



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
UNIDAD ACATLAN

ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Tesis

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
CESAR MENA SANCHEZ



ACATLAN, EDO. DE MEXICO, JUNIO DE 1993.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

I N D I C E

INTRODUCCION
PLANTEAMIENTO
OBJETIVO

CAPITULO PRIMERO.- ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1.1 ANTECEDENTES**
- 1.2. EVOLUCION**
- 1.3. DENOMINACION Y CONCEPTO.**
- 1.4. CARACTERISTICAS**
- 1.5. CLASIFICACION**
- 1.6. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**
- 1.7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

CAPITULO SEGUNDO: MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y FORMAS DE GARANTIZARLO

- 2.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**
- 2.2. LEASE BACK**
- 2.3. ARRENDAMIENTO PURO**
- 2.4. ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO**

2.5. OPCION DE COMPRA

2.6. GARANTIAS:

- a) Obligación solidaria
- b) Pagaré

- c) Fianza
- d) Prenda
- e) Hipoteca

CAPITULO TERCERO: NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 3.1. Mandato
- 3.2. Venta en abonos
- 3.3. Compraventa con reserva de dominio
- 3.4. Promesa unilateral de venta
- 3.5. Financiamiento

CAPITULO CUARTO: CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO

- 4.1. DE LA RESCISION DEL CONTRATO
- 4.2. DE LA NULIDAD DEL CONTRATO
- 4.3. PAGO ANTICIPADO
- 4.4. UTILIDAD PRACTICA

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

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

Anteriormente a los años sesenta, los empresarios con deseos de invertir en sus negocios y lograr un mayor crecimiento de los mismos recurrían principalmente a créditos bancarios. Muchos empresarios se enfrentaban a graves problemas, por las mismas características del sistema financiero mexicano para que los bancos les pudieran otorgar créditos. De ahí surge la necesidad de apoyar al pequeño y mediano inversionista mediante la modalidad del arrendamiento financiero, que no fue que hasta la década de los sesenta cuando se intrdujo a nuestro país.

La estrategia del arrendamiento financiero nació principalmente de la necesidad de un tipo específico de financiamiento, que tuvieron acceso ágil, rápido y de montos interesantes para la pequeña y mediana industria, atributos que los bancos por si solos no tenían.

Actualmente gran cantidad de empresarios de todos tipos, tamaños y giros recurren al arrendamiento financiero como fuente de financiamiento para financiarse a mediano o a largo plazo la adquisición de activo fijo mediante la renta de los mismos por un plazo determinado.

La principal función del arrendamiento financiero es la de estimular y brindar apoyo a las empresas, arrendando bienes para que mediante su uso productivo puedan pagarse por sí mismos recordando que "es el uso productivo de los bienes, no su propiedad lo que genera riqueza".

Las arrendadoras financieras a través del arrendamiento financiero satisface a los empresarios principalmente las siguientes necesidades.

- a) Financiamiento de nuevas inversiones.
- b) Capital de Trabajo.
- c) Uso productivo de bienes.
- d) Mayor desplazamiento de equipos.

O B J E T I V O

En el presente trabajo pretendo hacer análisis de los diferentes tipos de Arrendamiento Financiero que existen actualmente en el Mercado Financiero de México.

Se estudiarán las características y elementos principales que integran a cada uno de estos instrumentos, haciendo las observaciones correspondientes y proponiendo diferentes alternativas.

Se propondrán diferentes alternativas con el fin de coadyuvar en un mejor funcionamiento en el procedimiento de contratación con el objeto de hacer más ágil el hacer llegar recursos a las empresas que requieren de financiamiento para adquirir bienes de consumo duradero para mejorar e incrementar su productividad.

En la parte final del presente estudio, se propondrán soluciones y conclusiones respecto a éste tipo de arrendamiento.

PLANTEAMIENTO

Debido al gran auge que en la actualidad, tiene el Mercado Financiero en México y en especial el Arrendamiento Financiero, resulta importante, estudiar y analizar los diferentes tipos y modalidades que existen en relación al Contrato de Arrendamiento Financiero, así como la operatividad y utilidad práctica del mismo. Es conveniente hacer mención que dentro del presente trabajo, se analiza el ordenamiento jurídico que regula a dicho contrato a fin de poder tener un criterio mas amplio respecto del modo de financiamiento de las diferentes empresas que requieren apoyo del Mercado Financiero Mexicano.

Dentro del presente estudio, se pretende analizar las diferentes opciones que existen de financiamiento y que requieran las diferentes empresas con el objeto de poder incrementar su productividad con el fin de alcanzar un máximo de desarrollo, que les permita competir no sólo en el mercado doméstico sino que esten en condiciones óptimas de participar en en los Mercados Internacionales.

La importancia que se deriva del presente trabajo se dá como resultado de la Apertura Comercial y del ingreso de nuestro país, en los diferentes Bloques Económicos de orden mundial, ya que con ello tenemos la oportunidad de conocer y compararlas diferentes formas de financiamiento propias de las empresas nacionales sino también de empresas internacionales, para poder allegarse de bienes y servicios necesarios para aumentar su productividad así como para apoyar su capital de trabajo

CAPITULO PRIMERO

ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I.I ANTECEDENTES

El contrato de Arrendamiento Financiero es una figura jurídica contractual que tiene sus Origenes en los Estados Unidos de Norteamérica en donde se le designa "LEASING".

Fue en éste país en donde se constituyó la primera organización especializada para celebrar ésta clase de contratos, el cual se extendió con posterioridad en Europa, ya que los empresarios se pudieron percatar de las múltiples conveniencias que ésta figura presentaba, como el que evita el realizar erogaciones cuantiosas para adquirir bienes de producción o servicio lo que implicaba la inmovilización de fuertes sumas de dinero.

"En México aparece en el año de 1961 la primera empresa que operó como Arrendadora Financiera llamada "Interamericana de Arrendamientos, S.A.". El contrato fue considerado por las autoridades sólo para efectos fiscales. Su reglamentación como operación realizada por Organizaciones Auxiliares de Crédito data desde hace tiempo".¹

Esta figura contractual adquiere relevante importancia a raíz de las grandes ventajas financieras y fiscales que

¹ Acosta Romero Miguel, "Derecho Civil", Cuarta Edición. Porrúa, México, D. F., Pág. 482.

obtienen las partes que en él intervienen, así como el reconocimiento y reglamentación a que ha estado sujeto este contrato por la Legislación tributaria y por la especial.

Dentro de las ventajas que ofrece esta figura contractual podemos encontrar las siguientes:

a) Para La Arrendataria.

I.- "Desde el punto de vista de las operaciones físicas, carece por lo común de importancia que el activo sea adquirido en propiedad o se haya tomado en arrendamiento".² Para la arrendataria, la posibilidad de utilizar el bien es más importante que la propiedad.

II.- "Si la renta está adecuadamente calculada, el bien arrendado se autofinancia, esto es se paga por sí mismo a través de su utilización productiva".³

III.- "La arrendataria, tiene en su perjuicio que el bien arrendado está en su poder por un plazo largo y no puede disponer de él como un propietario".⁴

b) Para la Arrendadora Financiera:

I.- "Concede un crédito con una garantía real específica;

² Hunt, Pearson et al., *Financiación Básica de los Negocios*, trad. de Manuel J. Fernández Cepero, Ed. UTENA, México 1972.

³ Vázquez Pando Fernando A., *Reflexiones en torno al Arrendamiento Financiero*, Revista Jurídica No. 16, México.

⁴ Arce Gargollo Javier. *Contratos Mercantiles Atípicos*, Pág. 87, ed. Trillas, México 1989.

como propietario del objeto arrendado, siempre puede reivindicarlo, es decir reclamar su devolución.

II.- La arrendadora financiera, a través de los intereses y pagos de la arrendataria, obtiene un rendimiento del capital invertido.

III.- Facilita el otorgamiento del crédito, pues se conoce el destino de la inversión".⁵

Podemos conceptualizar que el objeto primordial de el contrato de Arrendamiento Financiero está encaminado a concederle un financiamiento a la arrendataria, el cual le permite obtener bienes muebles que le sean necesarios para el desarrollo de sus actividades como empresario, sin que ello impida a las personas físicas a obtener o celebrar el contrato antes mencionado.

1.2 EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En Babilonia y Egipto existieron figuras muy parecidas a el Contrato de Arrendamiento Financiero, lo mismo que en el siglo XIX, las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos recurrieron a esa figura para adquirir gran parte de su material rodante, y que la "Bell Telephone System" puso en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica", dicho

acontecimiento permitió el crecimiento de la industria con un volumen significativo de equipos financiados.⁶

Para Hawkland a finales de 1984 existieron en los Estados Unidos regulares y continuos arrendamientos financieros cuando Gordon Mackey inventó una extraordinaria máquina de coser suelas de zapatos y decidió ponerla ampliamente en el mercado sobre la base de un arrendamiento.⁷

En los años de 1940 a 1950 existieron en los Estados Unidos de Norteamérica otros Contratos de Arrendamiento Financiero. A finales de la Segunda Guerra Mundial, en 1945 la United State Shoes Machinery Corporation alquiló sus máquinas a los comerciantes de zapatos, quedando como propietaria concediendo a el arrendatario obtener un nuevo equipo mediante la suscripción de un nuevo Contrato, en caso de que el material fuera anticuado o si el primer contrato había finalizado. Lo cierto es, que la doctrina está de acuerdo en que la evolución de la figura contractual materia del presente estudio fue provocada por los grandes beneficios tributarios que representa, así como la gran posibilidad del público inversionista de adquirir en una forma más sencilla y sin desembolsos fuertes los bienes muebles e inmuebles que requiera lo que conlleva un fuerte apoyo para la industria nacional a todos los niveles.

⁶ Gutiérrez Viguera Manuel. El Leasing como Institución Financiera. ed. Asociación para el Progreso de la Dirección, 1987 pág. 47.

⁷ Hawkland, Williams D., citado por Soyla N. León Tovar, El Arrendamiento Financiero, Instituto de Investigación Jurídicas Pág. No. 15-17, México 1989.

I.3 DENOMINACION Y CONCEPTO.

Uno de los aspectos muy debatidos en torno al contrato de Arrendamiento Financiero lo constituye su denominación ya que la doctrina y la legislación comparada, no siempre han aceptado el término empleado en los Estados Unidos, numerosas han sido las polémicas sobre la traducción exacta del término "leasing" que originalmente solo se utilizó para el arrendamiento de bienes inmuebles. Tanto las leyes como los autores se muestran optimistas en encontrar un vocablo más adecuado a éste nuevo contrato.

Por contrato de Arrendamiento Financiero debe entenderse "aquel en virtud del cual la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato algunas de las siguientes opciones; compra de los bienes, (pago de la opción de compra) prórroga del contrato y, participación en el precio de venta de los bienes".

El contrato en estudio no es el contrato llano y tradicional, en virtud de que las partes que lo celebran y en especial la arrendataria tiene una intención que va más allá

del simple goce o disfrute del bien. Muchos autores lo consideran como un contrato a plazo situación que no resulta del todo aceptable, ya que atendiendo a la naturaleza del contrato únicamente se trasmite el uso y goce temporal lo que permite diferenciarlo de la compraventa a plazos. A mayor abundamiento el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento financiero se presenta en el momento en que la arrendadora financiera adquiere el bien mueble para darlo en arrendamiento la arrendataria quien a su vez pagará por ello mensualidades con los intereses correspondientes.

Hay quiénes lo consideran como una promesa de venta, de la misma manera que la compraventa a plazos, el arrendamiento financiero cuenta con la condición de compra por parte de la arrendataria del bien objeto del contrato, ya que para estar en posibilidad de adquirir en propiedad el bien arrendado debe de encontrarse al corriente en las mensualidades a que se encuentra obligado, ello le permitirá pagar en su oportunidad la opción de compra que le da la legítima propiedad de dicho bien.⁸

Lo anterior nos lleva a concluir que el arrendamiento financiero no es una compraventa a plazos, tampoco es una promesa de venta, sino que es una figura contractual que opera según sus propias características mismas que se encuentran reguladas en la Ley de General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

⁸

Javier Arce Gargallo. Contratos Mercantiles Atípicos. Edit. Trillas

El artículo 25 del ordenamiento legal antes invocado, nos define el arrendamiento financiero de la siguiente manera.

"Es el contrato por virtud del cual la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga, una cantidad de dinero determinado o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar, a el vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de ésta ley".⁹

I.4 CARACTERISTICAS

El contrato en estudio concretamente presenta las siguientes características:

- a) La Arrendadora Financiera tiene obligación de adquirir el bien que dará en arrendamiento.
- b) La arrendataria tiene como principal derecho respecto al objeto el uso o goce del mismo.
- c) El contrato debe tener un plazo forzoso para ambas

⁹

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de enero de 1990.

partes. El término determina los pagos y el momento en que debe ejercitarse la opción, es un contrato temporal.

- d) El precio debe calcularse en su totalidad como suma de los pagos periódicos. Este precio total debe exceder el valor del bien e incluir en términos de la legislación aplicable el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios. El Código Fiscal señala expresamente que en dicho contrato deberá establecerse una tasa de interés.
- e) El precio debe pagarse en parcialidades y pactarse en dinero. A diferencia del arrendamiento civil, en el cual el precio puede pagarse en especie.
- f) La arrendataria puede suscribir uno o varios pagarés a favor de la arrendadora por el monto del precio del contrato, ya que así lo señala el artículo 26 de la Ley específica.
- g) El contrato de arrendamiento financiero comprende siempre una opción a favor de la arrendataria con el objeto de que antes del término del contrato éste elija entre adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar de la enajenación a un tercero.
- h) El contrato de arrendamiento financiero debe constar por escrito, ya que así lo señala la Ley General de

Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. En relación a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Federación. Este es un contrato formal, con forma impuesta por la ley para su validez.

I.5 CLASIFICACION

El contrato de arrendamiento financiero lo podemos clasificar de la forma siguiente:

- a) Es un contrato de naturaleza mercantil.
- b) Es formal ya que debe constar por escrito y ratificarse ante Notario o Corredor Público (artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y artículo 15 del Código Fiscal). Es generalmente un contrato de adhesión.
- c) Es bilateral, ya que produce derechos y obligaciones para ambas partes.
- d) Es oneroso en virtud de que los provechos y gravámenes son recíprocos.
- e) Es conmutativo o aleatorio, pues el precio puede variar durante la vigencia del contrato; la contraprestación es determinada o determinable, así lo establece el artículo 25 de la Ley de la Materia.

- f) Es principal, en cuanto a que su existencia no depende de otro contrato u obligación previamente existente. En lo que se refiere a la opción, es un contrato preparatorio.
- g) Es un contrato de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se prolonga en el tiempo.
- h) Es traslativo de uso en lo que respecta al uso o goce del bien por parte de la arrendataria. Es traslativo de dominio para la arrendadora financiera que debe adquirir el bien. Puede considerarse preparatorio en lo que toca a la opción, y si ésta se ejercita para que la arrendataria adquiera el objeto arrendado será traslativo de dominio.
- i) Es un contrato típico de el derecho bancario.
- j) De adhesión, en virtud de que las cláusulas son redactadas unilateralmente por la Arrendadora sin que la arrendataria financiera para aceptar dicho contrato, puede discutir su contenido.

I.6 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El contrato de Arrendamiento Financiero está constituido al igual que todos los contratos por diversos elementos que podemos clasificar en personales reales y formales estos últimos tienen su naturaleza en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, ya que

ésta obliga a las partes a que dicho contrato debe celebrarse en forma escrita, señalando los elementos que deberá contener dicha forma, los cuales estudiaremos con posterioridad.

A continuación entraremos al estudio de los elementos referidos en el párrafo anterior iniciando con los **ELEMENTOS PERSONALES** del contrato de Arrendamiento Financiero.

Las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero se designan en **ARRENDADORA FINANCIERA Y EN ARRENDATARIA**.

De las características generales que señala el artículo 8° de la LGOAAC destacaremos las más importantes:

I. Las Arrendadoras Financieras se constituyen como Sociedades Anónimas y éstas pueden ser de Capital Fijo o Capital Variable, en la práctica todas son de Capital Variable.

II. Como sociedades mercantiles, deben constituirse ante notario público (art. 5° de la LSM), pero la escritura constitutiva y sus modificaciones deben ser aprobadas por la SHCP (art. 8°-XI, de la LGOAAC). No requiere de mandamiento judicial para su inscripción en el Registro de Comercio.

III. No pueden ser accionistas de las arrendadora financieras: los extranjeros, salvo con las condiciones y limitaciones que fije la Secretaría de Hacienda.

IV. La duración de las Organizaciones Auxiliares de Crédito será indefinida (art. 8°-II LGOAAC) las Sociedades Anónimas, deben de tener un plazo o término (art. 6-IV LGSM).

V. El capital mínimo para constituirse y para seguir operando como Organización Auxiliar de Crédito lo fija anualmente la SHCP (art. 8°-I). En la Ley de Sociedades Mercantiles el capital mínimo es de \$50'000,000.00 (art. 89-II LGSM). Este capital mínimo debe estar íntegramente suscrito y pagado en las Organizaciones Auxiliares de Crédito (art. 8°-I LGSM), no así en las Sociedades Anónimas, en las que debe estar suscrita la totalidad y pagada, si es numerario, el 20%. Sin embargo, si el capital social de la arrendadora financiera es superior al mínimo, puede estar suscrito el 100% y pagado el 50% (Art. 191 LGSM).

VI. Cuando se trata de Arrendadoras Financieras constituidas con capital variable, el mínimo, sin derecho a retiro, debe ser igual o mayor al mínimo establecido por la S.H.C.P.

VII. Con relación a las Asambleas, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito disminuye el quórum para la celebración de las extraordinarias al 30% del capital (art. 8°-VII), a diferencia de las sociedades anónimas que es del 50%.

VIII. Los accionistas que representen un 15% del capital social tiene derecho a nombrar consejero (art. 8°-V LGOAAC);

en la Ley de Sociedades Mercantiles, el mínimo es 25% salvo que las acciones de la sociedad se coticen en Bolsa de Valores, en cuyo caso será el 10% (art. 144 de la Ley de Sociedades Mercantiles).

IX. La administración de la arrendadora financiera siempre estará a cargo de un consejo de administración (art. 8'-VI). En la Ley de Sociedades Mercantiles se establece la posibilidad de administración por un administrador único o por un consejo de administración (Art. 142 LGSM).

X. Se amplían para las Organizaciones Auxiliares de Crédito las prohibiciones para ser Comisarios que establece el art. 165 de la Ley de Sociedades Mercantiles. No pueden ser comisarios de las arrendadora financieras los directores, gerentes, miembros del consejo de administración (Art. 8-XLGOAAC).

XI. Respecto a las utilidades, se establece que el 10% de las utilidades deben separarse como reserva legal, (art. 8'-VIII LGOAAC). En Sociedades Anónimas y en general en las sociedades mercantiles, es el 5% hasta llegar al 20% del capital (art. 20 de la Ley de Sociedades Mercantiles).

XII. La fusión de las Organizaciones Auxiliares de Crédito tiene efecto al inscribirse en el Registro Público de Comercio y ya inscrita, los acreedores, en 90 días, pueden obtener el pago de su crédito, pero no tienen derecho a oponerse, como en el caso de las Sociedades Mercantiles (art.

223 de la Ley de Sociedades Mercantiles).

XIII. Las arrendadoras financieras tienen limitado su fin social a las operaciones enumeradas en el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

XIV. A las Arrendadoras Financieras les está prohibido: operar sobre sus propias acciones; emitir acciones preferentes o de voto limitado; hacer préstamos a sus directores, funcionarios y empleados; recibir depósitos de dinero; otorgar fianzas; adquirir bienes, títulos o valores no destinados a sus oficinas; hacer operaciones de compraventa de oro, plata y divisas (Art. 38 LGOAAC).

ELEMENTOS REALES.

I. El bien objeto del arrendamiento financiero debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir, aquel sobre el que puede concederse el uso o goce. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito no menciona particularidad alguna que deban tener los bienes objeto del contrato.

Por su naturaleza, los bienes objeto del arrendamiento financiero pueden ser tanto bienes muebles como bienes inmuebles.

II. El precio del arrendamiento financiero debe ser en

dinero, determinado o determinable, y la totalidad de los pagos parciales o rentas pactadas en el mismo deberán ser superiores al valor del bien.

A diferencia del Contrato de Arrendamiento legislado en el Código Civil, -que no ordena, como en la compraventa, que el precio sea en dinero, en el financiero, por disposición legal (art. 25 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito), el precio debe ser necesariamente en dinero, el precio debe exceder, en la suma de los pagos parciales, al valor del bien, e incluir el "valor de adquisición de los bienes, cargas financieras y los demás accesorios" (art. 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).

