente permitidas por la ley o por la autoridad competente:

(24) LGOAAC, op. cit. art. 8 fracc. XI

A) Operaciones autorizadas: las sociedades arrendadoras son - las únicas legitimadas para realizar las siguientes operaciones (25).

a) Celebrar contratos de A.F.

b) Adquirir bienes para darlos en el concepto antes mencionado.

c) Adquirir bienes del futuro arrendamiento con el compromiso de darlos a este en A.F.

d) Obtener préstamos de instituciones de crédito y de seguros del país o entidades financieras del exterior destinadas a la realización de las operaciones que se autorizan así como de - proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que se serán objeto del contrato, estando facultada la S.H., para emitir mediante reglas de carácter general otras fuentes de financiamiento.

e) Otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios con base en las reglas de carácter general que emita la S.H., y B.M.

f) Otorgar créditos a corto plazo que se relacionen con los - contratos de A.F., conforme a las reglas de carácter general que dicte al S.H.

De las actividades anteriores las reglas publicadas en el - -

(25) LGOAAC, op. cit. art. 24.

D.O.F., por la S.H., el 16 de enero de 1984 ya citadas. Señalan como límite máximo el 30% del pasivo exigible de dichas sociedades para la suma de los préstamos y créditos que otorguen conforme a los dos incisos anteriores.

Asimismo las reglas de referencia señalan que los préstamos hipotecarios sólo podrán otorgarse para inversiones en actividades productivas previa autorización de la C.N.B.S., y los préstamos refaccionarios a lo previsto por el artículo 125 de la L.G.I.O.A.C., el cual señalaba que en el contrato refaccionario se estará a lo dispuesto por la L.G.T.O.C., y a ciertos requisitos que son: celebrar la operación en escritura pública o en contrato privado ratificado ante notario público.

Establecer garantías tales como prenda o hipoteca.

g) Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de A.F., o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciban financiamiento.

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

i) Adquirir muebles o inmuebles destinados a sus oficinas.

Y las demás operaciones análogas y conexas que mediante re-

glas de carácter general autorice la S.H., oyendo la opinión de la C.N.B.S., y del B.M.

B) Operaciones prohibidas: a las arrendadoras les está prohibido realizar las siguientes actividades (26):

- a) Operar sobre sus propias acciones.
- b) Emitir acciones preferentes o de voto limitado.
- c) Celebrar operaciones mediante las cuales puedan resultar deudores sus directores, o gerentes generales, los comisarios y auditores externos incluyendo sus parientes ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas.
- d) Recibir depósitos bancarios en dinero.
- e) Otorgar fianzas o cauciones.
- f) Adquirir bienes no destinados a sus oficinas ni a sus operaciones anuales.
- g) Realizar operaciones de compraventa de oro, plata, y divisas excluyéndose los contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera.

C) Exclusividad: las arrendadoras son las únicas que pueden realizar (a partir del 30 de diciembre de 1981) habitualmente la celebración de contratos de A.F.

3) Administración.

La administración de las arrendadoras financieras se regirán

(6) LGOAAC, op. cit., art. 38.

de conformidad a la L.G.S.M., salvo ciertas disposiciones de carácter general a que se refiere la L.G.O.A.A.C., considerando importante destacar dos cuestiones básicas sobre el particular. La administración interna, o sea los procedimientos para dirigir la sociedad y la administración externa. Es decir, la intervención de las autoridades y la forma de fincar responsabilidades (27)

a) Administración interna: el órgano supremo es la asamblea general de accionistas que podrán sesionar en asambleas ordinarias o extraordinarias con asistencia y votaciones normales salvo los casos de segundas convocatorias en asambleas extraordinarias en las cuales se requieren por lo menos la presencia y el voto de no menos de un 30% del capital pagado (28).

Las arrendadoras financieras deberán estar dirigidas por un consejo de administración integrado por no menos de 5 miembros, teniendo derecho cada accionista o grupo de accionistas que representen un 15% del capital pagado a designar a un consejero, por lo consiguiente quedan excluidas las arrendadoras financieras de confiar la administración de la sociedad a un administrador único o dos administradores generales (29).

El consejo de administración o la asamblea general ordinaria de accionistas pueden designar funcionarios ejecutivos para

(27) CFR, Bugeda Lanzas Jesus, op. cit. pág. 106 (28) LGOAAC, op. cit. art. 8 fracci. VII. (29) LGOAAC, op. cit. art. 8 fracci. VI.

que ejerzan sus facultades individualmente de conformidad a sus estatutos (30).

La vigilancia de la sociedad estará a cargo de uno o varios comisarios temporales y revocables quienes podrán ser socios o personas extrañas (31). Las personas que no puedan ocupar el cargo de comisarios son las siguientes (32):

- a) Sus directores generales.
- b) Los miembros del consejo de administración
- c) Los funcionarios o empleados de instituciones de crédito, seguros, fianzas, casas de bolsa y de otras organizaciones auxiliares.

El nombramiento de comisarios sólo podrá recaer en personas que reúnan los requisitos que fije la C.N.B.S., mediante reglas de carácter general (33).

B) Admnsitración Externa o Intervención Administrativa: La inspección y vigilancia de las arrendadoras financieras estará a cargo de la C.N.B.S.

Estando obligadas las sociedades arrendadoras a presentar a la C.N.B.S., y a la S.H., un informe sobre su organización, inversiones, operaciones, contabilidad, etc. (34).

(30) LGOAAC, op. cit., art.19. (31) LGOAAC, op. cit. art. 8 Fracc. X (32) LGOAAC, op. cit., art. 8, Fracc. X (33)LGOAAC op. cit. Art. 74 (34) LGOAAC, op. cit. art. 56.

La C.N.B.S., efectuará visitas de inspección a las arrendadoras financieras pudiendo ser éstas visitas ordinarias, especiales y de investigación que solicitará efectuar el presidente de la propia comisión. Asimismo, el presidente de la - - - C.N.B.S., cuando compruebe que no se está cumpliendo con lo - dispuesto por la L.G.O.A.A.C., dictará las medidas necesarias para que en un plazo de 30 días se regularice dicha situación, en caso contrario tendrá la facultad de intervenir a la organización que no acate las medida solicitadas (35).

Dentro de la intervención por parte de la C.N.B.S., en una -- arrendadora financiera se llevará a cabo cuando se afecte la__ estabilidad o solvencia de la organización y se pusieran en - peligro los intereses de sus clientes o acreedores previo - - acuerdo del comité de gobierno de la C.N.B.S. (36), y el presidente de la misma, designará un interventor general que ten drá todas las facultades que normalmente correspondan al consejo de administración con plenos poderes de conformidad a -- los tres primeros párrafos del artículo 2554 del C.C. del D.F. para suscribir títulos y operaciones de crédito en términos - del artículo 9 de la L.G.T.O.C., así como para delegar dichas facultades en forma especial o general. La Asamblea General - de Accionistas y el Consejo de Administración de la organización intervenida podrán seguir ocupando su cargo sin quedar - el interventor gerente supeditado en su actuación a ninguno -

(35) LGOAAC, op. cit. art. 57 (36) LGOAAC, op. cit. art. 59.

de estos órganos internos.

La propia comisión cuando decida el cargo del interventor gerente lo hará del conocimiento del R.P.C., para asentar el -- nombramiento designado. Asimismo, la C.N.B.S., cuando advierta de la afectación del capital pagado de una arrendadora financiera lo hará del conocimiento de la S.H., para que los interesados en un término de 15 días declaren lo que a su derecho convenga, dando, si juzga conveniente, un plazo para restituir el capital afectado. Término que en caso de no cumplir se, la propia autoridad tendrá la facultad de retirar la concesión o de declara que las acciones representativas pasarán a formar parte del patrimonio de la nación (37).

4) Funcionamiento Básico.

La competencia de las asambleas ordinarias de accionistas no se altera y queda sujeta a las normas aplicables de las sociedades anónimas conforme a la L.G.S.M., aunque los asuntos a tratar en asamblea extraordinaria de acuerdo al artículo 182 de la ley citada requieren de un análisis más detallado (38). Señalando para este fin las XII fracciones del artículo invocado para señalar las fracciones que quedan excluidas en una asamblea extraordinaria en una sociedad arrendadora y posteriormente las que si le son aplicables.

(37) LGOAAC, op. cit., art. 60 y 63 (38) Bageda Lanzas, op. cit., pág. 408

A) Asuntos Excluidos.

a) Prórroga de duración: no tiene aplicación práctica. Toda vez que se constituyen o se pueden constituir por plazo indefinido, por lo que no se requerirá prórroga salvo el improbable caso de que se fije un término cierto de vigencia al constituirse (39).

b) Cambio del objeto social: sólo se pueden realizar las actividades que expresamente le confiere la L.G.O.A.A.C., como ha quedado asentado (40).

c) Cambio de nacionalidad: La L.G.O.A.A.C., no admite como socios mayoritarios a sociedades o entidades del extranjero debiendo ser mayoritario el capital mexicano (41).

d) Transformación de la sociedad: De conformidad a la LGOAAC las arrendadoras tienen la obligación de organizarse como sociedades anónimas de capital fijo o variable pero por ningún motivo tendrá la posibilidad de adoptar ninguna otra forma a las que contempla el artículo 2 de la L.G.S.M. (42).

e) Restricciones sobre el capital, fracción VIII y IX del artículo 182 de la L.G.S.M., que se comenta: las sociedades arrendadoras no pueden operar sobre sus propias acciones o emitir acciones preferentes o de voto limitado (43).

(39) LGOAAC, op. cit., art. 8 (40) LGOAAC, op. cit. art. 24
(41) LGOAAC, op. cit., art. 8 fracc. III (42) LGOAAC, op. cit., art. 8 pfo. I. (43) LGOAAC, op. cit., art. 8 fracc. I y II.

B) Asuntos Autorizados.

a) Disolución anticipada: no existe inconveniente en que la voluntad social decrete la disolución anticipada (44).

b) Aumento o reducción del capital social: ya sea que una arrendadora adopte la modalidad de capital variable o de capital fijo al constituirse como sociedad anónima, la asamblea extraordinaria podrá acordar cambios en el monto del capital social.

c) Fusión: cuando se trate de sociedades similares, y sean factibles de fusionarse entre sí, para lo cual la sociedad absorbente o fusionante debe estar plenamente legitimada como arrendadora financiera y obtener la autorización por parte de la S.H., teniendo efectos plenos la fusión en el momento de quedar debidamente registrada y sin que lo anterior suspenda el proceso contrensatorio, en virtud de la oposición por parte de acreedores por vía judicial con el fin de obtener el pago de sus créditos (45).

d) Emisión de bonos: las arrendadoras al estar constituidas como sociedades anónimas pueden emitir obligaciones sociales que representen la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad arrendadora.

(44) LGOAAC, op. cit. art. 79. (45) LGOAAC, op. cit. art. 8 fracc. XII.

