

241131



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ ARAGON ”

“ ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS SEMEJANTES ”

T E S I S

Que para obtener el título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

ALEJANDRO MORALES JUAREZ

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, Méx.

1988



## **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 está 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.

## I N D I C E

	<i>Página</i>
<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
<b>A. ORIGENES Y ANTECEDENTES JURIDICOS</b>	
1. Antecedentes en el Derecho Positivo Mexicano.	3
2. Nacimiento y Antecedentes en otros países	17
<b>B. DEFINICION</b>	
1. Concepto amplio.	19
2. Concepto estricto.	25
3. Características del Contrato de Arrendamiento Financiero.	28
<b>CAPITULO II CONSTITUCION Y CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
<b>A. ELEMENTOS PERSONALES</b>	
1. El Fabricante.	33
2. El Arrendador.	34
3. El Arrendatario.	42
<b>B. ELEMENTOS REALES</b>	
1. Bienes.	45
2. Precio.	46
<b>C. CONTENIDO DEL CONTRATO</b>	
1. Derechos y Obligaciones de las partes.	49
a. Del Fabricante.	50
b. Del Arrendador.	51
c. Del Arrendatario.	55

2. Extinción del Contrato,	61
a. Causas Voluntarias,	62
b. Causas Involuntarias,	63

**CAPITULO III NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS.**

<b>A. DENTRO DE LA TEORIA GENERAL DEL CONTRATO</b>	
1. Teoría del Acto Jurídico,	71
2. Teoría Alemana del Negocio Jurídico,	73
<b>B. NATURALEZA JURIDICA</b>	
1. Dentro del Derecho Positivo Mexicano,	75
2. Como Contrato Mixto,	78
<b>C. DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS</b>	
1. Con el Arrendamiento Civil,	81
2. Con la Compra Venta,	86
3. Con el Préstamo,	90

**CAPITULO IV CLASES Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

<b>A. CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
1. Por sus modalidades,	92
2. Por su objeto,	96
<b>B. MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
1. En el Derecho Positivo Mexicano,	97
2. Legislación en algunos otros países,	102

<b>CAPITULO V ANALISIS CRITICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
A. CRITERIO PERSONAL CON RESPECTO A SU NATURALEZA JURIDICA.	107
B. PROYECCION EN LA PRACTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	115
<b>APENDICE.- MODELOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.</b>	127
<b>CONCLUSIONES.</b>	138
<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	142

## I N T R O D U C C I O N

En un país en vías de desarrollo, como México, en donde el crecimiento industrial está sujeto a los préstamos exteriores - tanto de los países industrializados a través de sus bancos privados como de las organizaciones crediticias creadas al efecto, adquiere primordial importancia el Contrato de Arrendamiento -- Financiero para obtener equipo de alto nivel técnico, indispensable para el desarrollo y expansión de las empresas ya consolidadas, como de las que se encuentran en nacimiento.

Los aspectos a considerar en este trabajo son: los orígenes y antecedentes en el extranjero y en el Derecho Positivo -- Mexicano del arrendamiento financiero, el concepto y sus características como contrato, sus elementos de existencia y de validez, los derechos y obligaciones de las partes, su naturaleza - jurídica, las diversas clases de arrendamiento financiero y el marco jurídico mexicano y el de algunos países.

Por otra parte, el presente trabajo tiene como objetivo, - el estudio del arrendamiento financiero como contrato, con sus características especiales y con una configuración propia, independiente de las demás figuras jurídicas típicas. Asimismo demostrar un nuevo medio de financiamiento de las empresas, que - si bien es cierto tienen algunos inconvenientes en su utilización, es hasta hoy una de las mejores formas para adquirir recursos económicos y lograr el crecimiento de las industrias que necesitan una transformación constante y paulatina en sus bienes de capital, con el fin de no quedar rezagados en el proceso productivo y en el mercado.

Así también el contrato en estudio pone de manifiesto que la propiedad es superflua, para aquellos casos en que está basada

da en maquinaria o equipo que se va devaluando con el transcurso del tiempo y con su utilización productiva, adquiriendo una importancia sobresaliente la práctica del Contrato de Arrendamiento Financiero para obtener y utilizar equipo de alto costo de adquisición, tanto importado como nacional.

Las razones expuestas y la gran aplicación del contrato, - que se viene dando en el mundo económico de las empresas, así - como la nueva legislación que reglamenta el Arrendamiento Financiero, me motivaron a elegir y realizar el presente estudio.

El Sustentante.

## **CAPITULO I EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

---



## CAPITULO I

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### A. ORIGENES Y ANTECEDENTES JURIDICOS.

##### 1.- Antecedentes en el Derecho Positivo Mexicano.

Antes de entrar de lleno a los antecedentes jurídicos sobre el presente contrato en estudio, es conveniente mencionar algunos datos estadísticos que permiten observar su origen, utilización y desarrollo en nuestro país.

Al respecto, el C.P. Luis Haime Levy,<sup>(1)</sup> así como en un estudio realizado por un grupo de Arrendadoras Financieras,<sup>(2)</sup> coinciden en señalar que los Contratos de Arrendamiento Financiero datan desde 1961, año en que surgió la primera arrendadora profesional denominada "Interamericana de Arrendamiento S.A.", que posteriormente cambió su denominación a "Arrendadora Serfin S.A."

Posteriormente, a medida que fueron estableciéndose otras sociedades con las mismas características, comenzaron a ostentarse como "Arrendadoras Especializadas", término que no alcanzaba a distinguirlas de otras, también especializadas en alquiler de automóviles o de equipos de computación<sup>(3)</sup> por lo que fue cambiado por la expresión de "Arrendadoras Financieras" que utilizan actualmente.

En lo referente a su utilización y desarrollo en nuestro

(1) Haime Levy Luis. Arrendamiento Financiero. México 1974.

(2) Estudio de "Arrendamiento Financiero en México". Abril 1971.

(3) En las clases de arrendamiento financiero se tratarán contratos semejantes al del presente estudio.

país no se tienen datos precisos sobre el volumen de las operaciones realizadas, en virtud de que no existe ninguna asociación de Arrendadoras que permita obtener estadísticas confiables, por tal razón el C.P. Luis Haime Levy en su obra, presenta un cuadro comparativo en donde señala en forma aproximada -- las cifras sobre la cantidad de contratos celebrados durante el período de 1964 a 1968.

ARO	IMPORTE ANUAL DE NUEVOS CONTRATOS	% APLICADO SOBRE EL AÑO 1964
1961	CREACION DE LA 1ª ARRENDADORA	
1964	15'000,000.00	100%
1965	35'000,000.00	233%
1966	57'000,000.00	380%
1967	138'000,000.00	920%
1968	295'000,000.00	1967%

Como se observa, las arrendadoras se abrieron rápido camino entre los industriales ya que para el quinquenio de 1964 a - 1969 pudieron presentar el impresionante dato de que mientras - la inversión privada creció a una tasa anual de 15%, la inversión que utilizó el sistema de Arrendamiento Financiero aumentó a una tasa promedio anual de 110%<sup>(4)</sup>, pero aun cuando algunas -- grandes industrias han venido utilizando dicho sistema para pro- pósitos de desarrollo,<sup>(5)</sup> las arrendadoras señalan que han sido - principalmente los pequeños y medianos industriales quienes re- curren a este tipo de contrato para satisfacer sus necesidades de inversión.

(4) Dato tomado del estudio realizado por el Grupo de Arrendadoras.

(5) La industria química ocupa 20% del volumen total del arrendamiento fi- nanciero, y la de la construcción utiliza este mecanismo con mayor fre- cuencia.

Así también, dentro del período establecido pero agrupado por tipo de equipo arrendado, a final de cada ejercicio el 35% correspondía al equipo de transporte terrestre, el 7% al aéreo, el 1% al marítimo, el 55% al equipo industrial y el 2% a otros equipos.<sup>(6)</sup>

Por otra parte, en un estudio elaborado por la "Arrendadora Bancomer S.A.", señaló que de 1973 se tuvo un incremento promedio por año de 18% aproximadamente sobre la utilización del arrendamiento financiero. A su vez, también "Nacional Financiera S.A." señala que la demanda interna de bienes de capital entre los años 1976 a 1980 fue del orden de 174,000 millones de pesos, es decir, un promedio de casi 35,000 millones de pesos por año, especificando que de dicho total 91,000 millones correspondían a la producción de bienes nacionales y el resto se tuvo que importar.

Como se muestra con los datos ya asentados, el Arrendamiento Financiero tiene una gran importancia en nuestro medio económico, como una fuente adicional de financiamiento de las empresas, que ayuda a promover el desarrollo económico-industrial de nuestro país.

En lo referente a sus antecedentes jurídicos, la regularización únicamente se realizó dentro del aspecto del Derecho Fiscal, en virtud de que dicho contrato adquiere una amplia importancia por las ventajas financieras y fiscales que obtienen las

(6) Dato obtenido del estudio que realizó un Grupo de Arrendadoras.

partes contratantes.<sup>(7)</sup>

El primer antecedente de control fiscal del Contrato en estudio se encuentra manifestado en el criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta,<sup>(8)</sup> dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el oficio No. --311-22526 de fecha 30 de abril de 1966, que a la letra dice:

"La Secretaría ha estado recibiendo reiteradas solicitudes de diversas empresas, en el sentido de que autorice un porcentaje mayor para realizar la depreciación de bienes como maquinaria, equipo y herramienta para la industria, camiones, automóviles y cualquier otro vehículo destinado al transporte y que son objeto de Arrendamiento con opción de compra o por acuerdo expreso, que al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario pueda vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica".

Por tal razón, dicha Dirección determina que:

- a) A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de que la opción que tienen los arrendatarios de compra o de enajenar los bienes objeto del contrato, al terminar los plazos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes.

(7) Las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero son: arrendadora financiera y arrendatario.

(8) Actualmente Dirección General de Asistencia al Contribuyente.

- b) Las empresas que realicen estas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar - el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos de ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según en el ejercicio en el que se hubiera celebrado la operación.
- c) Si por incumplimiento de los contratos, recuperasen los bienes, se incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido o aumentado el valor de mejoras, en su caso.
- d) Si al finalizar el plazo pactado, los arrendatarios enajenaron los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable los importes de las ventas en la proporción que les corresponda, según lo establecido en el contrato.
- e) Los arrendatarios pueden, a su vez, optar por deducir - anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y - sólo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a las arrendadoras, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos, si no hiciere uso de la opción, deberán considerar como pérdida la diferencia - que corresponda.

Como se observa en los incisos a) y e), dichas disposicio-

nes fiscales resultaban perjudiciales para el Fisco Federal, en virtud de que ambas partes del contrato realizaban fuertes deducciones sobre el mismo contrato; razón por la cual el Lic. Roberto Hoyo, Administrador del Impuesto sobre la Renta, con fecha 23 de septiembre de 1969, revoca el anterior criterio, argumentando en la Circular No. 537-6194 que:

"...en los contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra deberá otorgarse las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, el arrendatario podrá deducir el valor de las rentas pactadas, mientras que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos del Art. 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no procediendo la aplicación de la parte proporcional del costo de los bienes que señalaba el criterio No. 13".

En virtud de lo anterior y a pesar de las gestiones que realizaron las arrendadoras para obtener un tratamiento fiscal diferente, el Administrador del Impuesto sobre la Renta, emite con fecha 3 de junio de 1970, la ratificación de la revocación del criterio No. 13, señalando que:

- a) Es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulado en cantidades que no excedan los porcentajes especificados en el artículo 21 de la Ley Federal de Impuesto sobre la Renta.
- b) Al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y supuestos dichos plazos menores a aquellos que la Ley toma en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, violan la disposición

contenida en el artículo 21 de la Ley antes citada, y - el vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercado o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la fracción VI inciso g) del artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que procede la rectificación de las declaraciones de las arrendadoras, que en sus actividades realizadas se apegaron a lo dispuesto por el criterio No. 13.

De lo anteriormente expuesto se observa claramente que la única reglamentación que se estuvo aplicando a las operaciones realizadas mediante contratos de arrendamiento financiero, es la que se encuentra contemplada en el oficio circular No. 537-6194, de fecha 23 de septiembre de 1969, ya que la reglamentación que establecía el criterio No. 13, se revocó completamente. Es necesario señalar que la Ley del Impuesto sobre la Renta no hacía ninguna mención al respecto, lo cual demuestra la falta de legislación para fijar las bases de la tributación y control, en virtud de que los causantes se regían por oficios circulares emitidos por la autoridad fiscal y en ningún momento por un articulado de una ley que se ocupara de reglamentar el presente contrato.

Es hasta el 19 de noviembre de 1974, cuando realmente se incluye en la Ley del Impuesto sobre la Renta, la reglamentación de las cargas tributarias referentes al presente contrato, misma que rige en términos generales en la actualidad a pesar de la reestructuración que sufrió en el año de 1980.

En dicha Ley se adicionó el inciso h) a la fracción VI del artículo 19, que señalaba:

"Artículo 19.- Son ingresos acumulables los señalados en los artículos 1º y 3º de esta Ley, de acuerdo con lo siguiente:

VI. Entre los ingresos acumulables se encuentran comprendidos los siguientes...

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

- 1.- Que las partes se sujeten a un plazo inicial forzoso.
- 2.- Que la persona que recibe el bien para su uso goce, queda obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan el precio en que se adquirió el bien por quien concede su uso o goce.
- 3.- Que la persona que concede el uso y goce del bien se obliga, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien recibe el bien, a la realización de las siguientes opciones:

- 1º) La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior el valor del mercado -- del bien al momento de la opción.
- 2º) La de prorrogarle 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.
- 3º) La de participarle en el importe de la enajenación a un tercero, del bien objeto del contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa soli-



cidad justificada del causante, podrá autorizar que se estipule una opción distinta a las señaladas.

La persona que perciba ingresos por los contratos a que se refiere este inciso, podrá optar por aplicar a sus ingresos el sistema a que se refiere el inciso g) de esta fracción y no podrá modificarlo sin autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; en ningún caso podrá sujetar los bienes objeto del contrato al régimen de depreciación que se establece en el artículo 21.

Los ingresos que deriven de la realización de cualquiera de las operaciones mencionadas, serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna.

Quando en los contratos en que se concedan el uso o goce de bienes se estipule un plazo forzoso igual o superior a los términos de depreciación a que se refiere el artículo 21 de esta Ley y el pago de una renta equivalente o superior al valor del mismo, aún cuando no se hubieren establecido opciones, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá considerar a sus otorgantes dentro del régimen establecido en este inciso o en el de la fracción XII del artículo 21, según sea el caso.

Como podemos observar el artículo anterior presentaba tres supuestos; en primer lugar establecía que la persona que percibe ingresos por esos contratos debe acumular dichos ingresos, sin embargo, tiene la opción de aplicar a sus ingresos el sistema que señala el inciso g) de la fracción VI del mismo artículo, que dice:

- g) Cuando el causante realice ventas en abonos difiriendo el pago a la mitad del precio cuando menos, podrá optar en

considerar el total del precio pactado como ingreso del ejercicio o bien, acumular únicamente los abonos que -- efectivamente le hubieren sido pagados, con deducción -- del costo que les corresponda, según el ejercicio en -- que se hubiere celebrado la venta.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los - abonos por operaciones realizadas durante determinado ejerci-- cio, el por ciento que en el precio pactado en las ventas en abo nos celebradas durante el mismo, representa el costo de los bie nes vendidos".

Se puede observar claramente que este tratamiento es el re lativo a la venta en abonos, y la ley al permitir al arrendador en un arrendamiento financiero optar por este régimen, provoca que se identifiquen las dos figuras, por lo que esta pueda ser una de las causas de que el arrendamiento financiero se le con sidere como una venta en abonos.

La segunda opción que tiene el arrendador es la que se re fiere a que puede acumular solamente los abonos que efectivamen te le hubieren sido pagados y deducir de éstos el costo que le corresponda. El costo se obtiene mediante la aplicación de un porcentaje que resulta de aplicar el total del precio pactado - durante el arrendamiento el costo de adquisición de los bienes- objeto del mismo.

Por último, la tercera opción que encontramos, es la que - establece, que en el caso de que estos contratos se estipule un plazo forzoso igual o superior a los términos de depreciación - a que se refiere el artículo 21, la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público podrá considerar a sus otorgantes dentro del -- régimen que establece el inciso g) o bien, en el de la fracción XII del artículo 21.

"Artículo 21.- La depreciación de los activos fijos tangibles y la amortización de los intangibles, gastos y cargos diferidos se sujetarán a las siguientes reglas:

XII. Las erogaciones que deriven de un contrato que reúna los requisitos que se señalan en el artículo 19, fracción VI, inciso h) de esta ley, se sujetarán a los siguientes:

- a) Del total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, 70% se considerará como costo de adquisición de los bienes, por lo que la cantidad que resulte de aplicar dicho porcentaje será la base sobre la cual se calculará la depreciación establecida en las fracciones I a III de este artículo a partir de la fecha en que se inicie la utilización de los bienes. El 30% restante se depreciará en anualidades durante el plazo forzoso inicial del contrato.
- b) Si el contrato concluyera antes del plazo pactado, se deberá considerar como partida deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del inciso anterior.
- c) En caso de que se haga uso de algunas de las opciones establecidas en el subinciso 3 del inciso h) de la fracción VI del artículo 19, de esta ley, se observará lo siguiente:

- 1.- Si se trata de las opciones 1ª y 2ª, el monto de la opción se considerará complemento del equivalente del costo de adquisición de los bienes, por lo que quedará sujeto a depreciación a la tasa que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para depreciar dicho costo de --

adquisición.

- 2.- Si se obtiene participación por la venta de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas en los términos del inciso a) de esta fracción, menos el ingreso obtenido por la participación en la venta a terceros".

Posteriormente en las reformas fiscales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1975, se adicionó un párrafo a la fracción XII del artículo 21, que dice:

"Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la maquinaria y el equipo industriales que sean estrictamente indispensables para el uso normal y propio de las empresas dedicadas a las actividades industriales a las comprendidas en la fracción I, inciso c) y d) de este artículo y los directamente relacionados con las actividades de hotelería y servicios de hospital, siempre que sean objeto de contratos en que se establece un plazo inicial forzoso mayor a 3 años, casos en los que la depreciación se hará conforme a los siguientes porcentajes:

Por ciento máximo del valor del contrato.

Si el contrato establece un plazo forzoso de:	Depreciable conforme a la vigencia del contrato:	Depreciable conforme a las fracciones I a III de este artículo.
Más de 3 años hasta 5.	40%	60%
Más de 5 años.	50%	50%

De la fracción anterior tenemos en primer término, que la ley fija un porcentaje que en este caso es del 70% del total de los pagos convenidos para el plazo forzoso del contrato, al -- aplicar este porcentaje sobre términos normales que establece -- la ley, ya que el 30% resultante, lo depreciaban en anualidades iguales durante el plazo inicial forzoso, con excepción en los contratos de maquinaria y equipo industrial que sean indispensables para el uso normal y propio de las empresas dedicadas a -- actividades industriales, así como a otro tipo de maquinaria y equipo destinado a actividades agropecuarias, fabricación de -- vehículos de motor, producción de metal, fabricación de ropa, - etc.

Conviene hacer la aclaración que es hasta la reestructuración de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en 1980, cuando se -- le menciona al contrato en estudio, como arrendamiento financiero, ya que anteriormente se le mencionaba como contrato de a--rendamiento con opción de compra.

Por otra parte, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, que entró en vigor a partir del 1º de enero de -- 1980, el artículo 8 de la Ley de referencia en relación con el Código Fiscal equipara el Arrendamiento Financiero a la enajenación; actualmente este artículo no menciona esta figura como -- enajenación, sino que establece que para los efectos de la Ley, se entiende por enajenación de bienes, los supuestos que esta--blece el Código Fiscal de la Federación, mismo que en su artículo 14 fracción IV hace referencia al arrendamiento financiero - como una de las formas de enajenación de bienes.

Cabe hacer mención que el artículo 12 de la Ley en cues---tión, en su párrafo segundo, que fue reformado el 30 de diciembre de 1980 y después el 31 de diciembre de 1982, en vigor des--de el 1º de enero de 1983 señalaba:

"Artículo 12.-...

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código - Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el por ciento que señala la Ley del Impuesto sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse, en los términos que señale el reglamento de esta Ley".

A su vez la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisiciones - de Inmuebles, publicada en el Diario Oficial de la Federación - de fecha 30 de diciembre de 1979, regula algunas consecuencias de esta figura en su artículo 3º fracción XII, reformada el 30 de diciembre de 1983 y en vigor a partir del 1º de enero de -- 1984, señala:

"Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley se entiende -- para la adquisición, la que derive de:

XII. La celebración de contratos de arrendamiento financie ro y la cesión de derechos del arrendamiento financiero".

Como observamos, esta ley lo considera como una de las for mas de adquisición, pero sólo en relación a los inmuebles.

En el Código Fiscal de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1966 que entró en vigor el 1º de abril de 1967 señala un concepto de arrendamiento financiero en su artículo 15 fracción IV, mismo que fue introducido el código en cuestión mediante - las reformas fiscales publicadas en el Diario Oficial de la -- Federación de fecha 30 de diciembre de 1980, que en síntesis es tablece que los contratos de arrendamiento financiero son los -

que se celebran por escrito y reúnen los requisitos que establece al artículo 19, Fracción VI, inciso h), de la Ley Federal del Impuesto sobre la Renta, vigente durante el año de 1980.

Por lo que se refiere el actual Código Fiscal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981, que entró en vigor el 1º de enero de 1983 define el arrendamiento financiero en su artículo 15.<sup>(9)</sup>

Conviene hacer la aclaración que todos estos antecedentes jurídicos que he dejado asentados, regulan la relación jurídica del contribuyente o sujeto pasivo de los impuestos con el Estado o fisco como sujeto activo, ya que fue hasta el 30 de diciembre de 1981, cuando por primera vez se incluye en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, el concepto y en general la relación jurídica de derecho privado entre las partes contratantes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero, que es el motivo de estudio del presente trabajo.<sup>(10)</sup>

## 2. Nacimiento y Antecedentes.

El arrendamiento financiero como lo conocemos en la actualidad, tiene su origen en los Estados Unidos de Norteamérica, en la década de los cincuentas, bajo el nombre del "Leasing", -

(9) En el concepto del contrato en estudio mencionaré el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

(10) Esta Ley fue abrogada en lo conducente a las Organizaciones Auxiliares de Crédito, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, publicada en el D.O.F. con fecha 14 de enero de 1985.

término que el autor Francisco Rico Pérez<sup>(11)</sup> señala que proviene del verbo "to lease", que significa arrendar o alquilar, cabe aclarar que no tiene una traducción exacta al español, ya que el alquiler debe traducirse como "renting".

Dicho término se le atribuye a D.P. Boothe Jr., Director de una fábrica de productos alimenticios en California, quien durante el año de 1952, cuando al tener que cumplir con un fuerte pedido sobre la elaboración de ciertos alimentos que le había solicitado el ejército, tuvo la idea de tomar en arrendamiento o alquiler la maquinaria especial para cumplir con el pedido, lo cual considero que pudo deberse a la carencia de recursos económicos suficientes para comprarla o quizá por estimar que el precio de adquisición o compra de la maquinaria era demasiado alto.