III. Como modalidad del precio del arrendamiento financiero, la ley previene que la arrendataria "podrá otorgar uno o varios pagarés" cuyo importe total corresponda al precio pactado en el propio Contrato. Estos pagarés pueden ser: uno, con vencimientos sucesivos, que legalmente se entienden a la vista (art. 70 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

I.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

1.- DE LA ARRENDADORA FINANCIERA:

a) Adquirir los bienes objeto del arrendamiento es la primera obligación de la arrendadora financiera.

"De acuerdo a la opinión de Javier Arce, ésta obligación puede ser un requisito previo a la celebración del Contrato o bien, puede formar parte del contenido de las obligaciones del mismo. La definición legal (art. 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito), éste punto la incluye como obligación contractual, pero las partes pueden celebrar el contrato una vez que la Arrendadora Financiera es propietaria del bien o tiene facultades para conceder su uso o goce".¹⁰

Generalmente y de acuerdo a la práctica, la Arrendadora Financiera adquiere primeramente los bienes objeto del arrendamiento financiero a solicitud formulada por escrito de parte de la arrendataria sin que haya necesidad de elaborar un contrato previo

Cabe señalar que el contrato por medio del cual la Arrendadora Financiera adquiere el bien objeto del arrendamiento financiero, es un contrato distinto (compraventa en la mayoría de los casos) al arrendamiento financiero, y que la Arrendataria no interviene directamente en esa relación contractual. Excepción que contempla la ley es el caso en que la Arrendadora Financiera adquiere el bien de la arrendataria (art. 25, de la LGOAAC). Dentro de la clasificación del arrendamiento financiero, y de acuerdo a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito sólo existe el arrendamiento indirecto.

¹⁰ Javier Arce Gargollo. Ob. cit. pág. 92.

b) La entrega del bien deberá hacerla el vendedor "proveedor, fabricante o constructor" directamente a la arrendataria en las fechas previamente convenidas, debiendo ésta entregar constancia del recibo de bienes para efectos del cumplimiento de la obligación por parte de la arrendadora financiera, se entiende por entregada la cosa cuando el vendedor entrega directamente a la arrendataria por cuenta de la arrendadora. (art. 28 de la LGOAAC)

c) Cesión de derechos contra el vendedor.

También es práctica común, que la arrendadora ceda a la arrendataria los derechos que tenga respecto a garantías, servicios y responsabilidad del proveedor, constructor o fabricante y exonerar a la arrendadora de cualquier responsabilidad derivada de los vicios del objeto arrendado, ya que la arrendataria selecciona los bienes así como al proveedor de los mismos.

En el arrendamiento financiero, por disposición expresa (art. 25 de la Ley) subsiste el deber de pagar la contraprestación por parte de la Arrendataria. Este concepto nuevo difícilmente puede comprenderse para la materia contractual propia del arrendamiento, y permite a la doctrina considerar al arrendamiento financiero como contrato traslativo de dominio. La arrendataria, en las disposiciones legales del arrendamiento financiero, se acerca mucho más a un

propietario del objeto que a un usuario.

d) En relación a la contratación del Seguro, no es ésta una obligación que en todos los casos corresponda a la Arrendadora Financiera, es usual que contractualmente se establezca a cargo de la Arrendataria Sin embargo, la Arrendadora Financiera puede verse obligada a contratar un Seguro para el objeto arrendado, si la arrendataria no lo hace y está pactado en el contrato. El artículo 35 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, lo plantea como facultad de la Arrendadora el contratar el seguro si en los tres días posteriores a la celebración del contrato, la arrendataria no lo hiciera, sin perjuicio de que contractualmente ésta omisión se considere como causa de rescisión. En el Seguro que se contrate se nombrará como única y primer beneficiaria a la propia Arrendadora Financiera.

Si las partes no disponen en el contrato quién debe contratar el Seguro, la obligación es originalmente de la Arrendadora Financiera, propietaria del bien y beneficiaria de dicho Seguro. Si el Seguro no se contrata, y la cosa se daña o se pierde, la arrendataria no se libera del pago del precio. Todo ello es independiente de que la arrendadora puede contratar el Seguro y que el deber de pagarlo recaiga en la arrendataria.

2.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.

a) La Arrendataria según lo estipula en el artículo 30 la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, debe seleccionar al "proveedor, fabricante o constructor" de quien adquiera el bien la arrendadora financiera. Esta obligación implica, seleccionar al vendedor y aprobar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del bien. Esta primera relación de la arrendataria con el vendedor se complementa con los derechos que posteriormente le cederá la arrendadora financiera con respecto al bien arrendado (art. 32 de la Ley). Esta obligación no existe en aquellos casos en que la arrendataria ya es dueña del bien antes de la celebración del contrato y lo enajena a la arrendadora financiera para posteriormente tomarlo en arrendamiento.

b) La segunda obligación de la arrendataria es recibir el bien objeto del arrendamiento por parte del vendedor ó proveedor-entrega jurídica- o de la misma arrendadora financiera -entrega material-. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, permite que, por cuenta de la arrendadora financiera, el vendedor entregue a la arrendataria el bien, y como para efectos de la ley, se entiende hecha la entrega, estamos en presencia de una entrega jurídica. Si la arrendataria es ya propietaria del bien y lo enajena a la arrendadora ya está en posesión del

bien y por lo tanto la obligación de recibirlo no existe, tan sólo se produce un cambio en el título y la naturaleza de la posesión del bien mencionado. Así entonces, la posesión original que tiene como propietario se convierte en "posesión derivada".

c) El deber más importante de la arrendataria es el de pagar como contraprestación el precio en los términos pactados y el cual "se liquidará en pagos parciales". La palabra "liquidación" tiene una connotación jurídica propia que no es la que pretende el precepto. Como modalidad del Arrendamiento Financiero, la renta se paga antes de recibir la cosa y también, esta obligación continúa o persiste aunque el objeto arrendado se pierda, salvo pacto en contrario. En esto se distingue también el arrendamiento financiero del regulado por el Código Civil.

Con relación al lugar de pago , la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito no establece Norma Supletoria para el caso de que las partes no lo acuerden, por lo que debe acudirse a la Norma General del Arrendamiento Civil, esto es, el domicilio de la Arrendataria.

d) De acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de la LGOAAC, la arrendataria debe usar el bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza o destino del bien arrendado. Esta obligación tiene su equivalente en el arrendamiento civil. Es importante notar que la arrendataria

en el arrendamiento financiero puede considerarse más que un simple usuario temporal, pues su relación con el bien lo acerca más a los derechos que sobre la cosa tiene un propietario, aunque no tiene la facultad de disposición y los cambios sobre el bien arrendado ya que requiere de autorización por escrito de la arrendadora para hacer uso distinto a lo estipulado o para trasladarlo a diferente lugar al pactado. En el arrendamiento financiero, el usuario puede reclamar directamente al vendedor no a la arrendadora- y está obligado a conservar la cosa y recuperarla en caso de despojo, perturbación y otros actos en los que no hay intervención directa de la arrendadora.

e) Conservar la cosa y darle mantenimiento. Dice la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su art. 29 "Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese propósito y, consecuentemente a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran". Esta obligación de conservar la cosa se extiende para la arrendataria, en el arrendamiento financiero, al deber de recuperar los bienes en caso de despojo, perturbación o cualquier otro acto de tercero que afecte el uso o goce de los bienes (art. 32 LGOAAC). La obligación de reivindicar y defender los bienes propios de la arrendadora en la figura civil, se previene en el financiero como subsidiaria para el caso de que el arrendatario, principal obligado no cumpla.

Deber complementario de la arrendadora, para estos casos, es el de "legitimar" a la arrendataria para que en su representación ejercite las acciones y defensas que el caso requiera.

A continuación expondré el procedimiento de autorización del financiamiento a través del Arrendamiento Financiero:

- 1.- Identificación de las necesidades de la arrendataria, tipo de activos, montos, plazos, etc.
- 2.- Solicitud de información básica, "Paquete Financiero",
- 3.- Estudio de Crédito
- 4.- Aprobación/Notificación
- 5.- Contratación
- 6.- Plazo

PAQUETE FINANCIERO

- 1.- Solicitud de Crédito.
- 2.- Información Legal de la Empresa y de su aval en caso de ser necesario. Documentación a solicitar:
 - a) Acta Constitutiva;
 - b) Reformas a los Estatutos Sociales
 - c) Escritura de Otorgamiento de Poderes
 - d) Escrituras de Aumento a su capital social en la parte fija.

3.- Estados Financieros de la empresa, así como de su respectivo aval, en caso de ser necesario.

La documentación legal antes referida deberá ser proporcionada por la futura arrendataria debidamente inscrita en el Registro Público de las Propiedad y del Comercio correspondiente a su domicilio social.

El procedimiento de aprobación que se lleva a cabo dentro de una Arrendadora Financiera se da de la forma siguiente: una vez recabada la información financiera y legal antes mencionada, se turna a un Comité de Crédito o de Financiamiento en el cual se estudia y analiza todas las características tanto financieras como legales de la futura arrendataria, ya sea ésta persona física o moral.

Por lo que se refiere al aspecto financiero, se tiene especial cuidado en analizar entre otros documentos los siguientes: balance general, estado de resultados, etc. Una vez analizada la documentación anterior se puede agregar el grado de liquidez de la empresa, su grado de apalancamiento, sus pasivos y activos totales, pudiéndose formar un criterio acerca de que si es o no conveniente otorgar un financiamiento a dicha empresa, así como el solicitarle algún tipo de garantía que sea suficiente para asegurar el cumplimiento del pago del financiamiento a otorgar.

Por lo que se refiere al aspecto legal, como ya se

mencionó anteriormente, se debe de verificar que su documentación se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público correspondiente, poniendo especial atención en los poderes de los representantes de la futura arrendataria, a fin de verificar todas y cada una de las facultades y limitaciones que tienen dichos representantes con objeto de que se encuentren capacitados legalmente para comparecer a la firma del Contrato de Arrendamiento Financiero y de los Títulos de Crédito derivados de los mismos.

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

DEFINICIONES Y CLAUSULAS.

ARRENDADORA, S.A. DE C.V.

ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO

CONTRATO No.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL _____, EN REPRESENTACION DE LA ARRENDADORA, ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARA "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA PARTE EL SR. _____ EN REPRESENTACION DE _____, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARA

"LA ARRENDATARIA", QUE SE FORMALIZA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DEFINICIONES.- Para todos los efectos de éste contrato, cada uno de los siguientes términos tendrá el significado que a continuación se consigna:

1.- a) ARRENDADORA:

Organización Auxiliar de Crédito, con domicilio en

b) ARRENDATARIA:

Domicilio en:

2.- CARTA COMPROMISO: Solicitud que hace la arrendataria a "La Arrendadora" para que adquiera los bienes objeto del arrendamiento, (anexo No. 1).

3.- BIENES OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:

Según descripción en el Anexo 2.

4.- PLAZO FORZOSO:

5.- RENTA TOTAL:

6.- PAGOS PARCIALES:

7.- OPCION DE COMPRA:

8.- FECHAS DE PAGO:

9.- LUGAR DE USO:

10.- IVA DIFERIDO:

11.- IVA ANTICIPADO:

12.- GASTOS DE REGISTRO Y MANEJO DE CONTRATO:

- 13.- PAGARES: Los títulos de crédito que suscribe la ARRENDATARIA en los términos de la cláusula quinta de este contrato.
- 14.- ANEXOS: Todos y cada uno de los anexos que se mencionen en el presente contrato, forman parte integral del mismo.
- 15.- LGOAAC: Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

D E C L A R A C I O N E S

- I.- Declara "La Arrendadora" a través de su representante:
- a) Que es una Sociedad Anónima constituida conforme al derecho mexicano en la Escritura Pública No. del de de , ante la Fe del Lic. , Notario Público No. de ., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de , bajo el folio mercantil número , Sección de comercio de fecha de 19 .
- b) Que con fecha de de , la Secretaría de Hacienda y Crédito Público le otorgó concesión para operar como Arrendadora Financiera, misma que fué publicada en el Diario Oficial el de de 19 .
- c) Que a solicitud de "La Arrendataria", está dispuesta a

ARRENDAMIENTO y a conceder su uso o goce temporal a la ARRENDATARIA.

A tal efecto la ARRENDADORA entrega a la ARRENDATARIA al tiempo de firma de este contrato, una orden de compra dirigida al proveedor o fabricante designado por la ARRENDATARIA autorizándola para que reciba directamente los bienes objeto del ARRENDAMIENTO, ver Anexo 3.

La ARRENDATARIA reconoce recibir en este acto la orden de compra de referencia, y se compromete a entregar a la ARRENDADORA constancia del recibo de los bienes objeto del ARRENDAMIENTO, tan pronto como los tenga en su posesión.

Manifiesta la ARRENDATARIA su absoluta conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones consignadas en la orden de compra, así como con la selección del proveedor, reconoce, en consecuencia, que la ARRENDADORA no será responsable de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del ARRENDAMIENTO ni con la selección del proveedor, o con las especificaciones, términos o condiciones que se contienen en la orden de compra.

SEGUNDA.- DURACION DEL CONTRATO Y ENTREGA DE LOS BIENES ARRENDADOS: El presente contrato, tendrá por duración el plazo forzoso, señalado en las definiciones y como contraprestación por las obligaciones asumidas por la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA se obliga a pagarle la renta total ya señalada.

Una vez firmado el contrato o recibida la carta (Anexo No. 1) la ARRENDATARIA por ningún motivo podrá negarse a recibir los bienes materia del ARRENDAMIENTO.

En caso de cualquier incumplimiento por el fabricante, distribuidor o transportista, la ARRENDATARIA está facultada para efectuar todas las reclamaciones procedentes ante quien corresponda, en forma directa.

TERCERA.- PAGOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA: La ARRENDATARIA se obliga a pagar puntualmente, en moneda nacional a la ARRENDADORA los importes de la renta total, los pagos parciales, la opción de compra en su caso, el IVA diferido, el IVA anticipado así como todos los gastos pactados en éste contrato. Los pagos parciales se realizarán en las fechas establecidas en la tabla de amortización que se agrega como anexo No. 4, debidamente firmada por las partes en señal de conformidad.

Si el día en que "La Arrendataria" debiere realizar en favor de "La Arrendadora" cualquier pago por concepto de renta en los términos previstos en esta Cláusula, no fuere un día hábil, dicho pago deberá realizarse el día hábil inmediato posterior.

Para efectos de la presente Cláusula, un día hábil, significa un día en que las Instituciones de Crédito del país se encuentren abiertas al público para la realización de Operaciones Bancarias y no estén autorizadas a cerrar.

El primer "Periodo de Intereses" comenzará en la fecha de firma del presente contrato y terminará el día 10. de de 19 , y los periodos de intereses subsecuentes comenzarán a partir del primer día inmediatamente posterior al último día del "Periodo de Intereses" inmediato anterior y terminarán el día primero de cada uno de los meses subsecuentes a menos que dicho día no sea un día hábil, caso en el cual, el "Periodo de Intereses" de que se trate terminará el día hábil inmediato posterior.

Los intereses que "La Arrendataria " deberá pagar a "La Arrendadora" de conformidad con esta Cláusula, se calcularán sobre la base de un año de 360 (Trescientos sesenta) días por el número de días realmente transcurridos en cada "Periodo de Intereses".

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 15, fracción III del Código Fiscal de la Federación, las partes convienen que los pagos por concepto de renta correspondientes al primer "Periodo de Intereses", según se define anteriormente fueron calculados a la tasa de interés del ‡ (Letra) anual.

La ARRENDATARIA se reserva el derecho de anticipar el pago de la renta total, o de cancelar anticipadamente el contrato y sus anexos. Si la ARRENDATARIA, optare por ejercitar cualquiera de los supuestos antes mencionados, pagará a la ARRENDADORA dependiendo del mes en que se realice una comisión sobre saldos insolutos , el cual se detalla a continuación :

10.	al	12o. mes	2.5%
13o.	al	24o. mes	2.0%
25o.	al	36o. mes	1.5%
36o.	al final del plazo		1.0%

En Forma Fija.

CUARTA.- VARIACION DE LA RENTA Y PAGOS PARCIALES: En virtud de que la renta total y los pagos parciales pactados, han sido determinados en función a una tasa base y a una sobretasa (Anexo No. 5), las partes convienen que mensualmente podrán ajustarse la renta total y los pagos parciales, en forma automática y sin necesidad de aviso de ninguna clase, a fin de reflejar el costo efectivo del financiamiento de la ARRENDADORA.

La tasa de intereses será igual a la que resulte mayor de: a) La emisión primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 días en la primera emisión del mes correspondiente, b) El C.P.P. (Costo Porcentual Promedio) vigente que da a conocer Banco de México, c) El promedio ponderado de las Aceptaciones Bancarias a 28 días emitidas por el Banco Nacional de México, S.A., Bancomer, S.A., Banca Serfin, S.A., d) Pagaré Bancario Bondes (Bonos de desarrollo), o e) Cualquier otro instrumento de mercado de dinero que sea equivalente a las anteriores.

REVISION DEL DIFERENCIAL: El diferencial será de () puntos porcentuales adicionales a la tasa de intereses, será

revisado y ajustado trimestralmente, de ser necesario, tomando como base los incrementos o reducciones del costo de financiamiento de "LA ARRENDADORA" y/o de las condiciones generales que existan en el Mercado Financiero Mexicano.

QUINTA.- PAGARE (S): En los términos del artículo 26 de la LGOAAC, la ARRENDATARIA suscribe a la orden de la ARRENDADORA, pagaré (s) cuyo importe global es igual a la renta total.

La suscripción y entrega de este (os) títulos de crédito, no se considerará (n) como pago de la renta total o de los pagos parciales.

SEXTA.- LUGAR DE PAGO: Cualquier suma que la ARRENDATARIA esté obligada a cubrir a la ARRENDADORA conforme a este contrato, deberá ser pagada libre y sin deducción o retención alguna en las oficinas de la ARRENDADORA o en el lugar que ésta designe por escrito, sin necesidad de requerimiento previo, antes de las 11:00 am.

SEPTIMA.- COMPRA E INSTALACION: Atento a que la ARRENDATARIA ha elegido en forma directa los bienes arrendados, así como su fabricante o distribuidor asume directamente la responsabilidad de la calidad, cantidad, especificaciones y características de dichos bienes, así como de cualquier deficiencia o error en la entrega de la mercancía, ensamble o instalación en su caso de los bienes.

En caso de cualquier incumplimiento en la entrega o instalación en su caso por parte del fabricante, distribuidor o transportista, la ARRENDADORA faculta a la ARRENDATARIA, para realizar todas las reclamaciones procedentes ante quien corresponda, en forma directa.

Todos los gastos por transportación, almacenamiento, fletes o cualquier otro similar, así de como instalación, funcionamiento y mantenimiento; serán por cuenta de la ARRENDATARIA.

OCTAVA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO: Si la ARRENDATARIA incumpliere cualquiera de sus obligaciones asumidas en este contrato o en el o los pagares, la ARRENDADORA estará autorizada a rescindir de pleno derecho el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o bien a exigir su cumplimiento anticipado.

- a) Si la ARRENDADORA opta por la rescisión, la ARRENDATARIA: deberá hacerle inmediata devolución de los bienes objeto del arrendamiento, pagará a la ARRENDADORA una pena equivalente al 20% (veinte por ciento) sobre saldos insolutos en su caso, cubrirá a la arrendadora cualquier otro concepto adeudado, con sus intereses moratorios respectivos, en los términos de la cláusula vigésima cuarta de este contrato, y perderá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, su derecho a la opción de compra consignada en la cláusula decima de este

contrato. En este caso de rescisión, si por cualquier motivo, voluntario o involuntario, no hiciere la ARRENDATARIA devolución inmediata de los bienes objeto del ARRENDAMIENTO a la ARRENDADORA, deberá cubrir a ésta como compensación por cada día de mora en la entrega, una cantidad equivalente a uno de los pagos parciales, multiplicado por 2.0 y dividido entre 30. La recepción de estas cantidades por parte de la ARRENDADORA, no podrá considerarse como consentimiento para la no devolución.

- b) Si la ARRENDADORA optare por exigir el cumplimiento anticipado de este contrato, se dará por vencido de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, el plazo forzoso, y en consecuencia la ARRENDATARIA; deberá cubrir de inmediato a la ARRENDADORA el saldo insoluto de la renta total, deberá cubrir de inmediato la opción de compra y en su caso, pagos parciales vencidos, o cualquier otro concepto adeudado, con sus intereses moratorios respectivos en los términos de la cláusula vigésima cuarta de este contrato.

NOVENA.- CESION O GARANTIA.- "La Arrendadora" queda autorizada para ceder, dar en garantía o negociar como mejor convenga a sus intereses todo o parte de los derechos de este contrato; así como los pagarés suscritos por "La Arrendataria". Por otra parte, "La Arrendataria" no podrá total ni parcialmente ceder, subarrendar o negociar en cualquier forma los derechos nacidos del presente contrato, ni los bienes arrendados, salvo

autorización por escrito de la arrendadora, en la cual manifieste su conformidad para tal efecto.