Cabe destacar que a pesar de que las arrendadoras tienen prohibido emitir acciones preferentes cuya finalidad es de inversión más que de control (46), asimilándose en ello a los bonos, tal posibilidad es legítima para la sociedad arrendadora.

e) Reformas al pacto social: la asamblea extraordinaria podrá decretar las reformas que estime conveniente siempre y cuando no traten alguno de los asuntos excluidos y no vayan en contra de las disposiciones legales aplicables a las arrendadoras financieras. Asimismo, dichas modificaciones deben ser aprobadas por la S.H. (47)

5) Disolución o Liquidación.

Las arrendadoras financieras podrán acordar su disolución, en cuyo caso se rige por los capítulos X y XI de la L.G.S.M., -- También pueden incidir por voluntad propia en suspensión de pagos o la declaración del estado de quiebra.

Cualquiera que sea la declaración de que se trate, la LGOAAC_ señala que las arrendadoras deberán regirse por las siguientes reglas (48).

a) El cargo de síndico y liquidador siempre corresponderá a alguna institución de crédito.

b) La C.N.B.S., ejercerá respecto al liquidador y síndico las

(46) LGOAAC, op. cit., art. 38, fracc. II (47) LGOAAC, op. cit., art. 8, fracc. XI. (48) LGOAAC, op. cit. art. 79.

funciones de vigilancia que tienen sobre las organizaciones - auxiliares.

c) La C.N.B.S., podrá solicitar al suspensión de pagos y de quiebra.

Asimismo, mientras no sucedan ninguno de los supuestos anteriores, las sociedades arrendadoras se consideran de acreditada solvencia y por consiguiente no estarán obligadas a constituir depósitos o fianzas con excepción de las responsabilidades en juicios laborales, de amparo o créditos fiscales (49).

III. REGIMEN ECONOMICO.

Al reglamentarse a las arrendadoras financieras como organización auxiliar del crédito, se ha reforzado legislativamente su modo de solidez económica, adecuada seriedad y profesionalismo hacia con su clientela para regular su capital social, reservas y pasivos, con las que ha de contar para realizar -- sus operaciones. Por lo que a continuación mencionaré los aspectos sobresalientes de las normas a que se sujetaron las -- arrendadoras.

1) Capital Social.

Las arrendadoras financieras, en su calidad de organizaciones

(49) LGOAAC, op. cit., art. 80.

auxiliares de crédito y al constituirse como sociedad anónima de capital fijo o variable deben de contar con un capital mínimo que fijará la S.H., y ajustarse a los siguientes lineamientos (50):

a) Capital mínimo: el capital mínimo será fijado por la S.H., oyendo la opinión de la C.N.B.S., y B.M., tomando en consideración la situación económica donde opere la arrendadora financiera. Cuando se trate de sociedades de capital mínimo o variable, el capital mínimo obligatorio estará integrado por acciones sin derecho a retiro totalmente suscritas y pagadas.

b) El límite de capital variable: el monto del capital con derecho a retiro que forma parte de la porción variable del capital social en ningún caso podrá ser superior al del capital fijo o sin derecho a retiro.

c) Suscripción y exhibición: ya hemos visto que los capitales mínimos deben estar totalmente suscritos y pagados, cuando el capital social autorizado exceda del mínimo, deberá estar pagado por lo menos el 50% respetando en todo momento el capital mínimo exigido, quedando sin embargo las arrendadoras financieras facultadas para emitir acciones no suscritas y que serán entregadas a los suscriptores, contra el pago total de su valor nominal, y de las primas de emisión que en su caso atiendan a crear.

(50) LGOAAC, op. cit., art. 8, fracc. I.

2) Reposición del Capital Social.

En el inciso número 4 de la introducción del presente capítulo se vieron los supuestos en los cuales la S.H., puede revocar la concesión a una arrendadora financiera, supuestos que están ligados estrechamente a la pérdida o reposición del capital social.

A) Prioridad de pago: la C.N.B.S., al detectar pérdidas en el capital pagado de una arrendadora financiera, lo comunicará a la S.H., para que ésta, previa audiencia de los interesados - comuniquen lo que a sus intereses convengan y si comprobadas las pérdidas, se establecerá un plazo de 60 días para que los socios reintegren el capital en la cantidad necesaria a fin de guardar las proporciones legales (51).

3) Acciones.

Aunque en los casos de las instituciones de crédito y de otras organizaciones auxiliares se impide que en su capital puedan participar gobiernos o dependencias oficiales extranjeras, entidades financieras del exterior o agrupaciones de personas físicas o morales, sea cual fuere la forma que revisten, directamente o a través de interposita persona, la exposición de motivos del decreto del 30 de diciembre de 1981, considera que las arrendadoras son una excepción a dicha regla, en el entendido de que en ningún caso la participación extranjera -

(51) LGOAAC, op. cit. art. 63

podrá exceder del 49% del capital social autorizado y por ende el manejo de la sociedad deberá recaer en inversión mexicana (52).

Considero que el criterio que sostiene el artículo 8 de la -- L.G.O.A.A.C., tiene su origen en la participación que tenían las entidades financieras del exterior en las sociedades -- arrendadoras con anteriores a que estas requirieran concesión por parte del gobierno federal.

Tampoco podrá participar ninguna otra organización auxiliar - del crédito, institución o sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas y casas de bolsa en el capital social de las sociedades arrendadoras (53).

Las arrendadoras tienen la facultad para 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 la sociedad fije, como ha quedado asentado anteriormente - (54).

Por último, la adquisición del control del 10% o más de acciones representativas de una sociedad arrendadora se subordina a la previa autorización de la S.H., quien la otorgará o negará discrecionalmente, oyendo la opinión de la C.N.B.S., y - - B.M. (55).

(52) LGOAAC, op. cit., art. 8, fracc. III, inc. I (53) LGOAAC op. cit. art. 8, fracc. III inc. 2, 3 y 4 (54) LGOAAC, op. - cit., art. 8 fracc. I (55) LGOAAC, op. cit. art. 66.

4) Reservas.

Varias clases de reservas pueden o deben constituir las soci
dades arrendadoras con distintos fines y aplicaciones, siendo
los más importantes:

A) Reserva legal: esta reserva se forma con el diez por cien-
to de las utilidades generadas hasta alcanzar una suma igual_
al importe del capital pagado (56).

B) Reserva legal especial: se tendrá que crear un fondo espe-
cial de reserva con todas las cantidades que una sociedad - -
arrendadora perciba por concepto de primas u otros similares,
pagadas por los suscriptores de las acciones que la misma emi
ta y que sean superiores a su valor nominal. Este fondo sólo_
podrá ser computado como capital para acreditar la existencia
de la cuantía mínima de capital exigido por la ley (57).

C) Reservas complementarias de activos: el aumento del valor_
en los bienes inmuebles que formen parte del activo de las so
ciedades arrendadoras y, estimamos que por extensión y dada -
la actividad característica de las mismas, el aumento de va-
lor de los equipos y bienes muebles arrendados por revalua- -
ción se registrarán por separado y deberán destinarse a la --
formación de reservas para fluctuaciones de valor de inmue- -
bles o equipos en su caso, sin que estas últimas afecten a la
cuenta de resultados, hasta que efectivamente se realice la -

(56) LGOAAC, op. cit., art. 8 fracc VIII. (57) LGOAAC, op. --
cit., art. 8., fracc. IX.

ganancia en virtud de la venta del activo de que se trata (58).

D) Reservas por estatutos: las sociedades arrendadoras podrán establecer en el acta constitutiva de la sociedad otra clase de reservas, destinadas a varios fines tales como reforzar su situación económica para riesgos ordinarios o extraordinarios, para mantenimiento de equipo, rotación de inventario, sustitución de bienes, etc. (59).

5. Régimen de Solvencia.

Al formar las sociedades arrendadoras parte del sistema bancario como organización auxiliar del crédito, éstas quedan sujetas a ciertas obligaciones como son proporcionalidad entre obligaciones y derechos y liquidez equilibrada. Solvencia que se logra con varios procedimientos complementarios entre sí, tales como relación entre pasivo y activo, plazos diferenciales entre créditos y deudas, límites de riesgo a cargo de una misma persona, límites máximos para la estimación de activos, límites de pasivos máximos y existencias de garantías.

Destacándose entre otras:

A) Índice de solvencia: mediante las reglas publicadas el 16 de enero de 1984 ya citadas, la regla tercera señala que el importe total del pasivo exigible no excederá de 20 veces res

(59) Bugeda Lanzas Jesús, op. cit., pág. 414.

pecto a su capital pagado más sus reservas, señalando la misma regla que no se considerarán como pasivos contraídos por arriba de límite antes mencionado, cuando estén canalizados expresamente a operaciones de A.F., relacionadas con actividades productivas o destinadas a la adquisición de bienes de capital, o cuando tales operaciones cuenten con garantía de instituciones de crédito del país o del exterior. En todo caso señala dicha regla que el pasivo exigible no excederá de 40 veces al capital contable mencionado, incluyendo el límite general exceptuado. Asimismo, el criterio anterior podrá ser modificado por la S.H., oyendo la opinión de B.M.

Dentro de dichas reglas existe una regla transitoria referente al límite máximo de pasivos exigibles, señalando que los pasivos afectados en el fideicomiso para la cobertura de riesgos cambiarios (FICORCA) que maneja B.M., podrán quedar exceptuados de los límites citados previa solicitud expresa que presente la sociedad arrendadora a la S.H.

B) Índice de diversificación de riesgos: el importe de capital pagado y reservas de capital deberá estar invertido en arrendamientos financieros, compromisos de compra de equipo para ser arrendado posteriormente, préstamos complementarios, o adquisición de bienes por cuenta propia del futuro arrendatario (60).

(60) LGOAAC, op. cit., art. 37 pfo. 2.

El equipo o inmueble destinados a las oficinas de las sociedades arrendadoras, no podrá exceder del 60% del capital pagado y reservas de capital, el importe de los gastos de instalación no podrá exceder de 10% de dicho capital (61)

C) Índice de riesgos concentrados: las arrendadoras no pueden celebrar operaciones en cuya virtud sean deudores suyos los directores o gerentes generales, los comisarios y auditores externos de las referidas sociedades (62).

La sociedad arrendadora requiere permiso de la S.H., para invertir en acciones de sociedades que les presten sus servicios o efectúen operaciones con ellas, y para adquirir acciones o participación en el capital de entidades financieras del exterior (63).

D) Índice de disponibilidad: cuando exista incumplimiento por parte de los arrendatarios, las arrendadoras podrán dar los bienes objeto de A.F., a terceros, si las circunstancias lo permiten de lo contrario deberán proceder a su venta en un plazo de un año cuando se trate de bienes muebles y 2 años en inmuebles pudiendo solicitar prórrogas a la C.N.B.S., para efectuar dichas ventas (64).

E) Límites de responsabilidades con una sólo persona o grupo de personas con nexos patrimoniales: las reglas publicadas en

(61) LGOAAC, op. cit. art. 37, pfo. 3 y 4 (62) LGOAAC, op. cit., art. 38, fracc. III y art. 74 (63) LGOAAC, op. cit. -- art. 66 y 68. (64) LGOAAC, op. cit., art. 38 fracc. IV.

el D.O.F., del 16 de enero de 1984, señalan estos límites, -- los cuales no podrán exceder del 50% del capital contable de la sociedad arrendadora con personas morales y del 20% con -- personas físicas.