Al conseguir un resultado satisfactorio pasó a crear una empresa cuya actividad fue sólo el alquiler, denominándola "U. S. Leasing", y obteniendo un préstamo de Banco del América por la cantidad de quinientos mil dolares, mismos que el segundo año de existencia de dicha empresa, manejaba la cantidad de tres millones de dolares en materia y bienes de equipo, y es así como en este país se constituyen las primeras empresas especializadas en celebrar el contrato de arrendamiento financiero.

Es conveniente señalar que la rápida expansión de estas empresas y del Leasing en los Estados Unidos de América, se debió a que existían algunos factores favorables para el desarrollo como son: las necesidades financieras de los arrendatarios,

(11) RICO PEREZ FRANCISCO, La Contratación por Leasing en España. Madrid, - 1974.



ya que a través de este medio obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y con un desembolso de fondos menor.

A su vez el autor Rico Pérez<sup>(12)</sup> manifiesta que su desarrollo se debió a un mercado de capitales a medio plazo restringido e inaccesible, a un régimen fiscal particularmente severo en materia de amortización, una economía muy próspera, con un tanto por ciento de beneficio substancial y a empresas obligadas a una renovación de sus bienes de equipo a causa de un rápido progreso científico.

Posteriormente, debido al gran éxito que había tenido el contrato de arrendamiento financiero y a la gran cantidad de empresas que se dedicaban a celebrarlo en los Estados Unidos de América, y además de que ya había probado su eficacia en el medio económico, razón por la cual la operación del Leasing fue exportada a varios países europeos. El primer país europeo que aceptó y comenzó a practicar la contratación por Leasing fue Gran Bretaña en 1960, en 1962 pasa a Francia, en 1963 a Bélgica y por último en 1965 se empezó a practicar en España.

## B. DEFINICION.

### 1.- Concepto amplio.

En cuanto al concepto del contrato de arrendamiento financiero, considero conveniente mencionar las diversas definiciones que nos han dado varios autores en su afán de definir dicho contrato, siguiendo el procedimiento que se utiliza desde su inicio hasta su culminación y apegándose únicamente a los lineamientos fiscales que existían.

(12) Rico Pérez, Francisco, La Contratación por Leasing en España, Madrid, 1974.

En primer lugar, como ya mencioné anteriormente, el arrendamiento financiero tiene su origen en los Estados Unidos de -- América bajo el nombre del Leasing, término que el Diccionario de Banca y Hacienda Pública<sup>(13)</sup> lo define como:

"Una forma de contrato que transfiere el uso u ocupación de tierra, espacio, estructura o equipos, en consideración de un pago, generalmente en forma de renta. Los arrendamientos pueden ser por un corto período o tan largo como la vida. En el arrendamiento, el arrendador da el uso de propiedad a un arrendatario".

Este concepto no contempla las opciones que tiene el arrendatario al término del plazo forzoso, además de que cabe aclarar que no se otorga el uso de propiedad sino solamente el goce y uso del bien.

A su vez Ernesto González Cervantes<sup>(14)</sup> afirma que:

"El servicio de arrendamiento financiero lo podemos describir, como el medio por el cual las empresas pueden utilizar -- cualquier tipo de maquinaria y equipo de origen nacional o extranjero, mediante la celebración de un contrato en el que se obligan a cubrir rentas periódicas de un plazo forzoso previamente convenido, al término del cual han pagado de hecho el costo de adquisición del bien arrendado, más la carga financiera correspondiente, lo que les da el derecho de adquirir la propiedad del mismo a un valor simbólico".

Este concepto es limitado, pues solamente se refiere a una

(13) ROSENBERG, M. JERRY. Dictionary of Banking and Finance, 1982. Pag. 302 y 303.

(14) Adquisición de Bienes de Capital mediante Arrendamiento Financiero. -- Revista de Dirección y Control No. 159.

de las opciones terminales, y este contrato contempla más opciones que se mencionarán posteriormente en el concepto legal. -- También se refiere a maquinaria y equipo, siendo que puede abarcar toda clase de bienes.

Fabio Tulio Zilli <sup>(15)</sup> define al arrendamiento financiero -- como:

"El arrendamiento financiero es un contrato sui-géneris, - que se puede agrupar dentro de los conocidos como innominados - puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos - contratos regulados por la legislación civil: el de arrendamiento y el de compra-venta. En él se obliga una de las partes, a entregar una cosa mueble e inmueble, durante un plazo previamente pactado, al fin del cual deberá trasladar su domicilio a la otra parte a cambio de un precio simbólico establecido en el -- propio contrato, o bien, volvérselo a rentar a cambio de una renta inferior, o en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido entre ambas partes, correspondiéndole al rrendatario la porción más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas las cuales se documentan con títulos de crédito a favor de la arrendadora y en el caso de ejercer su opción de compra, el precio - previamente pactado, que es simbólico, es decir, menor al del - mercado".

Como se observa este concepto también limita la opción que tiene el arrendatario.

(15) "El Arrendamiento Financiero en México". Revista de Investigación Fiscal. NO. 48. Pag. 33.

Por su parte Fernando A. Vázquez Pando<sup>(16)</sup> define al contrato en estudio, de la siguiente manera:

"Un contrato en virtud del cual, una de las partes se obliga a adquirir un bien y a conceder el uso del mismo a la otra - parte, por un plazo forzoso para ambas y a elección de éstas a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo o a -- prorrogar el plazo del uso, o alguna otra opción, y la otra parte se obliga a cubrir una cantidad determinada o determinable - como contraprestación del uso, aún en el supuesto de pérdida -- del objeto, y ejercitar necesariamente algunas de las opciones previstas a la terminación del plazo forzoso".

Este concepto no limita la opción, sino que deja la posibilidad de que lleguen a existir nuevas opciones para el arrenda- tario.

El autor Carlos Vidal en su obra "El Leasing, una Innova- ción en la Técnica de Financiación", define al arrendamiento -- financiero, como:

"Un contrato por virtud del cual una sociedad de (Leasing) arrendador, siguiendo las indicaciones de sus clientes (arrenda- tario) se compromete exclusivamente a poner a su disposición la maquinaria específica que éste ha elegido previamente, contra - el pago de unas tasas de arrendamiento mutuamente convenidas, - que en total superan su precio de compra y fraccionadas a lo -- largo de períodos de tiempo que generalmente coinciden con la - vida económica y fiscal del bien, y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los riesgos y gastos de cuenta del

(16) "En Torno al Arrendamiento Financiero", en Revista de Investigaciones Jurídicas. No. 4. Pag. 267.

arrendatario, quien al finalizar dichos periodos, puede concertar un nuevo contrato de arrendamiento, comprar el material por un valor preestablecido o devolverla al arrendador".

A su vez Manuel Broseta Pont<sup>(17)</sup> se refiere al arrendamiento financiero de la siguiente forma:

"Una operación de financiación a medio o largo plazo, mediante la cual quien necesita un bien, normalmente maquinaria o bienes de equipo, contrata con un intermediario financiero, para que éste lo adquiera del fabricante con el fin de cederle su uso por el tiempo determinado mediante el pago de un canon".

Este autor no menciona la opción que el arrendatario puede ejercer al término del contrato, lo que deja incompleta su definición.

Por su parte el autor Francisco Rico Pérez<sup>(18)</sup> define en forma descriptiva el contrato de arrendamiento financiero, es decir, señala el proceso que sigue, expresando que es un contrato mediante el cual un industrial o empresario que tiene la necesidad de adquirir bienes de equipo acude con el fabricante, poniéndose de acuerdo con él, en cuanto a la elección de los mismos y una vez elegidos en lugar de contratar directamente con el fabricante lo hace con una empresa financiera o de Leasing, que generalmente es un banco o bien una sociedad creada con tal fin. Dicha empresa financiera adquiere del fabricante los bienes elegidos por el empresario o industrial y ordenando que se entreguen directamente al usuario, mediante una contra-

(17) BROSETA, Pont Manuel. Manual de Derecho Mercantil, Madrid, 1978. -- Pag. 396.

(18) Op. cit. Pag. 19.

prestación dineraria, en períodos de tiempo convenidos y calculada en relación a la duración económica de los bienes, de forma que en ella se engloben amortización, intereses y beneficio financiero, con la particularidad de que al transcurrir el período de vida de los bienes de equipo, pueda el usuario optar entre devolver la cosa, adquirirla por su valor residual o celebrar un nuevo contrato semejante, con la salvedad de que la contraprestación sea inferior a la estipulada en el primer contrato.

El C.P. Luis Haime Levy<sup>(19)</sup> señala que el arrendamiento financiero es un contrato sui-géneris que en sus características se observa una yuxtaposición de dos contratos de carácter civil, uno es el arrendamiento y el otro la compra-venta, asimismo argumenta que es un contrato innominado. Esto considero -- fue en virtud de que aún no se emitía ninguna norma de carácter jurídico que reglamentara la relación particular entre las partes, sino que solamente se había reglamentado su régimen -- fiscal.

Continúa mencionando que el arrendamiento financiero, es un contrato mediante el cual se obliga a una de las partes -- (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladarse su dominio o propiedad a la otra parte (arrendatario) a cambio de un precio -- que deberá ser menor al valor del mercado del bien y que se establece en el propio contrato, o bien volvérselo a rentar a -- cambio de una renta mucho menor a la pactada. Otra opción a -- realizar al final del plazo, es enajenar el bien a una tercera

(19) HAIME LEVY, Luis, El Arrendamiento Financiero. México 1985.

persona y repartir el monto de la enajenación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enajenación. La otra parte (arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato y a pagar el precio simbólico de la opción de compra.

En sí, la mayor parte de los autores tratan de enmarcar -- dentro de la definición el procedimiento del arrendamiento financiero, pero considero que una de las definiciones que más se apega a la que nos da la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito,<sup>(20)</sup> es la del autor Francisco Rico - Pérez, ya que señala que la contraprestación debe ser necesariamente en dinero, agregando que en ella se englobarían los intereses, la amortización y el beneficio financiero, mismos elementos de que carecen las demás definiciones expuestas.

En la práctica la Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V., define al arrendamiento financiero como un procedimiento en el cual el arrendatario, mediante la celebración de un contrato podrá usar equipo nuevo o usado, nacional o de importación, en el cual tendrá que pagar renta periódicas durante un plazo inicial forzoso para ambas partes.

Completa la definición al mencionar que al término de dicho contrato, el arrendatario podrá ejercer cualquiera de las tres opciones que señala el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

## 2. Concepto Estricto.

Una vez que he mencionado las diversas definiciones que --

(20) En el siguiente punto mencionaré la definición de la Ley.

se encuentran contempladas en el punto anterior, conviene señalar las definiciones legales que nos da nuestro Derecho Positivo.

En primer lugar señalaré la definición que menciona el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 15, en donde se establecen las cargas fiscales y las características del contrato en estudio.

"Artículo 15.- El arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o 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 las inversiones 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 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 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 del contrato.

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



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

A su vez la Ley General de Organizaciones y Actividades -- Auxiliares de Crédito<sup>(21)</sup> define al arrendamiento financiero en su artículo 25 y 27, complementándose en ambos el concepto y si guiendo un tanto las definiciones que nos dan los diversos auto res ya citados, así como lo establecido en el inciso h) Frac-- ción VI del artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dichos artículos establecen:

"Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la - arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contrapresta ción que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, -- una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y -- los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato algu nas de las siguientes opciones:

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su va- lor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

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

III. A participar con la arrendadora financiera en el pre- cio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones

(21) En lo subsecuente todas las referencias que se realicen a la Ley, co-- rresponderán a la ya citada.

y términos que se convengan en el contrato,

Como se observa la definición que nos da la Ley, es demasiado extensiva y descriptiva, pero es digno de admirarse que dentro de la misma, se encuentren contempladas las obligaciones de las partes y las opciones que se presentan al concluir el plazo forzoso del contrato, cabe aclarar que esta Ley regula la relación jurídica particular entre los contratantes, es decir, entre la arrendadora financiera y el arrendatario.

Después de haber asentado las definiciones legales que contempla nuestro Derecho, conviene establecer un concepto más corto, con fines didácticos, por lo que considero, que el arrendamiento financiero es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, se compromete con otra llamada arrendatario, a transmitirle el uso y disfrute temporal de un bien tangible, durante un plazo forzoso para ambas partes, y el arrendatario se obliga a cubrir las rentas que consideradas en su totalidad excedan el valor de adquisición del objeto del contrato y a ejercer la opción establecida en el contrato.

### 3. Características del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Debido a que el Código de Comercio no se ocupa de exponer en toda su amplitud la teoría de las obligaciones mercantiles, ya que como se observa el contrato en estudio cae dentro de esa materia, razón por la que debemos de remitirnos al Código Civil, toda vez que en los términos del artículo 2o. en relación con el artículo 81, ambos del Código de Comercio, se concluye que se deben de aplicar a esta materia las disposiciones del derecho común, es decir, del Derecho Civil, cuando la legislación mercantil nada disponga al respecto y no sea opuesto a lo establecido por ella, por lo tanto en materia de obligaciones y contra

tos mercantiles se deben de aplicar las mismas normas jurídicas que se aplican en el Derecho Civil.

En virtud de lo anterior y a consecuencia de que el Código de Comercio no hace ninguna reglamentación de algunas de las -- características del contrato de arrendamiento financiero, consi dero pertinente mencionar, que con fundamento en algunos de los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal, así como, las normas de la Ley General de Organizaciones y Actividades -- Auxiliares de Crédito y de algunas de las consideraciones de la doctrina en cuanto a la conclusión de los contratos, puedo concluir que:

El Arrendamiento Financiero: es un contrato formal, bilate ral o sinalagmático, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, traslativo de uso y disfrute, principal, nominado y consensual con oposición a real.

A continuación pasaré a desglosar cada una de las caracte rísticas establecidas:

- a) Es formal, en el sentido de que debe constar en escritu ra pública, es decir, debe intervenir un notario públi co, corredor público o cualquier otro fedatario que dé fe de la realización del contrato, ya que así lo dispo ne el artículo 25 de la Ley en su párrafo tercero, así como, el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación

La Ley prevé, que el contrato de arrendamiento financiero pueda inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solici tud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros re gistros que las leyes determinen. Conforme al Reglamento del - registro de Comercio, publicado en el Diario Oficial de la Fe deración, de fecha 22 de enero de 1979, los contratos de arren-

damiento financiero pueden inscribirse en el Libro Segundo o -- Segunda Parte del Folio Mercantil, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 fracción VII, de dicho reglamento.

Cabe hacer mención que este principio de formalidad tiene su razón de ser por el volumen económico que suelen alcanzar -- estos contratos.

- b) Es bilateral o sinalagmático, porque las partes que intervienen, arrendadora financiera y arrendatario, se -- obligan recíprocamente, es decir, se producen derechos y obligaciones para ambos contratantes. La arrendadora financiera se obliga a la financiación del objeto de -- contrato mediante la compra a un fabricante, a ponerlo a disposición del arrendatario para su utilización y a venderlo a éste en su momento, si a ello optara. En -- contraposición el arrendatario se obliga al pago de la renta concertada, a conservar la cosa y a destinarla a función específica.
- c) Es oneroso porque se estipulan provechos y gravámenes -- recíprocos para cada una de las partes, por ejemplo, -- mientras que a una le corresponde cobrar en dinero la -- renta pactada, la otra goza del uso y disfrute del -- bien.
- d) Es conmutativo, en virtud de que las prestaciones que -- se deben tanto la arrendadora financiera como el arrendatario, son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal manera que se puede apreciar inmediatamente el -- beneficio o la pérdida que les causan las obligaciones establecidas. Aunque es conveniente señalar que en algunos de los casos, por la constante inflación y por la devaluación de nuestra moneda nacional, puede presentar

se la aleatoriedad del pago de la contraprestación.

Lo anterior en razón de que el artículo 25 de la Ley, establece en forma alternativa que la contraprestación puede ser de terminada o determinable.

- e) Es un contrato de tracto sucesivo, ya que durante el -- tiempo que dura el contrato, el objeto o la cosa arrendada estará en poder del arrendatario, quien a su vez -- pagará periódicamente una renta, por lo que el cumplimiento de las obligaciones se repiten durante ciertos -- períodos determinados dentro de las cláusulas establecidas en el contrato, las cuales pueden ser mensual, trimestral o semestralmente.
- f) Es traslativo de uso y disfrute de los bienes que motivan el contrato, ya que el arrendatario puede usar de -- la cosa arrendada en los términos que se hayan establecido en el contrato.
- g) Es principal, en virtud de que su existencia no depende de otro contrato u obligación preexistente, es decir, -- tiene existencia por sí mismo.
- h) Es nominado, ya que la Ley General de Organizaciones -- y Actividades Auxiliares de Crédito le dan un nombre y una reglamentación. Es conveniente señalar dentro de -- este punto, que antes del 31 de diciembre de 1981, estaba considerado como un contrato atípico, toda vez que -- ninguna ley lo reglamentaba en lo referente a la relación jurídica entre los contratantes, sino que únicamente se habían establecido la relación tributaria entre -- contribuyente y el fisco, como sujeto activo.

- i) Es consensual con oposición a real, en virtud de que la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del contrato, como lo dispone el artículo 28 de la Ley.

**CAPITULO II CONSTITUCION Y CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FINANCIERO.**

---

## CAPITULO II

### CONSTITUCION Y CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### A. ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos de existencia del contrato de arrendamiento financiero, son sus elementos personales y reales; y como todo contrato nacerá por la conjugación válida y eficaz de dichos - elementos, previo siempre el consentimiento, que constituye el principio activo y generador de cualquier relación jurídica -- contractual.

En el presente estudio se establecen tres elementos perso- nales, que son: el fabricante, la arrendadora financiera y el arrendatario. Esto tiene su razón de ser, en virtud de que la ley únicamente contempla el arrendamiento financiero indirecto, aunque es indispensable mencionar, que el fabricante no tiene ninguna manifestación de voluntad para la creación del contra- to, pero considero que es necesario estudiarlo, ya que será -- responsable de los vicios ocultos del bien arrendado frente al arrendatario.

En estricto sentido puedo mencionar que únicamente inter- vienen con su manifestación de voluntad para la creación del - contrato: la arrendadora financiera y el arrendatario.

Primeramente entraré al estudio del fabricante.

#### 1. Fabricante.



En término concretos, es la persona física o moral que provee de los bienes de equipo o construye el bien que va a ser objeto del contrato de arrendamiento financiero. Su existencia se encuentra contemplada en la fracción IV del artículo 24 de la Ley, al señalar que la arrendadora financiera:

"... puede obtener préstamo y créditos de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero".

Aunque dejé asentado anteriormente, que el fabricante no es parte en este contrato, puede pactarse en el mismo, que la entrega material de los bienes sea realizada directamente al arrendatario, por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera.

Cabe hacer mención, que en nuestro país, si tiene importancia el estudio del fabricante, en virtud de que la Ley únicamente contempla el arrendamiento financiero indirecto, que se presenta en aquellos casos en que el productor es propietario original del bien y por lo tanto una persona distinta a la arrendadora financiera; y como se observa existen dos relaciones jurídicas distintas, la que se presenta entre el propietario del bien y la arrendadora financiera y la que se establece entre ésta y el arrendatario.

## 2. Arrendador.

La Ley le da la denominación de arrendadora financiera y es una de las partes más importantes de la relación contractual ya que otorga el uso del bien e interviene con su capacidad volitiva.

En virtud de que la arrendadora financiera tiene la naturaleza jurídica de Organización Auxiliar de Crédito, para realizar la contratación mediante arrendamiento financiero, requerirá de una concensión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tanto para su constitución como para su operación. Estas concesiones podrán ser otorgadas o denegadas por dicha Secretaría, según su apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento y serán por su propia naturaleza intrasmisible.

Además, la arrendadora financiera revestirá la característica de ser persona jurídica, en forma de sociedad anónima, sea ésta de capital fijo o variable y apegándose a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, asimismo, tendrán una duración indefinida, pero la Secretaría de Hacienda y Crédito Público <sup>(1)</sup> determinará anualmente a quienes mantiene en operación, tomando en consideración el tipo, clase y circunstancias económicas de cada una de ellas y del país en general, así como la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Es importante mencionar que dentro del capital social de la arrendadora financiera pueden intervenir entidades financieras del exterior, pero en todo caso la inversión mexicana tendrá que ser mayoritaria y deberá mantener la facultad de determinar el manejo de la empresa.

A su vez la Ley, en su artículo 24 señala las operaciones que pueden realizar las arrendadoras financieras, las cuales son:

- a) Celebrar contratos de arrendamiento financiero.

(1) Actualmente se encuentran registradas 24 arrendadoras financieras, según información de la Dirección General de Seguros y Valores de la S.H. y C.F.

- b) Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero. Esta actividad constituye una obligación que con- trae la arrendadora financiera al celebrar el contrato.
- c) Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compro- miso de darlos a éste en arrendamiento financiero. Es- ta operación constituye una de las modalidades que pue- de tener el contrato.
- d) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédi- to y de seguros del país o de entidades financieras del exterior destinadas a sus operaciones, así como de pro- veedores, fabricantes o constructores de bienes que se- rán objeto de arrendamiento financiero. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante las reglas de - carácter general podrá autorizar otras fuentes de finan- ciamiento.
- e) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédi- to del país o de entidades financieras del exterior pa- ra cubrir necesidades de liquidez, relacionados con su objeto social. Esta operación es importante, ya que ne- cesitan de créditos para mantener una posición financie- ra adecuada.
- f) Otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios con base en las reglas de carácter general que emita la Secreta- ría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

Considero conveniente precisar qué se entiende por crédi- tos refaccionarios y qué por créditos hipotecarios.

En el crédito refaccionario el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de aperos, instrumentos útiles de labranza, abonos, ganado o animales de cría, en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes, en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción de la empresa del acreditado.

También podrá pactarse en el contrato de crédito refaccionario, que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado o sobre los bienes que use con motivo de la misma, al tiempo de celebrarse el contrato, así como parte del importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiere incurrido el acreditado por gastos de explotación o por la compra de los bienes o inmuebles, o de la ejecución de las obras que antes se mencionan, siempre que los actos u operaciones de que procedan tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato, ya que así lo dispone el artículo 323 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El crédito hipotecario es aquel por virtud del cual determinados bienes muebles o inmuebles, quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación, para que en caso de que ésta no se realice, sean destinados a satisfacer con su importe el monto de la deuda a cuyo pago se encuentran afectados por voluntad de su titular.

Tanto el crédito refaccionario como el hipotecario, son operaciones que pueden celebrar las arrendadoras financieras para cumplir con sus finalidades, y por sus características son

operaciones que resultan accesorias o conexas con la celebración de contratos de arrendamiento financiero.

- g) Otorgar créditos a corto plazo que se relacionen con - contratos de arrendamiento financiero, conforme a las reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En el medio bancario se ha venido aceptando como créditos a corto plazo, aquellas operaciones que no excedan de un año.