Cualquier infracción a lo estipulado en este párrafo por "La Arrendataria", será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, que podrá ejercitar "La Arrendadora, quien tendrá derecho al pago de los daños y perjuicios que le ocasione dicha violación.

DECIMA.- OPCION TERMINAL.- Al término del plazo forzoso y una vez que haya cumplido todas sus obligaciones, "La Arrendataria" tendrá las opciones terminales que se mencionan en el artículo 27 de la LGOAAC.

DECIMA PRIMERA.- USO Y GASTOS DE MANTENIMIENTO: "La Arrendataria" queda obligada a conservar los bienes objeto del Arrendamiento en el estado que permita el uso normal que les corresponde, y por lo tanto dar por su cuenta el mantenimiento necesario para este propósito, adquiriendo las refacciones legítimas e implementos que sean necesarios para el citado uso y mantenimiento.

Las refacciones e implementos que se adicionen a los bienes objeto del arrendamiento, se considerarán incorporados a éstos y consecuentemente, sujetos a los términos del presente contrato.

"La Arrendataria" debe servirse de los bienes objeto del

Arrendamiento solamente conforme a su naturaleza y destino, siendo responsable de los daños que los mismos sufran por darles otro uso, por su culpa o negligencia o la de sus empleados o terceros.

DECIMA SEGUNDA.- RIESGOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA.- Son a riesgo de "La Arrendataria":

- a) Los vicios o defectos ocultos de los bienes objeto del Arrendamiento, que impidan su uso parcial o total. En este caso, a petición escrita de "La Arrendataria", "La Arrendadora" la legitimará a fin de que en su representación ejercite sus derechos como compradora.
- b) La pérdida parcial o total de los bienes objeto del Arrendamiento, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito, y
- c) En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes objeto del Arrendamiento.

Frente a las eventualidades señaladas, "La Arrendataria" no quedará liberada de ninguna de sus obligaciones, por lo que deberá seguir pagando la renta total mediante los pagos parciales, y al vencimiento del plazo forzoso deberá cubrir la opción de compra.

En lo que se refiere a la responsabilidad civil objetiva, prevista por los artículos 1913, 1914, 1915, 1916 y 1932 del Código Civil para el Distrito Federal, será a cargo así mismo de "La Arrendataria", quien está obligada a reembolsar a "La Arrendadora" las sumas que por estos conceptos ésta última pagará, aún sin mediar sentencia ejecutoriada o requerimiento judicial o de autoridad alguna, debiendo hacer el pago el día hábil inmediato siguiente a aquel en que "La Arrendadora" hubiere pagado.

DECIMA TERCERA.- SEGUROS: Durante la vigencia de este contrato, y a partir de su fecha de suscripción, "La Arrendataria" se obliga a contratar y mantener un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que están expuestos los bienes objeto del Arrendamiento. La ARRENDADORA, deberá ser designada como primer beneficiaria irrevocable.

La cobertura amplia del seguro deberá comprender cuando menos todos los riesgos a que obliga el Artículo 34 de la LGOAAC.

"La Arrendataria" se obliga a contratar dicho seguro en un plazo no mayor de tres días contados a partir de la fecha de firma de este contrato y enviar de inmediato a "La Arrendadora" el original de la póliza de seguro contratada, así como las renovaciones de la misma.

Dicha póliza deberá, asimismo cubrir la responsabilidad civil frente a terceros.

En caso de que en dicho plazo, "La Arrendataria" no contrate el seguro correspondiente, "La Arrendadora" podrá contratarlo, teniendo "La Arrendataria" la obligación de reembolsarle todas las primas y gastos que haya realizado esta última.

La prima y gastos que se causen por este contrato y sus renovaciones, serán por cuenta de "La Arrendataria", quien deberá cubrirlos oportunamente.

En caso de siniestro, "La Arrendataria" se obliga a avisar a "La Arrendadora" en un plazo no mayor de dos días y a dar de inmediato a la aseguradora los avisos correspondientes en los términos y condiciones consignados en las pólizas respectivas.

En caso de siniestro, se procederá de la siguiente forma:

- a) Si los bienes objeto del arrendamiento sufren daños susceptibles de reparación, "La Arrendataria" queda obligada a realizarla a sus expensas de inmediato, subsistiendo todas sus obligaciones bajo este contrato. En caso de que "La Arrendadora" sea indemnizada, entregará el monto de la indemnización a "La Arrendataria", tan pronto como obtenga de ésta prueba fehaciente de que los bienes objeto del arrendamiento han sido reparados debidamente.

- b) En caso de que los bienes objeto del arrendamiento sean robados, destruidos o dañados de modo tal que sea imposible su reparación, el importe de la indemnización del seguro se aplicará de acuerdo al siguiente orden:

- 1) Primero habrán de pagarse los gastos, impuestos, derechos, honorarios o cualquier otro concepto incurrido con motivo de la celebración del presente contrato,
- 2) Seguidamente se cubrirán los intereses moratorios,
- 3) Después se cubrirán los pagos parciales vencidos, y
- 4) En su caso se aplicará posteriormente a cubrir los pagos parciales por vencer y,
- 5) Por último se destinarán a cubrir la opción de compra.

Se dará por terminado anticipadamente el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de reclamación judicial.

Por su parte "La Arrendadora", una vez que se hayan liquidado con la indemnización todos los conceptos antes referidos, en caso de que quede algún remanente lo entregará a "La Arrendataria".

Cubiertas las indemnizaciones de los seguros, si quedare alguna cantidad insoluta de pago a favor de "La Arrendadora", "La Arrendataria" deberá pagarla a su notificación.

En caso de deterioro total, pérdida total o robo de alguno de los bienes arrendados y una vez liquidadas las cantidades que correspondan con las indemnizaciones del seguro, "La Arrendataria" podrá solicitar a "La Arrendadora" se le autorice cancelar parcialmente el contrato o bien la

reposición de dichos bienes.

En caso de responsabilidad civil objetiva a favor de terceras personas, establecida de acuerdo al Código Civil, causado por motivo del ensamble, instalación, uso, manejo y almacenaje de los bienes arrendados, "La Arrendataria" deberá responder directamente, liberando a "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad. En caso de que esta última tuviere que pagar cualquier cantidad por dichas causas, incluyendo gastos y costos legales, tendrá derecho al pago de las citadas cantidades por cuenta de "La Arrendataria".

DECIMA CUARTA.- DESPOJO O PERTURBACION: En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros, o actos o resoluciones de autoridad, que afecten el uso o goce de los bienes objeto del Arrendamiento, la posesión de los mismos o bien la propiedad, "La Arrendataria" tendrá la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los mismos o defender su uso o goce. Igualmente, estará obligada a ejercer las defensas que procedan.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, "La Arrendataria", deberá notificarlos a "La Arrendadora" a más tardar el día siguiente hábil de que se tenga conocimiento de ellas, siendo responsable de los daños y perjuicios si hubiere omisión. A la firma del presente contrato "La Arrendataria" queda legitimada para que en representación de "La Arrendadora, ejercite las acciones o defensas que procedan,

cuando sea necesario. "La Arrendadora, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas sin perjuicio de las que realice "La Arrendataria".

"La Arrendataria" estará obligada a reembolsar a "La Arrendadora" las sumas que por estos conceptos ésta última pagare, aún sin mediar sentencia ejecutoriada o procedimiento judicial o administrativo alguno, debiendo hacer el pago el día hábil inmediato siguiente a aquel en que "La Arrendadora" hubiere pagado.

DECIMA QUINTA.- CONFLICTOS LABORALES: En caso de cualquier conflicto obrero-patronal entre "La Arrendataria" y sus trabajadores, ésta se obliga a dejar a buen salvo los bienes arrendados, aclarando la legítima propiedad de "La Arrendadora", no pudiendo ser embargados por los trabajadores. De igual manera, procederá "La Arrendataria en caso de cualquier otra clase de conflicto o adeudo civil, mercantil, penal o fiscal que tenga "La Arrendataria con terceros.

DECIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL: En los términos de los artículos 1051 y 1052 del Código de Comercio, convienen las partes en que, para el cobro de cualquier suma a cargo de "La Arrendataria" conforme a este contrato, "La Arrendadora" podrá promover demanda en la vía ejecutiva mercantil, de acuerdo a las regulaciones contenidas en el propio Código de

Comercio.

En los términos del artículo 47 de la LGOAAC el estado de cuenta de "La Arrendataria", certificado por el contador de "La Arrendadora", hará fe, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo, para la fijación del saldo resultante a cargo de "La Arrendataria". El estado de cuenta, debidamente certificado por el Contador a que se refiere el párrafo anterior, será título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito alguno.

Conviene así mismo las partes, en los términos del artículo 33 de la LGOAAC que de ser exigible cualquier obligación a cargo de "La Arrendataria", y ésta se haya incumplido o en caso de que "La Arrendadora" haya decretado la rescisión del presente contrato, "La Arrendadora" podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento.

El Juez estará autorizado para decretar de pleno la posesión cuando le sea pedida por "La Arrendadora" en la demanda o durante el juicio.

DECIMA SEPTIMA.- LUGAR DE USO: Conviene "La Arrendataria" que los bienes objeto del Arrendamiento, serán usados exclusivamente en el lugar de uso ya señalado quedando prohibido su traslado a un lugar distinto.

Serán a cargo de "La Arrendataria" los fletes, derechos,

gastos de entrega, transporte, almacenamiento, impuestos e instalación de los bienes objeto del Arrendamiento, obligándose también "La Arrendataria" a desmontarlos, en su caso, de donde estuvieren instalados y ponerlos a disposición de "La Arrendadora", a la terminación del plazo forzoso, en caso de no ejercer la opción de compra o de ser rescindido el contrato por causa de incumplimiento.

"La Arrendataria" se obliga a operar los bienes objeto del Arrendamiento, empleando personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por la misma.

DECIMA OCTAVA.- PERMISOS: Serán por cuenta y responsabilidad de "La Arrendataria", la obtención de todos los permisos, licencias, derechos de uso de patente o marca y demás que sean necesarios para la importación u operación de los bienes objeto del Arrendamiento.

DECIMA NOVENA.- GARANTIAS Y SERVICIOS DEL PROVEEDOR: "La Arrendadora" cede a "La Arrendataria", por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio que deba prestar el proveedor o fabricante de los bienes objeto del Arrendamiento.

"La Arrendataria" deberá solicitar dicho servicio exclusivamente al proveedor o fabricante, quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios de cualquier otra persona sin la autorización escrita de "La Arrendadora".

En caso de que dicha garantía o servicios no fueren totalmente gratuitos, su costo será cubierto por "La Arrendataria".

VIGÉSIMA.- MULTAS: Serán a cargo de "La Arrendataria" todas las multas o sanciones impuestas por las autoridades, derivadas del uso de los bienes objeto del Arrendamiento.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ESTADOS FINANCIEROS: "La Arrendataria" se compromete a entregar a "La Arrendadora", durante la vigencia de este contrato, estados financieros anuales, en un plazo que no exceda de 90 días, a partir de la fecha del cierre de cada ejercicio fiscal.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SIGNO OSTENSIBLE DE LA PROPIEDAD E INSCRIPCIÓN: La Arrendataria se obliga a colocar en lugar visible los bienes objeto del Arrendamiento y en forma permanente, un indicador de que los mismos son propiedad de La Arrendadora. Este medio de identificación lo proporcionará La Arrendadora la que se reserva el derecho de mandarlo fijar, si La Arrendataria no cumpliera con su obligación de hacerlo.

VIGÉSIMA TERCERA.- IMPUESTOS: La Arrendataria queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos y/o gastos que cause o llegare a causar el presente contrato, los bienes objeto del Arrendamiento o su tenencia, así como, en su caso, los gastos de inscripción del contrato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Los gravámenes fiscales o cualquier variación de los mismos causados por la percepción de la renta, y la opción estipulada serán por cuenta y a cargo de La Arrendataria.

VIGÉSIMA CUARTA.- INTERESES MORATORIOS: En caso de que La Arrendataria no cubriere puntualmente a La Arrendadora cualquier suma que estuviere obligada a pagar conforme a este contrato, la cantidad no pagada causará intereses moratorios a partir de la fecha en que debió ser cubierta, hasta la fecha de su pago total, a razón de dos veces la tasa de intereses pactada en los términos de la cláusula Cuarta de este contrato vigente en las operaciones de Arrendamiento de La Arrendadora para cada uno de los meses en que se haya incurrido en mora aplicando dicha tasa de intereses al mes respectivo.

VIGÉSIMA QUINTA.- INSPECCION: La Arrendadora tendrá en todo tiempo el derecho de inspeccionar, cuantas veces lo juzgue conveniente, los bienes objeto del Arrendamiento, a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación. La Arrendataria se obliga a permitir y a facilitar dichas inspecciones, así como a cubrir, en su caso, los costos de dichas inspecciones, incluyendo los honorarios de los peritos o expertos que se requieran.

VIGÉSIMA SEXTA.- APLICACION DE LAS RECUPERACIONES: Cualquier suma que La Arrendataria entregue a La Arrendadora con motivo de este contrato, o que La Arrendadora recupere en caso de ejecución judicial o del cobro del seguro establecido en la cláusula Décima Tercera de este contrato, se aplicará en el siguiente orden:

a) Primero habrán de pagarse los gastos, impuestos,

derechos, honorarios o cualquier otro concepto incurrido con motivo de la celebración del presente contrato.

- b) Seguidamente se cubrirán los intereses moratorios.
- c) Después se cubrirán los pagos parciales vencidos.
- d) En su caso se aplicarán posteriormente a cubrir los pagos parciales por vencer.
- e) Por último se destinarán a cubrir la opción de compra.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- CAUSAS DE RESCISION: Se considerarán como causas especiales de rescisión del contrato las siguientes:

- a) Incumplimiento del pago puntual de dos o más pagos parciales o reembolso de los gastos realizados por La Arrendadora por incumplimiento de las obligaciones de La Arrendataria.
- b) Si los bienes arrendados son objeto de embargo total o parcial por juicios laborales, civiles, fiscales o de cualquier naturaleza o se señalen los bienes para garantizar cualquier obligación a cargo de La Arrendataria.
- c) Si La Arrendataria es declarada en quiebra o suspensión de pagos o entra en proceso de disolución o liquidación.

- d) Si La Arrendataria negocia en cualquier forma grava o compromete los derechos que le otorga este contrato o los bienes arrendados.
- e) Si La Arrendataria no da a los bienes arrendados el uso y destino que corresponda a su naturaleza o los trasladen a lugar distinto sin autorización de La Arrendadora.
- f) Por no permitir a La Arrendadora efectuar libremente las inspecciones que estime adecuadas en cualquier tiempo sobre los bienes arrendados.

Cualquiera que sea la causa de rescisión ejercitada por La Arrendadora, La Arrendataria pagará a aquella todos los daños y perjuicios que se causen, así como cualquier monto insoluto de la renta.

VIGÉSIMA OCTAVA.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS: Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efecto de la interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido, y de ninguna manera a su título.

VIGÉSIMA NOVENA.- JURISDICCION.- Para todo lo que se refiere a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las Leyes vigentes y a la jurisdicción de

los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero del domicilio que tengan o llegaren a tener.

III.- PERSONALIDAD Y GENERALES

_____, Organización Auxiliar de Crédito, representada por _____, acredita su personalidad con la escritura número _____ de fecha de _____ de mil novecientos _____, otorgada ante el Notario número _____ del _____, Licenciado _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes datos de inscripción

, y por sus generales dijo ser: de nacionalidad mexicana, mayor de edad, estado civil _____, ocupación _____, con domicilio en _____ México, Distrito Federal, manifestando estar al corriente en el pago del impuesto sobre la Renta, sin haberlo demostrado.- Y representada por _____, quien acredita su personalidad con la escritura número _____.

Las partes contratantes manifiestan que en la celebración del presente Contrato actuaron con entera libertad, no habiendo error, dolo, mala fe o cualesquiera otros vicios del consentimiento que pudieran afectar la validez del mismo.

Sabedores de sus obligaciones y derechos, así como de sus efectos, el presente Contrato de Arrendamiento Financiero es

firmado por ellas, así como los testigos, en la Ciudad de México, Distrito Federal, al de de 19 .

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

En la Ciudad de México, Distrito Federal, al de de 199 , ANTE MI, Licenciado -----, CORREDOR PUBLICO NUMERO - DEL DISTRITO FEDERAL, en ejercicio, comparecen , en representación de Organización Auxiliar de Crédito, y -----, en representación de -----, por su propio derecho, para hacer constar:

1.- Que para todos los efectos de ley, ratifican en este acto, ante el suscrito Corredor, el contenido del contrato de arrendamiento financiero, por ser su voluntad;

2.- Que reconocen como suyas las firmas que lo calzan por haber sido puestas de su puño y letra y ser las que usan en todos sus actos;

3.- Que sus representadas tienen capacidad legal y que dicha capacidad no les ha sido revocada ni limitada en forma alguna, encontrándose vigentes a la fecha de la presente ratificación;

4.- Que tienen la facultad suficiente y el derecho para suscribir el documento precedente y el presente instrumento, a nombre de sus representadas, y que dichas facultades no les han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.

Por lo expuesto, YO, el Corredor que suscribe DOY FE:

PRIMERO.- Que conozco a los comparecientes, quiénes sin que me conste nada en contrario, tienen la capacidad legal para contratar y obligarse;

SEGUNDO.- De que la personalidad y generales acreditadas en los capítulos respectivos del documento que se ratifica, fueron debidamente comprobados por mí, dándose aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran;

TERCERO.- Que los comparecientes ratifican en este acto, el contenido del contrato precedente, así como las firmas que lo calzan; y

CUARTO.- Que leído que fué a los comparecientes este instrumento y explicado su valor y fuerza de Ley, firman de conformidad con lo en él expresado, el día de su comparecencia.- DOY FE.-

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

ANTE MI:

ANEXO: 1

México, D.F., a de de 19 .

LA ARRENDADORA

ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO.

REFER. CONTRATO No.

El (los) suscrito(s) Sr(es). ----- en mi
(nuestra) calidad de representante(s) legal(es) de -----
----- por medio del presente
solicito(amos) a ustedes el otorgamiento y firma de un
contrato de ARRENDAMIENTO FINANCIERO, relativo a los bienes
que más adelante se detallan.

Asimismo desde este momento mi(nuestro) poderdante se
compromete de manera irrevocable a firmar el contrato de
ARRENDAMIENTO señalado, autorizándolos para que realicen las
gestiones necesarias para la firma del mismo, como son la
compra de los bienes objeto del ARRENDAMIENTO, la elaboración
del contrato, así como la documentación necesaria.

En caso de incumplimiento de la firma del contrato solicitado,
-----, pagará a la ARRENDADORA,
LA CANTIDAD DE \$ por concepto de los daños y

perjuicios que ocasione dicho incumplimiento.

BIENES OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Descripción	Proveedor	Importe
LA ARRENDADORA.		
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO		

ANEXO No. 2

REFER. CONTRATO NO.

Al Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran como "La Arrendadora" y "-----" como "La Arrendataria", de fecha de de 19 .

Esta relación forma parte integrante del referido Contrato y es complementaria a sus cláusulas PRIMERA y DECIMA SEGUNDA.

Factura	Descripción	Núm.	Proveedor	Importe
Núm.		de		
		Serie		

ANEXO No. 3

P r e s e n t e .

REFER. CONTRATO NO.

Muy señores nuestros:

Agradecemos a usted(es) se sirva(n) entregar a: -----

----- en: el(los) siguiente(s) bien(es) amparado(s) por el pedido de referencia que se anexa de nuestro(s) mutuo(s) cliente(s), con las características que a continuación mencionamos:

El precio de esta(s) unidad(es) es de: \$ que incluye equipo normal de fábrica y el IVA correspondiente.

Dicha suma la pagaremos a usted(es) contra la presentación de la factura a nuestro nombre y la entrega de la presente carta, en donde nuestro mutuo cliente se de por recibido a su entera satisfacción del(los) bien(es) que se describe(n).

Recibi(mos) el (los)

bien(es) antes

descrito(s) a mi

(nuestra) entera

satisfacción.

ANEXO No. 5

Al Contrato de Arrendamiento No.

La suma por concepto de las rentas de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento que celebran "ARRENDADORA PROBURSA, S.A. DE C.V." Organización Auxiliar de Crédito, como "LA ARRENDADORA" y "-----" como "LA

CAPITULO SEGUNDO

MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y FORMAS DE GARANTIZARLO.

2.1 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL ARRENDAMIENTO PURO. DIFERENCIAS.

Existen diferentes modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero, variantes que resultan de las crecientes necesidades del tráfico comercial y de la preocupación de crear nuevas cláusulas en los contratos así como nuevas formas de contratación, motivo por el cual el "leasing" ó Arrendamiento Financiero resulta ser la base de una serie de negocios contractuales celebrados entre las diferentes empresas que requieren de un financiamiento que no resulte ser altamente costoso, y que permitan la obtención de recursos frescos para el desarrollo y funcionamiento de aquella empresa que lo solicita.