Dicha regla establece que la C.N.B.S., podía autorizar cam-- bios a los montos indicados, y también estará facultada para -- efectuar la estimación de activos de una sociedad arrendado-- ra, fundándose en los siguientes principios (65).

a) Se estimarán por su valor nominal los créditos y los docu-- mentos pendientes de cobro o que hayan sido renovados.

b) Los bienes, obligaciones y otros títulos análogos que es-- timarán al valor presente de los futuros beneficios del títu-- lo.

d) Las acciones representativas del capital social de la so-- ciedad arrendadora se valuarán de acuerdo a las reglas que -- dicte la C.N.B.S.

e) Los bienes inmuebles por el promedio de varios avalúos -- efectuados.

f) Cualquier clase de bien no incluido en los anteriores se -- estimarán por su valor de adquisición con sus deducciones co-- rrespondientes.

(65) LGOAAC, op. cit., art. 54.

En el caso de que se estime un valor más elevado a los activos de las sociedades arrendadoras, éstas no podrán aplicar a la cuenta de resultados la diferencia que resulte a menos que la C.N.B.S., juzgue que la estabilidad continua de precios y cotizaciones es estable.

6) Contabilidad.

Es obligación de las sociedades arrendadoras registrar en su contabilidad todo acto o contrato que signifique una variación entre su activo y pasivo.

Los plazos de conservación de los libros contables y de las operaciones los fijará la C.N.B.S., estando facultadas las sociedades arrendadoras a microfilmear sus libros y registros que se relacionen con sus operaciones teniendo dicha microfilmación el mismo valor que los documentos originales en caso de juicio (66).

La C.N.B.S., deberá recibir a los treinta días posteriores de cierre del ejercicio mensual de las sociedades arrendadoras sus estados financieros correspondientes debiéndolos publicar mensual y anualmente, con la facultad por parte de la C.N.B.S. de solicitar la modificación que consideren conveniente a dichos estados.

El pago de dividendos que pretenda efectuar una sociedad - - -

(66) LGOAAC, op. cit. art. 52

arrendadora no podrá decretarse sin la previa revisión y aprobación por parte de la C.N.B.S., la contravención a esta disposición obligará a los accionistas a resolver el pago recibido (67).

7) Facultades de las Autoridades.

Son varios los supuestos en que se requiere autorización por parte de la autoridad correspondientes para que la sociedad arrendadora o un tercero realicen determinadas actividades (68).

- a) Para la apertura y cambio de cualquier clase de oficinas.
- b) Para la adquisición del 10% o más de las acciones de una sociedad arrendadora que pretenda efectuar una persona.
- c) Para la cesión de obligaciones, derechos, activos, pasivos, o cualquier otra que pretenda efectuar una sociedad arrendadora a otra y para la fusión de dos organizaciones o más del mismo tipo.
- d) Para la adquisición que pretenda efectuar una sociedad arrendadora de acciones en cualquier clase de sociedad que le preste servicios.
- e) Para adquirir acciones en el capital social de cualquier sociedad extranjera por parte de una arrendadora financiera.

(67) LGOAAC, op. cit., art. 53, últ. pfo. (68) LGOAAC, op. cit., art. 65 al 76.

- f) Para cerrar sus puertas y suspender sus operaciones los días en que lo fije la C.N.B.S.
- g) Para dirigir cualquier clase de publicidad o propaganda que pretendan realizar las sociedades arrendadoras.
- h) Para la aprobación de la documentación que utilicen para con sus clientes.
- i) Para la realización de cualquier operación activa que se pretenda realizar con personas físicas o morales extranjeras.

Los incisos anteriores son los casos en que la autoridad no tiene la facultad directa para que una sociedad arrendadora realice dichas actividades pero si para sancionar cualquier violación que se cometa sin su previa autorización. La propia L.G.O.A.A.C.; señala que la autoridad competente para imponer las multas por infracciones cometidas por cualquier sociedad arrendadora o empleados de la misma es la S.H., actuando como organismo de vigilancia la C.N.B.S. (69).

(69) LGOAAC, op. cit., art. 88 al 100.

C A P I T U L O T E R C E R O

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I. PRINCIPIOS DEL CONTRATO

- 1) Denominación y Concepto 2) Características
- 3) Clasificación 4) Clases 5) Elementos

II. CONTENIDO DEL CONTRATO

- 1) Obligaciones del Arrendador 2) Obligaciones del Arrendatario
- 3) Particularidades del A.F.

1. PRINCIPIOS DEL CONTRATO.

Debo señalar que en este capítulo se desarrollará un análisis respecto al contrato de A.F., desde la relación contractual, - es decir, acerca de la relación privada entre la sociedad - - arrendadora y la arrendataria.

1) Denominación y Concepto.

En relación con otros países la denominación del A.F., con la palabra que se dió a conocer en los Estados Unidos de Norte - américa de "Lease", muchos son los países que la han adoptado teniendo como ejemplo: Alemania, Austria (70), Inglaterra, -- etc., países que en su mayoría hablan el idioma inglés, aun-- que comercialmente en países de habla hispana lo utilizan ta- les como: España, Argentina (71). En Francia se le llama "Lo- cation Financement" (72), palabra que traducida al español -- significa A.F., y la cual en México sus leyes, tratadistas y... práctica han unificado en torno a dicha expresión.

En cuanto al concepto del A.F., ya transcrito que nos dá el - artículo 25 y 27 de la L.G.O.A.A.C., y el cual señalé es bas- tante claro aunque demasiado extensa y carente de técnica le- gislativa al definirlo en dos artículos. Concepto que, como - se citó, no debió reglamentarse en la L.G.O.A.A.C., en virtud

(70) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 74 y Díaz Bravo Arturo op. cit., pág. 86 (71) CFR Arce Gargollo Javier, op. - cit., pág. 74 y Díaz Bravo Arturo, op. cit. pág. 87 (72) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 74.

de regular instituciones de crédito y no contratos.

2) Características.

Al contrato de A.F., lo distinguimos por la legislación que lo reglamenta y por otras codificaciones donde se encuentran características similares que en su tiempo fueron utilizadas y que sirvieron para darle origen, para que se encuentre reglamentado en la forma en que lo conocemos hoy en día. Por lo que a continuación enlistaré las características principales que presenta:

a) La arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes que dará en arrendamiento, en este sentido nuestra legislación sólo contempla el A.F., indirecto (73).

b) El arrendatario tiene como principal derecho respecto al bien objeto del arrendamiento, el uso y goce temporal a plazo forzoso, terminología copiada en cuanto al uso y goce a la del arrendamiento civil (74).

c) El arrendamiento tiene como principal obligación respecto al uso y goce del bien, a pagar una contraprestación en dinero determinada o determinable, que debe pagarse en parcialidades (75).

(73) LGOAAC, op. cit., art. 8, 25 (74) Código Civil para el D.F., editorial Porrúa, 1a. edición, México 1984, art. 2398, y de Piña Vara Rafael, "Derecho Civil Mexicano", tomo IV., editorial Porrúa, 5a. edición, México 1983, pág. 102 (75) -- LGOAAC, op. cit., art. 25.

A diferencia del arrendamiento civil en el cual el precio puede pagarse en especie (76).

d) Existe un plazo forzoso para ambas partes el cual determinará los pagos y el momento en que debe ejercitarse la opción, siendo un contrato temporal (77).

e) El precio en el A.F., debe calcularse en su totalidad como una suma de los pagos parciales, el cual debe incluir el valor de adquisición del bien e incluir las cargas financieras y los demás accesorios (78).

El C.F.F., indica que debe establecerse una tasa de interés - (79).

f) El arrendatario puede otorgar a la orden de la arrendadora uno o varios pagarés hasta por el monto del precio del contrato (80). Y los cuales no se considerarán como pago de la contraprestación del uso y goce del bien objeto del contrato.

g) Después del plazo forzoso comprende este último siempre -- una opción a favor del arrendatario que puede elegir al momento de la celebración del contrato, durante la vigencia del -- mismo, pero nunca después de 30 días antes de su terminación (81). Siendo estas opciones terminales las siguientes:

(76) CC. op. cit., art. 2398 y C.F.R. de Piña Vara Rafael, op. cit. pág. 105. (77) de Piña Vara Rafael, op. cit. pág. 101 -

(78) LGOAAC, op. cit., a rt. 25 (79) Código Fiscal de la Federación, editorial Porrúa, la edición, México 1986. art. 15 -

(80) LGOAAC, op. cit., art. 26. (81) LGOAAC, op. cit. art. 24 y 27.

- a- Adquirir el bien objeto del contrato a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado a la firma del contrato durante la vigencia del mismo a 30 días antes del vencimiento.
- b- Prorrogar a la arrendataria el plazo para continuar con el uso y goce temporal pagando esta última una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo conforme al contrato, en forma determinada o determinable.
- c- A participar con la arrendadora en el precio de la venta del bien o bienes objeto del contrato a un tercero.
- h) El contrato debe constar por escrito y ratificarse ante la fé de Notario Público, corredor o cualquier otro fedetario Público (82).

3) Clasificación.

Es tarea de cualquier análisis de un contrato clasificarlo para entenderlo y conocer más a fondo todos y cada uno de los elementos que lo componen por lo que al A.F., lo clasificamos de la siguiente forma:

A) Como Un contrato mercantil del derecho crediticio en virtud del propósito de especulación comercial (83) y por las personas que en el intervienen que por lo general son comer--

(82) LGOAAC, op. cit. art. 25 (83) Código de Comercio, editorial Porrúa, 1a. edición, México 1986, art. 75 fracc. 1

ciantes aunque puede darse un acto mixto, o sea, mercantil -- para la sociedad arrendadora y civil para el arrendatario.

B) Es un contrato formal pues debe constar por escrito (84) - y de adhesión (85).

C) Es un contrato bilateral en virtud de que produce derechos y obligaciones para ambas partes (86).

D) Es un contrato oneroso en virtud de que los provechos y -- gravámenes son recíprocos, pudiendo ser conmutativo o aleatorio, pues el precio de contraprestación puede variar en el -- transcurso del mismo (87).

E) Es un contrato de tracto sucesivo, en virtud de que su cumplimiento se prolonga durante la vigencia del mismo (88).

F) Es un contrato principal, pues no depende de otro contrato u obligación para su existencia y probablemente preparatorio__ en lo que se refiere a la opción (89).

G) Es un contrato traslativo de uso en lo que respecta al uso y goce del bien por parte del arrendatario (90) y a la vez para la sociedad arrendadora traslativo de dominio (91), al momento de vender el bien objeto del contrato.

(84) LGOAAC, op. cit., art. 25 y C.F.F., op. cit. art. 15 (85)
LGOAAC op. cit., art. 26 (86) LGOAAC, op. cit., art. 25 (87)
LGOAAC, op. cit., art. 25 (88) LGOAAC, op. cit. art. 25 (89)
CC. Op. cit., art. 2243 (90) de Piña Vara Rafaél, op. cit. -
pág. 97 (91) CC. op. cit., art. 2248.