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

El descuento es una de las operaciones activas de crédito bancario, consiste en esencia en obtener anticipadamente el valor de un título de crédito a cargo de un tercero, mediante la transmisión del título por medio del endoso. El banco descontante, descuenta del valor nominal del título el precio de la operación, que es el que resulta de deducir del mismo la tasa de descuento y a veces una comisión por gastos.

Por lo tanto, la arrendadora financiera recibe de inmediato en efectivo, el importe del documento menos una pequeña parte de su valor, en lugar de tener que esperar a su vencimiento para cobrarlo, constituyendo una seguridad para ella misma.

- 1) 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 Bancaria,

#### j) Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.

Es importante mencionar que no solamente pueden las arrendadoras financieras realizar las operaciones que se han establecido en los incisos anteriores, sino que también dicho artículo, señala que pueden efectuar otras actividades que la propia Ley u otras le autoricen, como por ejemplo: la contratación de seguros de los bienes dados en arrendamiento financiero en caso de que el arrendatario no lo realice. Así también realizarán las demás operaciones análogas y conexas que mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

Por otra parte, la Ley en su artículo 38, dispone que actividades no les está permitido realizar a las arrendadoras financieras, las cuales son:

#### a) Operar sobre sus propias acciones.

Las acciones se consideran generalmente como títulos de valor y por lo tanto son cosas mercantiles, de acuerdo con el artículo 1º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de aquí resulta, que las acciones pueden ser objeto de cualquier negocio jurídico, sin embargo, esta actividad no puede realizarla las arrendadoras financieras.

#### b) Emitir acciones preferentes o de voto limitado.

De conformidad con el artículo 113 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cada acción concede derecho a un voto,

sin embargo, es lícito crear acciones que sólo confieran derecho a votar en caso de que se propongan ciertas reformas a la escritura constitutiva.

Esta disminución de los derechos corporativos que confiere la acción de voto limitado debe compensarse por imperativo legal con un aumento de sus derechos patrimoniales, ya que tales acciones deben disfrutar de un dividendo preferente y acumulativo, no menos del 5% de su valor y serán reembolsables al liquidarse la sociedad, antes que las acciones ordinarias.

El dividendo preferente significa que las utilidades se deben destinar a cubrirlo íntegramente antes de repartir dividendo alguno entre las acciones ordinarias; y acumulativo, ya que si las utilidades de un ejercicio no alcanzan a cubrirlo íntegramente, la parte insoluta se acumulara a la cantidad que deben cobrar las acciones preferentes en el siguiente ejercicio, y así sucesivamente, de modo que las acciones ordinarias no podrán intervenir en el reparto de utilidades, sino cuando las acciones de voto limitado hayan cobrado durante todos sus ejercicios anteriores un dividendo no inferior a lo establecido.

Esta prohibición tiene por objeto limitar a las arrendadoras financieras en sus actividades, ya que puede presentarse el caso, que como su constitución se encuentra reglamentada por la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría considerarse que pueden emitir este tipo de acciones.

- c) Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los Directores Generales, los Gerentes Generales, los Comisarios Propietarios o Suplentes, estén o no en funciones, los Auditores Externos de la Arrendadora, los Ascendientes o Descendientes en primer grado, o Cónyuges de las per-

sonas anteriores; con excepción de cuando se refiere a préstamos de carácter laboral.

d) Recibir depósitos bancarios de dinero.

Esta prohibición es clara, ya que esta actividad está reservada a las instituciones de crédito, como lo señala el artículo 30 fracción I, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

e) Otorgar fianzas y cauciones.

f) Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario, o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo.

Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles o de dos años, si son inmuebles, pudiendo la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, prorrogar el plazo cuando se dificulte su venta, pero si al término de la prórroga no se han vendido, dicha comisión procederá a sacarlos administrativamente a remate.

En el caso de que se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado por incumplimiento de los arrendatarios, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros si las circunstancias lo permiten, si no, se procederá a venta o remate.

g) Realizar operaciones de compra-venta de oro, plata y divisas. Se exceptúa las operaciones de divisas relacionadas con el financiamiento, o contratos que se hayan -



celebrado en moneda extranjera. Cabe aclarar que estas operaciones están reservadas a las Instituciones de Crédito, de acuerdo con la fracción XII del artículo 30 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

- h) Realizar las demás operaciones que no les estén expresamente autorizadas.

### 3. Arrendatario.

Es la parte que tiene el uso y disfrute del bien e interviene directamente con su voluntad en la celebración del contrato, pudiendo ser tanto una persona física como una jurídica o moral. La Ley la denomina "arrendataria", no señalándole ninguna capacidad especial para contratar, como se presenta con la arrendadora financiera.

En la práctica comercial se exige al arrendatario el cumplimiento de ciertas necesidades, que en forma general son las siguientes:

- 1) Identificación: estando al cuidado y responsabilidad en todo caso de la arrendadora financiera, toda vez, que es a ella a quien le interesan los datos e información del arrendatario a quien le proporcionará el financiamiento; asimismo la arrendadora debe verificar los datos personales, que varían según se trate de comerciantes individuales o sociedades comerciales.<sup>(2)</sup>

(2) En los comerciantes individuales deben de comprobarse los nombres y apellidos, nombre comercial, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, domicilio, bienes de su propiedad; mientras que en las sociedades, su razón social, capital, reservas, fecha de constitución, principales accionistas.

- 2) Actividades a que se dedica, especificando su naturaleza, así como la medición del ciclo productivo, mercados, clientes, pedidos en curso y volumen de exportaciones.
- 3) Instalaciones industriales que posee, indicando sus bienes raíces y emplazamientos de terrenos, fábricas y talleres, así como si dichos bienes son de su propiedad, el valor por el que están asegurados y la renta anual si los locales son arrendados, bienes en servicio con su descripción y valor global de seguro e inversiones realizadas en los últimos ejercicios.
- 4) Informes financieros con el estado en que se encuentre el futuro arrendatario con relación al fisco, cuotas de seguridad social, créditos en curso y bancos con los que operan habitualmente.

En forma particular la Arrendadora Internacional S.A., establece que el arrendatario deberá acompañar a su solicitud de arrendamiento financiero la siguiente documentación:

1. Breve descripción de la compañía.
2. Copia Fotostática o certificada de la escritura constitutiva, reformas a la misma y poderes con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
3. Estados financieros de los dos últimos ejercicios dictaminados por contador público con sus anexos:
  - a) Si no dictamina deberá proporcionar copia de las dos últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta, con sus anexos correspondientes.

- b) Adicionalmente si los documentos señalados tienen una antigüedad superior a tres, proporcionar estados financieros parciales con relaciones analíticas y copias de las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado correspondiente al período inicial.

4. Relaciones de pasivo en moneda nacional y moneda extranjera y las principales cuentas de activo.

5. Copia de los contratos de Habilitación y Avío, Refaccionario e Hipotecarios celebrados, y en su caso copia de la escritura de emisión de obligaciones efectuadas. Así también copia de los contratos por créditos obtenidos con instituciones del extranjero.

6. Balance del avalista con relaciones de las principales cuentas de activo y pasivo, incluyendo los datos del registro de inmuebles.

7. Apoderado de la empresa y sus generales, adjuntando escrituras debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público.

Cabe hacer mención que esta arrendadora financiera tiene como criterio realizar las operaciones de arrendamiento financiero con personas morales únicamente.

Por otra parte, la Ley señala en su artículo 38 fracción III, las personas que no pueden ser arrendatarios, las cuales son sus Directores y Gerentes Generales, Comisarios Propietarios o Suplentes, estén o no en funciones, los auditores externos de la arrendadora y los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas antes citadas.

## B. ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales son aquellos que también se encuentran contempladas dentro de los elementos de existencia del contrato, es decir, son constantes y necesarios en toda relación jurídica.

Al respecto y para el estudio de los mismos, se establecen en el presente estudio: el bien objeto del contrato y el precio de la contraprestación por el uso y disfrute de los bienes.

### 1. Bienes.

Los bienes son las cosas, objeto material del contrato de arrendamiento financiero. Al respecto la Ley no establece ninguna particularidad o característica que deba tener el objeto del presente contrato, pero el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, establece en su párrafo primero, que en el arrendamiento financiero debe otorgarse el uso y disfrute temporal sobre bienes tangibles, es decir, aquellos objetos que se perciben de una manera precisa, cosas corpóreas. Considero conveniente agregar, que el bien debe ser susceptible de otorgarse su uso y disfrute temporal, y que no este fuera del comercio, ya que el artículo 2400 del Código Civil, reconoce que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.<sup>(3)</sup>

(3) Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar por que son estrictamente personalísimos y no se pueden traspasar por ninguna clase de título.

Por su naturaleza los bienes que motivan el arrendamiento financiero, son bienes muebles que en la terminología económica son los llamados bienes de capital o bienes de consumo duradero, aunque algunos autores los denominan como bienes de equipo.

En la práctica se ha dado el caso de que el arrendamiento financiero opere también sobre bienes inmuebles, ya que nada lo impide. Al respecto el autor Francisco Rico Pérez<sup>(4)</sup> establece que: el arrendamiento financiero puede referirse a toda clase de bienes inmateriales o derechos, como las patentes o marcas, siempre que éstos no sean personalismos; así como también los servicios, las fórmulas y procedimientos, los conocimientos o experiencias necesarias para elaborar un producto pueden ser motivo de arrendamiento financiero. Refuerza esta posición el autor Javier Arce Gargollo,<sup>(5)</sup> al señalar que los derechos también pueden ser objeto del contrato de arrendamiento financiero, en virtud de que la Ley no lo limita.

## 2. Precio.

Es la cantidad de dinero que como contraprestación debe pagar el arrendatario por el uso y goce del bien, objeto del contrato. Dentro de este aspecto el autor Rico Pérez señala que el precio puede consistir en cualquier otro tipo de prestación pues el término precio jurídicamente no tiene el sentido que vulgarmente suele atribuírsele de cantidad de dinero, criterio que nuestro derecho positivo no acoge, ya que al respecto la Ley en su artículo 25, dispone que el precio del arrendamiento financiero debe tener la característica de ser en dinero determinado o determinable, y la totalidad de los pagos parciales o

(4) Op. Cit. Pag. 19.

(5) ARCE, Gargollo Javier. Contratos Mercantiles Atípicos Ed. Trillas. --- México 1985.

rentas debe ser superior al valor del bien, es decir, que cubra el valor de adquisición, las cargas financieras y demás accesorios como son las primas y los gastos del contrato de seguro.

Ahora bien, el precio se paga en general por vencimientos anticipados, según el período convenido, mensual, trimestral o semestralmente y sin necesidad de preaviso, ya que toda demora en el pago será penada con un interés a favor de la arrendadora financiera, interés cuyo monto será fijado con anterioridad en el contrato; asimismo el precio de la contraprestación debe ser en la suma de los pagos parciales, superior al valor del bien, ya que como se mencionó anteriormente debe cubrir el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios.

Otra característica del precio, es que puede ser determinado o determinable, y de hecho, el elemento del interés implícito en el mismo, hace que generalmente en esta clase de contratos, el precio sea determinable porque el interés es variable.

Como se puede observar el interés es un elemento implícito en el precio y constituye una característica esencial del contrato. Este interés puede abarcar cualquier prestación a favor de la arrendadora financiera y también puede ser determinado o determinable, fijándose en elementos extraños ajenos al contrato, por ejemplo, sobre el costo porcentual promedio, e incluso puede variar el interés o ser distinto en diferentes períodos de tiempo, por ejemplo, una tasa para el primer año, variable para los siguientes cinco y fijo los últimos años.

La Ley no estipula las consecuencias en caso de que el contrato no se establezca un interés. Al respecto Arce Gargollo señala, que como elemento esencial del arrendamiento financiero, el contrato sin interés será otro acto jurídico distinto, -

manifiestando que podría ser arrendamiento civil o mercantil -- unido a un contrato de opción de compra. Considero inadecuado este criterio, porque independientemente de que no se estipule un interés, dentro de las rentas que debe pagar el arrendatario como contraprestación debe estar incluido, como lo establece el artículo 25 de la Ley, además aunque no se mencione un interés, el contrato tiene la naturaleza de un arrendamiento financiero, ya que en el arrendamiento civil o mercantil no existe la obligación del arrendador de vender la cosa arrendada al finalizar el contrato.

Por otra parte, el precio de la contraprestación en el --- arrendamiento financiero, debe establecerse en base a un plazo -- obligatorio para las dos partes, ya que sirve para el cómputo - total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción de compra por parte del arrendatario.

Este plazo forzoso es un elemento que tiene como base el - concepto de uso y goce temporal del arrendamiento financiero; y la falta de estipulación del plazo forzoso hace que el contrato de arrendamiento financiero deje de ser tal, para transformarse por ejemplo, en un arrendamiento civil. En este sentido, no -- puede aplicarse supletoriamente el Código Civil, que establece - en su artículo 2460, que si no se hubiere fijado plazo, el a-- rrendatario será libre de devolver el bien cuando quiera, tan - poco resulta aplicables los plazos máximos que establece el artículo 2398 para los arrendamientos de inmuebles. <sup>(6)</sup>

Así también la Ley, establece, que al señalar el plazo for-- zoso, se deberán tomar en cuenta las condiciones de liquidez --

(6) Art. 2398.-El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos, que en su caso haya contratado para adquirir los bienes, ya que dicho plazo se otorga en función de la vida útil del equipo, así como de las necesidades financieras del arrendatario. Generalmente se establecen plazo de dos o tres años para equipos de transporte y hasta cinco años en equipo industrial con pagos mensuales, trimestrales o semestrales.

Como una modalidad del precio del arrendamiento financiero la Ley previene en su artículo 26, que el arrendatario podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo forzoso del arrendamiento financiero y que se haga constar en dichos documentos su procedencia, de manera que queden claramente identificados.

Por último estableceré que el precio de la contraprestación en el arrendamiento financiero se realiza en moneda nacional. Sin embargo, puede otorgarse en moneda extranjera, cuando se trata de importaciones, susceptibles de ser apoyadas a través de las líneas de crédito para el financiamiento de importaciones.

### C. CONTENIDO DEL CONTRATO.

#### 1.- Derechos y Obligaciones de las partes.

Punto de gran interés práctico y de la relación contractual lo constituye el estudio de los derechos y obligaciones de cada una de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero. Estableceré los derechos y obligaciones que contemplan la Ley, así como, algunas consideraciones prácticas, sin importar que en el apéndice del presente trabajo, en -



donde contemplo algunos modelos de contratos que se vienen utilizando en la práctica, se vuelvan a mencionar.

a. Fabricante.

La Ley no contempla los derechos del fabricante, en virtud de que no es parte directa dentro del contrato de arrendamiento financiero, pero se desprenden de la relación que se presenta entre la arrendadora financiera y éste; toda vez de que interviene como vendedor del bien, objeto del contrato en estudio, por lo tanto tiene el derecho de exigir de la empresa arrendadora, el pago del precio convenido por la transmisión del bien.

Por lo que hace a sus obligaciones son las propias de cualquier fabricante en un contrato de compraventa, es decir, las que conciernen a un vendedor, teniendo como obligaciones las siguientes:

1. Entregar la cosa u objeto y transmitir el derecho vendido en el lugar y plazos previstos en el contrato.
2. Otorgar el saneamiento o garantía del material vendido.
3. Facilitar a la arrendadora financiera los títulos de pertenencia y en general los elementos y documentación necesaria para asegurarle el reconocimiento de la titularidad de los bienes que adquiere.

Al respecto la Ley menciona en su artículo 28, que en el contrato de arrendamiento financiero podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente al arrendatario por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente establecidas, teniendo la obligación de en-

registrar constancia de recibo de los bienes a la arrendadora financiera.

Esta relación indirecta que se presenta entre el fabricante y el arrendatario, adquiere una importancia de gran trascendencia en el momento en que dicho fabricante, tiene la responsabilidad civil del saneamiento de los vicios o defectos de los bienes motivo del contrato de arrendamiento financiero, ya que en caso de que se presente este problema, la arrendadora financiera transmitirá al arrendatario los derechos que como comprador tenga, para que éste los ejercite en contra del vendedor o lo legitimará para que en su representación ejercite dichos derechos.

Como se observa en los párrafos que preceden se puede dar el caso, de que se presente una relación jurídica entre el fabricante y el arrendatario, considerando que en la integración del contrato, el fabricante no tiene ninguna intervención para la constitución del mismo.

#### b. Arrendador.

Conviene señalar que los derechos que el arrendador tiene en el presente contrato, se desprenden lógicamente de las obligaciones que tiene el arrendatario.

El autor Francisco Rico Pérez, establece algunos derechos que se observan en toda relación contractual del arrendamiento financiero y al respecto señala los siguientes derechos que tiene el arrendador.

1. Exigir una fianza al arrendatario a la firma del contrato. Nuestra Ley no establece ese derecho en forma precisa y en la práctica la Arrendadora Internacional S. A., argumenta que -

como el equipo sigue siendo propiedad de la arrendadora, hasta que el arrendatario haya efectuado todos los pagos convenidos, generalmente no se requieren garantías adicionales ni gravámenes de ninguna especie sobre los activos del arrendatario, salvo en el caso de empresas de reciente creación, además considero también que la arrendadora en nuestro país no exige esta fianza, en virtud de que puede exigir del arrendatario uno o varios pagarés, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, mismos que serán con vencimientos sucesivos y a la vista, asimismo puede pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento financiero en caso del incumplimiento de las obligaciones consignadas en el contrato.

2. Reclamar al arrendatario el precio estipulado por el uso o goce del objeto arrendado y señalado en el contrato.

3. Inspeccionar los locales del arrendatario para supervisar el uso y conservación de los bienes objeto del contrato, toda vez que él mismo debe de servirse de los bienes solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.

4. Exigir las indemnizaciones al arrendatario, en los casos en que no cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato, como es el pago de los daños y perjuicios, cuando los bienes sufran un deterioro por darles otro uso, por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros,<sup>(7)</sup> así como, cuando no notifique a la arrendadora financiera sobre los problemas de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero o resolución de autoridad, que afecte el uso o goce de los bienes,

(7) Párrafo segundo del artículo 29 de la Ley.

la posesión de los mismos o bien la propiedad.<sup>(8)</sup>

5. Dar por terminado el contrato, en el momento en que el arrendatario no cumpla con la contratación del seguro, dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, si así se hubiere pactado, o en aquellos casos en que el arrendatario no cumpla con lo convenido.

En cuando a las obligaciones que tiene la arrendadora financiera, estableceré en primer término, la de pagar el precio convenido al fabricante, proveedor o constructor del bien objeto del contrato, cabe aclarar que esta obligación únicamente se presenta cuando la arrendadora financiera no es propietaria del bien, además de que es una obligación que está fuera del contrato en estudio, ya que se celebra un contrato diferente entre la arrendadora financiera y el proveedor o fabricante.

En lo referente a las obligaciones que tiene la arrendadora en el contrato de arrendamiento financiero, señalo lo siguiente:

1. Adquirir el bien objeto del contrato; aunque esta obligación tiene relación con la anterior puede formar parte del contenido obligacional del mismo, además de que la Ley la considera como una obligación contractual en su artículo 25. Cabe mencionar que esta obligación puede no existir en aquellos casos en que la arrendadora financiera ya es propietaria del bien o la haya recuperado por incumplimiento del arrendatario, pudiendo darlo en arrendamiento financiero a terceros, si las circunstancias así lo permiten.

(8) Artículo 32 de la Ley.

La adquisición del objeto está a cargo de la arrendadora financiera, pero el arrendatario debe contribuir al cumplimiento de ésta, ya que deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones del pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.<sup>(9)</sup>

Es indispensable señalar, que el contrato por el que la arrendadora adquiere el objeto o bien del vendedor, es un contrato diferente al del presente estudio, ya que generalmente lo realiza mediante compraventa sin que el arrendatario intervenga directamente.

2. Entregar el bien u objeto al arrendatario para que lo pueda usar, esto en caso de que al momento de la celebración del contrato lo tenga en posesión y propiedad. Asimismo puede establecerse en los contratos de arrendamiento financiero, que la entrega material de los bienes sea realizada directamente al arrendatario por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo entregar constancia de recibo de los bienes a la arrendadora, por lo que en este caso dicha arrendadora, deberá velar porque ese bien se entregue al arrendatario en perfectas condiciones y puntualmente.

La firma del arrendatario al recibir el material objeto del contrato, implica entre otros efectos su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones de dicho material, no siendo la arrendadora financiera responsable de error u omisión en la descripción del bien, contenida en el pedido u orden de compra.

(9) Artículo No. 30 de la Ley.

Así también de esta obligación se deduce, que la arrendadora debe dejar los bienes a disposición del arrendatario durante el plazo forzoso establecido, siempre y cuando cumpla con el pago de la contraprestación por el uso o goce de los bienes.

3. Por otra parte, la arrendadora debe entregar al arrendatario los documentos necesarios para que él mismo, quede legitimado, en el caso de que se estipule en el contrato, que la entrega de los bienes será realizada directamente por el proveedor, fabricante o constructor.

4. La arrendadora debe hacer la cesión de derechos al arrendatario para que los ejercite en contra del vendedor, proveedor o constructor, por los vicios y defectos ocultos de los bienes, que impidan su uso parcial o total; asimismo debe legitimar al arrendatario, para que en su representación ejercite las acciones y defensas, en los casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero o resolución de autoridades que afecte el uso o goce del bien arrendado.

5. La arrendadora no debe oponerse a la opción que ejercite el arrendatario al término del contrato. Para cumplir con la opción debe celebrar el contrato definitivo que corresponda, según la opción elegida por el arrendatario. Al respecto puede convenirse el deber del arrendatario de elegir de antemano alguna de las opciones que se establecen en el concepto del presente contrato o bien elegir con un mes de anticipación al vencimiento del término forzoso del contrato.

#### c. Arrendatario.

Por lo que se refiere a sus derechos estableceré los que se presentan de manera general en la relación contractual del arrendamiento financiero.

1. Seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se señalarán en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

La Ley la señala como una obligación en su artículo 30, pero considero que más que una obligación, constituye un derecho a su favor, ya que puede obtener descuentos o reducciones del precio del objeto que va a arrendar, además de que así tiene la certeza del valor del mismo, no así cuando la arrendadora ya es propietaria del objeto o cosa que se va a dar en arrendamiento.

2. Utilizar los bienes objeto del contrato, de conformidad con las disposiciones que se estipulen en el mismo, o en base a su naturaleza y destino del objeto, siendo responsable de los daños que sufran por darles un uso inadecuado.

3. Beneficiarse al término del contrato de una triple opción, que la arrendadora concede frecuentemente a la firma del contrato y mencionadas en el concepto del contrato en estudio.

En lo referente a las obligaciones del arrendatario, señalaré las siguientes en términos generales:

1. Recibir el bien objeto del contrato, ya sea en forma material cuando lo realice la arrendadora financiera, o bien en forma jurídica cuando en el contrato se estipule que la entrega la realizará directamente el proveedor, fabricante o constructor.