Algunos autores consideran que el contrato de arrendamiento financiero es una modalidad del contrato de arrendamiento puro o bien que el primero fue inspirado en el segundo para poder cumplir con las necesidades de las empresas de adquirir equipos o bienes de servicios por medio de un financiamiento que no afecte la liquidez de la empresa. Los pagos parciales de este tipo de contrato se asemejan a las

rentas de un arrendamiento puro. Sin embargo, en el transcurso del tiempo las diferencias entre ambos contratos han crecido y las variedades de arrendamiento financiero han surgido como resultado de la diversificación de aplicaciones del mismo.¹¹

En este sentido, al hablar de arrendamiento natural o puro, se entiende aquel en virtud del cual la arrendadora y la arrendataria contratan la duración, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que tendrá la obligación de cubrir los gastos por la expedición del contrato, así como por el mantenimiento de la cosa objeto del contrato, pudiendo en algunos casos la arrendataria suscribir títulos de crédito a favor de la arrendadora, amparando el monto total de las rentas durante toda la vigencia del contrato.

De acuerdo a las Reglas Básicas para las Operaciones de las Arrendadoras Financieras, el arrendamiento puro se define como el acuerdo entre dos partes arrendadora y arrendataria, mediante el cual la arrendadora otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado a la arrendataria, quien se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable, convenido denominado renta sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, ya que de darse esos supuestos el arrendamiento puro pasará a ser considerado como

¹¹ Luis Naime Levy. El Arrendamiento Financiero. Ed. Harla. Pág. 28

arrendamiento financiero.¹²

En este caso serán susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

En este contrato la arrendataria podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizando los términos y condiciones que debe contener el pedido u orden de compra en los cuales deberá identificarse y describirse los bienes que adquiera la arrendadora financiera.

Dentro de las obligaciones de la arrendataria se encuentra la de cubrir todos los gastos de instalación, los seguros, el mantenimiento, reparaciones y demás gastos que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto del arrendamiento, permitiendo el uso normal que les corresponda.

Al término del contrato de arrendamiento puro y una vez cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo, la arrendataria adquirirá los bienes a su valor de mercado. Si éste no adquiere los bienes objeto del arrendamiento, la arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor del mercado que tengan en el momento de la operación o bien darlos en arrendamiento puro o financiero sin

¹² Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de agosto de 1990.

que esto se considere para efectos legales como una opción terminal.

Cabe hacer mención que el arrendamiento puro no podrá tener una duración menor de seis meses.

Por otro lado dentro del arrendamiento financiero ambas partes se obligan a contratar:

a) El plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes. Cabe señalar que actualmente la mayoría de los contratos de Arrendamiento Financiero, prevén que la arrendataria podrá cancelar o prepagar anticipadamente el contrato pagando un porcentaje como pena convencional a la arrendadora dependiendo en el mes en el que se prepague o cancele el contrato de arrendamiento.

b) El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial debe tener características definidas de acuerdo a lo establecido en el Código Fiscal de la Federación.

c) Se determina tres opciones al término del contrato de acuerdo a lo establecido por el art. 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito:

- Adquirir el bien, a un valor menor al de mercado, Normalmente ese valor es significativo , ya que la arrendataria ha cubierto la totalidad del valor del bien

arrendado.

- Se tiene la opción de continuar arrendando el bien después de concluido el plazo del contrato, en cuyo caso las rentas serán inferiores a las originales.

- Se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar de dicha enajenación.

d) Se estipula en el contrato cuál de las dos partes deberá cubrir los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos, seguros y demás gastos que genere el contrato. (En la práctica siempre es a cargo de la arrendataria)

Haciendo un estudio comparativo entre ambos contratos, tenemos que dentro de las características particulares que distinguen a ambos contratos se encuentran las siguientes:

1) En el Arrendamiento Financiero se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y en algunos casos gastos de mantenimiento y otras partidas, y dentro del arrendamiento puro se pactan rentas periódicas por el uso que se hace del bien objeto de dicho arrendamiento, sin incluir intereses que se generen durante el Financiamiento.

2) En el Arrendamiento Financiero generalmente los bienes objeto del arrendamiento son susceptibles de depreciación y en el contrato de Arrendamiento Puro los bienes pueden o no

serlo.

3) Desde el punto de vista de su regulación fiscal, en el Arrendamiento Financiero existen reglas específicas tanto para la arrendadora como para la arrendataria y en el Arrendamiento Puro las reglas aplicables son comunes para ambas partes.

4) A través del Arrendamiento Financiero se crea una fuente de financiamiento para la arrendataria ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipos y en el Arrendamiento Puro no se considera una fuente específica de financiamiento, sino que evita que las arrendatarias inviertan en la adquisición de inmuebles.

5) En el Arrendamiento Financiero la arrendadora deberá constituirse como Sociedad Anónima con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos en virtud de la magnitud y responsabilidad que implica la realización de éstas operaciones. En relación al contrato de Arrendamiento Puro éste no implica un gran volumen de operaciones por lo que no es indispensable que sea una Sociedad Anónima la arrendadora ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son de un gran volumen, que puedan implicar un alto grado de responsabilidad.

6) En el Arrendamiento Financiero se pactan opciones terminales para la arrendataria al finalizar la vigencia inicial de la operación. En el contrato de Arrendamiento Puro

no existen dichas opciones.

7) En el contrato de Arrendamiento Financiero la arrendataria tiene derecho al uso del activo y la arrendadora durante la vigencia del contrato conservará el título legal de propiedad mismo que podrá transferirlo a la arrendataria al final del contrato y a hacer efectiva la opción de compra. En el Arrendamiento Puro la arrendataria tiene derecho al uso del equipo o bien arrendado y la arrendadora tiene el título de propiedad de dicho bien sin que exista la posibilidad de poder transferirlo a la arrendataria.

Con base en lo anterior, se pueden especificar las diferencias concretas que distinguen al arrendamiento Financiero del arrendamiento puro, las cuales se reducan en cuadro siguiente:

a) Arrendamiento Puro presenta mayor incertidumbre para la arrendadora y arrendataria al no fijar de antemano el valor de rescate del activo al término del contrato a diferencia del arrendamiento financiero en el cual se determina el valor de rescate de dicho activo al momento de celebrar el contrato.

b) En cuanto a la liquidez en el Arrendamiento Puro se proporciona a la arrendataria en el período de duración del contrato mayor liquidez, ya que los flujos de pagos pueden excluir una parte del valor del principal. En el arrendamiento financiero se proporciona menor liquidez a la arrendataria

incluye el valor del principal.

c) En cuanto al costo normalmente es menos costoso el arrendamiento financiero que el arrendamiento puro para la arrendataria.

2.2 MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Al hablar de las modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero algunos autores consideran que dependiendo del bien objeto del arrendamiento y las condiciones que se pacten al momento de la contratación del crédito, el contrato puede clasificarse de la forma siguiente:

a) **ARRENDAMIENTO NETO.**- Es el contrato en virtud del cual todos aquellos gastos generados para el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato corren a cargo de la arrendataria. Dentro de los gastos principales tenemos los gastos de instalación, los impuestos y derechos de importación, seguros de daños, mantenimiento, etc., como ejemplo de este tipo de arrendamiento, se puede mencionar el arrendamiento de equipo industrial en donde la arrendataria cubre todos los gastos relativos al mismo y la arrendadora le financia el costo de adquisición.

b) **ARRENDAMIENTO GLOBAL.**- Es el contrato a diferencia del anterior, en virtud del cual corren a cargo de la arrendadora todos los gastos de mantenimiento, seguros e impuestos

generados durante la vigencia del contrato, como ejemplo de este tipo de arrendamiento podemos mencionar el arrendamiento sobre equipos de computo.

c) ARRENDAMIENTO TOTAL.- Este contrato se caracteriza por permitirle a la arrendadora recuperar el costo total del activo arrendado adicionado por el interés del capital invertido a través de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato, es decir, la arrendadora elabora sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de tal forma que ambos conceptos sean cubiertos a través de mensualidades pactadas.¹³

d) FINANCE LEASE. Se trata del nombre con el cual se identifica al Arrendamiento Financiero (Leasing), por virtud de la cual la arrendataria financiera toma el equipo por un periodo igual, o casi igual, al de la vida útil del bien, asumiendo todos los gastos y riesgos, los cuales soportaría la arrendadora financiera en el corto periodo o non-payont lease; además, la arrendataria financiera tiene el derecho a renovar el contrato mediante una renta inferior, o bien a comprar el equipo al finalizar aquél por el precio regular del mercado.

e) LEASING BROKER. Se trata de un contrato de arrendamiento financiero, con la peculiaridad de que es promovido por un auxiliar del comercio, quien se limita a mediar entre proveedores y usuarios, facilitando la financiación de la

¹³ Luis Halme Levy Ob.cit

operación en una sociedad dedicada a celebrar contratos de arrendamiento financiero, actividades y servicios por los cuales recibe una contribución o una comisión. Es un contrato muy desarrollado en los Estados Unidos de América, y que algunos autores denominan como Leasing de Intermediación.

En efecto, se trata de un Arrendamiento Financiero en el que un corredor o intermediario de Leasing, aporta su asistencia y sus relaciones financieras al futuro arrendatario financiero y como tal, le permite encontrar los mecanismos indispensables para obtener mediante este financiamiento, el uso o goce de los bienes que necesita para el desarrollo de las actividades de su empresa. El futuro arrendatario, en este acto tiene la posibilidad de seleccionar el equipo o los bienes que desearía tener a su disposición, concluyendo dicho acto con el suministrador.

f) **MANTENANCE OR SERVICE LEASE.** Este se caracteriza por ser un contrato similar al Finance Lease, con la única diferencia de que la arrendadora financiera asume la responsabilidad por mantenimiento, reparación de partes y cambio o reemplazo de equipo inoperante, e incluso pagar el impuesto y los derechos de licencia, mismos que se incluyen posteriormente en el precio.

g) **NET LEASE.** Igualmente que el anterior, esta modalidad se asemeja al finance lease con la única diferencia de que la arrendataria financiera al término del contrato garantiza la

arrendadora financiera la obtención del valor residual a través de la venta del equipo, es decir, de antemano se opta por la venta del bien . Asimismo dentro de éste contrato se garantiza a la arrendadora financiera si el bien no esta saldado por el valor residual, la arrendataria financiera pagará la diferencia a aquél, pero en el caso de que el equipo es pagado por una cantidad superior a la del valor residual acordado, la arrendadora financiera devolverá el exceso al arrendatario financiero.¹⁴

2.3 EL LEASE BACK.

También conocido como Venta o Arrendamiento Ficticio, siendo su equivalente en inglés, Sale and Lease Back. Esta modalidad del contrato de arrendamiento financiero es de suma importancia, ya que resulta ser una operación inversa al arrendamiento financiero clásico o general, es decir, a través del arrendamiento ficticio una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora quien posteriormente lo da en arrendamiento a la empresa de la cual lo adquirió inicialmente. De esta forma la empresa arrendataria no necesita adquirir activos fijos, ya los tiene pero necesita de fondos adicionales para poder operar razón por la cual vende y arrienda al mismo tiempo el equipo, por lo que no pierde la posición del bien y obtiene a cambio capital de trabajo adicional.

¹⁴

Soyla H. León Tovar, El Arrendamiento Financiero UNAM Pág. 131-134.

Se trata de un negocio muy utilizado en los Estados Unidos y actualmente en México, cuyo desarrollo se debe entre otras razones, a las necesidades urgentes de empresarios por tener dinero efectivo para afrontar sus problemas de liquidez, porque saben de la existencia del Arrendamiento Financiero -sus ventajas- después de que han invertido una fuerte cantidad de dinero en la adquisición de un bien de equipo y deciden acudir al Lease Back, con lo que aumentan o recuperan sus recursos disponibles a cambio de reducir el inmovilizado.

En este sentido, el Lease Back constituye una técnica de asistencia financiera que se materializa mediante la previa adquisición de un bien de capital, su venta a un tercero uso y goce del mismo mediante dicho contrato, con lo cual se convierten los activos fijos en efectivo, para hacer frente a sus problemas de liquidez. En otras palabras, el futuro arrendatario financiero vende sus bienes y al mismo tiempo los adquiere en arrendamiento financiero, con lo cual mantiene la continuidad en el uso de los mismos, aunque desde luego no son menores los beneficios que obtiene la arrendadora financiera, porque se convierte en propietario de tales bienes mediante un pago inferior al real.¹⁵

Este tipo de Arrendamiento Financiero, presenta a su vez tres variantes:

¹⁵ Rico Pérez Francisco. Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. Madrid España. pág. 41

a) Cuando el contrato es concluido directamente entre el futuro arrendatario financiero (proveedor del Bien) y la arrendadora financiera; b) Cuando en la celebración del contrato existe un tercer elemento que es una sociedad de paja, y c) Cuando existe también un tercer elemento que es un fiduciario a quien se le confía el bien que se le ha de ceder al arrendatario financiero; esta última es conocida como lease purchase.¹⁶

En el segundo caso, la dummy corporation es creada por la arrendataria financiera para realizar la futura operación y actúa como intermediaria entre el público inversionista (que adquiere títulos de participación emitidos por ésta) y la propia arrendataria para proporcionar los bienes en Arrendamiento Financiero a éste. Los títulos representativos del capital social de dicha sociedad se ofrecen a inversionistas o ahorradores con el objeto de obtener dinero y adquirir el material; para garantizar estas operaciones, la sociedad es administrada por un fideicomisario (trustee) nombrado por los propios accionistas inversores, la arrendataria financiera hace sus pagos parciales a dicho fideicomisario, quien con ellos hace frente a gastos, sueldos e impuestos y procura los fondos necesarios para los intereses y eventualmente reembolsos de acciones de la sociedad.

Por lo que se refiere al lease purchase, o Philadelphia plan, es una figura usada principalmente en los Estados Unidos

¹⁶ Soyta H. León Tovar. Ob.cit

para financiar el equipamiento de la aeronáutica y de las actividades ferroviarias. En este caso se constituye una sociedad por varios empresarios; la sociedad constituida por su parte, emite certificados que representan una parte del valor total del equipo y que se entregan a cada participante en proporción a lo aportado; el importe de estos certificados se destina a pagar el precio del equipo; la propiedad del equipo se vierte al fideicomitente, quien cede el uso o goce del mismo, a una Sociedad Ferroviaria, los pagos parciales son tales que permiten pagar un interés a los titulares de los certificados y disponer de una cantidad para los reembolsos de algunos vencimientos; cuando la Sociedad Ferroviaria, mediante los pagos parciales ha obtenido todos los certificados, se convierte en propietaria del equipo y único socio de tal sociedad.

Esta modalidad se usa en operaciones de volumen significativo, ya que los costos de la negociación resultan ser muy elevados; por lo que parece más conveniente para empresas cuya creación precisa de una fuerte inversión y que por la duración de su ciclo productivo, se ven requeridas de recursos financieros; aunque se debe advertir como lo hace Gutiérrez Viguera que este procedimiento de adquirir bienes y simultáneamente obtener su uso o goce mediante arrendamiento financiero, "no siempre es cura ni la solución para la empresa con problemas financieros", ya que se debe de considerar la

posible incidencia fiscal sobre la venta y la diferencia entre el precio pagado y el valor contable del equipo.¹⁷

El Lease Back es reconocido en diversas legislaciones. En el derecho musulmán mediante el BEI BIL ISTIGLAL, el comprador tan pronto como concluye el contrato, devuelve el bien al vendedor, quien continúa de esa manera con el uso o goce del bien y procura obtener provecho. En España el Real Decreto Ley de Ordenación Económica, en su artículo 26, párrafo tercero, establece que la venta realizada a una Arrendadora Financiera cuando ésta arrienda el bien en el mismo acto a su vendedor, tributará como venta de mayorista por el impuesto general sobre el tráfico de las empresas y sobre la base del precio real de dicha venta; es decir, preve y permite tal contrato.

En el derecho mexicano en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (art. 24, fracc. III), permite y faculta a las Arrendadoras financieras para adquirir bienes del futuro arrendatario financiero, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero, de ello la Doctrina mexicana nada a dicho a no ser que se trate, al igual que el renting simple y sencillamente de un arrendamiento, por cuanto en ellos no se incluye la promesa de venta que caracteriza al Leasing, lo cual evidentemente no es correcto, puesto que a todas luces por lo menos a lo que a nuestro derecho se refiere, se trata de un Arrendamiento

Financiero, con la peculiaridad de que el proveedor del bien (vendedor) es el propio arrendatario financiero y no un tercero.

2.4. EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO O LEASING INMOBILIARIO.

Un antecedente importante de ésta modalidad del contrato de arrendamiento financiero, la encontramos en el año de 1945, al final de la Segunda Guerra Mundial la Allied Store Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria manteniendo en concepto de arrendatario en virtud de un contrato de esa naturaleza con un plazo de duración de treinta años y con la opción de renovación por unos treinta años más con una renta menor a la del periodo inicial.

Este contrato también fue utilizado por empresarios que planeaban instalarse o se encontraban en proceso de expansión y que no podían o bien, no deseaban financiarse por sí mismos el proyecto de construcciones que requieran para ése objeto, se trata de un financiamiento a largo plazo, de acuerdo con la amortización de los bienes construidos.¹⁸

El arrendamiento financiero inmobiliario constituye simplemente un contrato de arrendamiento financiero con la peculiaridad de tener como objeto indirecto un bien inmueble, de ahí que no debiera de ser denominado como arrendamiento

¹⁸ Boneo Villegas Eduardo y Barreira Delfino Eduardo. Contratos Bancarios Modernos. Buenos Aires. Pág. 143 y 144.

financiero inmobiliario, de ser así tendríamos que calificarlo de "mobiliario" al que no tiene por objeto bienes inmuebles.

De acuerdo a sus características peculiares, el contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, constituye un contrato mercantil, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, por medio del cual la arrendataria adquiere un inmueble para destinarlo para el desarrollo normal propio de la empresa, para lo cual solicita a la arrendadora financiera, la celebración de dicho contrato, indicándole el bien que desea adquirir, condiciones, especificaciones así como proporcionándole el nombre del proveedor o constructor.

Una vez adquirido dicho bien por la Arrendadora Financiera, procede a la entrega del bien inmueble a la arrendataria para que lo use por un tiempo determinado establecido en el propio contrato, cubriendo como prestación igualmente pactada, la cantidad que corresponda al valor del bien. Una vez transcurrido el plazo pactado por las partes, la arrendataria podrá optar por cualquiera de las opciones terminales.

De acuerdo con la opinión de varios autores, a diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles, los inmuebles están sujetos a una plusvalía constante que se obtiene por el transcurso del tiempo o bien por mejoras o servicios públicos de los que se ve beneficiado, e incluso tiene una vida mas

dilatada que la de un bien mueble sobre todo porque los avances tecnológicos de la manera como lo hacen en aquellos razón por la cual, al momento de optar por la compra del inmueble, la arrendataria financiera cubrirá por concepto de valor residual, una cantidad, inclusive superior a la que correspondiera al precio de adquisición de la cosa.¹⁹

Por otra parte, la duración de éste tipo de contratos es diferente, ya que tratándose de bienes muebles la duración coincide con la vida útil de los mismos, en cambio, en relación a los bienes inmuebles, se toma en consideración el lapso de utilización considerado necesario para la explotación económica del inmueble así como la etapa de amortización necesaria para la Arrendadora Financiera. De cualquier manera, resulta difícil el poder determinar a nivel general, la duración del contrato en razón de que una gran parte de la inversión no está sujeta a depreciación.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO CONSIDERADO EN OTRAS LEGISLACIONES.

La Federación Europea de Asociaciones de Empresas de Lease, (LEASEUROPE), considera al Arrendamiento Financiero Inmobiliario como la operación mediante la cual la Arrendadora Financiera concede el uso o goce a largó plazo de uno o varios bienes inmuebles de uso profesional que adquiere o construye

¹⁹ Cabanilla Sanchez Antonio. La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento financiero y el Control de las Condiciones Generales. Pág. 72
Amoros Guardiola Manuel, El Leasing Inmobiliario y su inscripción registral. Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Pág. 883

por cuenta del arrendatario financiero.²⁰

La legislación Argentina, contempla las facultades que tienen las Arrendadoras Financieras para adquirir bienes inmuebles con el fin de conceder su uso o goce mediante el arrendamiento financiero.