H) Es un contrato típico del derecho crediticio (92).

4) Clases.

Dentro del contrato de A.F., podemos distinguir algunas clases, las cuales recaen sobre el objeto material del arrendamiento y respecto a las personas que en él intervienen (93).

A) En relación al objeto arrendado, este puede ser:

a- Sobre bienes muebles que es el A.F. más usual. Y sobre todo sobre bienes de consumo duradero aunque un gran porcentaje de las operaciones que se realizan en México es sobre automóviles.

b- Sobre bienes inmuebles, caso poco común, aunque existe la posibilidad de celebrarlo.

c- Sobre derechos, como puede ser una patente, una marca, etc., tal y como se dá en el arrendamiento civil con la salvedad, - de que el C.F.F., habla de bienes tangibles.

B) En relación a las personas que intervienen en el mismo, -- existe el A.F., directo e indirecto (94).

a- Directo es aquel en el cual interviene el productor fabricante del bien para darlo en A.F., sin la participación de la

(92) LGOAAC, op. cit. art. 25 (93) Arce Gargollo Javier, op. cit. pág. 75 (94) Frisch Philipo Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, op. cit., pág. 54.

sociedad arrendadora. Arrendamiento que no previene nuestra legislación en virtud de dejar al A.F., como una figura de especialidad más que de una operación común a realizar por cualquier persona.

b- Indirecto es aquel en que no participa el productor del bien o sea, una persona distinta al arrendador financiero, caso en que existen dos relaciones jurídicas distintas. La del productor y arrendador y la que se establece entre la sociedad arrendadora y arrendatario, único A.F., que previene nuestra legislación, aunque con una gran participación entre el productor o vendedor del bien y el arrendatario.

5) Elementos.

A) Personales: las partes contratantes de A.F., se designan como arrendadora financiera y arrendataria, pudiendo ser la arrendataria como innecesariamente señala la L.G.O.A.A.C., persona física o moral. Aunque en la práctica comercial se exige a la arrendataria el cumplimiento de ciertas exigencias financieras (95)

Con respecto a la capacidad, la arrendadora requiere de concesión para operar como arrendadora financiera debiendo tener esta última la disposición del bien objeto del contrato para poder conceder sobre éste el uso y goce y en el momento oportuno

(95) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 79.

tuno poder transmitir el bien al ejercer el arrendatario su -
derecho de opción sin que lo anterior signifique que la socie
dad arrendadora no pueda arrendar bienes que no son de su pro
piedad. Pensando en otras facultades de disposición a las que
la L.G.O.A.A.C., se refiere, es decir la legítima propiedad -
de la sociedad arrendadora del bien objeto del contrato, en -
virtud de la posibilidad de que la sociedad arrendadora pu
die
ra adquirir la propiedad del bien antes del cumplimiento de -
la opción, siendo las facultades a que me refiero un fideico-
miso, promesa de compraventa, arrendataria que otorga un suba
rrendamiento, etc.

La sociedad arrendadora al actuar por medio de sus represen-
tantes requiere de facultades de administración (96) para con
ceder el uso y goce del bien objeto del contrato y de dominio
para transmitir la propiedad del mismo (97).

B) Reales: El bien objeto del A.F., debe ser susceptible de -
darse en arrendamiento (98), es decir aquellos que se pueden
conceder para su uso y goce, quedando excluidos los bienes --
consumibles por su naturaleza, los bienes fuera del comercio
o los derechos personalísimos. La L.G.O.A.A.C., no señala par
ticularidad alguna que deban reunir los bienes objeto del con
trato, por lo que a diferencia del C.F.F., habla de bienes --

(96) Arce Gargollo Javier, op. cit., pag. 79 (97) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 80 para el caso del AC aplicable - para el A.F. (98) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 79.

tangibles. Siendo por lo general bienes muebles de los denominados bienes de capital o de consumo duradero.

a- El precio. El precio del A.F., debe tener las siguientes características (99).

Ser en dinero, determinado o determinable y la totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien, incluyendo las cargas financieras y los demás accesorios.

En el A.F., el precio debe ser en dinero. El precio puede ser determinado o determinable y de hecho el elemento de interés implícito en el mismo, hace que generalmente el precio sea determinable pues el interés generalmente es variable.

Por último, como característica propia de esta figura, el precio de los pagos parciales debe ser superior al valor del bien, e incluir el valor de adquisición, las cargas financieras y demás accesorios. El C.F.F., a diferencia de la LGOAAC establece una tasa de interés aplicable para determinar los pagos. Concepto que equivale al de cargas financieras que no es jurídica, a diferencia del arrendamiento civil que no ordena como en la compraventa, que el precio sea en dinero (100).

b- Pagarés. Como una modalidad del precio del A.F., y en relación también con la formalidad de acto jurídico, la L.G.O.A.A.C.

(99) LGOAAC, op. cit., art. 25. (100) CC. op. cit. art. 2248 y 2430.

señala que la arrendataria podrá otorgar a la orden de la - - arrendadora uno o más pagarés cuyo importe total corresponda al precio pactado. Estos pagarés podrán ser varios o uno sólo suscrito con vencimientos sucesivos de conformidad al artículo 70 de la L.G.T.O.C., el cual se entiende a la vista. Citando, asimismo, la legislación aplicable que los pagarés que documenten la operación deberán constar su procedencia de manera que queden identificados. La transmisión de estos títulos por parte del arrendador mediante endosos y entrega, significa la cesión total o parcial de su carácter de arrendador, situación que a nuestro entender no cumple con las formalidades de cesión de deudas y derechos que supletoriamente señala el C. de C. y el C.C. (101).

Por lo tanto, la transmisión de los títulos de crédito debe ir acompañada de otro acto jurídico en el A.F., siendo aplicable todo lo relacionado con los títulos la L.T.O.C.

c- El interés. Como elemento implícito en el precio del contrato, por exigencia legal contractual, con la diferencia que el C.F.F., si señala expresamente el concepto de interés y la L.G.O.A.A.C., habla de cargas financieras. Por lo tanto, el concepto de interés se puede tomar con la amplitud que señala el C. de C., art. 361 y que a la letra nos dice:

"Toda prestación pactada a favor del acreedor que conste pre-

cisamente por escrito se reputará interés y en el caso del -- A.F., el interés puede ser determinado o determinable. Pueden ser determinado los primeros 12 meses, variable para los -- siguientes 64 meses y fijo los últimos 24 meses (102).

La forma de estipular el interés varía de elementos extraños al contrato como son los económicos financieros. Es decir, -- la tasa de interés puede ser fijada conforme al C.P.P., prime rate, libor. En el entendido de que el interés como elemento esencial del A.F., y del cual la ley no sanciona por falta de pacto y por consiguiente no estaríamos hablando de un A.F., -- sino de un contrato civil o mercantil unido a un contrato de opción o de promesa (103).

d- El plazo forzoso es otro elemento esencial del A.F., y sin el no se podría calcular el total del precio ni determinarse el momento en que el arrendatario pueda ejercer su derecho de opción y por ende no hablaríamos de un A.F.. sin ser aplicable supletoriamente en este caso el artículo 2460 del C.C., -- que nos dice que si en un contrato de arrendamiento no se fijara un plazo de duración, el arrendatario tendrá derecho para resolver en cualquier momento el bien objeto del contrato (104).

C) Formales. Por disposición expresa de la L.G.O.A.A.C., el -- A.F., debe otorgarse por escrito y ratificarse ante Notario --

(102) LGOAAC, op. cit., art. 25 y CFF, op. cit. art. 15 --

(103) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 81 (104) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 82.

Público, corredor o cualquier otro fedetario. El C.F.F., sólo señala que deben celebrarse por escrito. Mismos que deben ser aprobados por la C.N.B.S., y por lo tanto son contratos de - - adhesión, estando obligadas o facultadas las partes a inscri--birlos en el R.P.C., cuando la ley así lo determine.

II. CONTENIDO DEL CONTRATO.

Dentro de este inciso hablaremos de las obligaciones del arrendador y el arrendatario en el A.F., señalando en primer lugar__ las obligaciones del arrendador y posteriormente las del - -- arrendatario.

1) Obligaciones del Arrendador:

A) Adquirir el bien objeto del arrendamiento es la primera -- obligación de la arrendadora financiera (105) aunque definitivamente no significa que deberá ser en forma forzosa la adquisición del bien en virtud de que la arrendadora ya puede ser__ legítima propietaria del bien con anterioridad a la celebración del contrato. Ahora bien, generalmente la sociedad arrendadora si debe adquirir el bien objeto del A.F., directamente. Asimismo, la arrendataria sólo participa como lo señala el -- artículo 30 de la L.G.O.A.A.C., para seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y para las especificaciones que de--ban contenerse en el pedido y orden de compra por lo que la - intervención del arrendatario, respecto a la adquisición del__ (105) LGOAAC, op. cit., art. 25.

bien objeto del A.F., sólo será sobre los riesgos y defectos del bien, quedando la arrendadora financiera libre de toda responsabilidad por el error u omisión en la descripción del bien. La firma de la orden de compra por parte de la arrendataria implica su conformidad en los términos, condiciones y especificaciones contenidas en dicho documento (106).

Por consiguiente, salvo pacto en contrario serán a riesgo de la arrendataria los vicios y defectos ocultos de los bienes que impidan su uso normal existiendo como obligación de la arrendadora financiera el ceder los derechos que como compradora tenga o en su caso, legitimar a la arrendataria para que los ejercite en contra del vendedor y sin que por lo anterior la arrendataria deje de pagar la contraprestación fijada dentro del contrato (107).

B) Entregar el bien es otra obligación de la sociedad arrendadora. Precepto igual al del arrendamiento civil con la particularidad de que en el A.F., contempla la posibilidad de que el bien objeto del contrato se realice directamente por el proveedor, fabricante o constructor en la fecha previamente convenida, existiendo por parte de la arrendadora la obligación de entregar a la arrendataria los documentos necesarios para poder recibir el bien y a su vez la arrendataria enviar a la arrendadora constancia del recibo del bien, por lo que -

(106) LGOAAC, op. cit., art. 30 pfo. 2 (107) LGOAAC, op. cit. LGOAAC, op. cit., art. 31.

podemos considerar la forma de entrega del bien objeto del -- contrato como una entrega jurídica conforme al artículo 2284_ del C.C., en materia de compraventa (108).

Asimismo, como excepción al arrendamiento civil, el arrendatario está obligado al pago de la contraprestación del A.F., -- desde el momento de la firma del contrato. Situación que no - se da en el arrendamiento civil, ya que la obligación del pago de las rentas empieza desde el momento en que tenga el - - bien objeto del arrendamiento (109).

C) Cesión de derechos contra el vendedor. Es práctica común - salvo pacto en contrario que el arrendador ceda a la arredataria los derechos que tenga como compradora sobre servicios, - reparaciones, garantías y responsabilidades de los bienes objeto del contrato contra el proveedor para que esta los ejerce para defender en su caso los vicios o defectos ocultos - de los bienes, en virtud de que dichos vicios derivados del - objeto corren por cuenta propia.