Por otra parte, puede suceder que el arrendatario ya es propietario del bien y lo enajena a la arrendadora financiera, por lo tanto ya está en posesión del bien y la obligación de --

recibir el objeto no existe, ya que tan sólo se produce un cambio en el título y en la naturaleza de la posesión del bien,<sup>(10)</sup> convirtiéndose la posesión original que tenía como propietario en posesión derivada del contrato de arrendamiento financiero - en el que actúa como arrendatario.

2. Pagar como contraprestación por el uso o goce temporal del objeto, una cantidad de dinero determinada o determinable, mediante pagos parciales, los cuales pueden ser mensual, trimestral o semestralmente según se convenga, además dichos pagos deben cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y demás accesorios, asimismo debe otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, cuyo importe - corresponda al precio pactado por concepto de renta global.

En el arrendamiento financiero el pago del precio de la - renta se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes que motivan el contrato, y esta obligación subsiste a pesar de que el bien arrendado haya sufrido alguna pérdida parcial o total, sea ésta por causa de fuerza mayor o caso fortuito, inclusive por robo, por lo tanto el arrendatario no queda liberado del pago de la contraprestación debiendo cubrirla en la forma en que se haya convenido, salvo pacto en contrario.

En la práctica las arrendadoras financieras incluyen una - cláusula en los contratos, mediante la cual estipulan, que en - el caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruido o dañado, de modo tal que sea imposible su reparación, el arrendatario deberá pagar a más tardar dentro de los treinta días siguientes a dichos siniestros, una suma equivalente al saldo insoluto

(10) En los Estados Unidos se le denomina "sale and lease back" (Contrato de compra-venta y arriendo).



de la renta total y el importe de la opción indicada o adoptada de antemano en el contrato.

En lo relativo al lugar de pago, la Ley no señala nada al respecto, pero en la práctica generalmente se pacta que el pago del precio de la renta se hará en las oficinas de la arrendadora financiera o en el lugar que ésta designe por escrito y sin necesidad de requerimiento previo.

3. Usar el bien, objeto del contrato, solamente para el -- uso convenido o el que se conforme a la naturaleza o destino -- del bien arrendado. Conviene aclarar que el arrendatario en este tipo de contrato, es más que un usuario temporal, dado que en su relación con el bien lo acerca más a los derechos que sobre la cosa tiene un propietario, aun cuando no tiene la facultad de disposición, y los cambios requieren de autorización de la arrendadora financiera.

Es necesario dejar asentado que en todo caso será responsable de los daños que sufran los bienes por darles otro uso, por su culpa o negligencia o la de sus empleados o terceros.

En la práctica generalmente se establece en el contrato -- que el arrendatario, se obliga a operar el equipo arrendado empleando para ello solamente personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por él mismo.

4. Conservar los bienes en el estado que permita el uso -- normal que le corresponda, es decir, debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de éstos; asimismo debe dar el mantenimiento necesario para lograr el propósito para el que fue arrendado, ya que debe hacer por su cuenta las reparaciones que se necesitan, así

como adquirir las refacciones e implementos indispensables para su reparación, salvo pacto en contrario.

Esta obligación de conservar los bienes, se extiende para el arrendatario hasta el deber de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos, en caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, asimismo debe ejercer las defensas que procedan cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecte la posesión o la propiedad de los bienes.

Conviene señalar, que como deber complementario de la arrendadora financiera, está el de legitimar al arrendatario para que en su representación ejercite las acciones y defensas que el caso requiera.

Aunada a esta obligación del arrendatario, se encuentra la de notificar a la arrendadora financiera dentro del tercer día hábil, cuando se presente cualquiera de las eventualidades antes citadas.

En la práctica generalmente se estipula que el arrendatario no puede ceder, traspasar o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del presente contrato ni pignorar o gravar en cualquier forma el equipo arrendado o transmitir su posesión, ya sea en su totalidad o parte del mismo.

5. Contratar un seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes con motivo de su posesión o uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse por la explotación o goce de los bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, -

en sus personas o propiedades. (11)

Las primeras y los gastos del seguro serán por cuenta del arrendatario. En la práctica del presente contrato, el arrendatario, se obliga a entregar a la arrendadora financiera, en un plazo no mayor de quince días a partir de la fecha de recepción del equipo arrendado, una copia de la póliza de seguro en donde deberá establecerse como primer beneficiario a dicha arrendadora, con el propósito de que se cubran los saldos pendientes de la obligación con el importe de las indemnizaciones. Conviene hacer mención, que si el importe de las indemnizaciones no cubre los saldos o responsabilidades insolutas, el arrendatario queda obligado al pago de lo faltante.

Puede darse el caso de que el arrendatario no cubriera la prima y los gastos del seguro en la forma prevista, en tal situación la arrendadora financiera podrá pagar dichas sumas por cuenta del arrendatario, quien las reembolsará junto con los intereses moratorios calculados a la tasa de interés anual establecido en las condiciones particulares computándose desde el día de pago por dicha arrendadora hasta el día del reembolso.

6. Ejercitar la opción que más le acomode a sus intereses; debo aclarar que en párrafos precedentes está planteado como un derecho del arrendatario, pero esta obligación tiene su razón de ser en el caso de que el arrendatario no ejercite la opción que quedó convenida de antemano en el contrato, incurre en responsabilidad, ya que el respecto la ley señala: "podrá convenirse en que si el arrendatario no adopta alguna de las opciones establecidas en el concepto será responsable de los daños y perjuicios

(11) Artículo 34 de la Ley.

en caso de incumplimiento.<sup>(12)</sup>

En el caso de que no se estipule de antemano la opción que ejercerá el arrendatario, éste deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, la elección que ejercerá.

Es necesario dejar asentado que en la práctica se observa que en la situación de que el arrendatario no ejercite ninguna de las opciones a que tiene derecho, estará obligado a devolver el equipo o el bien arrendado, en el lugar que le designe la arrendadora, en un plazo no mayor de quince días contados a partir del último día de renta.

7. Por último, a pesar de que la Ley no lo especifica ya que únicamente establece que el arrendatario debe cubrir el valor de adquisición de los bienes a través de las rentas periódicas, las cargas financieras y los demás accesorios.

En la práctica se ha incluido como obligación del arrendatario el obtener y mantener en vigor y a su costo todas las licencias, permisos y registros necesarios para la compra y la operación del equipo arrendado, ya sean requeridas por las leyes o por los reglamentos aplicables.

## 2. Extinción del Contrato.

Motivo de gran importancia representa el estudio de la extinción del contrato de arrendamiento financiero, ya que al respecto la Ley no señala ninguna disposición que deba seguirse, pero considero conveniente aplicar algunos medios de extinción

(12) Párrafo sexto del artículo 27 de la Ley.

que generalmente se utilizan para dar término a las obligaciones, así como algunas reglas que se utilizan en la práctica de este contrato y diversos criterios de algunos autores.

Es importante establecer que la vida o duración de este -- contrato, normalmente coincide con los plazos de amortización, - que suelen ser de cinco a ocho años, salvo casos excepcionales o cuando se contrata sobre inmuebles, cuyo término es más pro-- longado.

a. Causas Voluntarias.

Son aquellas que dependen de la voluntad de las partes, ya sea por el acuerdo que tuvieron al realizar el contrato o por - la facultad que tienen para dar por terminado el contrato. Al respecto, se pueden señalar las siguientes causas voluntarias:

1. La falta de entrega de los bienes que motivan el contrato, en la fecha convenida en el mismo, por la arrendadora financiera, toda vez que lo pone a disposición del arrendatario, por lo tanto, puede dar por terminado el contrato o bien exigir alguna disminución en el pago de la contraprestación por el uso y disfrute, por los días en los que no tuvo en posesión el bien.

2. La inobservancia de los deberes en el uso y disfrute -- del bien arrendado, ya que el arrendatario debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, por lo que la arrendadora financiera queda facultada para la resolución del contrato, al igual que por la falta de pago de la contraprestación por el uso y disfrute.

Conviene aclarar que la inobservancia de las obligaciones - establecidas para el uso y disfrute de los bienes, se incluye - como una causa voluntaria, porque la arrendadora financiera puede

de pedir el pago de los daños y perjuicios que sufra el bien -- arrendado en el caso de que no se le dé el uso convenido, así -- también puede solicitar el pago de los intereses moratorios diarios, cuando el arrendatario no cubra el pago de la renta.

3. La expiración del término prefijado constituye la causa normal de extinción. Término o plazo que es presupuesto indispensable para que el arrendatario pueda ejercitar la opción que le otorga este contrato, como son: restituir o mejor dicho devolver el bien arrendado, celebrar un nuevo contrato de arrendamiento financiero o adquirir el material arrendado.

Por otra parte el autor Francisco Rico Pérez señala como causa de extinción voluntaria, el incumplimiento por entrega de objeto distinto al convenido. Al respecto considero que esta causa no es aplicable en nuestro derecho positivo, en virtud de que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en el párrafo segundo del artículo 30, establece -- que la arrendadora financiera no será responsable de error y -- omisión en la descripción del bien, objeto del contrato, ya que es el propio arrendatario quien selecciona al proveedor, fabricante o constructor del bien y autoriza los términos, especificaciones y características del mismo.

Por lo anterior puede concluirse que la entrega de objeto distinto, no constituye una causa de extinción del contrato en estudio, en nuestro país.

#### b. Causas Involuntarias.

Dentro de este punto, contemplaré las causas más importantes y sobresalientes que se pueden presentar en la relación contractual del arrendamiento financiero, las cuales son: la resc*u*

sión que puede deberse a varias premisas y la muerte del arrendatario, en el caso de ser persona física, o la quiebra o extinción de la sociedad, cuando es persona colectiva.

1. La rescisión del contrato de arrendamiento financiero - por el incumplimiento, es un punto de suma importancia, ya que la anterior Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, no previó ninguna solución para este problema, así como tampoco lo prevee la actual Ley, por lo que constituye como la señala Arce Gargollo<sup>(13)</sup> "el más grave de los problemas que puede originar el arrendamiento financiero".

Ante la ausencia de disposiciones legales, que solucionen este problema, considero conveniente mencionar los diversos criterios que señalan algunos autores.

Al respecto Frish Philip y otros<sup>(14)</sup> abordan el problema de la rescisión, señalando lo siguiente:

"Si se constituyen obligaciones de tracto sucesivo la rescisión surtiría efectos no retroactivos, ex nunc, de modo que el arrendador se quedaría con todas las rentas pagadas hasta la rescisión. Sin embargo, si aplicamos el criterio de obligación instantánea al arrendamiento financiero la rescisión debería efectuarse con efecto retroactivo, es decir en forma análoga -

(13) ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles Atípicos, México, 1985.

(14) FRISCH PHILIP, Walter y Gutiérrez, Cardena Carlos. El Arrendamiento Financiero. México 1979.

a la restitución mutua prevista en los artículos 2239, 2311<sup>(15)</sup> y 2314 del Código Civil de lo cual resulta que el arrendador no podría quedarse con las rentas pagadas hasta la rescisión".

Continúa mencionando, que para la solución del problema -- "debemos fijar la atención en los artículos 2311 y 2314 del Código Civil aplicables en forma supletoria en el ámbito mercantil en toda la República".

La rescisión debe efectuarse en forma de restitución dispuesta en el primer párrafo del artículo 2133 y analógicamente aplicable según el artículo 2314, si se trata de arrendamiento financieros en los cuales según su contenido contractual el arrendatario tiene derecho a la adquisición de la propiedad sobre la cosa rentada, máximo que en tales situaciones se presenta hasta cierto grado una analogía con la compra-venta con reserva de dominio. Sin embargo, en los casos de arrendamiento financiero, es decir, si el arrendatario no tiene tal derecho a la adquisición de la propiedad sobre la cosa rentada, la rescisión se efectuará con efectos no retroactivos, ex nunc, en forma análoga al arrendamiento ordinario.

- (15) Art. 2239.- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.

Art. 2311.- 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, -- por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas.



Al respecto Arce Gargollo considera, "que el principio de solución para los efectos de la rescisión lo proporciona el artículo 2311 del Código Civil", asimismo el autor Sánchez Medal al referirse al arrendamiento financiero, al que equipara con la compra-venta en abonos y en último caso, como una combinación de un contrato de arrendamiento y un contrato de compra-venta, ya había considerado como disposiciones aplicables para el contrato en estudio los artículos de 2310 a 2315 del Código Civil.

Como ya he mencionado, la Ley es omisa y únicamente se refiere a la rescisión en el artículo 35, al señalar la posibilidad de que "las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro debe ser contratado por el arrendatario, -- éste no realizara la contratación del contrato, sin perjuicio -- de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión", pero la Ley no señala cuales son las causas graves por las que procede la rescisión por incumplimiento.

En la práctica se han establecido algunas causas en el ---clausulado de los contratos de arrendamiento financiero, que motivan la rescisión, las cuales son:

.-Cuando el arrendatario no realice la contratación de un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que está expuesto el equipo arrendado, designando a la arrendadora financiera como beneficiaria irrevocable y preferente.

.-Cuando el equipo se pierda, sea robado, destruido o daña--do, de modo tal que sea imposible su reparación.

.-Cuando el arrendatario sea declarado en quiebra, concurso

o suspensión de pagos, sea emplazado a huelga, se disuelva la sociedad, o en caso de persona física fallezca la misma,

Cuando el arrendatario ceda, traspase, subarriende, pignore o grave los derechos u obligaciones nacidas del presente contrato en estudio.

Ante la ausencia de disposiciones legales que solucionen el problema de la rescisión en el contrato de arrendamiento financiero, en la práctica, las partes fijan las bases para resolver este conflicto.

Por otra parte, en el caso de que la rescisión sea motivada por la falta de pago puntual de la contraprestación dineraria que el arrendatario debe cubrir por el uso y disfrute de bien arrendado, en la práctica las partes han convenido en someterse al procedimiento señalado para el juicio ejecutivo por el artículo 464 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

II. La muerte del arrendatario en el caso de que fuera persona física y la quiebra o extinción de la sociedad cuando sea persona colectiva, facultándose a la arrendadora financiera de dar por terminado el contrato, en virtud del carácter de confianza y crédito en que se basa el arrendamiento financiero.

Por lo anteriormente expuesto y tomando en consideración los comentarios y opiniones que nos han dado algunos autores, así como las cláusulas que se han establecido en la práctica de este contrato, sobre el problema que representa la rescisión del contrato en estudio, considero conveniente proponer la inclusión de ciertos artículos en la ley, que podrían normar y señalar las causas de este modo de extinción de las obligaciones y derechos que emanan del presente contrato, asimismo las conse

cuencias que se deben tomar en el caso de que suceda la rescisión.

1o. El contrato de arrendamiento financiero concluye -- cuando:

I.- Se ha cumplido el plazo forzoso estipulado en el -- contrato.

II.- Por rescisión del presente contrato.

III.- Por la muerte del arrendatario cuando sea persona - física o la extinción de la arrendadora financiera.

2o. Las causas que motivan la rescisión del contrato de arrendamiento financiero son las siguientes:

I.- Por la falta de entrega de los bienes que motivan - el contrato en la fecha convenida en el mismo, por parte de la arrendadora financiera.

II.- La inobservancia de los deberes en el uso y disfrute a que el arrendatario está obligado a cumplir -- respecto del bien arrendado.

III.- La falta de pago de la contraprestación dineraria - a la cual está obligado el arrendatario a cubrir -- por el uso y disfrute del bien arrendado, según lo pactado por las partes.

IV.- Cuando el arrendatario no realice la contratación - de un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que esté expuesto el bien arrendado.

V.- Cuando el arrendatario sea declarado en quiebra, -

concurso o suspensión de pagos haya estallado una huelga en la empresa arrendataria, se disuelva --- la sociedad o en caso de ser persona física fallezca.

- VI.- Cuando el arrendatario ceda, traspase, subarriende, pignore o grave los derechos u obligaciones nacidos del contrato durante el plazo inicial forzoso.

3o. En el caso de que la terminación del contrato de arrendamiento financiero sea motivada por alguna de las causas establecidas para que opere la rescisión, deberán observarse -- las siguientes reglas:

- I.- La arrendadora financiera y el arrendatario deben compensarse las prestaciones que hubieren hecho -- con motivo del contrato.
- II. La arrendadora financiera puede exigir del arrendatario por el tiempo en que usó y disfrutó el bien dado en arrendamiento financiero, el pago de una -- renta que deberán fijar los peritos en la materia, además de una indemnización por el deterioro que -- haya sufrido el bien.
- III.- El arrendatario puede solicitar el pago de los intereses legales por la diferencia de la cantidad -- que resulte deducible de la contraprestación dineraria que paga por el uso y disfrute de las cargas financieras e intereses, después de que el perito haya fijado la cantidad que el arrendatario debe -- cubrir por el pago de la contraprestación.

Considero que esta forma de reglamentar la rescisión evita los problemas y la injusticia que se viene presentando en la --

práctica del contrato de arrendamiento financiero, ya que la arrendadora financiera es la que determina cuales son las causas que motivan la rescisión del contrato, quedándose tanto con los diversos pagos que realizó el arrendatario por concepto de la contraprestación por el uso y disfrute como con el bien objeto del contrato y no tomando en cuenta que el usuario ha pagado por el uso y disfrute del bien, por las cargas financieras y por los intereses, con lo cual le da el derecho de tener la opción de compra que señala la Ley por un precio simbólico.

Por eso considero que lo más adecuado es que se apliquen las reglas contenidas en las fracciones II y III del artículo 3o., que al respecto propongo, ésto independientemente de la opción que haya elegido el arrendatario al celebrar el contrato.

**CAPITULO III NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO Y SUS DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS.**

---

## CAPITULO III

### NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS.

#### A. DENTRO DE LA TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.

##### 1.- Teoría del Acto Jurídico.

Esta teoría es importante estudiarla en relación con el -- presente contrato, en virtud de que la literatura jurídica mexi -- cana ha venido distinguiendo únicamente entre hecho y acto jurí -- dico, sin tomar en cuenta al Negocio Jurídico.

Al respecto y partiendo de la regulación del contrato de -- arrendamiento financiero en la Ley General de Organizaciones y -- Actividades Auxiliares de Crédito y tomando en consideración -- las disposiciones de los artículos 20 y 81 del Código de Comer -- cio, que regulan la aplicación supletoria del Código Civil, en -- cuando no sea contrario a las normas establecidas por el primer -- Código mencionado, considero que dicho contrato constituye un -- Acto Jurídico en la actualidad y a partir de su introducción en -- la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones -- Auxiliares, misma que quedó abrogada por la expedición de la -- nueva Ley. En ella se reglamenta al contrato en estudio en --- cuanto a sus elementos esenciales como acto jurídico, así como -- a su contenido obligacional que se ha venido asentando en párra -- fos precedentes.

Estos elementos esenciales que integran el arrendamiento -- financiero como acto jurídico son:

- a) La manifestación de voluntad que expresan para la realización del presente contrato tanto de la arrendadora financiera como el arrendatario.

Al expresar su manifestación de voluntad, las partes que intervienen, realizan un acuerdo que se refiere a las obligaciones que constituyen la relación jurídica.

- b) Un objeto física y judicialmente posible, en este caso la doctrina jurídica distingue entre un objeto directo, que constituye los derechos y obligaciones que emanan de la celebración del contrato y el objeto indirecto, - que es el equipo o maquinaria que va a ser dado en arrendamiento financiero.
- c) Un reconocimiento que realiza la norma jurídica a los efectos deseados por las partes que intervienen con su manifestación de voluntad para crear el acto jurídico, en este caso el arrendamiento financiero. Dicho reconocimiento del contrato en estudio, se encuentra contemplada en la multicitada Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, del artículo 24 y 38.

Así el arrendamiento financiero existe cuando las partes han convenido sobre el equipo o maquinaria que debe concederse el uso y disfrute temporal por un plazo forzoso y el pago de la contraprestación dineraria, que se liquidará en pagos parciales, aunque no se haya hecho la entrega del equipo o maquinaria que va a ser arrendado, ya que es la Ley, la que una vez celebrado el contrato, va a atribuirle todas las consecuencias que según la naturaleza de la relación jurídica lo amerite.



## 2. Teoría Alemana del Negocio Jurídico.

Como ya mencioné en el punto anterior la legislación mexicana no contempla al Negocio Jurídico, haciendo omisión del -- concepto y de su estudio, en virtud de que esta elaboración tiene origen en la doctrina alemana, misma que distingue entre Negocio y Hecho Jurídico.

Considero conveniente incluir el estudio de este punto en relación con el contrato en estudio, a pesar de que la legislación de nuestro país no contempla esta teoría, ya que antes de la regulación del contrato de arrendamiento financiero en la -- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, desde mi punto particular de vista constituía un Negocio Jurídico.

Lo anterior lo manifiesto, en virtud de que en el Negocio Jurídico, lo esencial es la voluntad de las partes, quienes regulan sus propios intereses, estableciendo una norma de conducta vinculante para su satisfacción, es decir, el papel de la voluntad individual es relevante y en cierta medida condiciona y determina los efectos jurídicos que actos del hombre han de producir de acuerdo a sus intereses.

Conviene hacer la distinción entre Negocio y Acto Jurídico, toda vez de que en ambos conceptos interviene la voluntad de las partes, pero en el Negocio Jurídico se tiene la posibilidad de optar por la consecuencia jurídica que mejor satisfaga sus intereses, mientras que en el Acto Jurídico no existe esa posibilidad, ya que es el ordenamiento jurídico el que predetermina las consecuencias jurídicas ante la realización de determinados supuestos de derechos.

En el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la posibilidad de elegir por tres opciones que se establecen, y de acuerdo con lo anterior adoptará la que mejor satisfaga a sus intereses, es por esa razón que antes de su inclusión en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, el contrato en estudio constituía un negocio jurídico.

Por otra parte, considero que se refuerza el planteamiento que expongo, con las apreciaciones que el autor Domenico Rubino realiza en su obra "El Negocio Jurídico Indirecto", sobre el examen de la naturaleza jurídica de los negocios jurídicos, en donde establece dos posibles soluciones determinando que en algunos casos:

- a) Se trata de un contrato innominado, como sucedió en el contrato en estudio, antes de su reglamentación.
- b) O en particular se trata de un contrato mixto, es decir, que se presente mezcla de contratos.

Ahora bien, limitándonos al campo de las relaciones obligatorias entre la arrendadora financiera y el arrendatario, y en virtud de que en un principio el contrato en estudio no se encontraba reglamentado, se puede concluir, que existía una libertad contractual entre las partes, lo cual implica que podían utilizar elementos de hecho que no correspondían a alguno de los contratos previstos típicamente por el legislador como sucedió en el arrendamiento financiero, en donde se incluyeron tres opciones a favor del arrendatario al término del plazo forzoso establecido en el contrato, constituyéndose como un Negocio Jurídico.

Lo anterior no excluye que con dichos elementos constituyeran una norma jurídica con el transcurso del tiempo, como sucedió en el presente caso, debido a la gran difusión de su práctica, con lo cual se hizo posible su particularización en la actual Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, convirtiendo al arrendamiento financiero en un típico acto jurídico.