En Bélgica, de acuerdo a la Circular del 9 de Febrero de 1971 expedida por el Ministerio del Interior, propone la celebración de un contrato de ésta naturaleza bajo la siguiente fórmula:

- 1.- Que se construyan edificios sobre los propios terrenos de los futuros arrendatarios financieros;
- 2.- Que se acuerde con la Arrendadora Financiera un derecho de superficie sobre su terreno por una duración de treinta años mediante una renta simbólica de un franco por año.
- 3.- Que la Arrendadora Financiera se obligue a construir sobre el terreno edificios conforme a los planes e indicaciones establecidas por el arrendatario financiero
- 4.- Que una vez construidos los edificios, la Arrendadora Financiera los dé en arrendamiento financiero mediante un pago anual, cuyo pago total al finalizar el contrato sea igual al precio de los edificios sin indemnización alguna.

²⁰ Soylá H. Tovar León, Ob.cit

5.- La legislación Española permite a las sociedades dedicadas al arrendamiento financiero, inscritas en el Registro Especial del Ministerio de Hacienda, ampliar su actividad a los bienes inmuebles, siempre y cuando:

- a) Los bienes sean objeto del tráfico empresarial habitual;
- b) Tales bienes queden afectos por la arrendataria financiera, durante la vigencia del contrato, exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales o profesionales;
- c) Que el contrato contenga necesariamente la opción de compra a favor de la arrendataria financiera.

6.- Por lo que se refiere a la Legislación Francesa, considera al Arrendamiento Financiero Inmobiliario como aquél por el cual una Sociedad cede en alquiler bienes inmuebles para uso profesional, comprados por ella y construídos a su cargo, teniendo la Arrendataria la opción de convertirse en propietario de todo o parte de dichos bienes a mas tardar a la expiración del plazo de duración del contrato. Dicha transmisión podrá efectuarse cuando se den cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por Cesión
- b) Por ejecución de una promesa unilateral de venta.

- c) Por adquisición directa o indirecta de los derechos del propietario del terreno sobre el cual se han edificado los inmuebles dados en Arrendamiento Financiero.

- d) Por transmisión de pleno derecho de la propiedad de las construcciones edificadas sobre el terreno perteneciente al Arrendatario Financiero.²¹

La Legislación de Venezuela permite la existencia de Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles, facultando a los Institutos que se dediquen a operaciones de Arrendamiento Financiero para adquirir bienes inmuebles para tal fin.

Por lo que se refiere a la Legislación mexicana, algunos autores expresan que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, si bien no prohíbe expresamente la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero, tampoco los permite, ya que más bien está orientada a que el contrato sea celebrado exclusivamente sobre bienes muebles. De acuerdo a la misma Ley resulta ser absolutamente lo contrario por lo siguiente: cuando el artículo 25 define el contrato impone la obligación a la arrendadora financiera de adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce, pero jamás expresa que dichos bienes deban de ser muebles, de donde resulta aplicable el postulado de que "en donde la Ley no distingue no debemos distinguir".

21

Cabanillas Sánchez Antonio. Ob.cit

Asimismo tácita pero no claramente, la Ley antes mencionada se refiere y preve la posibilidad de que exista Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles, al mencionar en distintas ocasiones al "constructor", como proveedor de los bienes que serán objeto del contrato. En efecto, el artículo 24 Fracción IV, faculta a las Arrendadoras Financieras para obtener prestamos, créditos y financiamientos de Instituciones de Crédito y de Seguros del país o de Entidades Financieras del Exterior destinados a la realización de las operaciones de Arrendamiento Financiero así como de "proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero", de donde resulta que se hace la distinción de bienes muebles e inmuebles.

En relación a lo anterior, se puede concluir que en el Derecho Mexicano si se permite la concertación de un contrato de Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles, pero lo que no queda claro es si está permitido que sea la propia arrendadora financiera, la constructora del inmueble o la fabricante de los equipos objeto del contrato, en razón de su naturaleza jurídica, que siendo ésta una Organización Auxiliar de Crédito cuya función principal es la de complementar las actividades de financiamiento.

Ahora bien la peculiaridad del Arrendamiento Financiero estriba en la naturaleza de los bienes inmuebles, ya que en la práctica, el otorgamiento de uso o goce de dichos bienes trae aparejada diversas consecuencias jurídicas según se trate de

alguno de los siguientes supuestos, dentro de los cuales la Arrendadora Financiera tendrá entre otras alternativas el adquirir el terreno sobre el cual se construye un inmueble diverso o bien acordar con la Arrendataria Financiera un derecho de superficie en beneficio de la primera, viendose obligada a celebrar diversos contratos para construir los edificios con alguna constructora. Una vez concluida la construcción, el contrato de Arrendamiento Financiero se desenvuelve de la misma manera que el celebrado sobre un bien mueble, con la única diferencia de que por la naturaleza del inmueble, éste conserva un valor que le da una plusvalía y que constituye un motivo suficiente para que la Arrendataria Financiera opte por la compra.²²

De acuerdo a lo anterior, se pueden observar las siguientes hipótesis:

1. Que la Arrendataria Financiera ofrezca a la Arrendadora Financiera la celebración de un contrato financiero sobre un inmueble construido sobre un edificio o sobre cualquier otra construcción susceptible de ser dada en uso o goce. Ante tal eventualidad caben a su vez las siguientes hipótesis:

a) Que dicha construcción sea propiedad de la Arrendadora Financiera, ya sea que hubiera recuperado dicho inmueble de algún otro Arrendatario Financiero por incumplimiento de sus obligaciones, o bien que lo hubiera adquirido por

²² Soyle H. León Tovar Ob.cit

adjudicación, caso en el cual bastaría con la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero y proceder de inmediato a la entrega del bien.

b) Que dicha construcción sea propiedad de un tercero. En este supuesto el Arrendatario Financiero, selecciona el inmueble, pidiendo a la Arrendadora Financiera lo adquiera para cederle el uso o goce en concepto de Arrendamiento Financiero y posteriormente se procederá a la compraventa de dicho inmueble.

c) Que la construcción de referencia sea propiedad del propio Arrendatario Financiero, quien requerido de dinero y a la vez, obligado a mantener el uso o explotación del inmueble, propone a la Arrendadora Financiera, la concertación de un contrato de Arrendamiento Financiero, con la peculiaridad de que el proveedor del inmueble lo será el propio Arrendatario Financiero, quien posteriormente optará por la celebración del contrato de compraventa de dicho bien. La Arrendadora Financiera ante tal situación celebrará un contrato de compraventa con dicho Arrendatario Financiero y una vez como propietaria, concederá su uso o goce a la propia Arrendataria, quien conservará las opciones terminales que para los Arrendamientos Financieros existen.

2. Que no haya construcción alguna, sino únicamente sobre el cual se puede construir un inmueble. En este caso se pueden dar también varios supuestos:

ESTO VALE EN TODA
PARTE DE LA REPUBLICA.

a) Que la Arrendataria Financiera proponga a la Arrendadora Financiera la celebración de un Contrato de Arrendamiento Financiero, sobre el terreno sin construcción. Para el cumplimiento de las obligaciones de la Arrendadora Financiera, ésta se sujetará a la hipótesis anterior, es decir que dicho terreno sea propiedad de la misma Arrendadora Financiera, que sea propiedad de un tercero o finalmente que la propia Arrendataria Financiera sea propietario de dicho terreno, eventualidades en las cuales se procederá como se señala en dichos supuestos y;

b) Que la Arrendataria Financiera proponga a la Arrendadora Financiera, y ésta acepte la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero en el cual la Arrendadora se obliga a conceder el uso o goce de un edificio o un inmueble, aún sin construir. Dicha hipótesis también plantea algunas modalidades:

- Sólo el terreno existe y es propiedad de un tercero. En este supuesto, la Arrendadora Financiera procederá a adquirir dicho inmueble, para construir los edificios requeridos por el Arrendatario Financiero y cumplir así con su obligación, derivada del contrato. La Arrendadora Financiera en este caso puede proceder directamente a realizar la construcción, a contratar los servicios profesionales de terceros, o bien a solicitar al Arrendatario Financiero que él mismo sea quien realice dicha construcción por cuenta de la Arrendadora

Financiera.

- Existe el terreno sobre el cual se ha de construir el edificio, pero es propiedad de la Arrendataria Financiera. Esta modalidad constituye uno de los supuestos más importantes, en virtud de que puede acarrear diversas consecuencias determinadas, de acuerdo a cada caso concreto. Efectivamente la Arrendataria Financiera puede decidir vender el terreno a La Arrendadora Financiera, para que éste en su calidad de propietario, construya el inmueble concertado y le ceda el derecho de uso o goce de dicho inmueble por un tiempo pactado por ambas partes. Igualmente, dicha Arrendataria Financiera en lugar de vender el inmueble, puede decidir darlo en arrendamiento o bien constituir un derecho de superficie a favor de la Arrendadora Financiera para que ésta legitimada, pueda usarlo y construir el edificio. Si ocurre lo primero (la venta), no hay mayor problema, ya que la Arrendadora Financiera podrá actuar como propietaria del inmueble; si sucede lo segundo, la Arrendadora Financiera estará haciendo una construcción sobre suelo ajeno, con todas las consecuencias jurídicas que esto acarrea (lo accesorio sigue la suerte de lo principal), en este caso la Arrendadora Financiera una vez concluida la construcción entregará el inmueble conviniendo su uso y goce a la arrendataria financiera por un período igual al de duración del Arrendamiento o del derecho de superficie. Vencido el término de

referencia y pagados los cánones pactados por la Arrendataria Financiera, éste recupera su terreno y obtiene la propiedad de lo construido.

Ahora bien, para evitar consecuencias desfavorables hacia la Arrendadora Financiera, por virtud de construir sobre un inmueble del cual no tiene la propiedad, generalmente se establecen diversas garantías a su favor, que evitan que la Arrendataria Financiera recupere antes del plazo previsto en el contrato su terreno y, por tanto, lo construido sobre el mismo. En efecto, la Arrendadora Financiera necesita un título legal que la legitime para construir en suelo ajeno, el cual se obtiene con el derecho de superficie y posiblemente con el de arrendamiento; sin embargo, lo anterior plantea diversos problemas jurídicos, como serían: determinar si el derecho de superficie es o no el más adecuado para el efecto, y si es válido por virtud de un Arrendamiento Financiero, en uso del ejercicio de la opción de compra, adquirir lo construido, que en fin de cuentas revertirá al dueño del terreno.²³

Otros autores opinan que el derecho de superficie es incompatible con el Arrendamiento Financiero, en vista de que la Arrendataria Financiera debe mantener vigente una opción final de compra, por un valor residual de la construcción, en cambio, en caso de un derecho de superficie urbanístico, la construcción se adquiere gratuitamente al término de la

23

Amoros Guardiola Manuel. Ob.cit Pág. 917-918

duración del propio derecho de superficie. En el derecho mexicano la posibilidad de concertar un contrato de Arrendamiento Financiero, en el cual la Arrendadora construya sobre un inmueble ajeno, sería posible mediante la concertación de un contrato de Arrendamiento, en el cual la Arrendataria (Arrendador Financiero), gozara del bien por un lapso igual al de duración del contrato de Arrendamiento Financiero, a cuyo vencimiento y satisfechos los cánones por el Arrendamiento Financiero, éste adquiriría la propiedad de lo construido.

Nuestro Código Civil, cuando se refiere al derecho de accesión, art. 866 concede al propietario del bien el derecho de todo lo que se le una o incorpora, natural o artificialmente señala que todo lo que se une o incorpora a una cosa (como lo edificado), pertenece al dueño del terreno o finca. Así mismo, cuando un tercero ha edificado de buena fe en terreno ajeno, la Ley confiere al dueño de éste el derecho de hacer suya la obra, previa la indemnización correspondiente para aquél que construyó, o bien obligar al que edificó a pagarle el precio del terreno, caso con el cual podrían encontrarse las Arrendadoras Financieras que construyan edificios sobre el terreno de la Arrendataria Financiera.

Los riesgos de que la Arrendataria Financiera no cumpliera con el contrato, esto es que dejare de pagar alguna parcialidad, con el objeto de que la Arrendadora Financiera optara por la rescisión del contrato y con ello se diera la

posibilidad de que el propietario del terreno (Arrendatario Financiero) pudiera exigir la demolición de la obra y la reposición de la cosa a su estado primitivo, a costa de la Arrendadora Financiera, no parece estar permitido por nuestra Ley, ya que para ello se requiere la mala fe del edificador; circunstancia que no se daría en este caso, ya que únicamente en este caso tendría la opción, como dueño que es, hacer suyo lo construido previa la indemnización correspondiente, o bien obligar a la Arrendadora Financiera a que le compre dicho terreno, actos que cualquiera que fuera, no parecen causar perjuicio alguno a la Arrendadora Financiera.

De cualquier manera en otras legislaciones, se ha optado por la figura de la sociedad, como un instrumento que asegura o garantiza el cumplimiento de las obligaciones a cargo de ambas partes, ya sea como Arrendadora o Arrendatarias Financieras.

En estos casos, el procedimiento a seguir es el siguiente: Se crea una Sociedad Inmobiliaria o Sociedad de Paja (Dummy Corporation), en la que la Arrendadora Financiera, como socio mayoritario es titular del 90% del Capital Social, mientras que el propietario del terreno conserva el 10% restante, en su calidad de socio. La sociedad así creada, adquiere el terreno y procede a realizar la construcción de la obra, misma que se pactó en el Contrato de Arrendamiento Financiero, entre Arrendadora Financiera y Arrendataria Financiera, mediante un préstamo que ha sido concedido por la

Arrendadora Financiera, obligándose la Arrendataria Financiera a usarla y gozarla en calidad de tal, cumpliendo con la obligación de pago de las parcialidades, teniendo la opción al término de dicho contrato que la propia Arrendadora Financiera le entregue su participación en la sociedad creada, hasta convertirse en socio único, de dicha sociedad. De acuerdo con ello la Arrendataria Financiera obtiene parte de las acciones, cuya titularidad correspondían a la Arrendadora Financiera y en consecuencia adquiere al concluir el pago de las parcialidades pactadas, la propiedad de la construcción y del terreno.

Esta forma de proceder, para dar un bien inmueble en Arrendamiento Financiero, ha sido adoptada por diversas Arrendadoras Financiera. En el caso de México y por lo reciente de la figura misma del contrato, así como por las condiciones económicas del país, no parece ser una práctica muy usada, sin que por ello se considere prohibido por la Ley. En otros países como en el caso de Francia, existen diversas sociedades dedicadas a celebrar este tipo de contratos, sobre bienes inmuebles, como lo sería el caso de la Societe Immobiliere Industrielle du Haut-Rhin, S.A.

Generalmente cuando las Arrendadoras Financieras celebran contrato de Arrendamiento Financiero Inmobiliario, realizan un estudio de la construcción, mediante la elaboración de un avalúo para poder determinar valor del bien a arrendado, vida útil del mismo, y demás características de dicho bien, con

objeto de poder determinar si autoriza al operación del Arrendamiento Financiero Inmobiliario. Cabe señalar que dicha operación necesariamente deberá ser elevada a Escritura Pública debidamente registrada.

2.5 CONSTITUCION DE GARANTIAS.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la celebración de determinado acto jurídico, en éste caso el Contrato de Arrendamiento Financiero, el derecho ha creado diversos tipos de garantías mediante las cuales existe una mayor probabilidad, hacia el acreedor de que su crédito será satisfecho oportunamente. Existen dos clases de garantía, la personal la cual consiste en la promesa dada por una persona física responsable y solvente, de que ella será quien cumplirá con la obligación de pago en caso de que el deudor original no lo hiciera en la fecha pactada.

Otra forma que tiene el deudor para garantizar el pago de sus obligaciones, es mediante el otorgamiento de una garantía real ó específica, misma que se puede constituir sobre un derecho real, el cual puede ser un bien mueble o un bien inmueble, a favor de el acreedor.

El derecho real de garantía tiene como función esencial asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa dada en garantía. No hay aquí ninguna facultad de goce

más o menos extensa como sucede en las servidumbres y en el usufructo ya que, si bien en la prenda se entrega al acreedor la posesión de la cosa garante, ésta no puede ser usada ni aprovechada por él, salvo pacto en contrario; y, en cuanto a la hipoteca, el inmueble hipotecado, sigue siendo poseído por el deudor, quien tiene una disposición limitada del mismo ya que éste se encuentra gravado a favor del acreedor. Los derechos reales de goce son netamente autónomos en virtud de que sobre ellos no pesa o existe ninguna limitación o gravamen alguno, mientras que los derechos reales de garantía son siempre accesorios de la obligación que garantizan. Estos últimos no pueden existir sin que haya un crédito, independientemente quien otorge la garantía ya que puede ser el mismo deudor o una tercera persona quien garantice la obligación de éste. No obstante, hay que reconocer que por sus condiciones objetivas y por la forma de su constitución y de su contenido, las relaciones que rigen los derechos reales de ésta garantía tienen normas independientes de aquellas que reglamentan las obligaciones garantizadas.

Ahora bien, dentro de las operaciones de arrendamiento financiero, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste tipo de Contrato, a cargo de la arrendataria, ésta constituye a favor de la arrendadora financiera garantía ya sea de naturaleza personal o de naturaleza real específica, dependiendo del monto del financiamiento otorgado y de las condiciones fijadas para su contratación.

La garantía en éste tipo de operaciones generalmente es solicitada por la arrendadora financiera una vez que ha estudiado detenidamente todas y cada una de las condiciones bajo las cuales otorgará el financiamiento correspondiente. Dependiendo de ello podrá solicitar garantía prendaria, garantía hipotecaria, fianza o mediante la constitución de un fideicomiso de garantía, u otros que ella considere conveniente.

2.6 GARANTIA PRENDARIA.

Dentro del derecho mexicano el Contrato de Prenda se define como aquel en virtud del cual una persona llamada "deudor prendario" constituye un derecho real sobre un bien mueble determinado y enajenable en favor de otra persona llamada "acreedor prendario" a quien se le deberá de entregar real o jurídicamente, para garantizar el cumplimiento de una obligación, concediéndole el derecho de reclamación al acreedor, y en caso de incumplimiento de la obligación, de enajenar el bien para que con el importe de dicha venta se liquide el monto del adeudo que tiene a favor de la arrendadora financiera el grado de prelación que señale la ley y que obliga al acreedor a la devolución del bien en caso de que se cumpla con la obligación garantizada.

Ahora bien, desde un punto de vista técnico la prenda como derecho real se constituye para garantizar una obligación sobre una cosa ajena la cual puede quedar en posesión de la

misma arrendataria, arrendadora o en depósito en un tercero, previamente determinado por las partes. Como contrato, Planiol define la prenda diciendo que "es aquel por medio del cual el deudor mismo o un tercero, entrega al acreedor un objeto mobiliario destinado a servirle de garantía". La definición de Clemente de Diego es más científica: "Contrato por el que el deudor o un tercero por él, entrega al acreedor o a un tercero, de común acuerdo, una cosa mueble en seguridad de un crédito, de tal modo que vencido éste y no satisfecho, pueda hacerse efectivo con el precio en venta de aquélla, siendo restituida en natura en los demás casos de extinción del contrato".²⁴

Al igual que en todos los derechos reales, los elementos personales de la prenda para garantizar operaciones de arrendamiento financiero son, el garante prendario o constituyente de la prenda y el acreedor prendario a cuyo favor se otorga la garantía. Para que el contrato de prenda produzca efectos contra tercero, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por otro lado el contrato de prenda deberá constar siempre por escrito. La formalidad esencial para que la prenda pueda producir efectos contra tercero es su inscripción en el Registro Público pero a falta de esa inscripción, como lo que interesa es la fecha de constitución de la prenda para evitar que ésta se constituya en fraude de acreedores, es

necesario una prueba fehaciente de carácter público.

Actualmente el Arrendamiento Financiero puede garantizarse con Garantía Prendaria sobre:

1.- Bienes Muebles propiedad de la arrendataria financiera o de un tercero quien se constituye como garante prendario a favor de el acreedor prendario, cuando la garantía recae sobre bienes muebles es recomendable se elabore avalúo de dichos bienes, para conocer el valor real de la garantía, para que en caso de incumplimiento de pago por parte de la arrendataria financiera o de el garante prendario, con su venta o remate la arrendadora financiera recupere el monto del financiamiento otorgado a la arrendataria, otro aspecto muy importante que debe tomar en cuenta la arrendadora financiera es considerar el mercado secundario de dichos bienes, para poder determinar si son fácilmente realizables y recuperar su inversión.

2.- Garantía Prendaria sobre títulos valor que la propia arrendataria o garante prendario tienen depositados en diferentes instituciones de crédito e instituciones bursátiles (Casas de Bolsa), a fin de garantizar sus obligaciones ante la Arrendadora Financiera.

Esta garantía la puede otorgar una persona física o bien una persona moral. En el primer caso, se deberán verificar que tenga plena capacidad legal para contratar, así como el régimen civil bajo el cual se encuentra casado ya sea bajo el

régimen de separación de bienes o bien, si es sociedad conyugal a fin de poder determinar si es necesario que comparezcan ambos cónyuges a la firma del contrato o el garante por sí mismo.