Este principio que configura al A.F., como un contrato dife-- rente al civil se complementa con la cesión o transmisión de_ los derechos relacionados anteriormente (110).

D) Obligación de cumplir con la opción. Es una de las obliga- ciones principales del arrendador en el A.F., el respetar el_

(108) Arce Gargollo Javier, op.c it., pág. 83 (109) LGOAAC,- op. cit. art. 28 y CC. Op. cit., art. 2426.

derecho de opción que elija el arrendatario, la cual puede -- elegirse al celebrarse el contrato durante la vigencia del -- mismo o con 30 días de anticipación a su vencimiento, indican do la L.G.O.A.A.C., que el arrendador será responsable por -- los daños y perjuicios ocasionados por el hecho de oponerse -- al ejercicio de opción que elija el arrendatario (111).

E) La obligación de contratar un seguro o garantía sobre el -- bien objeto del A.F., puede ser otra obligación del arrenda-- dor, aunque es usual que contractualmente se establezca a car go del arrendatario, sin embargo, el arrendador puede verse -- obligado a contratar dicho seguro o garantía, siendo el pago_ de los gastos por cuenta del mismo y siendo dicho incumpli- -- miento una causa de rescisión del contrato. En el entendido -- de que dicho seguro o garantía incluirá defectos de construc- -- ción, transportación, recepción y el uso del bien objeto del_ contrato debiendo señalar la póliza correspondiente como bene ficiario al arrendador (112).

2) Obligaciones del Arrendatario.

A) Seleccionar al vendedor (113). El arrendatario tiene la -- facultad de seleccionar al proveedor, fabricante o constructor de quien vaya a vender el bien objeto del A.F.: Selección que deberá efectuarse por escrito incluyendo los términos, condi-

(111) LGOAAC, op. cit., art. 27 (112) LGOAAC, op. cit. art. 34 y 35 (113) LGOAAC, op. cit. art. 30

ciones y especificaciones del bien. Esta primera relación - - arrendatario-vendedor, o fabricante se complementa con la cesión del arrendador al arrendatario de las garantías, servicios y derechos que se originen de la compra del bien.

Situación que en caso de ser el arrendador ya propietario del bien objeto del contrato con anterioridad a la celebración -- del mismo existirá salvo pacto en contrario la obligación del arrendador para garantizar al arrendatario los vicios ocultos y el uso normal del bien objeto del contrato (114).

B) Recibir el bien. La segunda obligación del arrendatario es recibir el objeto arrendado de parte del vendedor o del arrendador, según sea el caso y si suponemos la entrega por parte del vendedor estaremos en una entrega jurídica y en el caso de la entrega por la arrendadora estaremos en una entrega material en virtud de que la legislación contempla la posibilidad de la entrega por cualquiera de estas dos personas (115).

C) Pagar el precio. La obligación principal por parte del arrendatario es el pagar el precio en los términos pactados - - (116). Existiendo como modalidad propia en el A.F., el hecho de que se pague la renta antes de recibir el bien y seguir -- pagándola aunque el bien arrendado se pierde (117). Lo anterior puede no respetarse salvo pacto en contrario. Situación que generalmente no se modifica. Ahora bien, con relación al

(114) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit. pág. 86. (115) LGOAAC op. cit. art. 28 (116) LGOAAC, op. cit. art. 25 (117) LGOAAC op. cit. art. 31.

lugar de pago, la L.G.O.A.A.C., no lo prevé, aunque es práctica que sea en el domicilio del arrendador a diferencia del arrendamiento civil que será en el domicilio del arrendatario en caso de no fijarse lugar alguno (118).

D) Usar la cosa para el uso convenido. Al igual que en el arrendamiento civil, en el A.F., se establece por disposición de la ley que el arrendatario use el bien objeto del arrendamiento conforme a la naturaleza o destino del mismo.

E) Conservar la cosa y darle mantenimiento. Es otra obligación del arrendatario y a diferencia del arrendamiento civil la L.G.O.A.A.C., señala que salvo pacto en contrario la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y consecuentemente a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran. Asimismo, en el A.F., la obligación de conservar por el arrendatario el bien objeto del contrato se extiende por disposición legal, al deber de recuperar los bienes en caso de robo, perturbación o cualquier otro acto de terceros que afecte el uso o goce del bien, obligación que en esta figura por parte del arrendador con el arrendatario se limita a la de legitimarlo para que en su representación ejercite las acciones y defensas que el caso requiera, sin que esto signifique que el

(118) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 86 u CC. op. cit. art. 2427.

arrendador no tenga derecho de defender sus derechos y demandar a la arrendataria de los daños y perjuicios que ésta le - pudiera ocasionar (119).

Es importante notar que el arrendatario en el A.F., puede - - considerarse más que un simple usuario temporal, pues su rela - - ción con el bien lo define más a los derechos que sobre la -- cosa tiene un propietario, salvo que tiene la limitante de la disposición del bien y que cualquier cambio sobre la cosa re-- querirá de la autorización del arrendador, por lo que en el - A.F., el arrendatario no requiere de una intervención tan di- recta del arrendador como en el arrendamiento civil sobre el_ bien objeto del contrato (120).

F) Contratar un seguro como obligación en el A.F., y como lo_ comentamos en las obligaciones del arrendador, éste general-- mente suele corresponder al arrendatario (121).

G) Ejercitar la opción (122). Planteado como un derecho del - arrendatario, a ejercer al momento de firma del contrato, - durante la vigencia del mismo o por lo menos con 30 días de - anticipación al vencimiento.

3) Particularidades del A.F.

1) Cesión de derechos (123). Una de las particularidades pro-

(119) LGOAAC, op. cit. art. 31 (120) CFR Arce Gargollo Ja- - vier op. cit. pág. 87 (121) LGOAAC, op. cit. art. 34 y 35 -- (122) CFR Arce Gargollo Javier, op.c it. pág. 88.

pias del A.F., que lo distinguen definitivamente como una figura propia e independiente es sin duda las relaciones jurídicas que se entablan entre el arrendatario y el vendedor del bien objeto del contrato, como un tercero extraño en la relación contractual arrendador-arrendatario. Distinción que se muestra desde el punto de vista económico en virtud de la estructuración triangular del A.F., que se forma con el vendedor, arrendador y el arrendatario y que de conformidad a la legislación aplicable existen varios supuestos en que aparece la relación vendedor arrendatario.

a- En primer lugar, el trato inicial vendedor-arrendatario se produce en el momento de adquisición del bien objeto del contrato, en virtud de que el arrendatario debe autorizar y firmar la orden de compra en los términos, condiciones y especificaciones que este último señale (124).

b- Otra segunda probable relación vendedor-arrendatario se puede dar en el momento de la entrega del bien, la cual se puede efectuar directamente por el vendedor al arrendatario, entrega material que se entiende como la entrega jurídica entre el arrendador y el arrendatario. Por lo que de esa situación encontramos tácitamente una cesión de derechos, pues el arrendador debe legitimar al arrendatario para poder recibir los bienes (125).

(124) LGOAAC, op. cit., art. 25 (125) LGOAAC, op. cit., art. 28.

c- Por último la L.G.O.A.A.C., contempla la transmisión de -- los derechos que el arrendador tiene contra el vendedor al -- arrendatario para el efecto de que éste último los ejercite - por vicios o defectos ocultos de los bienes y que por consi-- guiente se impida el uso parcial o total del bien objeto del__ contrato.

Esta cesión no se produce siempre como una transmisión de de-- rechos en virtud de que el arrendador tiene la facultad de só lo legitimar al arrendatario para que éste último en su nom-- bre y representación acuda ante el vendedor a exigir la repa-- ración de los vicios ocultos servicios y reparaciones ofreci-- das por la simple adquisición. Hipótesis que como señalan los autores tiene una naturaleza jurídica diversa a la cesión de__ derechos (126).

La representación debe otorgarse en los términos que la ley - dispone en el contrato o por otro medio conexo como es un man dato al arrendatario o a un tercero obligándose la arrendata-- ria a pagar y hacerse responsable de todos los gastos que pu-- diesen ocasionarse incluyendo la responsabilidad de pago de - daños y perjuicios que pudiese causarse a la arrendadora (127) Debo señalar que la L.G.O.A.A.C., no señala en forma completa la cesión de derechos entre el arrendador y el arrendatario - por lo que hay que acudir a la legislación supletoria a que -

(126) LGOAAC, op. cit. art. 31 (127) LGOAAC, op. cit. art.31

se refiere la Ley Mercantil y Civil, entendiéndose como cesión cuando el acreedor transfiere a otro sus derechos que tenga contra su deudor, configurándose la cesión de derechos en el A.F., de la siguiente manera y requiriendo para su validez de los siguientes requisitos y elementos (128). El arrendador es el cedente, el arrendatario el cesionario y el objeto de la cesión son los derechos del arrendador como adquirente que tiene contra el vendedor del bien dado en arrendamiento y que para considerarse legítimo debe contener:

-Que la cesión no esté prohibida, por ley o por contrato, artículo 2030 del C.C.

-Que se llene la forma requerida por la ley para cesiones de créditos mercantiles de conformidad al C. de C., artículos 389 a 391.

Lo que significa que no existe formalidad alguna de modo que puede ser consensual y que el concesionario notifique al deudor ante dos testigos aunque puede hacerse judicialmente o ante notario público, fecha en la cual la cesión surtirá sus efectos para con el deudor.

Asimismo, en la práctica comercial del contrato se descuida esta importante relación entre el vendedor y el arrendatario para el efecto de quedar legitimado para ejercitar los dere--

(128) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit. p.ag 89.

chos del arrendador, en caso necesario.

2) La opción. Como el elemento más característico que conforma al A.F., y sin el cual estaríamos hablando de otro contrato.

El contrato de opción ha sido estudiado como una figura autónoma en diversos países estando reglamentado dentro de las normas generales del propio contrato de A.F., y nuestra jurisprudencia parece darle otro sentido con el que diferemos y la -- cual lo define así (129).

A) Por virtud del contrato de opción una de las partes cedentes (arrendador) atribuye a la otra beneficiario de la opción (arrendatario) un derecho que permite a esta última decidir -- dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente -- la celebración de un terminado contrato.

B) Las características del mismo son que el beneficiario u op-- tante tiene un derecho de opción y se trata de un contrato -- preparatorio. Situación que generalmente no se da en virtud -- de estar mencionadas las obligaciones del arrendador en el -- propio A.F., al momento de la opción que elija el arrendata-- rio dentro del plazo ya citado, y que al estar definidas las -- obligaciones de ambas partes no estaríamos hablando de un con-- trato de promesa sino de un contrato definitivo que dependien-- do del bien objeto del contrato sólo faltaría un elemento de_

(129) CFR Arce Gargollo Javier, op.c it. pág. 30

validez que sería el de la forma, en caso de bienes inmuebles. Siendo las opciones a elegir por parte del arrendatario las siguientes:

- Adquirir el bien.
- Prorrogar el contrato.
- Participar en el precio de la venta a un tercero y
- Otras que autorice la S.H., y sugiriendo como probables las siguientes (130).
- Participación del arrendatario con el arrendador en un nuevo contrato de A.F.
- Participación al arrendatario si el arrendador conserva el bien en su carácter de propietario.
- Participar como copropietarios en un contrato de arrendamiento civil.