## B. NATURALEZA JURIDICA

### 1.- Dentro del Derecho Positivo Mexicano.

Actualmente, como mencioné anteriormente, el contrato de arrendamiento financiero, está regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que no es más que una copia de los textos que contenía la anterior Ley, y no obstante la exposición de motivos de la nueva Ley antes citada, que al referirse al contrato en estudio, como actividad regulada señala: "a este respecto con el fin de establecer principios de carácter jurídico que permitan diferenciar al arrendamiento financiero del arrendamiento común, inclusive en procedimientos judiciales, en la iniciativa se incluyen a las operaciones de arrendamiento financiero, en términos semejantes a las operaciones activas de crédito, ya que en última instancia, esta forma de arrendamiento es asimilable a aquéllas"<sup>(1)</sup>

Como se observa la iniciativa no establece en forma precisa la naturaleza de la figura en estudio, ya que únicamente la asemeja a una operación bancaria activa de crédito sin estable-

(1) Exposición de motivos de las Iniciativas de Ley que en materia de finanzas el Ejecutivo Federal somete a la consideración del H. Congreso de la Unión. Pag. 31.

cer las características, forma, desarrollo y desenvolvimiento del mismo. Esta posición también la sustenta Javier Arce Gargollo<sup>(2)</sup>, al señalar "que el arrendamiento financiero es un contrato típico, perteneciente a las operaciones de Crédito que regula el Derecho Bancario", asimismo Jorge Barrera Graf<sup>(3)</sup> se adhiere a dicha posición, señalando que el arrendamiento financiero es una típica operación de crédito, agregando que es una "intermediación habitual de la arrendadora financiera para obtener recursos y destinarlos a su colocación lucrativa".

De lo anterior puedo concluir que la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento financiero son por sí mismos, instrumentos de financiamiento, es decir, las arrendadoras financieras son instituciones que financian a las empresas pequeñas o grandes en la adquisición de maquinaria o equipo que refuerce la productividad e las mismas empresas arrendatarias a través de dicho contrato. Considero además, que el objetivo primordial de las arrendadoras, no es la de ser comerciante en equipos industriales, en virtud de que en la práctica la mayor parte de ellas, forman parte de grandes complejos o corporaciones que comercian con el dinero, como por ejemplo en nuestro país la Arrendadora Internacional S.A., está agrupada a la Société Générale, uno de los más grandes bancos del mundo y la Arrendadora Bancomer está afiliada al sistema Bancomer y a la Manufacturera Hanover Leasing Corporation, una de las organizaciones de mayor crecimiento en el financiamiento de equipo.

Así también al arrendamiento financiero se le considera como un contrato de naturaleza mercantil, de conformidad con lo que establece la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio

(2) Op. Cit. Pag. 64.

(3) BARRERA, Graf Jorge. "Nueva Legislación Bancaria" Ed. Parrúa México -- 1985. p.p. 71 y 72.

cio, el cual reputa como actos de comercio "todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles - o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados". Posición que sostiene el autor Javier Arce Gargollo.

Al respecto estoy de acuerdo con dicha posición, el único inconveniente que observo es cuanto que dicho autor no desarrolla ni explica ampliamente el por qué de la naturaleza mercantil.<sup>(4)</sup>

Por último la legislación fiscal mexicana, en forma expresa no reconozca la naturaleza jurídica que tiene el arrendamiento financiero. No obstante ello en sus disposiciones se le considera como una mezcla de compra-venta y arrendamiento.

Esta idea se deduce, en el momento en que el arrendatario se le permite deducir el pago del precio, parcialmente, como inversión propia y la otra parte como arrendatario. El artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, determina que porcentaje deduce como propietario y que parte como arrendatario, y atiende a los elementos de plazo forzoso y tasa de interés del contrato, para definir la proporción. Al arrendador, con relación a los ingresos por renta, según lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley antes citada, lo iguala al vendedor en la compra venta en abonos.

El arrendador propietario no deduce la inversión del bien dado en arrendamiento financiero, sino que la Ley la regula como costo de mercancía, igual que en las adquisiciones de otras

(4) En el capítulo V, expondré ampliamente los fundamentos que considero para determinar la naturaleza mercantil del contrato en estudio.

mercancías, esto es, lo considera como venta. (artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta).

Como podemos observar, la Iniciativa de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que regula la relación privada de las partes contratantes asemeja al arrendamiento financiero a una operación activa de crédito, sin especificar las características propias del contrato en estudio; -- mientras la legislación fiscal que regula la relación de las -- partes con el Estado, en cuanto a los impuestos, lo determina -- como un contrato mixto, ya que establece las porciones o porcentajes que el arrendatario debe deducir como propietario futuro -- que va a ser del bien dado en arrendamiento financiero y que -- parte como arrendatario del bien.

## 2. Como Contrato Mixto.

No obstante haber perdido cierto interés al tratar de precisar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, en razón de su actual regulación legal, no por ello -- podemos dejar de mencionar a los diversos autores que se refirieron al tema, antes que el legislador incluyera este contrato en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y en consecuencia lo convirtiera en un contrato típico.

Al respecto solamente trataré las opiniones y explicaciones que nos dan algunos autores que consideran al arrendamiento financiero como el resultado de la combinación o unión de dos o más contratos típicos, es decir, lo califican como un contrato mixto.

Dentro de este punto podemos ubicar a Armando Porras y L6-

pez,<sup>(5)</sup> quien afirma, que el arrendamiento financiero es un contrato mixto, unión de dos contratos: el arrendamiento y la compraventa.

A su vez José Manuel Pintado,<sup>(6)</sup> lo considera también como un contrato mixto al decir que: "comprende una combinación de - conceptos jurídicos del contrato de compraventa y del contrato de arrendamiento".

Federico Puig Peña,<sup>(7)</sup> autor español, aunque no expresamente denomina al contrato de arrendamiento financiero como tal, - sino que hace referencia a los contratos múltiples como "aque- llos en los cuales se une la pluralidad de prestaciones típicas de diversos contratos que se presentan puramente en cadenas y - sin limitarse unas por las otras y su régimen legal viene deter- minado por el de cada una de estas estipulaciones".

El mencionado autor hace referencia a un contrato que bien pudieramos considerar como arrendamiento financiero y que parti- cipa de las características del arrendamiento y de la compraven- ta, ya que señala que "en la rama más reciente del Derecho que- se ha convenido en llamar Derecho Aeronáutico y aún con énfasis aeronáutico- surge una figura de contrato múltiple de pujante- vitalidad y en la cual, mejor que cualquier otra, se puede des- cubrir cuanto llevamos apuntado. Nos referimos al alquiler ven- ta con opción de compra de aeronaves".

(5) PORRAS, y López Armando. "Naturaleza del Impuesto sobre la Renta". -- pag. 123.

(6) PINTADO, José Manuel. "Problemas Fiscales del Arrendamiento Financie-- ro". p.p. 4 y 5.

(7) PUIG, Peña Federico. "Compendio de Derecho Civil Español" t. III p.p.- 432 y 433.

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

Continúa diciendo que "los países anglosajones que son los grandes productores de aeronaves y que desde el punto de vista-jurídico se rigen por el common-law, -que con sus distintas legislaciones y costumbres superpuestas y sus tribunales de equidad, constituyen un derecho considerablemente más elástico que-el continental- han hecho aplicaciones de la aludida figura, -- que tiende a expandirse en todas las legislaciones. Se trata -de una venta a plazo, en la que el vendedor no transfiere el -- dominio de la aeronave en tanto no perciba la totalidad del pre-cio fijado y si éste no llega a satisfacerse, recupera la cosa, sin estar obligado a restituir las cantidades que hubiere recib<sup>ido</sup>, las cuales se consideran abonados en concepto de alquiler -de la cosa, mientras el comprador la tuvo en su poder".

En virtud del contenido de los párrafos que se han dejado- asentados, considero que es un caso típico de arrendamiento fi- nanciero, ya que dicho autor, al establecer características tan- to del arrendamiento como de compraventa, da como resultado la combinación de unión de dos o más contratos típicos, lo cual se asemeja al contrato en estudio.

Otro autor que considera al arrendamiento financiero como- combinación de dos contratos típicos es Ramon Sánchez Medal<sup>(8)</sup> - quien hace referencia a esta figura en su obra, señalando como compraventa -arrendamiento que está sujeto a la reglamentación- comprendida en los artículos 2310 al 2315 del Código Civil.

Por Último, Arturo Díaz Bravo<sup>(9)</sup> afirma que "el arrenda- miento financiero es un contrato mixto formado por un arrenda-

(8) Sánchez Medal Ramón.- "De los Contratos Civiles". 3a. edición p.p. 194 a 198.

(9) Díaz Bravo Arturo. "Contratos Mercantiles" pag. 91.



miento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador".

### C. DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS.

#### 1. Con el Arrendamiento Civil.

El hecho de que en el contrato de arrendamiento financiero la prestación más destacada es la cesión del uso y disfrute de las cosas, motiva que se presenten ciertas confusiones y que lo traten de configurar como arrendamiento civil o mercantil de cosas, lo cual no puede realizarse, toda vez que el contrato en estudio se encuentra regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y presenta características muy especiales, razón por la cual considero conveniente establecer las siguientes diferencias más importantes entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento civil.

En primer lugar, tanto en el arrendamiento civil como en el arrendamiento financiero, se concede el uso y disfrute de un bien, pero la diferencia estriba en que el arrendamiento civil, el arrendatario goza de derechos como la prórroga anual, siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas, así -- también goza del derecho del tanto, si el propietario quiere -- vender el objeto arrendado; mientras que en el arrendamiento -- financiero, la Ley ya establece las opciones que se presentan -- al finalizar el plazo forzoso del contrato, además de que en -- caso de que el arrendatario no quiera la renovación del contrato con un alquiler más bajo o adquirirlo por un valor simbólico, tiene derecho a gozar de una parte de la venta del bien a un -- tercero, en una proporción mayor que la arrendadora financiera, y en el arrendamiento civil, si el arrendatario quiere hacer -- uso del derecho de tanto, deberá cubrir el valor actual del ob-

jeto, sin que se tomen en cuenta las rentas pagadas con anterioridad, como sucede en el arrendamiento financiero, además de -- que el arrendatario no puede gozar de una parte del precio de la venta del bien a un tercero.

Otra diferencia que se observa entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento civil, es en cuanto al objeto, ya que en éste último pueden ser objeto del contrato todas las cosas (sean muebles o inmuebles, presentes o futuros, corporales o incorporeales) cuyo uso y disfrute esté dentro del comercio; - en cambio el objeto del arrendamiento financiero generalmente - son cosas que constituyen equipo o maquinaria, casi siempre se exige que sean corporales, normalmente muebles, aunque no están excluidos los inmuebles.

La siguiente diferencia estriba en el derecho que tiene el arrendatario en el arrendamiento financiero, de poder indicar a la arrendadora financiera, el bien específico que desea arrendar o que mejor responda a las exigencias de crecimiento de su actividad industrial; caso contrario sucede en el arrendamiento común, que no se ofrecen nada más que cosas o materiales previamente escogidos y comprados por el arrendador.

En el arrendamiento financiero la contraprestación que debe cubrir el arrendatario, debe ser en dinero, englobándose en la misma, las cargas financieras e intereses; mientras que en el arrendamiento común la contraprestación debe consistir en un precio cierto y a diferencia del contrato en estudio, no debe ser precisamente en dinero, ya que, puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos o en especie, con tal de que sean ciertos y determinados.

El contrato de arrendamiento financiero debe otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público; mientras que en el arrendamiento civil, el contrato debe también constar por escrito pero sin pasar por la fe pública de ningún funcionario, en prácticamente todos los casos de bienes inmuebles, (10) no así para los muebles que resulta consensual.

Otra de las diferencias que se pueden establecer, es cuanto el plazo forzoso que se estipula en el arrendamiento financiero, elemento que tiene como fundamento el concepto de uso y disfrute temporal, tomando en consideración la duración de vida del equipo arrendado. Cabe aclarar que la falta de estipulación de este plazo forzoso hace que el contrato en estudio, se transforme en un arrendamiento común, ya que no se puede aplicar supletoriamente las disposiciones de los artículos 2398 y 2460. (11)

En el arrendamiento financiero, la entrega del bien puede hacerlo el proveedor, fabricante o constructor del mismo, directamente al arrendatario; no así en el arrendamiento civil, donde el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, a entregar el bien. (Artículo 2412 fracción I del Código Civil).

Otra diferencia que se observa entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento civil, es que en el primero se puede convenir que el pago de la contraprestación debe hacerse desde la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material del bien arrendado, en cambio en el segundo, el artículo

(10) Artículo 2406 del Código Civil.

(11) Contemplados en la pag. 48 del presente trabajo.

2426 del Código Civil señala: "El arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".

En el arrendamiento financiero son riesgos del arrendatario, salvo pacto en contrario, los vicios y defectos ocultos -- del bien, la pérdida parcial o total del bien y en general, todos los riesgos que sufrieren los bienes arrendados. Este principio debe complementarse con una transmisión de los derechos -- que como compradora tiene la arrendadora financiera, a favor -- del arrendatario, para que éste los ejercite en contra del vendedor, en nombre propio o en representación de dicha arrendadora.

En el arrendamiento común, el arrendador está obligado, -- aunque no haya pacto expreso, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, así lo dispone la fracción V del artículo 2412 del Código Civil.

Así también el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, cuando hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario, así lo establece el artículo 2421 del Código Civil.

En el arrendamiento financiero, el arrendatario es responsable de la pérdida parcial o total del bien, aunque esta se -- realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; no así en el arrendamiento común, donde el arrendatario no es responsable -- del incendio, si proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Las obligaciones de conservar la cosa arrendada durante todo el arrendamiento y hacer las reparaciones necesarias, así -- como la obligación de garantizar el uso y disfrute, en el arrendamiento civil son a cargo del arrendador, de conformidad con lo que establece el artículo 2412, fracciones II, III, IV y el artículo 2414 del Código Civil, mientras que en el arrendamiento financiero desaparecen, ya que son a cargo del arrendatario.

En el contrato de arrendamiento financiero, se exige la celebración de otro contrato, que es el de seguro para el bien arrendado, aunque la Ley no establece sobre cual de las dos partes está obligada a contratarlo; no así en el arrendamiento civil que no existe esta exigencia, salvo en el caso de establecer una industria peligrosa, así lo dispone el artículo 2440 -- del multicitado Código Civil.

Otra de las diferencias, estriba en que en el arrendamiento financiero se presenta una relación triangular que se da entre la arrendadora financiera, el proveedor, constructor o fabricante y el arrendatario; mientras que en el arrendamiento civil, la relación únicamente se da entre el arrendador y el arrendatario, ya que el arrendador debe tener la propiedad del bien o tener facultades para darlo en arrendamiento.

En el arrendamiento financiero, la obligación de pagar la renta subsiste aunque el objeto arrendado se pierda, salvo pacto en contrario; no así en el arrendamiento civil, donde la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, es causa de terminación del contrato y por consiguiente cesa la obligación de pagar la renta.

En lo referente a la conservación y mantenimiento de la cosa, en el arrendamiento financiero, el arrendatario está obliga

do a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese propósito y hacer las reparaciones que se requieran por su cuenta; mientras que en el arrendamiento civil, son obligaciones del arrendador.

Es conveniente agregar que la obligación de conservar el bien arrendado, en el arrendamiento financiero, se extiende hasta el deber de recuperar los bienes en caso de despojo, perturbación o cualquier otro acto de tercero que afecte el uso y disfrute de los bienes.

En el arrendamiento civil, estas obligaciones son propias del arrendador, mientras que en el arrendamiento financiero, se establecen en forma subsidiaria para la arrendadora financiera, en caso de que el arrendatario, principal obligado, no las realice.

Por último es conveniente señalar que en el arrendamiento financiero, el arrendatario, es más que un simple usuario temporal, ya que, su relación con el bien arrendado lo acerca más a los derechos que sobre una cosa tiene un propietario, aunque cabe agregar que no tiene el "Ius Abutendi" o derecho de disposición. En cambio en el arrendamiento civil, el arrendatario tiene un derecho personal, respecto del bien arrendado, ya que, -- existe una intervención directa del arrendador para que el --- arrendatario use y disfrute el bien.

## 2. Con la Compraventa.

La comparación y diferenciación del contrato de arrendamiento financiero con el contrato de compraventa, tiene su razón de ser, en virtud de que en el primero, existe al finalizar el término forzoso la obligación de parte de la arrendadora fi-

nanciera de transmitir la propiedad al arrendatario, lo cual podría y ha llegado a interpretarse y asemejar al presente contrato en estudio con la compraventa con reserva de dominio o con la realizada en abonos.

Por lo anterior considero conveniente establecer algunas diferencias radicales entre los dos contratos citados.

Como todos sabemos el contrato de compraventa ordinaria -- llamada también "al contado", tiene como objetivo principal la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, la cual es una consecuencia normal cuando no hay obstáculo; mientras que en el arrendamiento financiero no lleva consigo la finalidad traslativa de la propiedad, salvo en el supuesto de que el término del plazo forzoso, el arrendatario haga uso de esa opción, pero como he dejado establecido en párrafos anteriores, éste tiene -- otras dos opciones de las que puede hacer uso.

Por consiguiente, la diferencia principal entre los dos -- contratos mencionados, consiste en la atribución de la propiedad, ya que, en el contrato de arrendamiento financiero, el -- usuario de los bienes no podrá ser propietario, durante el transcurso del plazo forzoso, sólo al término del mismo; mientras -- que la compra venta confiere automáticamente este título, en el caso de ser "al contado".

Esta diferencia que se ha establecido en el párrafo que -- precede, cobra mayor importancia cuando la venta se realiza con reserva de dominio, la cual como su nombre lo indica, está sujeta a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino que hasta -- que se realice un acontecimiento futuro e incierto que consiste generalmente en el pago posterior del precio, aunque también es

posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier -- otro acontecimiento futuro e incierto.

Me ocuparé de la primera hipótesis, en virtud de que supone una aproximación, más no una equiparación con el arrendamiento financiero, a pesar de que el Código Civil establece en su artículo 2315 lo siguiente:

"Artículo 2315.- La venta de que habla el artículo 2312, - (venta con reserva de dominio) mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa se -- ra considerado como arrendatario de la misma".

Considero que la disposición antes citada funciona en forma supletoria de la voluntad de las partes, ya que, se puede conve -- nir también, que el comprador tenga otro carácter para usar y - disfrutar la cosa, por ejemplo, ser depositario.

Legalmente no existe ninguna equiparación entre el arrendamiento financiero y la compraventa con reserva de dominio, además de que en el arrendamiento financiero al término del plazo forzoso, todavía el arrendatario debe cubrir una parte simbólica para ser propietario del bien, si así conviniere a sus intereses, o puede decidirse por cualquiera de las otras dos opciones. Mientras que en la compraventa con reserva de dominio, en el momento en que se paga el precio posterior acordado, automáticamente, el vendedor debe transmitir el dominio de la cosa al comprador.

Otra de las diferencias, radica en que el arrendamiento fi -- nanciero, es un contrato traslativo de uso y disfrute, mientras que la compraventa con reserva de dominio, por su naturaleza -- debe transferir la propiedad del bien, aunque no es requisito -



indispensable, que dicha transmisión de la propiedad, se realice en el mismo momento de la celebración del contrato, ya que como en este caso, puede depender de una condición suspensiva.

Así también en el arrendamiento financiero, al término del plazo forzoso, el arrendatario tiene tres opciones a elegir y no tiene el "Ius Abutendi" del bien arrendado, caso contrario - acontece en la compraventa con reserva de dominio, donde en el momento en que el comprador paga el precio que le hace falta, adquiere la propiedad del bien y puede disponer a su entera satisfacción del mismo.

La única semejanza que podría presentarse entre el arrendamiento financiero y la compraventa con reserva de dominio, sería en el caso de la rescisión, que viene aplicándose en forma práctica en los dos contratos, ya que generalmente se estipula que el comprador conforme al artículo 2315 del Código Civil, será arrendatario, que si no paga determinado número de rentas, no adquirirá la propiedad, en tanto que si las cubre, sí se le transferirá el dominio; en el caso de que hubiere determinado número de rentas y no liquidase la totalidad de ellas, de ante mano convienen que esas rentas sirvan de compensación en los términos del artículo 2311 del citado Código, por demérito de la cosa y por el alquiler de la misma.

Por otra parte, también tratan de equiparar al arrendamiento financiero con la compraventa a plazos, en virtud de que también el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, lo cual trae una aproximación al contrato en estudio.

La diferencia radical que se presenta entre la compraventa a plazos y el arrendamiento financiero, es que en el primer contrato, generalmente se transfiere el dominio de la cosa desde el momento de la celebración del contrato, combinándose con el

pacto comisorio, es decir, con una cláusula de rescisión del -- contrato para el caso del incumplimiento, mientras que en el se gundo no se trasmite la propiedad, sino hasta el final del plazo forzoso, si así conviene a los intereses del arrendatario.

### 3. Con el Préstamo.

La diferencia del contrato de arrendamiento financiero -- con el del préstamo, se debe a que a las arrendadoras financieras las tratan de asemejar a las entidades bancarias, en el sen tido de que mientras éstas, prestan dinero y cobran intereses, las otras prestan bienes y cobran los alquileres, lo cual no -- puede ni debe entenderse como tal, en virtud de que las entidades bancarias son sociedades nacionales de crédito que dependen del Estado y las arrendadoras financieras son organizaciones -- auxiliares de crédito, pudiendo ser personas morales de tipo -- particular.

Ahora con respecto a la diferencia que se presenta entre - el préstamo y el arrendamiento financiero, son en cuanto a la - naturaleza de los mismos y a su contenido obligacional.

En primer término en el contrato de préstamo, el presta--- mista transfiere la propiedad del bien o cosa al prestatario, - quien no usa las cosas prestadas, únicamente para devolverlas - después, sino que las consume, contrayendo la obligación de de- volver otras de la misma especie y calidad, y en este caso el - derecho de propiedad del prestamista, se convierte en un simple derecho de crédito, es decir, tiene el derecho de exigir al pre statario la entrega de un objeto igual al que otorgó en presta--- mo; mientras que en el arrendamiento financiero se otorga el -- uso y disfrute de un bien, sin otorgar la propiedad del mismo, además si el arrendatario no desea continuar arrendando el bien

puede devolver el mismo bien que le fue entregado, lo que no sucede en el préstamo.

En lo referente al contenido obligacional resalta en el contrato de préstamo, la obligación del prestatario de restituir el bien de la misma especie y calidad que le fue otorgado, mientras que el arrendamiento financiero, el arrendatario tiene tres opciones y puede escoger la que mayor se acomode a sus intereses, no teniendo la obligación de restituir el bien.