Dentro de los contratos de Garantía Prendaria el Garante Prendario, que puede ser la propia arrendataria o bien una persona física o moral distinta, adquieren la obligación de responder ante la arrendadora de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento financiero celebrado entre la Arrendadora y arrendataria financiera.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 336 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en caso de que se incumplan con dichas obligaciones el acreedor prendario, en este caso, la Arrendadora Financiera, tendrá el derecho de adquirir la propiedad de los valores dados en prenda. Asimismo y con fundamento en los artículos 77 y 99 de la Ley del Mercado de Valores, el acreedor prendario girará instrucciones a la institución en la cual se encuentren depositados los valores pignoralados con objeto de llevar a cabo la venta extrajudicial de los mismos cuando, siendo exigible la obligación garantizada no se efectúe ningún pago por parte de la arrendataria, o bien cuando el garante prendario incumpla con la obligación de mantener el margen mínimo de garantía señalado en el propio Contrato de Garantía en el término de 48 horas contadas a partir del requerimiento que por escrito se

le dé al propio garante, sin que dicha venta implique un abuso de confianza.

El producto de la venta deberá ser aplicado en el orden siguiente:

- Pago de la obligación garantizada y sus accesorios;
- Pago de los gastos que la venta haya generado;
- Pago de los gastos que el requerimiento haya generado y, en caso de remanente, si lo hubiere sera devuelto al Garante Prendario.

Como el derecho de prenda es un derecho accesorio que garantiza una obligación principal, es evidente que al extinguirse esta última quede extinguido el primero. Por eso el artículo 2891 del Código Civil dice que extinguida la obligación principal, sea por pago, sea por cualquier otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda. Por causa legal debemos entender todos aquellos supuestos que extinguen los derechos reales: destrucción de la cosa empeñada, que no extingue la obligación principal; expropiación por causa de utilidad pública; consolidación, como sucede cuando el deudor lega en testamento la cosa empeñada, en virtud de que es nulo el pacto comisorio de acuerdo con el ya citado artículo 2887; etc.

2.7. GARANTIA HIPOTECARIA.

La hipoteca es un contrato por virtud del cual una persona llamada "deudor hipotecario", constituye un derecho real del mismo nombre sobre un bien generalmente inmueble, determinado y enajenable, en favor de la otra parte llamada "acreedor hipotecario", para garantizar el cumplimiento de una obligación, concediendo al derecho a éste ultimo, de ejecutar la garantía en caso de incumplimiento de la obligación, enajenarla y ser pagado con el producto de dicha enajenación, en el grado de prelación que señala la ley.

En las operaciones de arrendamiento financiero la arrendataria financiera constituye garantía hipotecaria sobre un bien generalmente inmueble, determinado, enajenable y cuyo valor de avalúo sea mayor que la obligación garantizada, derivada del contrato de arrendamiento financiero que tiene celebrado y, en caso de incumplimiento de su obligación de pago, la arrendadora tendrá el derecho de reclamarlo judicialmente , de enajenarlo y ser pagado con el producto de la enajenación, en el grado de prelación que señala la ley.

El contrato de hipoteca puede celebrarse entre el acreedor y el deudor de la obligación que se garantiza o entre el acreedor y un tercero que no sea el deudor de la obligación garantizada.

Dentro de las características mas relevantes de éste contrato, tenemos las siguientes:

1. Es un contrato accesorio de garantía y por lo tanto su existencia y validez dependen de la obligación principal de la cual deriva, es decir que su existencia depende, de la vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero cuya nulidad, duración, transmisión o extinción influyen sobre la propia hipoteca.

2. El valor del bien hipotecado deberá ser suficiente para garantizar a la Arrendadora Financiera, en forma preferente el cumplimiento de la obligación a cargo de la arrendataria.

3. La hipoteca, para que produzca sus efectos de derecho real, y pueda hacerse efectiva, deberá de recaer sobre bienes determinados e indubitavelmente identificables.

Si un bien no puede identificarse e individualizarse sin lugar a dudas, no puede inscribirse el contrato, lo que origina que no podrá ser oponible a terceros.

4. Los bienes sobre los que se constituye el derecho hipotecario, deben ser bienes enajenables, ya que aun cuando el contrato de hipoteca no es translativo de dominio, su finalidad es la de servir de garantía al cumplimiento de la obligación principal, que consiste precisamente en la facultad de pedir la enajenación del bien, para que con el producto de

ella se cubra el crédito, en el grado de preferencia que señala la ley.

Elementos de validez del Contrato de Hipoteca:

1. El consentimiento se integra por la conjunción de voluntades del deudor hipotecario que puede o no ser el deudor de la obligación garantizada y el acreedor hipotecario debiéndose de referirse en forma expresa tanto para determinar en forma precisa cual es la obligación garantizada y su monto como el bien o derecho real sobre el cual se constituye la garantía.

El contrato de hipoteca se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, pero el propio derecho real sólo se perfecciona como tal, hasta que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La hipoteca tendrá una vigencia, salvo convenio en contrario, por todo el tiempo que subsista la obligación que garantiza y si ésta no tiene término para su vencimiento la hipoteca tendrá una duración no mayor de 10 años. (art. 2927 Código Civil).

La hipoteca necesaria durará mientras dure la obligación que garantiza (2934).

Además, la hipoteca produce todos sus efectos contra

terceros, mientras no sea cancelada su inscripción en el Registro Público de la Propiedad (2940).

Si el acreedor prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, la hipoteca se entenderá prorrogada por el mismo término a no ser que expresamente se consigne un plazo menor la prórroga de la hipoteca.

La prórroga otorgada por primera vez hace conservar a la hipoteca el grado de prelación que ésta tenía desde su origen (2929).

La segunda o subsecuentes prórrogas sólo conceden a la hipoteca el grado de prelación que les corresponda conforme a las fechas de sus últimos registros (2930).

2.8. CONTRATO DE FIANZA.

Las Instituciones de Fianzas, como su nombre lo dice, tienen por objeto el otorgamiento de fianzas a título oneroso. El art. 1o de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, dice que las disposiciones contenidas en la misma se aplicaran a aquellas empresas que tengan por objeto otorgar fianzas a título oneroso.

Para organizarse y funcionar como Institución de Fianza se requiere que la Sociedad esté autorizada por el Estado, que compete otorgar discrecionalmente a la Secretaría de

Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Estas concesiones son por su propia naturaleza intransmisibles.(art.5 de la Ley). Las concesiones para organizarse y funcionar como instituciones de fianzas, así como las modificaciones a las mismas, deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación, señala el artículo 6° de la Ley antes citada.

Como indicamos, las instituciones de fianzas deben constituirse como Sociedades Anónimas de Capital Fijo, así lo dice el artículo 15 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, el que además agrega que la constitución se hace con arreglo a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto no está previsto por la propia ley de fianzas.

El contrato de fianza es aquel en virtud del cual una persona se compromete frente al acreedor al cumplimiento de una obligación, en caso de que el deudor principal no lo haga.

La Fianza es un contrato consensual, formal, accesorio, oneroso y de garantía e implica una manifestación bilateral de voluntad que son las de fiador y las del acreedor, sin que sea necesaria la manifestación del fiado o deudor pues aun en contra de su voluntad puede establecerse la fianza.²⁵

Al contratar la fianza la Institución Afianzadora deberá

25

Rodríguez Rodríguez Joaquín, Curso de Derecho Mercantil Pág. 273.

expedir un documento que se llama póliza, ya que mediante éste documento le da el carácter de formar al contrato .

La Fianza como Garantía en el Contrato de Arrendamiento Financiero.-

Las arrendadoras financieras con objeto de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo de la arrendataria, cuando ésta a través de sus análisis financieros demuestra tener poca liquidez, flujo de efectivo demasiado lento y un alto grado de apalancamiento con diferentes Instituciones de Crédito o instituciones Auxiliares de Crédito, han instrumentado en últimas fechas la garantía a través de la FIANZA.

La Fianza es un instrumento de fácil contratación y ejecución comparada con cualquier tipo de garantía y en especial con la garantía hipotecaria, ya que en un momento dado si la arrendataria financiera incumple con cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, la arrendadora se verá obligada a iniciar juicio en contra de ella recuperando en corto tiempo lo invertido.

Las Instituciones de Fianzas se encuentran autorizadas para garantizar todo tipo de operaciones de crédito siempre y cuando se trate de los contratos de arrendamiento financiero, previo análisis y aprobación por parte de la propia Afianzadora.

Ante cualquier incumplimiento de las obligaciones afianzadas, el beneficiario deberá suspender las operaciones objeto de la fianza ya que las posteriores operaciones no podran quedar garantizadas hasta en tanto la Afianzadora otorgue su consentimiento por escrito.

Las Reglas de Carácter General para el otorgamiento de fianzas deberán quedar expresamente insertas en los textos de las pólizas que por éste concepto se emitan, así como en los contratos solicitud correspondientes. Igualmente deberá adicionarse lo dispuesto por el artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.²⁶

En caso de incumplimiento de la Arrendataria Financiera, el beneficiario de la fianza, en este caso la Arrendadora Financiera tendrá el derecho de presentar su reclamación, ante la Compañía Afianzadora, en un término que no exceda de 180 días contados a partir del día siguiente a aquel en que el fiado debió haber cumplido con su obligación o del vencimiento de la vigencia de la póliza, caso en que se cancelará automáticamente, dando aviso a la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, conforme lo establecido en el Artículo 92 de la Ley de Instituciones de Fianzas. Lo anterior es aplicable tanto a las fianzas que sean exigibles en una sola exhibición como para las que lo sean en parcialidades, como lo es en el caso del Contrato de Arrendamiento Financiero que se garantice por medio de la fianza.

²⁶

Publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de agosto de 1990.

Conjuntamente con la reclamación, la arrendadora deberá presentar los documentos originales que acrediten la existencia y exigibilidad del crédito afianzado y un informe de las gestiones de cobro efectuadas.

En un plazo que no exceda de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que la Afianzadora reciba la notificación de la reclamación, si ésta es procedente, efectuará el pago a la beneficiaria de dicha reclamación, en caso de que no sea procedente, presentará un informe detallado de cada uno de los hechos de la reclamación mismos que fundamentan dicha improcedencia.

De acuerdo a la regla 26 las Fianzas de Crédito que garanticen el pago derivado de los Contratos de Arrendamiento Financiero, para que la misma surta efectos en el caso de cesiones de derecho del fiado, incluyendo el ejercicio de la opción de compra se requerirá el consentimiento expreso de la afianzadora.

2.9 CONTRATO DE FIDEICOMISO

El Fideicomiso se define como el contrato de naturaleza mercantil, por medio del cual una persona llamada fideicomitente destina determinados bienes para su consecución de un fin lícito determinado y recomienda la realización de dichos actos para lograr tal fin a otra persona llamada fiduciaria, quien necesariamente deberá ser una Institución de

Crédito, conforme lo establece el artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicándose los resultados de los actos realizados a otra persona llamada fideicomisario. (artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Los elementos personales de éste contrato son: el Fideicomitente, el Fiduciario y el Fideicomisario o beneficiario.

El Fideicomitente es la persona que constituye el fideicomiso, quien destina determinados bienes o derechos a la realización de un fin lícito y determinado cuya realización encarga al fiduciario.

El artículo 349 de la Ley antes citada establece que solamente podrán ser fideicomitentes las personas físicas y morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, así como también las autoridades judiciales o administrativas competente, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación correspondan a ellas o a las personas que las mismas designe.

El Fiduciario es aquella persona encargada de realizar el fin del fideicomiso, quien se convierte en titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a

la realización de tal finalidad.

La designación del fiduciario corresponde al fideicomitente haciéndose constar su designación en el acto de constitución del fideicomiso.

El Fideicomisario, es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso, quien puede ser una persona física o moral que tenga la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que el fideicomiso implica.

El Fideicomisario de acuerdo al artículo 355 de la Ley citada tiene los siguientes derechos:

- a) Exigir el cumplimiento del fideicomiso a la institución fiduciaria.
- b) Atacar la validez de los actos que dicha institución cometa en su perjuicio de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del fideicomiso le corresponde.
- c) Reivindicar los bienes que a consecuencia de tales actos hayan salido del patrimonio del fideicomiso
- d) En general, los derechos que le concedan por virtud de la constitución del fideicomiso.

De conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del

artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito la fideicomitente constituye un comité técnico formado por personas que representen tanto al fideicomisario como al propio fideicomitente.

El desempeño del cargo de los miembros del comité técnico será honorífico por lo que no recibirán emolumento alguno.

El comité técnico designará de entre sus miembros a un representante ante el fiduciario para comunicarse con éste y recibir cualquier tipo de notificaciones o informaciones del mismo, pudiendo designar a un miembro suplente para el caso de ausencia temporal o definitiva del propietario.

Este tipo de garantía está siendo últimamente utilizada para garantizar los contratos de Arrendamiento Financiero en el cual el Fideicomitente otorgue como bienes para integrar el propio fideicomiso los propios contratos de arrendamiento financiero con todos sus derechos inherentes a él.

En este tipo de garantía, los principales fines del fideicomiso son:

a) Recibir de la Fideicomitente los derechos vigentes al cobro derivados de los contratos de arrendamiento Financiero y su anexos (bienes fideicomisarios) estableciendo su control en proporción al aforo determinado en relación a la obligación garantizada.

b) Efectuar la cobranza derivada de los contratos de arrendamiento financiero celebrados por la Fideicomitente, estableciendo su control y entregando al Fiduciario dichos importes con la periodicidad estipulada en dicha documentación contractual.

c) Que el Fiduciario invierta los fondos del Fideicomiso, de acuerdo a las instrucciones que reciba del Comité Técnico.

d) Que el Fiduciario entregue los remanentes mensuales a la Fideicomitente, previo pago parcial de los intereses, de acuerdo a las instrucciones que reciba del propio comité.

e) Solicitar al Fiduciario la documentación que gradualmente vaya venciendo, así como entregar la que venga a sustituir a la solicitada, en la proporción respectiva y estableciendo y manteniendo un control de dichas operaciones, con la conformidad expresa de la Fideicomisario de Garantía.

f) Entregar al Fiduciario la documentación que la Fideicomitente haya solicitado, debidamente ratificada ante corredor público e inscrita en el Registro Público de Comercio correspondiente.

g) Comunicar al Fiduciario la solicitud de la Fideicomisario de Garantía en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por la Fideicomitente, procediendo conforme a lo establecido en el presente contrato.

h) Instruir al Fiduciario para que proceda a revertir a la fideicomitente, parcial o totalmente, los derechos fideicomisarios siempre y cuando hubiere cumplido exacta y oportunamente con las obligaciones de pago contraídas.

i) Recibir y aprobar la información que deba rendirle el fiduciario sobre el manejo y administración del fideicomiso.

j) Instruir al fiduciario para que otorgue poderes en favor de la persona física o moral que deba realizar la defensa del patrimonio del fideicomiso

k) En general, resolver sobre cualquier situación relacionada con el fideicomiso instruyendo por escrito al fiduciario para tal efecto.

CAPITULO TERCERO

LA NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. EL MANDATO.

Evidentemente uno de los problemas mas delicados de toda figura jurídica es el relativo a su naturaleza jurídica, en particular dentro del Arrendamiento Financiero se acentúa aún mas en razón de que en la doctrina y en la legislación de los diferentes países que lo regulan, prejuzgan sobre su carácter arrendaticio.

Si bien es cierto, que el Arrendamiento Financiero es un Contrato traslativo de uso, es una figura jurídica distinta al contrato de arrendamiento tradicional o al contrato de Compraventa, con características propias que no solo concede el uso o goce de un bien determinado, sino que también da la opción de adquirirlo al término del contrato.

Algunos autores equiparan al Arrendamiento Financiero con la figura del mandato en cuanto a que alguna de las relaciones jurídicas vinculan a el proveedor, a la arrendataria y a la arrendadora financiera estableciéndose cláusulas contractuales destinadas a trasladar los efectos que se deriven de la compraventa al proveedor y a la arrendataria.²⁷

27

Zoyla H. León Tovar. El Arrendamiento Financiero. pag. 156 y 157.

De acuerdo con nuestro derecho civil existe mandato cuando el mandatario se obliga a su nombre o al de su representado a ejecutar por cuenta del mandante actos jurídicos que el primero de ellos encarga a este último (artículos 2546, 2560 y 2561 del Código Civil y los artículos 273, 284 y 285 del Código de Comercio. Bajo este orden de ideas se afirma que la arrendadora financiera tiene el carácter de mandatario del futuro arrendatario, en este sentido la tesis que sostiene este punto plantea lo siguiente:

Primero que la arrendadora financiera como mandatario, celebra un contrato de compraventa con el proveedor adquiriendo el equipo que ha sido elegido previamente por la arrendataria financiera, bajo las condiciones que él mismo ha establecido; sin embargo, los efectos de la compraventa no recaen en la arrendataria financiera supuesta mandante, sino única y exclusivamente en el comprador o arrendadora financiera, quien en todo caso podrá transmitir sus derechos de comprador a la arrendataria en razón de la relación jurídica que nazca derivada del contrato de arrendamiento financiero que lleguen a celebrar, pero nunca porque exista una relación triangular entre esas personas.

Segundo, que el usuario actúa como mandatario de la arrendadora en toda la relación que se da con el proveedor de los bienes, es decir que se trata de un mandatario que interviene a nombre y por cuenta de la arrendadora financiera lo cual no parece fundamentado toda vez que no existe en ese

momento un vínculo jurídico alguno con la arrendadora financiera. Más acertado, en cambio parecería el considerar este acto semejante a la gestión de negocios en la cual sin que exista mandato y sin estar obligado a ello el gestor se encarga de un asunto de otra persona (artículo 1896 del Código Civil), quien responde aun en caso fortuito si ha llevado a cabo operaciones riesgosas o si hubiere actuado más en interés propio que en interés del dueño del negocio (artículo 1900 del Código Civil), aunque propiamente tampoco se puede hablar de una gestión de negocios, ya que de este acto no se deriva ninguna relación jurídica.

Tampoco puede afirmarse que el arrendamiento financiero sea una gestión de negocios porque el supuesto gestor actuaría, aun con desconocimiento de la arrendadora financiera en representación de ella y si el caso fuera, una vez perfeccionado el contrato (compraventa o promesa) con el proveedor y el de arrendamiento financiero con dicha arrendadora financiera, esto otorgaría su consentimiento y como consecuencia habría un mandato con carácter retroactivo (artículo 1906 del Código Civil), situación que no se presenta en el arrendamiento financiero en el que la arrendataria financiera selecciona tanto los bienes como al proveedor, sin que de ello derive obligación alguna de la arrendadora financiera con el proveedor.

Tampoco puede hablarse de un mandato sin representación, ya que la arrendadora financiera no transmite los derechos

adquiridos lo cual acontece en esta figura.

Tercero, por último esta teoría sostiene que existe diversos mandatos conferidos a la arrendataria, uno de ellos para adquirir los bienes y demás accesorios para la recepción del equipo y cumplimiento de formalidades administrativas requeridas para su uso a los cuales se agregaría un tercero para acudir en juicio y ejercitar las acciones por incumplimiento del proveedor vendedor. En cuanto al primero nos remitimos a lo anteriormente dicho respecto a la arrendataria cuando esta se dirige ante el proveedor, realizando actos meramente preparatorios, los cuales podrían encuadrarse como elementos constitutivos de una oferta del proveedor, pero en el caso de la compraventa no actúa ni como representante de la arrendadora financiera ni en su nombre propio.

En cuanto a los mandatos accesorios estos no se presentan dentro del arrendamiento financiero ya que en todo caso la arrendadora puede cumplir su obligación de entregar la cosa haciéndolo ella directamente o bien por conducto del proveedor, sin que ello implique un mandato entre esta y aquella, sino simplemente del cumplimiento de una obligación determinada.

Por lo que respecta a este último punto, dentro de la Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito se establece que la arrendadora financiera legitime a la

arrendataria para que en su representación ejercite todas y cada una de las acciones o defensas que sean necesarias para mantener el uso o reivindicar el bien objeto del contrato de arrendamiento.

En definitiva podemos decir que en relación a las teorías antes descritas, las cuales equiparan al arrendamiento financiero como un mandato, éste no puede encuadrarse como tal, ya que la arrendadora financiera jamás actúa como mandante o mandataria de la arrendataria ya que en todo caso solo cumple con una de las tantas obligaciones que a su cargo se derivan del contrato de arrendamiento financiero que ambas partes celebran.