Ahora bien, siguiendo el criterio del contrato de promesa reglamentado en el C.C., género del de la opción debe reunir los siguientes requisitos, los cuales deben estar incluidos en el contrato de A.F., y son:

- Contener los elementos del contrato definitivo. Esto es, el precio de venta del bien, el precio de renta en la prórroga del arrendatario o la participación y bases para determinar la participación del arrendatario si el bien se vende a un tercero.

(130) CFR Arce Gargollo Javier, op.c it., pág. 91

- Debe tener un plazo para su ejercicio y otro para su cumplimiento. El término de ejercicio puede ejercitarse conforme a los términos de la L.G.O.A.A.C., al momento de celebrarse el A.F., durante el transcurso del mismo y siempre por lo menos con un mes antes del vencimiento de su vigencia. En cuanto al plazo de cumplimiento de la opción por parte de la sociedad arrendadora la L.G.O.A.A.C., es omisa, por lo que supletoriamente a las obligaciones sin plazo que señala el C. de C. dice que debe ser a los 10 días, plazo a nuestro entender sobre la opción primera y tercera citadas, situación no aplicable a la segunda referente a la prórroga del arrendamiento pues se entiende que desde el momento de elegirla el arrendatario automáticamente al vencimiento del A.F., se prorroga por otro tiempo y que al vencer la prórroga volverán a presentarse las tres alternativas u opciones que nos ocupan.

- Debe constar por escrito, situación que se cumple conjuntamente con la formalidad del A.F. (131).

C) Incumplimiento de la Opción. Siguiendo el mismo criterio -- respecto a que el derecho de opción no es un contrato distinto al del A.F., y considerándolo como un elemento del A.F., y que falta de estipulación en caso de incumplimiento por parte del arrendador o arrendatario nos encontraríamos con las siguientes suposiciones:

(131) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 92

- Si el arrendatario no ejercita su derecho de opción, el arrendador propietario del bien puede, en principio, pedir la devolución de éste, por lo que el no ejercicio de la opción por el arrendatario puede hacerlo responsable de los daños y perjuicios de conformidad a la L.G.O.A.A.C.

Además de que el arrendador queda obligado de cumplir con la opción que pudo ejercerse (132).

- Si el arrendatario sin ejercitar expresamente la opción y paga el precio convenido en el contrato y la transmisión del bien no requiere de otra formalidad la opción de compraventa se entiende ejercida tácitamente y el contrato de compraventa es perfecto.

- Si el arrendatario no ejercita la opción pero continúa con el uso del bien y paga la renta inferior pactada para el caso de la prórroga operaria por analogía la tácita renovación prevista para el arrendamiento en el C.C. (133).

3) Rescisión. Es tema de gran trascendencia, la rescisión del A.F., ya que la L.G.O.A.A.C., no prevee una solución normativa para este problema.

Por lo que la ausencia de una disposición legal puede suplirse contractualmente. Tema que ya ha sido tratado por algunos autores, quienes resumen su planteamiento.

(132) LGOAAC, op. cit. art. 27 (133) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 93.

"Si se constituyen obligaciones de tracto sucesivo la rescisión surtirá efectos no retroactivos, de modo que el arrendador se quedará con todas las rentas pagadas hasta ese momento. Sin embargo, si aplicamos el criterio de obligación instantánea al A.F., la rescisión debería efectuarse con efectos retroactivos, es decir, en forma análoga a la restitución mutua prevista en los artículos 2239, 2311, y 2314 del C.C. y de lo cual resultaría que el arrendador no podría quedarse con las rentas pagadas (134)."

Considero que el principio de solución en efecto lo proporciona el artículo 2311 del C.C., que establece para la compraventa lo siguiente: "Si se rescinde la venta el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, el pago por el uso que fijen peritos, o por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de las cantidades que entregó".

En búsqueda de otro elemento extraño al contrato del A.F., para dar solución a la falta de estipulación por causa de rescisión, pensamos en el artículo 48 de la L.I.S.R., que señala los porcentajes que se consideran como inversión por parte del arrendatario del precio aunque la legislación fiscal rige relaciones jurídicas distintas a las que contempla la LGOAAC (135).

(134) CFR Frisch Phillip Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, - op. cit. pág. 61 y 62. (135) CFR Arce Gargollo Javier, op. cit. pág. 98.

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

ASPECTOS FISCALES Y FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I. ANTECEDENTES FISCALES

- 1) Código Fiscal
- 2) Impuesto Sobre la renta
- 3) Impuesto al Valor Agregado.

II. ASPECTO FINANCIERO

- 1) Integración del Costo del Arrendamiento Financiero
- 2) Modalidades más comunes del Arrendamiento Financiero
- 3) Diversas consideraciones financieras.

I. ANTECEDENTES FISCALES.

Al elaborar y discutir el legislador en materia fiscal, adopta una actitud distinta a la que adopta para las normas de de recho privado (136). En virtud de que en el primer caso cobra relevancia el aspecto económico en las relaciones que se dan en el fisco y los contribuyentes, y en el segundo lugar se fi ja en el aspecto jurídico de las relaciones entre los parti-- culares; por lo que desde el surgimiento en México de la pri- mera arrendadora, el fisco ha adoptado distintos criterios de gravamen para el A.F.

El primer antecedente de control fiscal lo encontramos en el cri- terio número 13. De la dirección del I.S.R., dependiente de la S.H., de fecha 30 de abril de 1966 (137) el cual daba las reglas de aplicación al A.F., junto con los siguientes -- puntos importantes.

A) Se consideraba al A.F., como una venta en abonos, en vir-- tud de que los arrendatarios podían comprar o enajenar los -- bienes objeto del contrato.

B) El arrendador podía considerar como ingreso el total del -- precio que arrojará la operación, como ingreso del ejercicio -- o bien acumular las prestaciones que efectivamente hubiera re- cibido, con la deducción del costo que corresponda y el cual -- se consideraba como la cantidad que resultara de aplicar a --

(136) CFR Frisch Philipp Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, -
op. cit. pág. 68. (137) Haime Levy Luis, op. cit. pág. 40.

los abonos recibidos por las operaciones realizadas durante --
determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total --
pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, --
representará el costo de los bienes enajenados.

C) Si el arrendador recuperaba el bien objeto del contrato --
por cualquier incumplimiento debía incluirlo nuevamente en el
inventario, al precio original del costo, deduciendo únicamen
te el demérito real o aumentando el valor de mejoras en su ca
so.

En esta hipótesis, las empresas arrendadoras acumulaban como in
greso las cantidades recibidas, deduciendo las que hubieran
devuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieran --
acumulado. En este sentido el fisco clasificó al A.F., como --
un contrato instantáneo en virtud de dejar la suposición del he
cho de deducir la arrendadora las cantidades que hubiera de
vuelto por cualquier causa o por incumplimiento de los contra
tos.

D) Si al finalizar el A.F., y el arrendatario optaba por la --
opción de vender los bienes, ambas partes acumulaban como in-
greso gravable, el importe de la venta en la proporción que --
les correspondía.

E) El arrendatario podía optar a su vez a deducir anualmente
el importe de las rentas y demás prestaciones que pagara, du-
rante los plazos forzosos del contrato y sólo al finalizar --

las prórrogas acordadas en su caso como valor del bien objeto del contrato el importe de las cantidades simbólicas que como saldo pagará a la arrendadora, o considerar los importes totales del A.F., como costo de adquisición y efectuar la depreciación conforme al régimen normal. En estos casos si no se hiciera uso de la opción debía considerar como pérdida la diferencia que corresponde.

En mérito a lo anterior el trato fiscal que se le daba al A.F., se equiparaba en concreto a la venta en abonos y por lo tanto el fisco resulto perjudicado al tener ambas partes del contrato fuertes deducciones del mismo ya que al arrendador se le permitía deducir el costo del bien durante el período del contrato mientras que por otro lado, el arrendatario deducía el importe total de las rentas, situación que generó la revocación del criterio número 13 con fecha 23 de septiembre de 1969 y con las siguientes consecuencias:

A) El arrendatario podía seguir deduciendo el total del valor de las rentas.

B) El arrendador debería deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que eran de su propiedad en los términos de la L.I.S.R., no procediendo, por lo tanto, que se aplicara la parte proporcional del costo, como lo señalaba el criterio número 13.

Situación por la que las arrendadoras financieras acudieron -

ante la autoridad fiscal para obtener un tratamiento diferente al señalado en el oficio de revocación de 1969, por lo que de nueva cuenta el fisco, con fecha 3 de junio de 1970 emitira la ratificación y revocación del criterio número 13. Acu--
diendo las sociedades arrendadoras de nueva cuenta ante la --
autoridad fiscal con el fin de solicitar la modificación.

Por lo que se volvió a emitir un nuevo oficio con las siguientes consecuencias:

A) La sociedad arrendadora en tanto no transmitiera la propiedad del bien calcularía el cargo por depreciación anual en --
cantidades que no excedieran a los porcentajes señalados en --
la L.I.S.R., y los cuales no podían ser modificados sin la --
previa autorización de la S.H.

B) Que además con fundamento en la L.I.S.R., los ingresos acumulables se encontraban comprendidas las diferencias entre --
los precios declarados por la sociedad arrendadora y los que se
fijare la S.H., cuando estos últimos no correspondiera a los precios
del mercado o a las facturas utilizadas.

C) Por lo que al deducir las arrendadoras financieras el costo de los bienes durante el plazo del contrato y supuesto dicho plazo menor a aquellos que la ley tome en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, contraponen a la L.I.S.R.

Tal fue el caso que la autoridad fiscal en su ánimo de justicia dio las arrendadoras financieras un plazo de 30 días para

llevar a cabo la corrección de sus declaraciones presentadas conforme al criterio número 13 sin las sanciones correspondientes si se aclaraban dentro del plazo señalado.

En vista de lo que establecía el criterio número 13, como su revocación y ratificación fueron ya comentadas, cabe únicamente citar la legislación aplicable al A.F., a partir de 1974, en virtud de que con anterioridad se gravaba y controlaba dicha operación por medio de oficios circulares emitidos por la autoridad fiscal y no por el articulado mismo de las leyes. Quedando a partir del año de 1974 incluido el régimen fiscal del A.F., dentro de la L.I.S.R., siendo en esencia las disposiciones que nos rigen a la fecha a pesar de la reestructuración de dicha ley en 1980.

Por último nos resta comentar dentro de estos antecedentes fiscales las disposiciones de la Ley Federal del Impuesto sobre Ingresos Mercantiles vigente hasta el año de 1979 (138).