**CAPITULO IV CLASES Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO DE ARREDA  
MIENTO.**

---

## CAPITULO IV

### CLASES Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### A. CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Las clases de arrendamiento financiero que existen, difieren bastante según los países en donde se viene utilizando prácticamente este contrato, por ejemplo en los Estados Unidos de América, donde tiene su origen el contrato en estudio, las clases que se presentan son múltiples, mientras que en los países europeos, sólo se utilizan dos grandes tipos, como son el leasing, financiero y el leasing operativo.<sup>(1)</sup>

1. Por sus modalidades.

Al respecto Arce Gargollo Javier,<sup>(2)</sup> distingue entre arrendamiento financiero directo y arrendamiento financiero indirecto.

a) Arrendamiento Financiero Directo: es aquel en el que la arrendadora financiera, es el productor, fabricante o constructor del bien que va a ser objeto de arrendamiento financiero.

b) Arrendamiento Financiero Indirecto: es aquel en el cual el productor o propietario original del bien que se da en arrendamiento financiero, es una persona distinta a la arrendadora, y como se mencionó anteriormente, se --

(1) RICO, Pérez Francisco. La contratación por Leasing en España. Madrid -- 1974

(2) ARCE, Gargollo Javier. Contratos Mercantiles Atípicos, México, 1985.

presentan dos tipos de relaciones jurídicas diferentes, la primera entre el propietario del bien y la arrendadora, casi siempre mediante un contrato de compraventa; la segunda, la que se da entre la arrendadora y el arrendatario con el contrato en estudio.

Conviene señalar que nuestra legislación únicamente reglamenta el arrendamiento financiero indirecto, en la fracción II del artículo 24 y en el primer párrafo del artículo 25 de la -- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Por otra parte, Francisco Rico Pérez,<sup>(3)</sup> distingue entre -- Leasing Financiero y Leasing Operativo.

- a) Leasing Financiero: es aquel por el cual el usuario o arrendatario, receptor del equipo o maquinaria, se compromete a pagar ciertas cantidades a la empresa arrendadora, cedente de los bienes, pagos que exceden en total el precio de compra del bien adquirido, comprometiéndose la arrendadora a poner a disposición del arrendatario un material conforme a sus indicaciones o deseos y además debe ser dada al mismo después de un período de tiempo pactado en el contrato, la opción de compra del material.
- b) Leasing Operativo: es aquel que puede ser anulado por el usuario de la mercancía, informando debidamente a la arrendadora, por lo tanto, este tipo de arrendamiento no incluye ninguna obligación futura fija para el arrendatario de los bienes.

(3) Op. Cit. 92.

Es pertinente señalar que las empresas arrendadoras que -- practican este tipo de contratos, ofrecen solamente material o equipo de tipo standard, en virtud de que es fácilmente coloca ble en otros lugares, ya sea mediante otro contrato de leasing operativo o por la venta del mismo, por ser bienes con mucha de manda en el mercado.

La diferencia principal que existe entre las dos clases de arrendamiento financiero que se han mencionado, radica en que -- el primero proporciona al arrendatario una forma de financia--- ción para adquirir generalmente la propiedad del bien al final del término forzoso; mientras que en el segundo, persigue dese mbarazar al usuario de los peligros y responsabilidades inherentes a la propiedad, ya que como se dijo anteriormente, éste pue de ser revocable.

Conviene hacer mención que el arrendamiento financiero, -- propiamente dicho, es que regula la Ley General de Organizacio--- nes y Actividades Auxiliares de Crédito, pero no obstante ello, en la práctica se vienen presentando diversas modalidades del -- contrato en estudio, como son:

- e) Arrendamiento Financiero Neto: consiste en que el --- arrendatario cubre todos los gastos generados por el -- aprovechamiento y utilización del bien, objeto del contrato. Dentro de estos gastos, principalmente se consi deran: gastos de instalación, impuestos y derechos de -- importación, seguro de daños, mantenimiento, etc.

Esta modalidad es una de las más aceptadas en nuestro -- país, sobre todo en el arrendamiento de equipo industrial, en -- donde el arrendatario cubre todos los gastos antes mencionados y la arrendadora sólo financia, el costo de adquisición del -- equipo.

- f) Arrendamiento Financiero Global: consiste en que los gastos de instalación, seguros, impuestos, mantenimiento, etc., los cubre la arrendadora financiera, repercutiéndolos en el monto de las rentas periódicas. Como se observa es inversa a la anterior modalidad del contrato en estudio.
- g) Arrendamiento Financiero Total: es aquel en el que la arrendadora financiera recupera el costo total del equipo arrendado, adicionado por el interés de capital invertido, a través de las rentas pactadas durante el plazo forzoso del contrato, es decir, en el pago de la contraprestación se engloban estos dos conceptos: el pago de la renta y el interés.
- h) Arrendamiento Financiero Documentado: es aquel en el que el arrendatario otorga a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios títulos de crédito, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global. La Ley lo contempla en sus artículos 24 Fracción II, 25 primer párrafo y 26.
- i) Contrato de Compraventa y Arrendamiento Financiero, conocido en los Estados Unidos de América como "Sale and Lease back"; y consiste en que un empresario vende o cede material de su propiedad a la arrendadora financiera, quien se lo arrienda a través de arrendamiento financiero al propio empresario, convirtiéndose en arrendatario. La Ley lo contempla en la Fracción III del artículo 24.

Por último para concluir este punto, Arce Gargollo Javier,<sup>(4)</sup>

(4) Op. Cit. Pag. 92.



señala otra modalidad del contrato en estudio, que se viene utilizando en los Estados Unidos de América, que consiste en el cambio del bien original que se da en arrendamiento financiero por otro más avanzado tecnológicamente durante el transcurso del arrendamiento. Al respecto considero que más que una modalidad del contrato, es una novación del mismo, ya que en este caso las partes que intervienen, es decir, la arrendadora financiera y el arrendatario, sustituyen una obligación anterior por una nueva, quedando extinguida la primera.

## 2. Por su Objeto.

En relación al objeto que se da en arrendamiento financiero el contrato puede recaer sobre:

- a) Bienes Muebles: generalmente es el que más se utiliza en la práctica, sobre los llamados bienes de "capital" o de consumo duradero, como por ejemplo: maquinaria industrial, equipo agrícola, etc.
- b) Bienes Inmuebles: se presenta cuando recae sobre terrenos, casas, edificios, fábricas, etc. En nuestro país se ha usado muy poco.

Por otra parte Arce Gargollo Javier,<sup>(5)</sup> señala que el arrendamiento financiero también puede recaer sobre los derechos, argumentando que no existe ningún impedimento, estableciendo como ejemplos: el arrendamiento de una patente, de una marca, etc., siempre que estos no sean personalísimos.<sup>(6)</sup>

(5) Op. Cit. pag. 78

(6) En el capítulo V, analizaré esta posición.

## B. MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### 1.- En el Derecho Positivo Mexicano.

El contrato de arrendamiento financiero se encuentra regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en lo referente a la relación jurídica que se presenta entre las partes contratantes, es decir, entre la arrendadora financiera y el arrendatario, y se encuentra contemplado en el Título Segundo, Capítulo II, a partir del artículo 24 al artículo 38.

A pesar de que en el transcurso del presente trabajo, se han venido comentando y mencionando los artículos de dicha Ley, considero conveniente señalar en forma concreta lo que reglamenta cada uno de los artículos en cuestión.

El artículo 24, reglamenta las operaciones y actividades que pueden celebrar las arrendadoras financieras, mismas que deben contar con una concesión para operar como tales.

El artículo 25, define al contrato de arrendamiento financiero, señalando la obligación principal de las partes que intervienen, así también, contempla la formalidad que deben revestir estos contratos para que surtan sus efectos.

El artículo 26, establece la posibilidad por parte del arrendatario de otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés cuyo importe corresponda al precio pagado por concepto de renta global.

El artículo 27, señala las opciones terminales a que tiene derecho el arrendatario, a la conclusión del plazo forzoso, contemplando al mismo tiempo la definición del contrato, estableci-

da en el artículo 25.

El artículo 28, reglamenta la posibilidad de la entrega material de los bienes, sea realizada por el proveedor, fabricante o constructor directamente al arrendatario.

El artículo 29, señala la obligación del arrendatario de conservar y dar el mantenimiento necesario al objeto arrendado, para su uso normal.

El artículo 30, establece el derecho que tiene el arrendatario de seleccionar al proveedor, fabricante o constructor del bien que va a ser motivo del arrendamiento financiero, especificando las condiciones y características del mismo.

El artículo 31, reglamenta los riesgos, vicios o defectos ocultos que deberá soportar el arrendatario, salvo pacto en contrario.

El artículo 32, menciona la obligación por parte del arrendatario, de realizar las acciones correspondientes para recuperar los bienes en caso de despojo, o de cualquier otro acto de tercero que afecte el uso y disfrute de los bienes.

El artículo 33, establece el derecho de la arrendadora financiera de solicitar judicialmente la posesión de los bienes, objeto de arrendamiento financiero, en los casos de incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones establecidas en el contrato.

El artículo 34, reglamenta la obligación de que se cuente con un contrato de seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación de los --

bienes que motivan el contrato.

Cabe mencionar que el presente artículo no establece a -- cual de las dos partes contratantes le corresponde la obliga-- ción de contratar el seguro. En la práctica generalmente se es tipula que le corresponde al arrendatario.

El artículo 35, señala la posibilidad de rescisión del con-- trato de arrendamiento financiero que tiene la arrendadora fi-- nanciera, para en aquellos casos en que se haya convenido que - el arrendatario deba contratar el seguro.

El artículo 36, establece que ciertas operaciones que cele-- bran las arrendadoras financieras, deben someterse en cuanto a sus límites y condiciones a las reglas de carácter general que-- expida el Banco de México. Así también contempla que la Secre-- taría de Hacienda y Crédito Público, oyendo a la Comisión Nacio-- nal Bancaria y de seguros, establecerá otras obligaciones dis-- tintas a las señaladas en el artículo 24 y sobre todo en la ac-- tividad de la arrendadora financiera de descontar, dar en pren-- da o negociar los títulos de crédito.

El artículo 37, se refiere a la facultad de la Secretaría-- de Hacienda y Crédito Público, de señalar el monto máximo de -- los pasivos directos y contingentes que pueden contraer las --- arrendadoras financieras, con relación a sus recursos patrimo-- niales.

El artículo 38, reglamenta las actividades y operaciones - que las arrendadoras financieras no pueden realizar.

Así también en el Título Segundo, Capítulo IV en el libro-- de las Disposiciones Comunes, se establecen otros artículos que regulan al contrato de arrendamiento financiero.

El artículo 47, señala que en los contratos de arrendamiento financiero, el estado de cuenta certificado por el contador de la Organización Auxiliar de Crédito acreedora hará fe, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del arrendatario, salvo prueba en contrario.

El artículo 48, establece que en los contratos o documentos en donde se haga constar el arrendamiento financiero, que otorgue la Organización Auxiliar de Crédito correspondiente, -- (arrendadora financiera) junto con la certificación del estado de cuenta, será título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito alguno.

El artículo 49, reglamenta que en ningún caso una arrendadora financiera, podrá seguir ante el público políticas operativas o de servicios comunes, entre sí, o con instituciones de seguros, instituciones de fianzas o casas de bolsa, ni ostentarse así ante el público.

Por último en el Título Primero, Capítulo Unico, de la Ley antes citada, se contemplan algunas reglamentaciones sobre la constitución y denominación de las Arrendadoras Financieras.

El artículo 3o., señala a las Organizaciones Auxiliares de Crédito, entre las que incluye a las arrendadoras financieras.

El artículo 5o., establece la necesidad de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público otorgue la concesión para la constitución y operación de las arrendadoras financieras, mismas que deben ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

El artículo 6o., menciona que la solicitud de concesión de

be ir acompañada de un depósito en moneda nacional o en valores emitidos por el gobierno federal en la institución de crédito - que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine, --- igual al 10% del capital mínimo exigido por la constitución.

El artículo 7o., establece que las arrendadoras financie-- ras sólo podrán ser usadas en la denominación de Organización - Auxiliar de Crédito.

El artículo 8o., reglamenta que las arrendadoras financie-- ras deben constituirse como sociedades anónimas de capital fijo o variable, organizadas conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Así también reglamenta que la Secretaría de Hacienda y Cré-- dito Público, fijará en cada caso las condiciones, límites, pro-- porciones y requisitos, para que las entidades financieras del exterior puedan invertir en acciones de las arrendadoras, quedand-- o las inversiones y la tenencia accionaria reguladas bajo un - régimen especial.

En lo referente al marco jurídico fiscal del contrato de - arrendamiento financiero, es decir, la relación jurídica que se establece entre las partes contratantes como contribuyentes y - el Estado o Fisco, se encuentra regulada en el Código Fiscal - de la Federación y sobre todo en la Ley del Impuesto sobre la - Renta y en su reglamento respectivo.

El Código Fiscal en su artículo 15, señala las caracterís-- ticas que debe reunir el arrendamiento financiero para ser con-- siderado como tal en las relaciones entre el Fisco y los contri-- buyentes como sujeto pasivo.

Con respecto a la Ley del Impuesto sobre la Renta, contempla en su artículo 16, lo referente al arrendador como contribuyente, es decir, como sujeto pasivo de los impuestos. Señalando que los contribuyentes que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero 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.

Los artículos 48, 49 y 50, reglamentan la intervención del arrendatario en los contratos de arrendamiento financiero.

Así también el artículo 19 Fracción IV, inciso h) punto, artículo 21 Fracción XII inciso a) y el artículo 21-a, contemplan algunas disposiciones impositivas del contrato en estudio.

Por su parte el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en sus artículos 10 y 11 reglamentan ampliamente el artículo 16 que se refiere al arrendador financiero. Asimismo en sus artículos 48 y 49, reglamenta los artículos de la Ley del Impuesto sobre la Renta que se refieren al arrendatario.

## 2. Legislación en algunos otros países.

### a) Francia.

La Legislación francesa denomina al arrendamiento financiero con el término compuesto "credit-bail" (crédito-arriendo) en la Ley No. 66-455 de fecha 2 de julio de 1966, relativa a las empresas que practican este contrato.

Al respecto el artículo 1o., señala operaciones que se considera como Arrendamiento Financiero, en la forma siguiente:

"Las operaciones de Crédito-Arriendo, consideradas en la presente Ley son:

1. Las operaciones de arrendamiento de bienes de equipo o de material industrial, especialmente comprados con vista a este alquiler, por empresas que permanecen propietarias de tales bienes, cuando dichas operaciones, cualquiera que sea su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes arrendados por un precio convenido, teniendo en cuenta al menos en parte, el pago efectuado a título de arrendamiento.

2. Las operaciones por medio de las cuales una empresa da en arrendamiento sus bienes inmobiliarios de uso profesional, comprados por ella o construídos por su cuenta, cuando en esas operaciones, estén capacitando y autorizando a los arrendatarios de hacerse propietarios de todo o en parte de los bienes arrendados, o más tarde al término del arrendamiento, la cesión en ejecución de una promesa unilateral de venta, para la adquisición directa o indirecta de derechos de propiedad del terreno en el cual se haya edificado él o los inmuebles arrendados para transferir la plenitud de los derechos de las construcciones en el terreno perteneciente al arrendatario".

Como observamos en el Derecho Francés, la práctica del arrendamiento financiero se limita a los bienes de equipo, al material industrial y a los inmuebles de uso profesional. Con respecto al término compuesto que introduce, considero que no denota claramente el sentido y el mecanismo jurídico del contrato en estudio, en virtud de que el "Crédito-Arriendo", puede entenderse como un crédito con arrendamiento, o bien que se otorga un crédito que en este caso recae en el dinero que se utiliza en la compra del bien que posteriormente se dará en arrendamiento.



miento. Como se puede apreciar en este sentido se deben celebrar dos contratos, uno relativo al crédito otorgado y otro referente al arrendamiento, lo cual no se presenta en la práctica de este contrato ni en nuestra legislación, ya que solamente se realiza un sólo contrato y en el se contempla la contraprestación que debe pagar el arrendatario o usuario del bien, en donde se incluyen generalmente los intereses y las cargas financieras.

Es conveniente señalar, que también la legislación francesa no contempla el plazo forzoso del contrato y su carácter -- irrevocable que tiene durante su plazo inicial, asimismo no establece que la contraprestación que debe cubrir el arrendatario por el uso y disfrute del bien arrendado debe ser obligatoriamente en dinero. Al respecto considero que esta es una de las características que distingue al arrendamiento financiero de -- los demás contratos semejantes.

Por otra parte únicamente establece la facultad para el -- usuario de adquirir todo o parte de los bienes que motivaron el arrendamiento financiero por un precio convenido en el contrato sin mencionar las otras dos opciones que establece la legislación de nuestro país.

Es de resaltarse que la ley francesa si contempla al arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles.

b) Bélgica.

La legislación belga denomina al arrendamiento financiero, como "Location-financement" (Arriendo-financiación), en el Decreto Real número 55, de fecha 10 de noviembre de 1967 que en su artículo 1o., lo caracteriza de la siguiente manera:

1. Debe referirse a bienes de equipo que el arrendatario emplee exclusivamente para fines profesionales.

2. Los bienes deben ser especialmente comprados por el arrendador con vistas al alquiler, según las especificaciones del futuro arrendatario.

3. La duración del alquiler fijado en el contrato debe corresponder a la duración presumible de utilización económica del bien.

4. El precio del alquiler debe ser fijado para amortizar el valor del bien alquilado en el período de utilización determinado en el contrato.

5. El contrato debe reservar al arrendatario la facultad de adquirir al final del arriendo la propiedad del bien alquilado mediando un precio fijado en ese contrato que debe responder al valor residual presumible de dicho bien.

Considero que la forma en que la Legislación de Bélgica contempla y define al contrato en estudio, resulta más completa y precisa que la establecida por la ley francesa, además de que el término con el que lo denomina, desde mi punto de vista, denota en una forma más clara el mecanismo jurídico del presente contrato. Cabe aclarar que se asemeja a la denominación que le da la legislación de nuestro país.

Por otra parte, mientras la ley francesa limita al arrendamiento financiero, en cuanto que se debe de practicar sobre bienes de equipo, material industrial e inmuebles de uso profesional, la legislación belga establece que el objeto que motiva al presente contrato deben ser bienes de equipo exclusivamente destinados para fines profesionales.

Así también se aprecia que la forma en que detalla y caracteriza la legislación belga al contrato en estudio, demuestra la amplitud, la riqueza y la complejidad de las diversas operaciones que se pueden celebrar con el presente contrato. Cabe mencionar que la forma en que se considera y reglamenta el legislador belga al contrato de arrendamiento financiero es muy semejante a la que realiza el legislador mexicano, toda vez que las dos legislaciones en cuestión, establecen que el arrendador debe comprar el bien que va a ser arrendado según las especificaciones del arrendatario o usuario, si es el caso.

Conviene señalar que al igual que la legislación francesa, ésta no contempla que la contraprestación que debe pagar el arrendatario por el uso y disfrute del bien arrendado debe ser necesariamente en dinero, dejando que las sociedades que practican este contrato lo establezcan en el clausulado.

Por último es importante mencionar que la ley de Bélgica no regula el arrendamiento financiero de inmuebles.

**CAPITULO V ANALISIS CRITICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO --  
FINANCIERO.**

---

## CAPITULO V

### ANALISIS CRITICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### A. CRITERIO PERSONAL CON RESPECTO A SU NATURALEZA JURIDICA.

Después de haber asentado en párrafos precedentes el estudio que realizan diversos autores sobre el contrato de arrendamiento financiero y toda vez que la Ley que regula este contrato, es omisa al determinar su naturaleza jurídica, considero -- pertinente exponer mi criterio personal al respecto, aún cuando retome algunas opiniones de los diversos autores estudiados, éstos no desarrollaron la explicación didáctica del por qué de su calificación como tal.

Como ya establecí en el último punto del capítulo I, el -- contrato de arrendamiento financiero, es un contrato formal, -- bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, traslativo de uso y disfrute, principal, nominado y consensual con oposición a real.

Tomando en consideración que el actual contrato en estudio, es nominado o típico, en virtud de que se encuentra reglamentado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, puedo concluir que su naturaleza jurídica es de tipo mercantil, a pesar de que dicha Ley se encuentra incluida dentro del Derecho Bancario, además de la posición que sostienen algunos autores, como son: Javier Arce Gargollo, Jorge Barrera Graf y la Exposición de motivos de la Iniciativa de la Ley, de considerar al presente contrato, como una operación -- bancaria activa de crédito.

Lo anterior tiene su razón de ser, ya que el Derecho Bancario, que reglamenta el sistema de normas jurídicas relativas a las instituciones de crédito y a sus operaciones no tiene una existencia autónoma frente al Derecho Mercantil, sino que la razón de su existencia se debe a la insuficiencia de la legislación mercantil, para regular las nuevas operaciones que han surgido en la práctica y a la incapacidad para proteger a toda la sociedad de los abusos y riesgos de los bancos al realizar sus operaciones.

Por lo tanto sólo puede hablarse de un Derecho Bancario, - con los mismos objetivos y alcances de un Derecho de Quiebras o de un Derecho de Sociedades, para establecer la existencia de - un amplio apartado en el conjunto sistemático de las normas del Derecho Mercantil, por lo que se concluye que sólo es una rama de éste último.

Una vez que se ha ubicado claramente la naturaleza jurídica del contrato en estudio, pasará a exponer las características que rodean al mismo para considerarlo como mercantil.

1. En primer lugar, por lo que establece la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, misma que señala, como actos de comercio los alquileres verificados con especulación comercial, y como podemos observar el contrato en estudio, se encuadra dentro de dicho precepto, toda vez que la arrendadora -- financiera da el uso y disfrute de un bien, cobrando una contraprestación dineraria por el mismo, en donde incluye las cargas financieras y los intereses que cobra por el hecho de haber financiado la compra del bien que otorga en arrendamiento.

2. En segundo término por los sujetos que realizan el contrato, tanto de parte de la arrendadora financiera como del ---

arrendatario, ya que como se ha dejado asentado en párrafos anteriores, la arrendadora es una sociedad anónima que se encuentra concesionada para realizar contratos de este tipo y constituida de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En lo referente al arrendatario generalmente es una empresa que requiere de material de equipo o maquinaria para impulsar su producción, por lo tanto las personas que participan en la celebración de este contrato generalmente el derecho los considera como comerciantes; cabe aclarar que si bien es cierto -- que el fin primordial de la arrendadora financiera no es la de comerciar con los bienes, sí persigue una especulación comercial con los mismos, pues su objeto directo está ligado al propósito de lucro en un sentido amplio, en virtud de que existe el deseo por parte de la arrendadora de obtener una ganancia o un provecho por la financiación, por el alquiler y posiblemente la posterior enajenación del equipo o maquinaria, objeto del -- contrato.

3. También se considera mercantil por el documento donde se hace constar el contrato de arrendamiento financiero, junto con la certificación del estado de cuenta que realiza el contador de la Organización Auxiliar de Crédito, es un título ejecutivo de crédito, y de conformidad con el artículo 10. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, son cosas mercantiles y por lo tanto las operaciones que se consignan son actos de comercio; aunado a que el arrendatario está obligado a otorgar títulos de crédito por las cantidades estipuladas como rentas, que generalmente son pagarés por el importe total correspondiente al precio pactado por concepto de renta global por el uso y disfrute del bien.

Una vez que he dejado asentada la naturaleza jurídica del contrato en estudio, considero conveniente analizar la postura del autor Javier Arce Gargollo, al señalar que el arrendamiento financiero también puede recaer sobre los derechos como objeto del contrato, argumentando que no existe ningún impedimento, en virtud de que la Ley no lo prohíbe.