3.2. LA COMPRA VENTA A PLAZOS.

En principio la concepción y estructura del Arrendamiento Financiero en algunos países de Europa, se configura como un Contrato de Arrendamiento de duración determinada que lleva consigo una promesa de venta, en la cual intervienen dos sujetos: la Arrendadora que se compromete a construir o comprar un inmueble a instancia del futuro usuario, arrendárselo por una duración determinada, con la Promesa Unilateral de Venta a un precio fijado en el momento inicial de la operación. En esta operación si la Arrendataria acepta las cláusulas establecidas en el propio Contrato se obliga a pagar por el uso y disfrute de los mismos, una determinada cantidad sin poder rescindir el contrato unilateralmente, por

ser un contrato irrevocable para ambas partes.²⁸

Algunos autores consideran que la naturaleza de este contrato es semejante al de una Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio, ya que el mecanismo del arrendamiento financiero el que mediante ésta figura la arrendataria pretende la compra a plazos de un determinado bien ya sea este mueble o inmuebles para posteriormente llegar a ser dueña del bien arrendado, del cual sólo tenía la posesión, a través del ejercicio de la opción de compra, pagando mientras tanto el precio aplazado bajo este sistema. En definitiva desde ésta punto de vista, el contrato de arrendamiento financiero adquiere un gran significado desde la perspectiva de la compraventa a plazos con reserva de dominio.

En Nuestro País, algunos autores que equiparan al Contrato de Arrendamiento Financiero como una compraventa con reserva de dominio lo hacen apoyándose en lo establecido en los artículos 2312, 2313, 2314 y 2315 del Código Civil, lo que nos lleva a pensar que algunos de los supuestos que se mencionan, pueden ser equiparables con el Arrendamiento Financiero ya que efectivamente en éste contrato al igual que lo que establece el artículo 2312, la Arrendadora (vendedor) se reserva la propiedad de los bienes objeto del contrato hasta en tanto la Arrendataria (comprador) no haya pagado el precio del bien objeto del contrato, considerándose mientras tanto como arrendatario respecto de la cosa (art.2315).

²⁸ Antonio Cabenillas Sánchez. La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero y el Control de las Condiciones Generales. Pág. 54.

Asimismo, se considera, como un arrendamiento con promesa unilateral de venta según Tesis que ha expuesto Díaz Bravo, quien afirma que el Arrendamiento Financiero es un contrato mixto formado por un arrendamiento y una Promesa Unilateral de Venta por parte de la arrendadora.²⁹

Por su parte, Calon señala que el arrendamiento financiero es un negocio fiduciario en virtud de que el usuario de los bienes se encuentra en posición idéntica a la que pudiera encontrarse si hubiera celebrado un contrato de Compraventa, en virtud de no adquirir la propiedad al momento de la celebración de dichos contratos.³⁰

Por su parte, Cabanillas apoya dicha postura, reiterando la Tesis sostenida en la Sentencia del mes de abril de 1981 según la cual establece que, si dentro del Arrendamiento Financiero se encubriera una verdadera Compraventa a Plazos, el Contrato quedaría fuera del marco legal establecido por los Decretos de 1977 y 1980 y sujeto a la Legislación general aplicable a éste tipo de Compraventa. Al mismo tiempo, al referirse a las peculiaridades que presenta el Arrendamiento Financiero afirma que estamos mas claramente ante la Venta que ante el Arrendamiento con Opción de Compra, cuando el valor de los inmuebles es elevado en el momento en que el usuario pueda ejercitar la opción de compra y pagar el precio fijado para el ejercicio de esta opción.³¹

29

Javier Arce Gargollo. Contratos Mercantiles. Pág. 100-103.

30

Antonio Cabanillas Sánchez. Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero. Pág. 52-54.

31

IDEM.

En la Legislación Belga, el leasing no puede identificarse con la venta a plazos, ya que no opera automáticamente la transferencia de la propiedad de los bienes a la arrendataria en el momento del último pago ya que dentro del arrendamiento financiero son típicas una serie de cláusulas que impiden su asimilación las cuales, derivan del carácter financiero del leasing.

Es decir, la característica principal del arrendamiento financiero radica en el goce temporal de determinados bienes mas no, la transmisión de la propiedad de los mismos, independientemente de que dentro del contrato de arrendamiento financiero dicha opción se presenta a la arrendataria una vez terminada la vigencia del contrato, por lo cual no es posible considerar por éste hecho, que el arrendamiento financiero es una operación similar a la venta a plazos.

La circunstancia de que la arrendataria financiera adquiera la propiedad del bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero mediante el ejercicio de la opción de compra y mediante el pago aplazado pactado, hace considerar a varios de que se trata en realidad de una compraventa de esa naturaleza y no de una nueva figura jurídica, asimismo por el hecho de que la arrendataria sea quien elija al proveedor de los bienes objeto del contrato para despues adquirir la propiedad de los mismos. Pérez Idiartegaray³², estima que el Arrendamiento Financiero tiene una naturaleza diversa en todos

³² Pérez Idiartegaray, Suñ. Algunas Consideraciones sobre el Leasing Financiero Mobiliario. Pág. 27.

los casos en los cuales la opción ofrecida a la arrendataria implica una verdadera alternativa, tanto en el plano jurídico como en el económico y que por lo tanto se trata de una compraventa con reserva de dominio cuando se presentan los siguientes supuestos:

- Que el plazo de duración del contrato coincida con la vida económica del bien, cubriéndose durante dicho plazo su valor íntegro de tal forma que al término del Contrato, el valor residual sea simbólico para adquirir la propiedad;

- Cuando el monto de las prestaciones para el nuevo período sea insignificante.

Asimismo, este autor advierte que dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero se da una promesa unilateral de venta por parte de la Arrendadora Financiera, lo cual, desde mi punto de vista no es completamente aceptable en virtud de que la arrendataria financiera tiene una serie de alternativas al término del Contrato y no se reducen únicamente a la adquisición del bien.

Ahora bien, si es de considerarse por algunos autores, que la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero, es la de una compraventa a plazos con reserva de dominio, cabría preguntarnos porque entonces, no se celebra un contrato de dicha naturaleza si lo que se pretende finalmente, es la adquisición de la propiedad de dicho bien. En otras palabras,

puedo señalar y, en relación a éste punto, que el arrendamiento financiero considerado como tal, puede presentar ciertas ventajas desde un punto de vista de su regulación fiscal, para la arrendataria ya que al financiarse por medio del arrendamiento financiero para adquirir bienes del activo fijo, conserva su capital de trabajo ya que no contempla la obligación a su cargo de efectuar pagos fuertes, al inicio de la operación, pudiendo utilizar dicho capital para la adquisición de otros bienes o satisfactores, o bien, para la liquidación de otros tipos de pasivos, obteniendo una mayor productividad.

También se afirma que dentro del arrendamiento financiero, la arrendadora cede el uso en arrendamiento, conservando la propiedad del bien objeto de la operación, como una garantía frente a la posible insolvencia sobrevenida de la arrendataria, frente a cuyos acreedores seguirá siendo dueña. En éste caso, algunos autores consideran que ante esa situación, se simula una venta con precio aplazado y reserva de dominio en garantía, caso en el cual lo que se garantiza es el pago de los plazos futuros, lo que no ocurre en el arrendamiento.

Es por ello, que se considera que el arrendamiento Tradicional no es un instrumento de financiación ya que no se financia la adquisición del uso sino la propiedad de la finca, (precio aplazado en la compraventa) y, que cuando se habla de un arrendamiento financiero, se desvirtúa su verdadero sentido

jurídico y refiriéndose a un negocio jurídico indirecto, uno de cuyos aspectos externos es el uso o disfrute temporal de la cosa que se esta adquiriendo a plazos.

En otro sentido en el arrendamiento financiero se tiene la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como amortizar la parte proporcional del contrato durante su vigencia, lo que repercutira en una disminución de la carga fiscal de la arrendadora, en la misma proporción en la que la empresa absorba de la misma. Por consiguiente la carga financiera de la fuente de financiamiento, se verá disminuida en esa misma proporción.³³

La Legislación Fiscal Mexicana establece que el Contrato de Arrendamiento Financiero se considera como una compraventa y como una mezcla entre ambos contratos. Esta idea se da en virtud de que a la Arrendataria se le permita deducir el pago del precio parcialmente como inversión propia y otra en su carácter de arrendataria. Al respecto los artículos 48 y 50 de la Ley del Impuesto sobre la Renta determinan qué porcentaje debe deducir como propietario y cuál como arrendataria, determinado de acuerdo al plazo del contrato y a la tasa de interés pactada en la misma. A la Arrendadora con relación a los ingresos por renta, es semejante al del vendedor en la compraventa en abonos, es decir, la arrendadora no deduce la inversión del bien dado en arrendamiento financiero.

3.3. EL PRESTAMO.

Aquellos autores que se ocupan de estudiar la naturaleza del Contrato desde esta perspectiva y en particular Givanoli consideran que el Arrendamiento Financiero, por su carácter de operación financiera, es aquel contrato por medio del cual la arrendadora financiera otorga un préstamo de dinero a favor de la Arrendataria.

En virtud de un mandato que confiere el usuario a la sociedad del Leasing, ésta última entrega la suma que le ha sido entregada al suministrados de los bienes que es un tercero designado por el usuario. La propiedad de los bienes que finalmente serán arrendados, será adquirida por el usuario o mandante en un "instante lógico", ya que simultáneamente vende los bienes a la sociedad del Leasing o arrendadora (venta en garantía). En este momento la arrendadora adquiere la propiedad fiduciaria de los bienes durante el período fijado dentro del contrato para la devolución del dinero prestado, de los gastos e intereses del margen de beneficio, conservando el usuario a lo largo del período el goce de los bienes. Una vez que el usuario abona a la arrendadora financiera o sociedad del leasing, la referida suma de dinero adquiere la propiedad de los bienes sin embargo, cabe la posibilidad de que el usuario no abone el último plazo, no pague el precio de opción de compra en cuyo caso no adquiere

la propiedad de los bienes.³⁴

En relación a lo anterior, Cabanillas no es el único autor que sostiene esta teoría, ya que también son partidarios de ésta misma idea, Carón y Clarizia, sin embargo existen otros autores que se pronuncian en contra de ésta teoría exponiendo sus argumentos que sirven de base para negar que el leasing o arrendamiento financiero es un préstamo.

En el derecho Alemán se destaca que la asimilación del Contrato de Arrendamiento Financiero con el Préstamo de dinero no es posible, en virtud de no existir en el arrendamiento la transferencia de la propiedad de una suma determinada de dinero. La sociedad del Leasing adquiere los bienes que dará en arrendamiento, por lo que no puede pretenderse que el pago del precio por el arrendamiento extingue la deuda del arrendador.

Asimismo se afirma que dicho contrato no puede concebirse como un préstamo de determinadas cosas que tienen como contraprestación la obligación del usuario de devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Los contratos de arrendamiento financiero no se refieren a cosas fungibles, sino más bien a bienes específicos cuya propiedad no es transferida al usuario durante la vigencia del contrato.³⁵

En el derecho Italiano, se piensa en forma similar,

³⁴

ob. cit.

³⁵

ob.cit. Pág. 59-60

concretamente en que el Leasing o Arrendamiento Financiero no puede considerarse como un contrato de mutuo (contrato que prevee únicamente la obligación de restituir la cosa fungible transmitida en propiedad al mutuario) o comodato (gratuidad de la prestación). Dicha acepción no puede considerarse posible dentro del derecho mexicano en virtud de que el Contrato de Mutuo, la fungibilidad de los bienes prestados cuya propiedad se transfiere al prestatario, se cumple con la entrega de otros bienes de la misma especie y calidad y en el comodato, si bien es cierto que en el contrato de arrendamiento financiero existe una cesión de uso, no se admite la facultad al arrendador de rematar dichos bienes como sucede en el caso del comodato.³⁶

Finalmente estoy de acuerdo en considerar que lo establecido en la tesis de Giovanoli no se ajusta a la realidad, ya que la arrendadora financiera no presta dinero a la arrendataria, sino más bien la arrendadora con el dinero de esta última compra los bienes que le han sido designados. La arrendataria adquiere la propiedad de dichos bienes al momento de terminar la vigencia del contrato, por lo que si el arrendamiento financiero implicara un préstamo de dinero no se entendería el porqué de complicar la operación si tan sencillo sería que una vez que la arrendataria obtuviera el dinero adquiriera los bienes directamente.

3.4 ARRENDAMIENTO CIVIL O TRADICIONAL.

El negocio celebrado entre la Arrendadora Financiera y la Arrendataria tiene un carácter complejo en el cual concurre un arrendamiento de cosas y normalmente una opción de compra en favor de la arrendataria o usuaria.

Algunos autores consideran al Arrendamiento Financiero como un Contrato que puede ser equiparado con el Arrendamiento Civil al estimar que la opción de compra pactada dentro del propio contrato, es algo incorporado o accesorio al arrendamiento financiero, que puede o no ejercitarse, mientras que el uso concedido por la Arrendadora a favor de la Arrendataria, es ineludible. Este argumento puede ser fácilmente revatido en razón de que la arrendataria al celebrar el Contrato de Arrendamiento Financiero, no pretende únicamente utilizar el bien sino tener la opción de hacerse dueña del mismo pero, al no tener los medios económicos suficientes y disponibles para hacerlo, paga en plazos sucesivos dicha adquisición de manera tal, que al llegar al final del plazo estipulado dentro del contrato, adquiere la propiedad de dicho bien mediante el pago de una reducida cantidad, el llamado "valor residual" a través del ejercicio de la opción de compra formalmente concedida, mientras tanto puede tener a su disposición el uso del inmueble deseado a través de éste financiamiento.³⁷

³⁷ Cfr. Balza Navarro, pag.892-893

Puede darse el caso de que, el usuario no ejercite la opción de compra, dado el deterioro o pérdida del valor que sufren los bienes por su uso, hasta el punto de tener una vida útil breve, por la rápida aparición de nuevos modelos del mismo objeto, como es el caso de los automóviles, que dejan enseguida anticuados los modelos anteriores como consecuencia de las inovaciones tecnológicas, caso contrario que sucede en el arrendamiento inmobiliario ya que si bien es cierto que el uso continuado puede devaluar los bienes, su precio de amortización es mucho mas largo y el valor del mismo por el transcurso del tiempo es mayor.

Algunos autores han señalado diversas diferencias entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Tradicional. En relación al Arrendamiento Financiero sobre bienes muebles, Zumalacárregui expresa que éste tipo de arrendamiento no deja de ser una venta a plazos, sin que la condición suspensiva discrecional de adquisición del valor residual desnaturalice su esencia. Al respecto, De la Cueva opina que el negocio básico y fundamental del Arrendamiento financiero es el de una compraventa y no el de un arrendamiento como algunos autores consideran, ya que al pactarse una pena convencional para la arrendataria por el incumplimiento a alguna de las cláusulas del contrato de Arrendamiento Financiero, ponen de manifiesto la consideración que el Contrato merece a las partes, distinta a los contratos de Ejecución Sucesiva que consiste en la Cesión de uso de un bien por precio y tiempo

determinados y mucho más próxima al contrato de Préstamo. De la Viña señala al poner en conexión las obligaciones legales del arrendador en el contrato de Arrendamiento Civil con las que se estipula en el Arrendamiento Financiero, que salvo la obligación de entrega, la arrendataria tiene más obligaciones que aquellas estipuladas en el contrato de arrendamiento tradicional.³⁸

Si tratamos de entender las partes que conforman a éste contrato, podemos determinar que las obligaciones de la arrendataria son similares a aquellas obligaciones derivadas del arrendamiento civil con ciertas variantes como lo es la no garantía por el uso del bien, el pago de la renta aún en el caso de pérdida total de la cosa o del bien objeto del contrato y otras. Por otra parte observamos que las obligaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento Financiero a cargo de la arrendataria no corresponden con las de la relación arrendaticia, ya que se transfieren a la propia arrendataria los riesgos de la propiedad, se modifican las obligaciones de la arrendadora y los riesgos de pérdida o destrucción de la cosa objeto del arrendamiento pasan a ser automáticamente responsabilidad de la arrendataria.

Considerando uno de los elementos estructurales del Contrato de Arrendamiento Financiero que es la opción de compra, observamos que su esquema contractual no coincide con

³⁸ Vidal Blanco, El leasing una innovación en la Técnica de Financiación, pag. 119

el derecho de opción de compra típico por las razones siguientes:

a) Porque el precio fijado para adquirir el inmueble al término del periodo del contrato de Arrendamiento Financiero es distinto del valor real de dicho bien, ya que dicho precio real ha sido satisfecho por la arrendataria en los plazos pactados durante la vigencia del contrato, mismos que no corresponden a un canon arrendaticio normal, sino que son calculados por la arrendadora teniendo en cuenta el valor total del inmueble y los incrementos imputables a su intermediación empresarial. Es decir que a través de los pagos que mensualmente se cubrieron, que consiste en una cantidad pequeña en comparación con el valor del inmueble, el llamado valor residual, no se paga el uso arrendaticio sino más bien el precio de compra del inmueble (por eso no hay una opción de compra sino más bien una compra aplazada).

b) Porque en el Arrendamiento Financiero se otorga un el plazo para la adquisición del bien arrendado el cual es considerado como un plazo más que se da al final de esa compraventa a plazos.

c) Porque en realidad en éste contrato la arrendataria no debe renunciar a éste derecho, ya que al terminar el periodo de uso habrá pagado la mayor parte del precio del inmueble, e incluso más por la acumulación de cantidades que se integran en los plazos pagados, de manera que no sería

razonable que una vez habiendo satisfecho más de lo que corresponde al valor del inmueble la arrendataria se conformara con ser únicamente el usuario temporal del mismo.

Por último, el derecho de opción que tiene la arrendataria deriva de un contrato de opción que va unido al resto de las relaciones jurídicas que de éste contrato se derivan. Este contrato de opción viene a ser un contrato distinto al arrendamiento financiero y no supone que se eligirá la adquisición.

En base a lo anterior, algunos autores determinan que en el Arrendamiento Financiero, no existe un verdadero arrendamiento ni tampoco una compraventa a plazos en razón de que la principal finalidad que persigue la arrendadora para celebrar el Contrato de Arrendamiento Financiero es el de poder financiar una adquisición a través de éste Contrato el cual constituye un instrumento especial de financiación y que la actividad de las sociedades a él dedicadas es de carácter financiero. Así es calificada por economistas y juristas, hasta el punto de considerar a éstas sociedades como entidades financieras, por ello las actividades que realizan se consideran como operaciones de préstamo.

De acuerdo a la doctrina, se dice que el arrendamiento financiero es incompatible con el arrendamiento civil en virtud de que el arrendamiento financiero implica una auténtica venta de los bienes que constituyen el objeto del

contrato, en razón de que los pagos parciales realizados por la arrendataria no implican solamente el pago de renta periódica pactada por el goce de dichos bienes, sino más bien el pago de la parte fundamental del precio de la compra.

En algunos países de Europa, el estudio sobre la naturaleza del Contrato de Arrendamiento Financiero se ha centrado únicamente en relación a los bienes inmuebles objeto de dicho contrato, presentándose como una realidad compleja a parte de otras relaciones contractuales y cuya contratación obliga a las partes a:

- La adquisición del inmueble por la sociedad de leasing o Arrendadora, de acuerdo con las instrucciones previas de la futura Arrendataria;

- A la cesión a favor del usuario y la concesión a éste, de un derecho de opción de compra ejercitable al término del arrendamiento bajo las condiciones establecidas dentro del mismo - Al pago periódico por parte de la Arrendataria de aquellas cantidades convenidas por la contraprestación del uso que se cede por medio de éste contrato, haciendo mención que no es obligatorio sino facultativo que la arrendataria llegue a adquirir la propiedad del inmueble cedido mediante el ejercicio del correspondiente derecho de opción, aunque suele ser muy frecuente que el interés que la arrendataria persigue sea el de convertirse en futuro propietario.

3.5 CONTRATO MIXTO.

La mayoría de la doctrina se resiste a considerar al arrendamiento financiero como un contrato nuevo con regulación jurídica propia, inclinándose a considerarlo como el resultado de la unión de varios esquemas contractuales que no se identifica con ellos pero cuya conjunción integran su complejo contenido.

En relación a lo anterior, existen opiniones partidarias en considerar que el arrendamiento financiero tiene un carácter unitario, a pesar de la complejidad de su contenido en razón de los tres actos jurídicos que forman parte del mismo, los cuales son: la Compraventa, Cesión de Uso o Arrendamiento Financiero, Opción de Compra; actos jurídicos distintos entre sí de diferente naturaleza y efectos, pero que integran el contenido de la relación jurídica derivada de éste contrato. Dichos contratos no son independientes entre sí ni tampoco pueden ser considerados en forma aislada, sino mas bien constituyen etapas de un proceso contractual mas amplio del cual forman parte, tanto por su origen como por su finalidad que dan origen a una sólo relación contractual en la cual intervienen tres personas.³⁹

Frente a aquellas opiniones partidarias en considerar al Arrendamiento Financiero o Leasing, como una denominación

³⁹ Zoyla H. León Tovar. El Arrendamiento Financiero. Pág. 116.

plurívoca susceptible de muy diversos contenidos y sin perjuicio de reconocer esa diversidad de modalidades en su aplicación práctica, creemos que el arrendamiento financiero se debe considerar como un verdadero contrato y no una suma de actos diversos, unitario a pesar de su complejidad.