Al igual que la L.I.S.R., la Ley Federal de Impuesto sobre Ingresos Mercantiles, no mencionaba disposición alguna referente al A.F., por lo que se deducía su gravabilidad del contenido de diversos artículos, siendo los más importantes:

Art. 1 Referente al objeto del impuesto, el cual decía el impuesto sobre ingresos mercantiles se causa por los ingresos obtenidos por:

(138) Haime Levy Luis, op.c it., pág. 58

- A) Enajenaciones de bienes.
- B) Por arrendamiento de bienes.
- C) Por prestación de servicios.
- D) Por comisiones y mediaciones.
- E) Por ventas con reserva de dominio.

Art. 3 El impuesto se causa sobre los ingresos totales de las operaciones gravadas por esta ley, en el momento en que se -- efectúen, aún y cuando sean a plazo, a crédito o con reserva_ de dominio, incluyendo los intereses o cualquier otra prestación.

Art. 5 Daba el concepto de arrendamiento y lo consideraba como la concesión del uso y goce temporal de un bien que produjera un ingreso al arrendador.

Art. 10 Reglamentaba al sujeto del impuesto definiéndolo como la persona física o moral que habitualmente obtiene ingresos_ con motivo de las operaciones gravadas por esta ley, con la - facultad de trasladarlo expresamente al comprador o usuario - del servicio.

Art. 14 Citaba las distintas tasas a las que se gravaban las_ actividades del impuesto, siendo la tasa general la del 4% - y la que correspondía al A.F., por no estar mencionada expresamente en ningún otro inciso del artículo correspondiente.

Art. 18 Mencionaban los ingresos exentos del impuesto, sin - estar incluido el A.F.

Como se vió, si la L.I.S.R., equiparaba al A.F., como una venta en abonos, la Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, también.

1) Código Fiscal.

En el D.O.F., publicado el 31 de diciembre de 1981, se reformó el C.F.R., incluyendo entre las reformas el art. 15 para incluir al A.F., en lugar de haber quedado en la L.I.S.R., como había estado hasta el año de 1980 (139).

El C.F.F., en sus artículos 14 y 15 a la letra nos dicen:

Art. 14 Concepto de Enajenación.

Se entiende por enajenación de bienes.

1. Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

4. La que se realiza mediante el A.F.

Enajenaciones a Plazo.

Tratándose de enajenaciones que se efectúen con clientes que sean público en general, bastará que se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes para considerarla enajenación a plazo con pago diferido o en parcialidades, siempre que el plazo exceda de 12 meses. Asimismo, el último párrafo de este artículo cita, que cuando de conformidad con este artículo se entiende que hay enajenación, el adquiriente para

(139) Haime Levy Luis, op. cit., pág. 65.

efectos fiscales se tomará como propietario de los bienes.

De lo anterior podemos concluir que a diferencia de la LGOAAC la propiedad de los bienes es del arrendatario y que para efectos fiscales es el arrendatario.

Art. 15 Concepto de A.F.

A.F., es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

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

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

2. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso y goce.

3. Que se establezca una tasa de interés para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

2) Impuesto sobre la Renta.

La L.I.S.R., vigente es más clara en cuanto a su tratamiento con el A.F., y se encuentra incluida en el capítulo I y II -- referentes a los ingresos y deducciones respectivamente.

Específicamente los artículos 15, 16, 22 y 30 son aplicables para la sociedad arrendadora y los artículos 22, 48, 49 y 50 para el arrendatario.

A continuación citaremos el tratamiento sobre la sociedad -- arrendadora y posteriormente sobre el arrendatario.

Art. 15 Concepto de Ingresos.

Los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito y las sociedades rcantiles residentes en el país, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio o en crédito que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. El ingreso por concepto de dividendos o utilidades se acumulará hasta el año de calendario en que se perciba en efectivo o en bienes.

Art. 16 Régimen Opcional para Ventas a Plazo y para A.F.

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del C.F.F., o que obtengan ingresos provenientes de contratos de A.F., podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiera sido pagado durante el mismo.

Cuando el contribuyente enajene documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de A.F., o de enajenaciones a plazo o cuando los dé en pagos a los socios con motivo de liquidación o reducción de capital, deberá considerar como ingreso acumulable en el ejercicio en que esto suceda, la cantidad pendiente de cobrar.

El contribuyente que desee cambiar su opción deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales. Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio, para que este pueda efectuar con la simple presentación de un aviso, cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurran los cinco años, se deberá cumplir con los requisitos y condiciones de la propia Ley.

En el caso de incumplimiento de contratos de A.F., o de contratos de enajenación de bienes a plazo, cuando el arrendador o el enajenante, según el caso, recuperen el bien deberán acumular como ingresos las cantidades recibidas del arrendatario

o comprador, deduciendo las que hubiere devuelto conforme al contrato respectivo, así como las que ya hubiere acumulado con anterioridad, excluido el costo que les correspondió.

En el caso de contratos de A.F., también serán ingresos acumulables los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el C.F.F., dichos ingresos serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles.

Art. 22 Deduciones.

Este artículo nos dice las deducciones que pueden efectuar los contribuyentes, siendo algunas de éstas y específicamente en cuanto al A.F., las siguientes:

2. El costo.

En este caso para la sociedad arrendadora y

4. Inversiones.

En este caso para la arrendataria.

Art. 30

En este artículo las sociedades arrendadoras que opten por acumular como ingreso del ejercicio los pagos efectivamente cobrados calcularán el costo conforme a lo siguiente:

1. Al término del ejercicio calcularán el porcentaje que representa el costo de los bienes sujetos al contrato de A.F., dividiendo dicho costo entre el precio total del A.F.

2. Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiere celebrado el A.F.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje que se refiere el punto 1 anterior, a los pagos que efectivamente hubiere cobrado por concepto del A.F., efectuados en el ejercicio correspondiente.

3. En caso de que no se obtuviera la cantidad total pactada en el contrato ni la recuperación del bien podrán deducir, -- cuando trascurra el plazo de prescripción o antes si fuera notoria la imposibilidad del cobro las cantidades que resulten de aplicar al saldo del deudor el porcentaje a que se refiere el punto 1 anterior.

En el caso de incumplimiento de contratos y la sociedad arrendadora recupere el bien lo incluirá nuevamente dentro de su inventario al precio original.

Con lo anterior puedo expuesto el trato fiscal del A.F., en relación con la sociedad arrendadora por lo que a continuación pasaré a señalarlo desde el punto de vista del arrendatario.

Art. 48

Tratándose de contratos de A.F., se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicar

al total de los pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el porcentaje que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda,*según el número de años -- del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés - aplicable al primer año se considerará la promedio de dicho - año. Cuando el arrendador sea un residente en el extranjero - para efectos de la aplicación del cuadro citado anteriormente, se considerará que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año del plazo, es el interés - por operaciones interbancarias que rijan en el mercado de Londres (LIBRO) al momento de celebrarse el contrato. Cuando la - tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentajes de tasa de interés establecidas en el cuadro - ya señalado, para determinar el porcentaje aplicable se considerará la tasa de interés más próxima al interés pactado. Si - este último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta. Cuando el plazo pactado correspon - da a un número determinado de años completos y a una fracción de año, dicha fracción se considerará como año completo cuando la misma exceda de seis meses.

De acuerdo a lo anterior el total de los pagos hechos por el arrendatario, una parte de ellos corresponderá al costo de adquisición del bien de conform ad con los porcentajes que le correspondan según el bien de que se trate porcentajes que -

* Ver cuadros págs. 102, 103 y 104.

le correspondan según el bien de que se trate, porcentajes -- que se encuentran en los arts. 43, 44 y 45 de la ley que se -- comenta. La otra parte corresponderá al financiamiento, la -- cual se deducirá en anualidades iguales durante el plazo ini- cial del contrato, según lo dispone el artículo 49 que poste- riormente se señalará.

Número de años del plazo inicial forzoso del contrato	Tasa de Interés			
	Hasta 10%	15%	20%	25%
	Monto original de la Inversión			
	%	%	%	%
1	91	87	83	80
2	87	81	76	72
3	83	76	70	65
4	79	71	65	59
5	76	67	60	54
6	73	63	55	49
7	70	59	52	45
8	67	56	48	42
9	64	53	45	38
10	62	50	42	36
11	59	48	39	33
12	57	45	37	31
13	55	43	35	29
14	53	41	33	27
15	51	39	32	26
16	49	37	30	24
17	47	36	28	23
18	46	34	27	22
19	44	33	25	21
20	43	31	24	20
21 a 25	39	28	22	17
26 a 30	33	23	18	14
Más de 30	28	19	14	11

48

INVERSIONES

48

Número de años del plazo inicial forzoso del contrato	Tasa de Interés			
	Hasta 30%	35%	40%	45%
	Monto original de la Inversión			
	%	%	%	%
1	76	74	71	69
2	67	64	61	58
3	60	63	53	48
4	54	50	46	43
5	49	44	41	38
6	44	40	36	33
7	39	36	32	29
8	36	32	29	26
9	33	30	26	24
10	31	27	24	22
11	28	25	22	20
12	26	23	21	18
13	25	22	19	17
14	23	20	18	16
15	22	19	17	15
16	20	18	16	14
17	19	17	15	13
18	18	16	14	12
19	17	15	13	12
20	16	14	13	11
21 a 25	14	12	11	10
26 a 30	12	10	9	8
Más de 30	10	8	7	6

Número de años del plazo inicial forzoso del contrato	Tasa de Interés			
	Hasta 50%	55%	60%	65%
	Monto original de la Inversión			
	%	%	%	%
1	67	65	62	61
2	56	53	51	49
3	47	44	42	40
4	40	38	35	33
5	35	32	30	28
6	30	28	26	24
7	27	25	23	21
8	24	22	20	19
9	22	20	18	17
10	20	18	17	15
11	18	16	15	14
12	17	15	14	13
13	15	14	13	12
14	14	13	12	11
15	13	12	11	10
16	12	11	10	10
17	12	11	10	9
18	11	10	9	9
19	11	10	9	8
20	10	9	8	8
21 a 25	9	8	7	7
26 a 30	7	6	6	5
Más de 30	6	5	5	4

48

INVERSIONES

49

Número de años del plazo inicial forzoso del contrato	Tasa de Interés			
	Hasta 70%	75%	80%	85%
	Monto original de la inversión			
	%	%	%	%
1	59	57	56	54
2	47	45	43	42
3	38	36	35	33
4	31	30	28	27
5	27	25	24	22
6	23	21	20	19
7	20	19	18	17
8	18	16	15	15
9	16	15	14	13
10	14	13	12	12
11	13	12	11	11
12	12	11	10	10
13	11	10	10	9
14	10	10	9	8
15	10	9	8	8
16	9	8	8	7
17	8	8	7	7
18	8	7	7	7
19	8	7	7	6
20	7	7	6	6
21 a 25	6	6	5	5
26 a 30	5	5	4	4
Más de 30	4	4	4	3

Número de años del plazo inicial forzoso del contrato	Tasa de Interés		
	Hasta 80%	95%	100%
	Monto original de la inversión		
	%	%	%
1	53	51	50
2	40	39	38
3	32	30	29
4	26	24	23
5	21	20	19
6	18	17	16
7	16	15	14
8	14	13	12
9	12	12	11
10	11	11	10
11	10	10	9
12	9	9	8
13	9	8	8
14	8	8	7
15	7	7	7
16	7	7	6
17	7	6	6
18	6	6	6
19	6	6	5
20	6	5	5
21 a 25	5	5	4
26 a 30	4	4	4
Más de 30	3	3	3

Art. 49

El saldo que se obtenga después de restar el total de pagos --
convenidos para el plazo inicial forzoso del contrato, la can-
tidad que resulte de aplicar a dichos pagos el por ciento del__
monto original de la inversión que corresponda conforme al --
cuadro establecido en el artículo 48 anterior, se deducirá en
anualidades iguales durante el plazo inicial del contrato. Es
ta deducción se ajustará cuando varíe la tasa de interés apli-
cable al primer año de plazo.