Al respecto considero que la contratación por medio de arrendamiento financiero sobre los derechos, no puede llevarse al cabo, ya que, si bien es cierto que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito es omisa, en cuanto a las particularidades que deben tener los objetos que motivan el contrato en estudio y por lo tanto podría llegar a entenderse, que lo que no está prohibido está permitido, mas sin embargo tal situación no puede ni debe llegar a presentarse, toda vez que el Código Fiscal de la Federación, que regula la relación tributaria que se presenta entre las partes que intervienen en el contrato con el Fisco, señala en forma clara y precisa en su artículo 15, que se debe otorgar el uso y disfrute sobre los bienes tangibles, es decir, sobre cosas corpóreas, por lo que concluyo, que la contratación de arrendamiento financiero no pueda realizarse sobre los derechos, en virtud de que son cosas intangibles.

Si bien es cierto que la doctrina acepta la contratación sobre los derechos en el arrendamiento civil, sin embargo no puede aplicarse en forma supletoria al contrato en estudio, a pesar de que existan algunas semejanzas entre los dos contratos, el arrendamiento financiero, desde mi punto de vista representa una nueva forma de contratar muy especial, que tiene una existencia y configuración propia, tanto por las partes que intervienen en la celebración del mismo como por el objeto que motiva el contrato, así como por los fines que persigue, lo cual



quedó debidamente comprobado con la comparación que se realizó con los contratos más afines como son el arrendamiento civil, - la compraventa y el préstamo.

Como lo he señalado anteriormente una de las características propias del arrendamiento financiero, es la relación jurídica, que se entabla entre el arrendatario y el proveedor, fabricante o constructor del bien, como una persona extraña y ajena a la relación que se da en el contrato, entre la arrendadora -- financiera y el arrendatario, y por el otro lado la que se presenta entre dicha arrendadora y el proveedor, fabricante o constructor de la cosa que motiva el contrato, presentándose como - se observa, una relación triangular.

En primer lugar la relación jurídica que se presenta entre la arrendadora financiera y el proveedor, fabricante o constructor, es propia de un contrato de compraventa, en virtud de que la arrendadora para otorgar un arrendamiento financiero de un bien, debe adquirirlo y generalmente lo realiza mediante compraventa, que constituye un contrato independiente del que se está tratando en el presente trabajo.

Motivo de gran interés representa la relación jurídica que se da entre el arrendatario y el constructor, fabricante o proveedor del bien, objeto del contrato de arrendamiento financiero, ya que como se ha señalado, el proveedor o fabricante es -- una persona extraña en el presente contrato, en virtud de que - no interviene con su consentimiento para la celebración y constitución del mismo, mas sin embargo se entabla una relación jurídica que considero aleatoria entre las dos personas mencionadas.

Es aleatoria, en virtud de que depende de la celebración -

del contrato de arrendamiento financiero y no puede existir esta relación jurídica sin la celebración y constitución del mismo contrato.

Por otra parte conforme al análisis de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, existen varios supuestos en donde se observa la relación jurídica aleatoria que se da entre el arrendatario y el proveedor o constructor del bien.

En un principio la relación que se entabla no tiene un carácter estrictamente jurídico, ya que únicamente se destaca la facultad que tiene el arrendatario de seleccionar al productor o constructor del bien que va a ser objeto del contrato de arrendamiento financiero, autorizando los términos, condiciones y describiendo el bien en su pedido u orden. Aunada a esta relación se encuentra la relativa a la entrega del bien, la cual puede realizarla directamente el proveedor, fabricante o constructor al arrendatario, cuando así se pacte en el contrato.

A este respecto, el artículo 28 de la Ley, señala, que la arrendadora financiera está obligada a entregar al arrendatario los documentos necesarios para que él mismo quede legitimado a fin de recibir directamente el bien de parte del fabricante, constructor o proveedor, considerándose esta entrega del bien como jurídica entre la arrendadora financiera y el arrendatario, en virtud de que el proveedor o fabricante, debe entregar a la arrendadora los documentos firmados por el arrendatario en donde conste haberlos recibido.

De lo antes expuesto se observa que existe ya una mención expresa de una cesión de derechos, la que viene a presentarse en forma más amplia y con una relación estrictamente jurídica -

entre el arrendatario y el vendedor o fabricante del bien, cuando la arrendadora financiera transmite los derechos que tiene en contra del vendedor al arrendatario, para que éste los ejercite por los vicios o defectos ocultos del bien dado en arrendamiento financiero que impidan su uso parcial o total.

Es necesario establecer que esta cesión de derechos que la arrendadora financiera otorga al arrendatario en contra del vendedor o fabricante del bien, no se da siempre como una transmisión de derechos, toda vez que el artículo 31 en su fracción I, de la Ley, autoriza al arrendatario a actuar como representante de la arrendadora.

Conviene señalar que la representación tiene una naturaleza jurídica distinta a la cesión de derechos, ya que debe otorgarse en los términos establecidos por la Ley, sea en el mismo contrato de arrendamiento financiero o bien en un acto jurídico conexo, que puede ser el mandato, en donde la arrendadora es el mandante y el arrendatario, el mandatario, quien en el desempeño de su encargo deberá sujetarse a las instrucciones recibidas por el mandante, de conformidad con las condiciones establecidas en el pedido u orden de compra.

Por otra parte, en virtud de que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, carece de normas que reglamenten la cesión de derechos que se da en el arrendamiento financiero, es indispensable aplicar en forma supletoria las disposiciones de la legislación civil y mercantil, con el objeto de adecuar este acto jurídico dentro del presente contrato que se analiza.

En primer término se debe establecer que habrá cesión de derechos, cuando el acreedor transfiera a otros los que tenga

contra su deudor, y en la figura del arrendamiento financiero - los elementos serían: la arrendadora financiera es el cedente, - el arrendatario es el cesionario y el objeto de la cesión son - los derechos que la arrendadora, como adquirente del bien, tiene contra el vendedor o fabricante del bien dado en arrendamiento financiero.

Los requisitos para que la cesión de derechos sea válida - y el arrendatario pueda ejercitar los derechos que tiene la --- arrendadora financiera en contra del vendedor o fabricante, se pueden resumir de la siguiente manera:

- 1) Que la cesión no esté prohibida por la Ley o por el contrato, en caso de que se haya convenido en no hacerla - o bien que no lo permita la naturaleza del derecho. --- (Así lo señala el artículo 2030 del Código Civil).
  
- 2) Llenar la formalidad requerida por la Ley. El Código - de Comercio <sup>(1)</sup> no exige formalidad alguna en las cesiones de crédito mercantiles, por lo que puede ser consensual. En lo referente a las cesiones de crédito civi--les, el Código Civil, en su artículo 2033, establece -- que "los que no sean a la orden o al portador, puede -- hacerse en escrito privado que firmarán el cedente, el cesionario y dos testigos, y sólo cuando la ley exija - que el título de crédito cedido conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de docu--mento".

Al respecto considero que la cesión de derechos que se dan en el presente contrato, debe aplicarse el Código de Comercio,-

(1) Artículos 78, 389, 390 y 391 del Código de Comercio.

por lo tanto es consensual, en virtud de que así se desprende - del artículo 390 de dicho código, con la salvedad de que el --- arrendatario, en este caso cesionario, debe notificar al deudor vendedor o constructor del bien, ante dos testigos como formalidad, fecha en la cual la cesión produce sus efectos con el deudor.

Así también considero que es necesario mencionar que la -- notificación que realiza el arrendatario sobre la cesión, generalmente se realiza mediante el primer acto de reclamación, y -- sólo a partir de este momento tiene efectos jurídicos.

#### B. PROYECCION EN LA PRACTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Antes de comentar el desenvolvimiento y la proyección del contrato en estudio en el medio práctico, conviene señalar ventajas y desventajas económicas que se han observado en la aplicación del arrendamiento financiero en los negocios que realizan las empresas, tanto de parte de la arrendadora financiera -- que otorga el uso y disfrute de un bien, como de parte del --- arrendatario, que recibe el financiamiento, utilizando productivamente el bien.

Al respecto se pueden establecer las siguientes ventajas -- económicas:

- 1) En primer lugar libera capital de trabajo para utilizar se en bienes productivos o para la preservación operativa de las empresas, o bien para el aprovechamiento de oportunidad de inversión y operaciones de mucho rendimiento, mejorando el control de la empresa.

Cabe mencionar que la capacidad de obtener ganancias en to negocio, está basado en parte, en la necesidad de poder liberar fondos del activo fijo que prácticamente no tienen intervención en la producción e invertirlos en activo o capital circulante con el fin de poder impulsar la producción, como se presenta con la contratación de una maquinaria o equipo por medio de arrendamiento financiero.

2) El contrato de arrendamiento financiero permite a las - empresas de capital de trabajo restringido, o aquéllas que si - poseen amplio capital, rentar un equipo o maquinaria con el ob- jeto de incrementar o desarrollar su producción, ocupando sus - recursos económicos que iba a utilizar en la compra del equipo en otro proyecto o para invertirlo en bienes de rápida realiza- ción, además de que no tiene que hacer grandes inversiones inmediatas de capital o incremento en su adeudo, por lo que en conclusión el presente contrato en estudio, permite la expansión - financiera sin agotar otras fuentes de crédito que puede utili- zar la empresa en su crecimiento o desarrollo.

3) Utilizando el contrato de arrendamiento financiero se - puede obtener una depreciación acelerada del costo del equipo o maquinaria que va a ser arrendado, lo que beneficia indudable- mente al arrendatario al momento de ejercitar la opción de compra del bien, si así conviniera a sus intereses.

4) Presenta una imagen de confianza en los estados finan- ceros del arrendatario, al no aparecer como pasivo las rentas - que paga por el uso y disfrute del bien arrendado, debido a que no se contabilizan como deuda a cargo de la empresa, en algunos casos.

5) El arrendamiento financiero constituye un seguro contra

la obsolescencia del bien a favor del arrendatario, en virtud de que se encuentra protegido durante la vida del contrato contra las innovaciones técnicas, en caso contrario, estaría en una posición desventajosa con la competencia que posee mejores recursos, obligándolo a deshechar el equipo si lo hubiere comprado o lo hubiesen financiado normalmente y adquirir uno más moderno, sin en cambio, cuando crea conveniente podrá rescindir el contrato y arrendar un nuevo equipo que le permita ser auto-funcional, permaneciendo en el mercado con su producción o bien colocarse en situación ventajosa dentro del mismo.

Conviene comentar la desventaja de ser propietario de los bienes de capital, en virtud de que retarda la modernización -- del equipo, al no poder deshacerse fácilmente de su maquinaria, provocando que se vuelvan obsoletos con los progresos científicos y tecnológicos que día con día son más avanzados, perdiendo como se mencionó anteriormente, competitividad o disminución en sus utilidades.

6) Permite un financiamiento completo, considerándose como algo primordial, toda vez de que no exista otro medio por el cual las empresas obtengan financiamiento por el 100% para adquirir maquinaria o equipo. Los préstamos llegan en el mejor de los casos al 80% del valor del bien.

7) Así también permite conocer el equipo o maquinaria que va a ser arrendado, poder evaluar la calidad, el funcionamiento y las ventajas del mismo, y así decidir cual es él más adecuado para sus necesidades.

8) No existen garantías adicionales, en virtud de que el equipo es propiedad de la arrendadora financiera, lo cual queda estipulado en el contrato, no requiriéndose gravámenes de ningun

na especie del activo del arrendatario. Normalmente se limita a los propios bienes arrendados si la situación financiera del arrendatario es sana.

9) Puede presentar ventaja con respecto a la inflación, -- en virtud de que como sabemos el dinero que se paga en el futuro, ya habrá disminuído su valor en comparación con el dinero de hoy, y el arrendatario al no comprometer sus reservas de --- efectivo en compra de equipo que se devalúa, es posible pagar - su arrendamiento en el futuro con dinero ya devaluado.

10) En la mayoría de los casos el arrendamiento financiero es una fuente de recursos más ágil, sin tardanzas en trámites y requisitos, como se podrían presentar en los créditos refaccionarios o hipotecarios.

11) Al obtener un financiamiento a través del arrendamiento financiero, no hay enganches ni saldos compensatorios requeridos por préstamos convencionales que incrementan el costo del financiamiento.

12) El arrendamiento financiero puede pactarse en moneda nacional o en dolares americanos.

Por otra parte, como el arrendamiento financiero no es ni pretende ser la solución única para el problema de la carencia de recursos económicos que afrontan las empresas, ya que al -- igual que cualquier otro tipo de financiamiento, presenta una - variedad de atractivos e inconvenientes que, en cierto momento, no se puede considerar como el medio idóneo que solucione el -- problema financiero.

Al respecto las desventajas económicas más sobresalientes del arrendamiento financiero son:



1) Presenta un costo total superior del bien con la intervención de las arrendadoras financieras, en virtud de que trae como consecuencia lógica, la obtención de ganancia desde el momento en que el arrendatario ejerza la opción de compra, además en los pagos considerados como rentas está incluido una serie de gastos en que incurre la arrendadora, como son: gastos de --transportación, mantenimiento y conservación en algunas ocasiones, gastos aduanales, impuestos especiales y altos intereses --por el financiamiento.

2) Es indispensable el consentimiento de la arrendadora --financiera para realizar cambios o adiciones al equipo arrendado.

3) En el arrendamiento financiero se adquieren obligaciones que prácticamente son un pasivo, pues el importe de la contraprestación total generalmente se señalan en títulos de crédito o pagarés, implicando la creación de un pasivo del arrendatario.

4) En algunos casos determinadas empresas utilizan el ---arrendamiento financiero para allegarse un tipo especial de maquinaria, la que por sus características no tiene demanda en --otras empresas, lo que ocasiona que una vez utilizada dicha maquinaria, al término de su vida prácticamente no tendrá un --valor de venta, por lo tanto la arrendadora querrá recuperar el --importe del bien lo más pronto posible aumentando el pago de la renta.

5) Constituye una obligación fija e irrevocable en contra del arrendatario, con un alto costo en caso de liberación anticipada.

6) Existe el problema de que el bien otorgado en arrendamiento financiero se encuentra inmóvil para su venta por un plazo forzoso, no pudiendo ambas partes deshacerse de él tan fácilmente.

De lo antes expuesto puedo afirmar que a pesar de que el contrato de arrendamiento financiero presenta algunos inconvenientes de tipo económico, existen razones importantes para su utilización por todas aquellas empresas que necesiten recursos financieros suficientes para lograr la expansión y el desarrollo de la misma y de su producción, o para aquellos casos en que tengan exceso en la demanda de sus productos, superando de manera significativa su capacidad productiva, siendo necesario su incremento para satisfacer el mercado y sobre todo cuando el crecimiento que tienen sea con características y permanencia du dosa.

Cabe mencionar que en el caso de que se adquiriese la propiedad del equipo o maquinaria necesarias para lograr su objetivo, la empresa tendría un desembolso de capital considerable y no podría aumentar el potencial de sus operaciones comerciales, reduciendo las posibilidades de su expansión.

Así también puedo afirmar que el contrato en estudio, es necesario para lograr la expansión o modernización del equipo o maquinaria que se utiliza para la distribución o ventas de los productos de la empresa en épocas cíclicas, o en el caso antes citado, cuando exista demasiada demanda, toda vez que pueden ob tener, por ejemplo, camiones de carga u otro tipo de equipo a través del arrendamiento financiero.

Asimismo una empresa puede obtener a través del contrato en estudio la implantación, mejora o actualización de los sis-

temas de información por medio de equipos electrónicos con alto costo de inversión, mejorando su control interno, evitando al mismo tiempo los elevados riesgos en la adquisición de dichos equipos, en virtud de que son muy especializados.

Por todo lo expuesto, puedo concluir que la proyección en la práctica del contrato de arrendamiento financiero es muy amplia, ya que las empresas que están autorizadas para realizar este tipo de financiamiento, han abarcado a gran parte de los equipos o maquinarias que se utilizan en el proceso de producción de los satisfactores que necesita la sociedad, incluso se ha llegado a utilizar en los bienes inmuebles, por lo que considero, que representa una actividad importante para el desarrollo de la economía y de la industria de nuestro país, toda vez que las empresas sean pequeñas o grandes económicamente, tendrán la posibilidad de renovar su maquinaria obsoleta y así incrementar su producción, incluso para aquellas empresas jóvenes que necesitan un rápido desarrollo en su giro comercial y en su producción.

## SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### I.- DATOS DE LA EMPRESA SOLICITANTE.

NOMBRE: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

DELEGACION O POBLACION Y COLONIA: \_\_\_\_\_

TELEFONOS: \_\_\_\_\_ CODIGO POSTAL: \_\_\_\_\_

GIRO: \_\_\_\_\_ TELEX: \_\_\_\_\_

FUNCIONARIO DE ENLACE: \_\_\_\_\_

CARGO: \_\_\_\_\_

FORMA LA EMPRESA PARTE DE UN GRUPO SI\_\_ NO\_\_ QUE EMPRESAS -  
LO FORMAN: \_\_\_\_\_

### II.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO.

EQUIPO (S): \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

¿ De ser posible enviar relación adjunta.

PLAZO\_\_ MESES. USO Y VENTAJAS QUE SE ESPERAN OBTENER CON EL -  
EQUIPO: \_\_\_\_\_

### III.- DATOS ADICIONALES

AVALES U OBLIGADOS SOLIDARIOS (Indicar nombre o razon social,  
domicilio y teléfono). \_\_\_\_\_

### INSTITUCIONES DE CREDITO CON QUE OPERA:

Institución	Crédito	Plazo	Importe	No. de Cuenta- Cheques.
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

## ARRENDADORAS CON QUE OPERA:

Nombre	Equipo	Plazo	Importe
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

## PRINCIPALES PROVEEDORES:

Nombre	Domicilio y Telf.	Plazo	Importe
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

QUIEN LO RELACIONO CON LA ARRENDADORA: \_\_\_\_\_

## PRINCIPALES CLIENTES:

Nombre	Domicilio	Teléfono
_____	_____	_____
_____	_____	_____

## IV.- SEGURO DEL EQUIPO ARRENDADO.

En caso de ser aprobada esta solicitud, autorizamos a la arrendadora a contratar a nuestro cargo los seguros correspondientes al equipo objeto de la presente a: \_\_\_\_\_

## V. DATOS DE CONTRATACION.

Nombre de las personas que pueden firmar el contrato de arrendamiento y título de crédito: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Poder otorgado en la escritura No. \_\_\_\_\_ Inscrita en el libro \_\_\_\_\_ Vol. \_\_\_\_\_ A fojas \_\_\_\_\_

Número \_\_\_\_\_ De Fecha \_\_\_\_\_

1.- La información proporcionada será de uso exclusivo y confidencial de la Arrendadora.

2.- En caso de autorizarse esta solicitud y de celebrarse el -- contrato de arrendamiento, nos comprometemos a proporcionar a -- la Arrendadora los estados financieros correspondientes a -- ejercicios sociales comprendidos en la duración del arrendamiento.

---

LUGAR Y FECHA

---

FIRMA DEL SOLICITANTE Y CARGO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

No.-----

ANTE MI \_\_\_\_\_ PUBLICO No. \_\_\_\_\_

En la Ciudad de \_\_\_\_\_, y con fecha \_\_\_\_\_

en representación de la ARRENDADORA \_\_\_\_\_; como arren

dadora y por otra parte el señor \_\_\_\_\_

en representación de \_\_\_\_\_

como arrendatario y dijeron que teniendo concertada la celebra  
ción de un contrato de arrendamiento financiero, lo vienen a -  
dejar asentado al tenor de las siguientes condiciones particu  
lares y generales.

**CONDICIONES PARTICULARES**

**EQUIPO MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO**

Lugar de uso del equipo.

**ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO.**

Plazo forzoso del arrendamiento: \_\_\_\_\_

Moneda de pago de las rentas: \_\_\_\_\_

Fecha de pago de la 1a. Renta: \_\_\_\_\_

Plazo de pago de las rentas: \_\_\_\_\_ consecutivos.

La vigencia del contrato inicia \_\_\_\_\_

NUMERO DE RENTAS	IMPORTE DE CADA RENTA	TOTAL DE RENTAS	I.V.A. A LA - tasa del --- SOBRE EL TOTAL DE RENTAS
_____	_____	_____	_____

Tasa de interés considerada para fijar los pagos: \_\_\_\_\_

Intereses Moratorios: Los intereses moratorios se calcularán - aplicándose diariamente a las cantidades vencidas el factor \_\_\_\_\_ que corresponde a la tasa de interés anual considerada - para fijar los pagos aumentada en un \_\_\_\_\_%, estos intereses - moratorios causarán mensualmente el I.V.A. a la tasa vigente.

OPCION DE COMPRA ANTES DE I.V.A. \_\_\_\_\_

PAGADERA EL: \_\_\_\_\_

AJUSTES: Las rentas y los intereses moratorios establecidos se ajustarán de acuerdo con la evolución de la tasa de interés establecida para el financiamiento de la operación en las condiciones descritas por el anexo No. 1 al presente contrato que - firmado por la partes hace parte integrante del mismo.

SEGUROS: \_\_\_\_\_

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:



## MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### CONDICIONES GENERALES.

CLAUSULA I.- La arrendadora da en arrendamiento al arrendatario, quien con ese carácter recibe el equipo que él mismo - ha solicitado del proveedor.

CLAUSULA II.- ELECCION DE EQUIPO. Declara el arrendatario que ha elegido el equipo objeto del contrato, a su fabricante y proveedor, verificando en forma absoluta y bajo su exclusiva -- responsabilidad, la idoneidad del equipo para los fines a los - que se va a destinar, precio, eficiencia, calidad y caracterís- ticas.

CLAUSULA III.- ORDEN DE COMPRA O PEDIDO. El pedido suscri- to por la arrendadora a solicitud del arrendatario deberá ser - firmado también por éste último. La arrendadora no será respon- sable de ningún error u omisión en la descripción del equipo -- que se adquiera en las especificaciones, términos o condiciones que se contengan en el pedido. La firma del arrendatario en el pedido significa su conformidad absoluta en los términos y con- diciones, descripción y especificaciones consignadas en el mis- mo.

CLAUSULA IV.- GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE. La -- arrendadora cede al arrendatario cualquier garantía o servicio- que debe prestar el vendedor del equipo y autoriza al arrendata- rio para que obtenga el servicio o garantía que requiere el -- equipo arrendado. El arrendatario deberá solicitar el servicio exclusivamente a la persona que le haya vendido el equipo a la- arrendadora, quedándole prohibido solicitar el servicio a otra- persona que pueda prestarlos sin la autorización necesariamente

escrita de la arrendadora. En caso de que la garantía o servicio no fueran totalmente gratuitos, su costo será cubierto por el arrendatario.

CLAUSULA V.- ENTREGA E INSTALACION. El arrendatario se obliga a recibir el equipo en la fecha, términos y condiciones especificados en el pedido, dando aviso por escrito a la arrendadora de la recepción dentro de las 72 horas siguientes. La negativa del arrendatario de recibir el equipo constituye causa de rescisión del contrato, pero a su elección la arrendadora podrá exigir el cumplimiento del mismo. Si el arrendatario se negare a recibir el equipo, se obliga a pagar a la arrendadora -- por concepto de indemnización una suma equivalente al 20% del importe total de la renta estipulada para todo el término forzoso del arrendamiento. Esta indemnización se causará ya sea que la arrendadora opte por rescindir el contrato o reclamar el cumplimiento del mismo. Por haber seleccionado el arrendatario el equipo, la arrendadora no responderá ante el arrendatario por -- ningun daño, defecto, diferencias en las especificaciones, entrega tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los -- equipos arrendados, o por error del fabricante, proveedor o comerciante en el ensamble o correcta instalación del equipo, o por cualquier otro error o incumplimiento del vendedor en relación a la orden de compra, por ello el arrendatario se obliga -- a reclamar sus derechos solamente al proveedor, fabricante o -- transportador del equipo con exclusión de la arrendadora. Los gastos de transporte e instalación, así como el suministro de -- cuantos accesorios, elementos, equipos complementarios sean necesarios, serán por cuenta del arrendatario, asimismo los im-- puestos, derechos aduanales y gastos por cualquier causa que se originen excepción hecha de los casos en que los gastos sean -- por cuenta del proveedor del equipo y según se hubiere estipulado en el pedido.

CLAUSULA VI.- PROPIEDAD DEL EQUIPO. El equipo y cualquier mecanismo, refacción o pieza que se use accesoriamente con él - o que posteriormente se le instale o agregue, quedará durante - el plazo del arrendamiento, propiedad exclusiva de la arrendadora, y el arrendatario se obliga a tomar a su costa, cuantas medidas sean necesarias para defender y hacer respetar a terceros tal derecho de propiedad. El arrendatario se obliga a fijar en sitio visible y en forma permanente, una placa donde se indique que el equipo es propiedad de la arrendadora. El equipo no podrá ser embargado ni objeto de privación de posesión por cualquier otro acreedor del arrendatario distinto de la arrendadora y el arrendatario se obliga a defenderlo de cualquier intento - de embargo por terceros, tomando a su cargo todas las medidas - necesarias para evitarlo o para levantar el secuestro en su caso, notificándolo inmediatamente a la arrendadora, particularmente en el caso de conflicto obrero-patronal entre el arrendatario y sus obreros.

CLAUSULA VII.- UTILIZACION DEL EQUIPO.

1) LUGAR DE USO. El arrendatario se obliga a usar el equipo en el lugar indicado en las condiciones particulares. Si el arrendatario desee trasladar el equipo a un lugar distinto, - necesitará previamente el consentimiento por escrito de la - - - arrendadora. El incumplimiento del arrendatario será causa de rescisión del contrato, que la arrendadora hará valer si así -- conviniere a sus intereses.

2) REPARACIONES Y REFACCIONES. El arrendatario deberá a - sus expensas realizar todas las reparaciones e instalar todas - las refacciones en el equipo arrendado que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia durante el contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento. El arrendatario deberá usar solamente refacciones legítimas --

hechas por el fabricante del equipo. El arrendatario no podrá sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora, -- adaptar o instalar cualquier accesorio en el equipo, si tal -- adaptación o instalación cambiare la función original que debe desempeñar dicho equipo o el uso para el cual esté normalmente destinado.

3) CUIDADO DE OPERACION. El arrendatario se obliga a operar el equipo arrendado, empleando para ello solamente personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por él mismo. Requerirá de personal que use el equipo con el debido cuidado y diligencia, operándolo con todas las precauciones para evitar descomposturas, deméritos, daños y perjuicios a terceros, lo que de ocurrir serán a su cargo.

4) LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS. El arrendatario queda obligado a obtener y mantener en vigor a su costa todas las licencias, permisos y registros necesarios para la compra y la operación del equipo, que sean requeridos por las leyes o reglamentos aplicables. La omisión del arrendatario de obtener o -- conservar en vigencia las licencias, permisos o registros, constituye causa de rescisión del contrato. En su caso y si así -- convinieren, la arrendadora podrá suplir las cantidades necesarias a efecto de mantener en vigor las licencias, permisos o registros indispensables para la operación del equipo. El importe de los pagos efectuados por este concepto, los cubrirá el arrendatario a la arrendadora al ser requerido por ésta, obligándose también a cubrir intereses moratorios sobre las sumas adelantadas y en las condiciones fijadas por los términos particulares de la solicitud.

5) INSPECCION DEL EQUIPO. La arrendadora tendrá derecho de inspeccionar cuantas veces lo desee el equipo arrendado, a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y -

conservación, y el arrendatario se obliga a permitir la realización de dichas revisiones.

CLAUSULA VIII.- RESPONSABILIDAD SEGUROS.

1) A partir de la fecha de recepción del equipo y hasta -- que concluya la relacion contractual, el arrendatario en su calidad de detentador y usuario del equipo será responsable en to do caso, aún en caso fortuito o fuerza mayor.

a) De todos los riesgos o daños que la existencia o el empleo del mismo ocasione a terceros, en sus personas o - en sus bienes, aunque derivasen estos daños de defectos del equipo.

b) De todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción o daños que sufra el equipo arrendado.

2) El arrendatario se obliga a suscribir a su costa una pó liza de seguro garantizando su responsabilidad civil ilimitada frente a terceros.

3) Hasta que concluya la relación contractual, el arrendatario se obliga a contratar con la compañía de seguros designada en las condiciones particulares, un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que esté expuesto el equipo, designando a la arrendadora como beneficiaria irrevocable y preferente, condición que de no cumplirse será causa de rescisión. El --- arrendatario se obliga a entregar a la arrendadora en un plazo mayor de 15 días a partir de la fecha de recepción del equipo, una copia de la póliza de seguro contratado en los términos del contrato. La prima y gastos que se causen por la obtención de este seguro y por sus renovaciones serán por cuenta del --- arrendatario, quien los pagará en su oportunidad. Si el arren-

datario no los cubriera en la forma prevista, la arrendadora po  
drá pagar dichas sumas por cuenta del arrendatario, quien las -  
reembolsará junto con los intereses moratorios calculados a la  
tasa de interés anual establecida en las condiciones particula-  
res desde el día del pago por la arrendadora y hasta el día del  
reembolso.

En caso de siniestro, el arrendatario se obliga a avisar -  
a la arrendadora en un plazo no mayor de 2 días y a dar a la --  
aseguradora los avisos correspondientes en los términos y condi-  
ciones consignadas en las pólizas respectivas.

- a) En el caso de que el equipo sufriera daño por cualquier  
causa, que sea susceptible de reparación, el arrendata-  
rio está obligado a realizarla a sus expensas; y si la  
arrendadora o su cesionario han sido indemnizados, paga-  
rán el monto de la indemnización al arrendatario tan --  
pronto como obtengan pruebas suficientes de que el equi-  
po ha sido reparado en forma debida.
  
- b) Si el equipo se pierde, es robado o dañado de modo tal-  
que sea imposible su reparación, el arrendatario deberá  
pagar a más tardar dentro de los 30 días después de que  
ocurra el siniestro, a la arrendadora una suma equiva--  
lente al saldo insoluto de la renta total y el importe-  
de las opción indicada en las condiciones particulares-  
y se dará por terminado el contrato. Posteriormente a  
este pago, la arrendadora abonará al arrendatario, las  
indemnizaciones que recibiera de las compañías de segu-  
ro de conformidad con las pólizas.

CLAUSULA IX.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. El contrato de-  
arrendamiento entrará en vigor en la fecha establecida en las -  
condiciones particulares y concluirá el cumplirse el término --

forzoso pactado.

CLAUSULA X.- RENTAS. Queda convenido como renta total por el término fijo y forzoso del contrato, en los términos del artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal, la cantidad que se señala como TOTAL DE RENTAS en las condiciones particulares de este documento. El importe total de dicha renta será pagado por el arrendatario mediante la realización de tantos pagos como periodos constituyan el plazo del contrato, los pagos establecidos con consecutivos, importan la cantidad que señala en las Condiciones particulares como importe de cada renta y deberán efectuarse sucesivamente a partir de la fecha de pago de la primer renta que también se establece en las citadas condiciones particulares.

El arrendatario se obliga a pagar las rentas en las oficinas de la arrendadora, o en el lugar que ésta designe por escrito, sin necesidad de requerimiento previo. Si el arrendatario cubriere extemporáneamente la renta estipulada a la arrendadora, se obliga a pagar como pena convencional los intereses moratorios diarios que se fijan en las condiciones particulares.

A solicitud de la arrendadora y jurídicamente causados por el contrato, el arrendatario suscribirá tantos títulos de crédito como vencimiento de renta estipulado en el término forzoso del arrendamiento, cada uno por el monto de renta convenida. La suscripción y la entrega a la arrendadora de estos títulos no implica el pago de las rentas ni constituye recibo de ellas. La arrendadora podrá pedir al arrendatario, que en lugar de estos títulos de crédito, suscriba un solo pagaré por el importe total de la renta por el plazo forzoso estipulado. El pago de las rentas se comprobará por recibos que la arrendadora otorgue.

**CLAUSULA XI.- OPCIONES A LA TERMINACION DEL CONTRATO.**

A la terminación del contrato, siempre que se haya cumplido con todos sus términos y condiciones y previo aviso por escrito a la arrendadora con una anticipación de un mes, el arrendatario podrá optar entre:

1) Adquirir el equipo arrendado pagando de contado a la arrendadora a la conclusión del plazo forzoso indicado, el importe de la opción de compra que fija las condiciones particulares. Los gastos y los impuestos derivados de dicho contrato de compraventa serán a cargo del arrendatario.

2) Participar en el importe de la enajenación del equipo a un tercero que designa el arrendatario, siempre y cuando el valor de la venta, deducidos los gastos e impuestos que gravan la operación, sea superior a la opción de compra fijada en las condiciones particulares. En este supuesto, la arrendadora otorgará al arrendatario como participación, la fracción del precio de venta que reciba en exceso al importe de la opción de compra después del pago de los gastos e impuestos.

3) Prorrogar el plazo para continuar con el uso y disfrute temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a lo que se pacte por ambas partes.

Si no ejercitase el arrendamiento ninguna de estas opciones, estará obligado a devolver el equipo en el lugar que le designe la arrendadora, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir del último día de renta, transcurrido el cual e independientemente de las acciones que para la recuperación del equipo ejercite la arrendadora, el arrendatario pagará una ren-



ta diaria por el monto que resulte de dividir el importe de cada renta pactada en las condiciones particulares entre los días del período de dicha renta hasta la fecha de la devolución o recuperación del equipo.

Serán causas de terminación del contrato, además de las -- consignadas en la Ley, el que el arrendatario sea declarado en quiebra, concurso o suspensión de pagos, estalle huelga en su empresa, se disuelva la sociedad, o en caso de ser persona física fallezca.

Es facultad de la arrendadora dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago pudiendo exigir del arrendatario el cumplimiento del contrato en los casos que señale la Ley, el -- clausulado de este contrato o la falta de pago puntual de las obligaciones a cargo del arrendatario.

CLAUSULA XII.- CESION O GARANTIA. La arrendadora queda autorizada para si a sus intereses convinieren, ceder, traspasar -- dar en garantía los derechos inherentes al contrato, o los títulos de crédito derivados del mismo, sea a una institución de -- crédito o a cualquier persona física o moral. Conviene las partes en que el arrendatario le queda prohibido, ceder, traspasar o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del contrato ni pignorar o gravar, en cualquier forma, el equipo arrendado, o transmitir su posesión ya sea en su totalidad o parte del mismo. Si el arrendatario violare en cualquier forma estas prohibiciones, sera causa de rescisión y cubrirá a la arrendadora -- los daños y perjuicios que ésta sufriera.

CLAUSULA XIII.- IMPUESTOS. El arrendatario queda obligado a pagar los impuestos, derechos, honorarios o gastos que causen o llegaren a causar en lo futuro el contrato o el equipo, y --

los gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. La inscripción podrá diferirse para no gravar económicamente al arrendatario; pero si fuere necesaria a juicio de la arrendadora, se llevará a efecto, cargando su costo y los intereses moratorios que fijan las condiciones particulares al arrendatario, hasta su reembolso. El impuesto al valor agregado que se cause por la celebración del contrato y que se precisan en las condiciones particulares, será cubierto por el arrendatario junto con la primera renta.

CLAUSULA XIV.- COMPETENCIA. Serán competentes para conocer de cualquier controversia los Tribunales del Orden Común o Federal de la Capital de la República o los de la plaza donde se celebró el contrato a elección de la arrendadora, por lo cual el arrendatario renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otro que pudiera corresponderle.

CLAUSULA XV.- PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL.

a) En caso de rescisión del contrato por la falta de pago puntual de las rentas fijadas en las condiciones particulares, las partes convienen en someterse al procedimiento señalado para el juicio ejecutivo, por el artículo 464 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con aplicación de las demás disposiciones al respecto establecidas por dicho Ordenamiento o el procedimiento que elija la arrendadora que esté apegado al Derecho.

El arrendatario expresamente reconoce que la arrendadora ha cumplido totalmente sus obligaciones.

b) Si la arrendadora optare por exigir del arrendatario el cumplimiento del contrato, dando por vencido el plazo para el pago de la renta total estipulada, y demás prestaciones a su --

cargo, por mora del propio arrendatario, las partes convienen - en que la arrendadora podrá exigir el saldo total del monto de las antedichas prestaciones en la vía ejecutiva mercantil, en los términos dispuestos por el Título tercero, libro 5o. del -- Código de Comercio.

c) En los demás casos procederán las acciones que las Le-- yes determinen.

CLAUSULA XVI.- OBLIGADO SOLIDARIO. Quien con este carácter aparece en las Personalidades y Generales de este contrato se constituye Obligado Solidario del arrendatario frente y a favor de la arrendadora y en consecuencia hace suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este contrato a cargo del primero, comprometiéndose a cumplirlas en sus totalidad y - en los términos de los artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos de Código Civil del Distrito Federal.

---

ARRENDADORA.

---

ARRENDATARIO.

---

OBLIGADO SOLIDARIO.

---

TESTIGO.

---

TESTIGO.

---

## CONCLUSIONES

1. En nuestro país desde el año de 1961, surgió la primera institución que practicaba el contrato de arrendamiento financiero, mismo que con el transcurso del tiempo obtuvo un perfil importante dentro de la vida económica como una fuente adicional de financiamiento de las empresas.

2. La reglamentación del contrato de arrendamiento financiero se realizó en un principio dentro del Derecho Fiscal, a través de circulares que emitía la autoridad hacendaria, siendo hasta el año de 1974, cuando alcanza un reconocimiento legislativo en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

3. En 1980, en la reestructuración de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se le denomina al contrato en estudio ya como Arrendamiento Financiero.

4. La reglamentación jurídica que existió antes de 1982, regulaba únicamente la relación jurídica del contribuyente como sujeto pasivo de los impuestos con el Estado o Fisco como sujeto activo.

5. La relación jurídica particular entre las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero, quedó reglamentada hasta el 30 de diciembre de 1981 en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

6. Los orígenes inmediatos del contrato de arrendamiento financiero los encontramos en los Estados Unidos de Norteamérica, en los primeros años de la década de los cincuentas.

7. El arrendamiento financiero es un contrato formal, bilat

teral o sinalagmático, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, traslativo de uso y disfrute, principal, nominado y consensual con oposición a real.

8. A partir del 14 de enero de 1985, el contrato de arrendamiento financiero quedó reglamentado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

9. El arrendamiento financiero es un contrato por el cual una persona llamada arrendadora financiera se compromete con otra denominada arrendatario, a transmitir el uso y disfrute temporal de un bien tangible durante un plazo forzoso para ambas partes, y el arrendatario se obliga a cubrir las rentas que consideradas en su totalidad excedan el valor de adquisición del objeto y a ejercer la opción establecida en el contrato.

10. Los elementos personales que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero son el fabricante, proveedor o constructor del bien, la arrendadora financiera y el arrendatario. Con su manifestación de voluntad para la celebración del contrato convergen los dos últimos nombrados.

11. Las arrendadoras financieras para que practique las operaciones relativas al contrato de arrendamiento financiero, necesitan la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y constituirse conforme a una sociedad anónima.

12. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito no señala ningún requisito para ser arrendatario, más en la práctica se exigen, en virtud de que el contrato es un medio por el cual se otorga financiamiento.

13. Los elementos reales del contrato son: el bien que va

a ser dado en uso y disfrute al arrendatario y el precio que paga el arrendatario por la contraprestación.

14. Algunos derechos y obligaciones que nacen del contrato los señala la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

15. La Ley no establece una solución normativa para uno de los problemas más graves que origina el arrendamiento financiero, como es, los efectos de la rescisión, por lo que es necesaria su reglamentación con el fin de evitar las injusticias que se vienen presentando en la práctica.

16. La contratación de un seguro o garantía que cubra de los riesgos al bien, es un acto jurídico aleatorio al arrendamiento financiero.

17. La cesión de derechos que hace la arrendadora a favor del arrendatario, para que los ejercite en contra del vendedor del bien, constituye una relación jurídica aleatoria con características especiales.

18. En la actualidad y a partir de su reglamentación en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, el contrato de arrendamiento financiero es un acto jurídico.

19. La legislación de nuestro país no determina en forma precisa la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, asemejándola únicamente a una operación bancaria de crédito.

20. La legislación fiscal considera al arrendamiento finan

ciero, como una mezcla de compraventa y arrendamiento.

21. La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, desde mi punto de vista, es de tipo mercantil, teniendo una existencia muy especial, nueva y con una configuración propia.

22. La aplicación del contrato de arrendamiento financiero en el medio práctico es muy amplia, abarca desde las pequeñas y nuevas empresas, hasta las ya consolidadas.

23. El contrato de arrendamiento financiero es un medio de financiamiento que impulsa la economía del país mediante el crecimiento de la producción de las empresas.

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

ARCE Cargollo, Javier. Contratos Mercantiles Atípicos, la ed., Ed. Porrúa, México 1985, 258 pp.

BARRERA Graf, Jorge. La Nueva Legislación Bancaria, la. ed., - Ed. Porrúa, México, 1985, 189 pp.

BETTI, Emilio. Teoría General del Negocio Jurídico. Trad. A. - Martín Pérez, 2a. ed., Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid - 1959, 465 pp.

BROSETA Pont, Manuel. Derecho Mercantil, 3a. ed., Ed. Tecnos, - S.A. Madrid, 1978, 792 pp.

CASTAN Tobefías, José. Derecho Civil Español Común y Foral, Tomo IV, Derecho de Obligaciones, Las Particulares Relaciones Obliga- torias, 9a. ed., Ed. Reus, Madrid 1977, 908 pp.

CERVANTES Ahumada, Raúl. Derecho Mercantil. 4a. ed., Ed. Herre- ro S.A. México 1982, 688 pp.

DIAZ Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles, Colección Textos Ju- rídicos Universitarios, Ed. Harla, México 1983, 254 pp.

Exposición de Motivos de las Iniciativas de Ley que en materia- de finanzas el Ejecutivo Federal somete a consideración del H. - Congreso de la Unión. México 1934.

GONZALEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil, 4a. ed., -- Ed. Trillas, México 1971, 200 pp.

HAIIME Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero, 5a. ed., Edicio-



nes Fiscales, ISEP, S.A., México 1985, 176 pp.

MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo V, Relaciones Obligatorias Singulares. Trad. Santiago Sentis -- Melendo. Ed. Ejea, Buenos Aires 1971, 580 pp.

MUÑOZ, Luis. Derecho Comercial. Tomo I. Contratos. Ed. Tipográfica Argentina, Buenos Aires 1960, 665 pp.

MUÑOZ, Luis. Derecho Mercantil. Tomos I, II y III., 1a. ed., -- Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1973, 535, 504 y 495 pp.

MUÑOZ, Luis. Teoría General del Contrato. 1a. ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1973, 363 pp.

OLVERA de Luna, Omar. Contrato Mercantiles. 2a. ed., Ed. Porrúa México 1987, 381 pp.

PINTADO, José Manuel. Problemas Fiscales del Arrendamiento Financiero. Academia de Estudios Fiscales de la Contaduría Pública. México 1976.

PORRAS y López Armando. Naturaleza del Impuesto sobre la Renta, Textos Universitarios. México 1976.

PUIG Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomo III Obligaciones y Contratos. 3a. ed., Ed. Pirámide, Madrid -- 1976.

QUEROL Cabrera, Vicente. Cómo Agilizar el Comercio Exterior a través de su documentación Grupo Editorial Expansión, México -- 1984.

RICO Pérez, Francisco. Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra. La Contratación por Leasing en España. Ed. Reus. Madrid 1974, 100 pp.

RODRIGUEZ Domínguez, Humberto y RODRIGUEZ Domínguez, Joaquín. - El Tratamiento Fiscal de los Contratos de Arrendamiento, Regalías Comodato y Promesa. Ed. Defiscal. México 1981.

RODRIGUEZ Rodríguez, Joaquín. Derecho Bancario. 6a. ed., Ed. -- Porrúa. México 1980. 543 pp.

ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomos I, - II, III y IV. 16a. ed. Ed. Porrúa. México 1986.

ROSADO Echánove, Roberto. Elementos de Derecho Civil y Mercantil. 3a. ed., Ediciones ECA. México 1965. 230 pp.

ROSENBERG, M. Jerry. Dictionary of Banking and Finance. Philadelphia 1982.

RUBINO, Domenico. El Negocio Jurídico Indirecto. Trad. L. Rodríguez Arias. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid 1953, -- 197 pp.

RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Tomo II, -- Vol. 1o. Trad. Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Ed. Reus, Madrid 1970, 561 pp.

VAZQUEZ del Mercado, Oscar. Contratos Mercantiles. Ed. Porrúa - México 1982, 389 pp.

## LEGISLACION CONSULTADA

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Comercio.
- Código Fiscal de la Federación.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley del Impuesto sobre Ingresos Mercantiles.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado (1982)
- Ley del Impuesto sobre la Renta (1974), (1979) y (1980).
- Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición del Inmuebles (1983).
- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. (1982).
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.
- Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.
- Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

## REVISTAS - CONSULTADAS

GONZALEZ Cervantes, Ernesto. Adquisición de Bienes de Capital - mediante Arrendamiento Financiero. Revista de Dirección y Control No. 159. Colegio de Contadores Públicos de México. A.C.. - 1975.

FRISIC Philip, Walter y GUTIERREZ Cardona, Carlos. El Arrendamiento Financiero. Revista el Foro. No. 16, 5a. época. Enero Marzo. México 1979.

TULIO Zilli, Fabio. El arrendamiento Financiero en México. Revista de Investigación Fiscal. No. 48. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. México 1969.

VAZQUEZ Pando, Fernando A. En Torno al Arrendamiento Financiero. Revista de Investigaciones Jurídicas No. 4. Escuela Libre de Derecho. México 1980.

2.- ARRENDADORA INTERNACIONAL S.A. Organización Auxiliar de Crédito, Breve Explicación del Arrendamiento Financiero. México - 1987.

1.- ARRENDADORA BANCONER, S.A. Organización Auxiliar de Crédito Planes de Financiamiento. México 1987.

**3.- GRUPO DE ARRENDADORAS FINANCIERAS, Estudio del Arrendamiento Financiero en México, Abril 1977.**