Si el contrato concluyere antes del plazo pactado, se deberá__
considerar como partida deducible en el ejercicio la diferen-
cia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en__
los términos del párrafo anterior.

Art. 50

Cuando en los contrato de A.F., se haga uso de alguna de sus__
opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas__
con dichos contratos, se observará lo siguiente:

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

inversión.

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

3) Impuesto al Valor Agregado.

A partir del 1o. de enero de 1980, la L.I.V.A., entró en vigor, afectando todas las operaciones económicas de las empresas en general y al A.F., en particular (140).

De acuerdo con la L.I.V.A., en el capítulo II se reglamenta la enajenación de bienes y en el capítulo I el uso o goce temporal de bienes. El A.F., tiene características de ambos capítulos, es decir, se permite el uso del bien durante un tiempo determinado y al final del contrato se traslada la propiedad del bien, pero dadas las características fundamentales del mismo se traslada la propiedad al final del contrato, a cambio de una obligación de compra por parte del arrendatario.

Ahora bien, el art. 8 de la L.I.V.A., hace referencia el artículo 14 del C.F.F., en donde como ya quedó asentado define lo que debe entenderse por enajenación.

Por otro lado, la L.I.V.A., en su artículo 19, nos da el concepto por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el

(140) Haime Levy Luis, op.c it., pag. 60

usufructo y cualquier otro acto por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles a cambio de una contraprestación.

Desde el punto de vista del artículo citado, el A.F., no cae en ese capítulo, ya que el uso o goce en este contrato, a pesar de que es temporal está sujeto a una transferencia de propiedad, situación que no está contemplada por el arrendamiento civil y si por las enajenaciones de bienes consideradas en el art. 8 también citado.

El A.F., está gravado por la L.I.V.A., a la tasa general del 15% o bien, si el contrato se realiza en franja fronteriza -- estará gravada la tasa del 6%.

Para calcular la base del I.V.A., en el A.F., habrá que considerar el monto de la renta, más los intereses normales generados por el contrato, más los intereses moratorios y cualquier otra cantidad que se adicione al monto original.

II. ASPECTO ECONOMICO.

1) Integración del costo del Arrendamiento Financiero.

Un aspecto de suma importancia en el A.F., es conocer el monto total del contrato, con el fin de poder determinar el costo implícito del mismo (141).

(141) CFR Haime Levy Luis, op. cit. pág. 31

A) Costo del equipo. En el cual se incluyen los siguientes --
elementos:

a- Valor físico del equipo, o sea es el precio del bien en el
mercado.

b- Impuestos y derechos de importación en el caso de que el -
bien provenga del extranjero.

B) Costo de financiamiento. se considera como la tasa de inte
rés aplicable al contrato y el cual es similar al interés ban
cario y en el cual en muchas ocasiones la sociedad arrendado-
ra al recurrir a financiamientos externos toma en considera--
ción las tasas de interés internacionales (prime rate, libor).

C) Costo de operación por parte de la sociedad arrendadora. -
Es decir, por cada feso financiado, corresponden x centavos -
al costo admsitrativo de la empresa.

D) Porcentaje de utildiad. Una vez llegado a este punto, sólo
queda cargar un factor predeterminado, que será en términos -
generales el que arroje la utilidad de la sociedad arrendado-
ra.

Dado el volumen de contratos que celebran las sociedades - --
arrendadoras hoy en día, ellas han determinado, a través de -
estudios actuariales factores que aplicados al costo del - --
equipo, arrojan el valor de las rentas periódicas y/o el - -

monto total del contrato, en donde ya van incluidos todos los costos, así como la utilidad que habrá de generar cada contrato.

2) Modalidades más comunes del Arrendamiento Financiero (142).

A continuación podemos analizar las distintas modalidades del A.F.

A) Arrendamiento neto. Esta modalidad es la más utilizada en México y la cual consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos tales como gastos de instalación, impuestos y derechos de importación, seguros de daños, mantenimiento, etc., para este caso podemos mencionar el A.F., de equipo industrial.

B) Arrendamiento global. Es inverso al anterior ya que los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos, etc., los cubre el arrendador y los repercute en el precio de las rentas periódicas.

C) Arrendamiento total. Esta modalidad permite a la sociedad arrendadora a recuperar el costo total del activo, adicionado por el interés del capital invertido, a través del precio pactado durante el plazo forzoso del contrato. Esta característica es una de las fundamentales del A.F., ya que las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones de tal manera que estos dos conceptos sean cubiertos por el precio pactado.

(142) CFR Haime Levy Luis, op. cit. pág. 37

D) Arrendamiento ficticio. También es conocido con el nombre en inglés "sale and leaseback". Esta modalidad es muy importante, ya que es una operación inversa al A.F., clásico o general. En el arrendamiento ficticio, el arrendatario tiene los bienes pero necesita de fondos para sus operaciones y por consiguiente los vende a la sociedad arrendadora para que ésta a su vez se los de en A.F.

3) Diversas Consideraciones Financieras.

Son varias las consideraciones que debe analizar el arrendatario al adquirir bienes por medio del A.F., siendo las de más importancia (143).

A) Capital de Trabajo, el cual se entiende como los activos circulantes o disponibles de la empresa, es decir, son los recursos con los que cuenta para sus operaciones normales y diarias, por lo que cuando el arrendatario se financia por medio del A.F., para adquirir bienes de activo fijo, conserva casi intacto su capital de trabajo, ya que esta operación no contempla la obligación de efectuar pagos fuertes "enganche" al inicio de la operación. Obteniendo con esto la probable de otros bienes o satisfactores o para la liquidación de otros activos.

B) Rendimiento de la inversión. Es bien sabido por los financieros, que trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, siempre que se guarden los límites aceptables de --

(143) CFR Haime Levy Luis, op. cit., págs. 81, 82 y 86

apalancamiento y evitar riesgos inútiles ya que aumenta el --
rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empres
sa.

C) Capacidad crediticia. Se protegen las líneas directas de -
crédito que la arrendataria mantiene con distintas institucion
es de crédito ya que si opta por algún otro medio financia--
miento saturaría total o parcialemnte sus líneas directas de_
crédito.

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

Después de haber desarrollado un análisis a la figura del - - Arrendamiento Financiero podemos destacar como puntos impor--
tantes los siguientes:

1. Considero acertada su reglamentación como organización auxiliar del crédito, en virtud de que complementa los proce-
dimientos tradicionales del crédito.
2. Fortalece la posición negociadora de la sociedad arrendadora con los proveedores, fabricantes y clientes al ser parte del sistema bancario mexicano.
3. Refuerza su posición económica al establecer un régimen -
de liquidez para la integración de su patrimonio aunque --
hoy en día con costos de financiamiento muy elevados.
4. Actualmente el contrato de Arrendamiento Financiero es un-
contrato típico, perteneciente al derecho crediticio.
5. Como contrato y negocio el Arrendamiento Financiero confor-
ma un sólo negocio jurídico.
6. Las obligaciones del arrendatario son parecidas a las que-
regula el arrendamiento civil con diferencias muy importantes, como son: la obligación del mantenimiento, el pago de las rentas y la no garantía del bien objeto del contrato.

7. Sobresale desde el punto de vista fiscal la facultad a la depreciación acelerada de los activos fijos de las empresas.

8. Respecto a las legislaciones especiales aplicables al Arrendamiento Financiero son:

La L.G.O.A.A.C., el C.F.F., la L.I.S.R., la L.I.V.A., el C.C., el C. de C., la L.G.S.M. y la L.T.O.C.

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

1. Acosta Romero Miguel. "Derecho Bancario", Editorial Porrúa, 1a. edición, México 1978.
2. Arce Gargollo Javier, "Contratos Atipicos Mercantiles", -- Editorial Trillas, 1a. edición, México 1985.
3. Bugada Lanzas Jesus, "La Sociedad Arrendadora como Organización Auxiliar de Crédito", Editorial Graphicolor, Anuario Jurídico # 14, U. Iberoamericana, México 1982.
4. De Piña Vara Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Editorial - Porrúa, 5a. edición, México 1982.
5. De Piña Vara Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Editorial - Porrúa, 15a. edición, México 1982.
6. Díaz Bravo Arturo, "Contratos Mercantiles", Editorial Harla, 1a. edición, México 1983.
7. Frisch Philipo Walter y Gutiérrez Cardona Carlos, coauto-- res, "El Arrendamiento Financiero", Editorial Sei, en revista El Foro, #16 enero-marzo, México 1979.
8. Giorgiana Frutos Victor, "Curso de Derecho Bancario y Financiero", Editorial Porrúa, 1a. edición, México 1985.
9. Haime Levy Luis, "El Arrendamiento Financiero", Editorial Isef, 5a. edición, México 1985.
10. López Padilla Agustín, "Exposición Práctica a la Ley del - Impuesto Sobre la Renta", Tomo I Sociedades Mercantiles, - Editorial Dofiscal 1a. edición, México 1986.
11. Vázquez Pando Fernando, "En Torno al Arrendamiento Finan-- ciero", Editorial William, Vidal Carlos, "World Leasing -- Yearbook 1986, Editorial Hawkins Publishers, 1a. edición - Reino Unido 1986.

L E G I S L A C I O N

Código Civil para el Distrito federal
 Código de Comercio
 Código Fiscal de la Federación
 Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones - Auxiliares.
 Ley General de Organizaciones y ACTividades Auxiliares de Crédito.
 Ley General de Sociedades Mercantiles
 Ley del Impuesto Sobre la Renta
 Ley del Impuesto al Valor Agregado
 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

A B R E V I A T U R A S

A.F.	= Arrendamiento Financiero.
B.M.	= Banco de México.
C.C.	= Código Civil para el Distrito federal.
C. de C.	= Código de Comercio.
C.F.F.	= Código Fiscal de la Federación.
C.P:P.	= Costo Porcentual Promedio.
D.O.F.	= Diario Oficial de la Federación.
L.G.I.C.O.A.	= Ley General de Instituciones de Crédi <u>to</u> y Organizaciones Auxiliares.
L.G.O.A.A.C.	= Ley General de Organizaciones y acti <u>vidades</u> Auxiliares del Crédito.
L.G.S.M.	= Ley General de Sociedades Mercantiles.
L.I.S.R.	= Ley del Impuesto Sobre la Renta.
L.I.V.A.	= Ley del Impuesto al Valor Agregado
L.T.O.C.	= Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
R.P.C.	= Registro Público de Comercio.