En segundo lugar, desde el punto de vista estructural tomando en cuenta los distintos actos que integran su contenido, nos lleva a determinar si la naturaleza de este negocio se puede asimilar a alguna de ellas o bien, se defiende el carácter unitario y complejo sin mas, resultante de esa diversidad de elementos.

Desde un punto de vista mas amplio se piensa que el Arrendamiento Fiananciero, es un contrato mixto o sui generis resultante de la unión de varios esquemas contractuales, que no se identifica con ellos, teniendo una naturaleza atípica e independiente. Contratos distintos, pero conectados con el Arrendamiento y la opción de compra, cuya conjunción integra su complejo contenido.

Un contrato mixto es aquel en el cual se produce una serie de fusiones de diferentes negocios jurídicos, cuando se conjugan en el mismo negocio prestaciones de dos o más contratos, pero el arrendamiento financiero no es precisamente un contrato de dicha naturaleza, sino mas bien es un negocio jurídico diferente a todos ellos pero que a la vez tiene algo en común con ellos, lo cual hace a este contrato mixto y al

mismo tiempo tan particular o tan sui generis como cualquier otro.⁴⁰

En relación a lo anterior se considera que el arrendamiento financiero es un contrato sui generis, tomando en consideración las siguientes tesis:

- Para Frisch el arrendamiento financiero es un contrato sui generis de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil para el Distrito Federal, dados sus elementos característicos consistentes en que la arrendataria asuma el riesgo de la pérdida del bien por caso fortuito obligándose a sí mismo al mantenimiento de dicho bien.⁴¹

En relación a lo anterior, podemos deducir que el contrato de arrendamiento financiero conforma un sólo negocio jurídico que produce diversas obligaciones para las partes complementándose con otras relaciones jurídicas que no son parte del contrato, sino que lo preceden (relación con el vendedor) o se derivan de él, contrato definitivo en la ejecución de la opción.

Finalmente en el derecho mexicano el Leasing o arrendamiento financiero se considera como un contrato que tiene características completas, ya que concurren a la firma de dicho contrato un arrendamiento de cosas y una opción de

40 IDEM.

41 Cabanillas Sánchez Antonio. La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero y el Control de las Condiciones Generales. Pág. 64-66.

compra que se da a la arrendataria. El Leasing es considerado por las partes como la cesión onerosa del uso de determinados bienes durante un plazo forzoso y obligándose el usuario a devolver dichos bienes una vez fenecido el plazo de dicho contrato, a no ser que el usuario ejercite la opción de compra o solicite la celebración de un nuevo contrato. En caso de que la arrendataria optare por la opción de compra, la arrendadora solo pierde la propiedad de los bienes objeto de dicho arrendamiento.

En México el arrendamiento financiero se considera como un instrumento financiero complementario cuya eficacia ha sido demostrada, es decir que constituye una operación auxiliar de crédito. ⁴²

La propia exposición de motivos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, determina que el arrendamiento financiero es una operación que se asemeja a cualquier operación de crédito, reconociendo que las actividades auxiliares de crédito como lo es el Arrendamiento Financiero son operaciones no bancarias que influyen en el desarrollo de la actividad crediticia.

El arrendamiento financiero es un medio netamente de financiación que pretende dar respuesta a las crecientes demandas de capital en la industria y en el comercio y de modo particular, cumplir con dicha función dentro de la pequeña y

⁴²

Soyla H. León Tovar. El Arrendamiento financiero. Pág. 149-150

mediana industria las cuales no tienen fácil acceso a la fianaciación mediante la colocación de títulos en el mercado.

Asimismo se dice, que algunas de las cláusulas que forman parte del contrato de arrendamiento financiero no armonizan con aquellas que forman parte del contrato de arrendamiento civil, como lo es el caso de que la sociedad del leasing se exonera de responsabilidad alguna en caso de que los bienes de dicho arrendamiento presentan algún vicio oculto ya que automáticamente la responsabilidad de reclamar dichas anomalías serán a cargo de la propia arrendataria, caso contrario al que se presenta en el arrendamiento civil.

Una vez que hemos estudiado todas y cada una de las diferente posturas que se han formulado en relación a la naturaleza jurídica del Contrato de Arrendamiento Financiero y, siendo éste actualmente un contrato típico, aún se requiere de estudiar los elementos que lo conforman para poder determinar cuales serían las normas aplicables a las no contempladas dentro de la Ley que lo regula.

Como contrato, el Arrendamiento Financiero conforma un sólo negocio jurídico, del cual se derivan diversa obligaciones entre las partes complementándose al mismo tiempo, con otras relaciones jurídicas, es decir:

- Las obligaciones a cargo de la Arrendataria son similares a aquellas reguladas por el Código Civil, con algunas variantes

como la no contratación del Seguro, la no garantía por el uso del bien, el pago de la renta aún en el supuesto de pérdida de la cosa y otras;

- El derecho de opción que tiene la Arrendataria al término del Contrato, el cual deriva de un propio contrato de opción que va unido a todas las demás relaciones jurídicas que nacen dentro del propio arrendamiento.

3.6 FINANCIAMIENTO

El objeto principal de una arrendadora financiera es el otorgamiento de financiamiento a favor de personas tanto físicas como morales, a fin de que estas adquieran diferentes bienes y servicios a través de este financiamiento.

Como se ha expuesto anteriormente las empresas modernas con objeto de no desviar sus recursos económicos líquidos con que cuentan en la actualidad, así como de obtener recursos suficientes y necesarios para afrontar otro tipo de necesidades, acuden ante las arrendadoras financieras para contratar sus servicios a efecto de hacerse llegar de esos bienes y servicios requeridos, los cuales los irán pagando con la productividad de los mismos.

Es muy importante señalar la forma en la cual las arrendadoras financieras como Organizaciones Auxiliares de Créditos se hacen llegar de recursos frescos para poder

cumplir con el objeto para el cual fueron creados.

Las arrendadoras financieras consideradas como Organizaciones Auxiliares de Crédito requieren del otorgamiento de una concesión por parte del estado y a través de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para poder funcionar como tal, sometiendo sus actividades al régimen de las Organizaciones Auxiliares del Crédito, realizando actividades complementarias y de apoyo de las que son propias del crédito, actividades propias de la banca, del servicio público de la banca de crédito el cual de conformidad con el artículo 28 constitucional solo puede ser prestado exclusivamente por el estado por el cual estas organizaciones son simplemente Auxiliares del Crédito. ⁴³

A partir de año de 1982 las arrendadoras financieras experimentaron una crisis muy seria derivada de la nacionalización de las Instituciones Bancarias provocando que todo el sector financiero enfrentara quebrantos muy fuertes por los créditos obtenidos, situación que provocó que muchas arrendadoras desaparecieran subsistiendo principalmente aquellas que tenían una base sólida de recursos económicos.

En la práctica se utiliza la palabra -FONDEO- para denominar aquel mecanismo por el cual dichas instituciones obtienen sus recursos. En efecto, las arrendadoras financieras obtienen préstamos o créditos de bancos del país y

⁴³ Zoyla N. León Tovar. El Arrendamiento Financiero. Pág. 96

del extranjero, dentro de cuyas modalidades destacan:

- a) Los créditos garantizados, es decir, aquellos que se adaptan a cada contrato en particular, y que dependen de la solvencia de la arrendadora financiera, su duración generalmente coincide con la del contrato;
- b) Créditos no garantizados, los que las arrendadoras financieras obtienen de los bancos a largo plazo, y;
- c) Créditos o préstamos a largo plazo, propiamente dichos.
- d) Por la colocación de bonos quirografarios.

En algunas circunstancias y como consecuencia de omisiones de la Ley que lo regula, pueden aplicarse supletoriamente las normas legales del Código Civil, del Código Fiscal, del Código de Comercio y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito siempre y cuando no contradigan la naturaleza propia del Contrato.

Finalmente podemos concluir que independientemente de las relaciones jurídicas que surgen dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero, éste no puede ser considerado como un contrato de arrendamiento tradicional ya que la intención de las partes va mas allá del simple uso del bien. Tampoco es un arrendamiento con opción a compra, ya que en todo caso, tampoco constituye la única intención de las partes, ni una

compraventa a plazos, sino que constituye un contrato independiente con características particulares que se encuentra regulado actualmente, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, precisamente por considerarse ésta, como una actividad auxiliar del crédito.

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

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO

Las causas que originan la extinción de los contratos en general suelen ser semejantes a aquellas que extinguen las obligaciones, pero las causas mas comunes de extinción tanto de las obligaciones como de los contratos son las siguientes:

Nulidad, rescisión, novación, compensación, cumplimiento de la condición resolutoria, cumplimiento del término, confusión, delegación, dación en pago, prescripción, perecimiento de la cosa para determinadas obligaciones y remisión.

En el caso particular del Contrato de Arrendamiento Financiero, y sobre el cual versa el análisis del presente trabajo, las causas mas comunes de terminación y extinción de las obligaciones que del mismo se derivan son:

4.1. NULIDAD.- Esta causa de extinción de las obligaciones es muy común, para todo tipo de contratos. Para que un contrato resulte extinguido por nulidad, éste debe ser de tal naturaleza que afecte a todo el acto jurídico, aunque cabe la posibilidad de que la nulidad sólo afecte a determinadas cláusulas. En este caso podemos distinguir dos categorías de

la nulidad, la absoluta y la relativa. ⁴⁴

Al respecto existen varias teorías que hablan ahora de la nulidad absoluta, relativa o inexistencia de los actos, así pues tenemos que Bonnecase sostiene la división tripartita entre inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa.

La inexistencia, dice se caracteriza porque el acto no es susceptible de producir ningún efecto; puede hacerse valer por cualquier interesado y no necesita ser declarado por el Juez.

En cambio, la nulidad afecta al acto porque éste se ha realizado imperfectamente, carece de algunos requisitos que la Ley establece. Mientras los efectos del acto viciados de nulidad absoluta o relativa no sean destruidos por una sentencia, el acto produce sus efectos como si fuera enteramente regular.

Los actos afectados de nulidad absoluta pueden ser estudiados, por su causa o por sus atributos. Por su causa la ilicitud es la consecuencia de la nulidad absoluta, todo acto ejecutado contra el tenor de las Leyes de orden público o contra las buenas costumbres es por regla general, no en todos los casos, nulo absolutamente.

Por sus atributos, la nulidad absoluta tiene los siguientes caracteres:

⁴⁴ GALINDO GARFIAS IGNACIO. DERECHO CIVIL. EDITORIA: PORRUA. MEXICO 1980, PAG. 233 - 235.

Es imprescriptible, justamente porque el acto es ilícito, pero ésta es una consecuencia contingente no necesaria. Hay actos ilícitos cuya acción de nulidad es prescriptible.

Es inconfirmable, también como consecuencia de la ilicitud.

La acción de nulidad es concedida a todo interesado jurídicamente. En los actos ejecutados en fraude de acreedores y en los actos simulados, la Ley puede limitar el ejercicio de la acción a ciertos interesados.

La nulidad relativa puede presentar la anomalía de tener como causa la ilicitud y como atributos varios de la nulidad absoluta o sólo alguno de ellos, por lo que pasa a ser nulidad relativa, entre otros atributos encontramos el dolo, la violencia, el error y la incapacidad.

El dolo es un acto ilícito, consistente en maniobras destinadas a engañar a la persona con quien se establecerá una relación jurídica.

La nulidad por causa de dolo opera respecto en los contratos unilaterales como en los bilaterales, a condición de que sea cometido por una de las partes contratantes o por uno de sus representantes. Desde este punto de vista, se dice de que caso de que un contrato sea afectado de dolo, se protegerá a la persona en la medida en que el dolo ha influido en las

obligaciones contraídas por la misma, es decir, el acto puede ser validado sólo de aquélla parte que no ha sido afectada.

La violencia es toda aquélla presión moral o física ejercida sobre una persona o sobre sus bienes, con el fin de obligarla a realizar un acto extraño a su voluntad interna. La violencia convierte en nulo al contrato, aún cuando aquélla emane de un tercero.

El error es la falsa creencia que se forma sobre la persona con quien se contrata o sobre la cosa que constituye el objeto de la obligación, el error resulta de la discordancia entre la voluntad interna y la voluntad externa. En este caso la nulidad puede presentarse en dos situaciones cuando los vicios que pueden afectar el consentimiento de las partes se deba por un error sobre el objeto o bien sobre la persona. ⁴⁵

La nulidad absoluta y la relativa no son categorías irreductibles, son realidades que tienen muchos contactos, interferencias.

Los actos existentes cuya imperfección es máxima, están afectados de nulidad absoluta.

Los actos existentes, cuya imperfección es mínima o media, están afectados de nulidad relativa. ⁴⁶

⁴⁵ OB. CITADA PAG. 309 - 318

⁴⁶ TEORIA Y PRACTICA DE LAS NULIDADES. GEORGE LUTZENCO. EDITORIAL PORRUA.

En este punto, cabría hacer una distinción entre la nulidad y la rescisión. Hay nulidad según ha quedado descrito cuando el acto o un contrato está tocado de un vicio radical que le impide producir efecto alguno, ya sea que nos se haya ejecutado con las formalidades de acuerdo a la Ley, que se hable en contradicción con las Leyes o bien con algunas costumbres. En cambio, hay rescisión cuando el acto válido en apariencia, encierra un vicio que puede hacerse anular, si así lo pide alguna de las partes (error, violencia, dolo, etc.).

La nulidad se refiere generalmente al orden público y no puede entonces cubrirse con la ratificación o la prescripción, de modo que los Tribunales deben pronunciarla por la sola razón del que el acto nulo no puede producir efecto alguno, sin detenerse a examinar si las partes han recibido o no lesión alguna.

La rescisión por el contrario, puede cubrirse por la ratificación o el silencio de las partes y ninguna de éstas puede pedirla sino probando que el acto es perjudicial. ⁴⁷

4.2. RESCISIÓN.- Por la especial naturaleza del contrato de arrendamiento financiero durante toda su vigencia las partes se sujetan a un plazo forzoso, determinado por las partes de común acuerdo.

47 TERCERA EDICION, PAG. 239 - 242.

" DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" POR DON JOAQUIN ESCRICHE.
TOMO 3 NA - VO PAG. 645
TERCERA EDICION, MADRID
1947

Sobre el particular tenemos que existe una gran diferencia entre lo que es la rescisión y lo que es la revocación, en virtud de lo cual suelen confundirse dichos conceptos e incluso algunos autores aluden a la irrevocabilidad del contrato de Arrendamiento Financiero para hacer referencia al cumplimiento forzoso al cual se encuentran ligadas ambas partes.

Hay revocabilidad cuando de una manera unilateral se anula lo que primeramente se concedió. Hay rescisión, cuando una relación jurídica se da por terminada por incumplimiento de alguna de las partes y habrá resolución tácita o expresa siempre y cuando sea pactada dentro del contrato que permita u ocasione ante el acontecimiento de un hecho posterior, su extinción en forma automática. (Art. 1949 del Código Civil).

De acuerdo a lo anterior, se puede decir que el Contrato de Arrendamiento Financiero es por esencia irrescindible durante el plazo forzoso pactado entre las partes, pero resoluble cuando exista cualquier circunstancia que permita a la otra fundadamente suponer que la prestación no se ha cumplido.

En efecto, en concordancia con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la arrendadora financiera debe conceder el uso o goce de los bienes en forma temporal y a plazo forzoso; esta exigencia supone la imposibilidad para las partes de pactar la

terminación del contrato anticipadamente. Circunstancia diferente será la posibilidad de alguna de ellas de resolver el contrato cuando la otra no cumpla con su obligación (art. 1949 del Código Civil), pues a pesar de que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito sólo parece referirse al incumplimiento del arrendatario financiero y como consecuencia a la terminación del Arrendamiento Financiero, creemos que si la parte que no cumple con su obligación es la arrendadora financiera, a la que cumple, el arrendatario financiero, le asiste el derecho de resolución del contrato.

Respecto a las causas de resolución del Arrendamiento Financiero, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito sólo alude a dos de ellas; el incumplimiento del pago de las parcialidades o cánones por el arrendatario financiero, y el incumplimiento, por parte del mismo, de la obligación de celebrar el contrato de seguro, en el supuesto de que tal obligación se hubiere pactado. (artículos 33 y 35 de la LGOAAC).

Todo acto jurídico deberá estar conformado para considerarse como tal, de los siguientes elementos:

- a) Elementos de existencia

- b) Requisitos de validez

Los elementos de existencia del acto jurídico de acuerdo a la regulación de nuestro Código Civil son los siguientes:

- El consentimiento

- Objeto que puede ser materia del contrato.

Es decir, en los contratos debe de existir una o mas voluntades cuya finalidad sea la de producir una consecuencia sancionada por el derecho, esto es, que la voluntad este encaminada a la realización de un objeto licito. De no darse los elementos antes mencionados no se podrá crear un acto jurídico.

En cuanto a los requisitos de validez del acto jurídico a saber, tenemos los siguientes:

- La capacidad legal de las partes contratantes;
- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- Objeto, motivo o fin licito.
- Que la o las voluntades se externen en la forma prescrita por la Ley.

En razón de lo anterior resulta entonces, que si la conducta de las partes contratantes no reúnen los elementos de existencia y los requisitos de validez exigidos por la Ley, el acto jurídico no existiría, no tendría valor como acto jurídico y por lo tanto, no producirá efecto jurídico alguno.

Ahora bien, en relación al Contrato de Arrendamiento Financiero que forma parte del capítulo primero del presente trabajo, analizaremos aquellas cláusulas que como resultado de su incumplimiento dan origen al derecho que tiene la Arrendadora de rescindir dicho contrato.

C L A U S U L A S

" TERCERA.- PAGOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA..."

En esta cláusula, la Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora todos los gastos pactados en el Contrato por lo que en caso de incumplimiento a cualquiera de dichos pagos, la Arrendadora tendrá la facultad de rescindir el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Dentro de dicha cláusula se menciona que la Arrendataria se reserva el derecho de anticipar el pago de la renta total o bien de cancelar anticipadamente el contrato de Arrendamiento Financiero, por lo que estaríamos ante una rescisión de Contrato a solicitud de la Arrendataria.

" CUARTA.- VARIACION DE LA RENTA Y PAGOS PARCIALES..."

En ésta cláusula se menciona que la renta total y los pagos parciales podrán ser modificados a la alza o a la baja, de acuerdo al costo efectivo del financiamiento de la Arrendadora por lo que en caso de revisión de los intereses,

de la revisión del diferencial resulte mayor al pactado originalmente, la Arrendataria se obliga a cubrir dichos pagos de acuerdo al nuevo costo de financiamiento de la Arrendadora Financiera.

En caso de que la Arrendataria no cumpliera con lo anterior, se estará ante otra circunstancia que puede utilizar la Arrendadora para solicitar la rescisión del Contrato.

De suceder lo contrario, es decir, que el costo del financiamiento de la Arrendadora baje y, ésta no adecúe los pagos a las nuevas condiciones del mercado financiero, la Arrendataria podrá solicitar en este caso la rescisión del contrato de Arrendamiento Financiero en cuestión.

" SEPTIMA.- COMPRA E INSTALACION.."

En virtud de que la Arrendataria eligió en forma directa los bienes arrendados así como su fabricante y distribuidor, asume directamente la responsabilidad de la calidad, cantidad, y demás gastos de transportación, almacenamiento, fletes, instalación, etc., por lo que está obligada a cumplir con todos y cada uno de los gastos e impuestos que se deriven a fin de poner en funcionamiento los bienes arrendados para los fines para los cuales fueron adquiridos, por lo que no podrá solicitar a la Arrendadora el financiamiento de dichos gastos. En caso de incumplimiento nos vemos ante otra circunstancia en

la cual la Arrendadora podrá solicitar la rescisión del Contrato.

" NOVENA.- CESION O GARANTIA..."

En esta cláusula se menciona la facultad que tiene la Arrendadora para ceder, dar en garantía o negociar como mejor convenga a sus intereses todo o parte de los derechos del Contrato de Arrendamiento Financiero, así como los pagarés suscritos por la arrendataria.

Por otra parte, a la Arrendataria le queda totalmente prohibido ceder parcial o totalmente los derechos de éste contrato, así como subarrendar los bienes objeto del arrendamiento.

En caso de que la arrendataria faltare al cumplimiento de lo estipulado en ésta cláusula, la Arrendadora podrá solicitar de pleno derecho la rescisión del Contrato.

" DECIMA PRIMERA.- .USO Y GASTOS DE MANTENIMIENTO..."

En ésta cláusula la Arrendataria queda obligada a conservar los bienes objeto del arrendamiento en el estado que permita su adecuado uso normal que les corresponde, corriendo por su cuenta todos y cada uno de los gastos relacionados con su mantenimiento.

En virtud de lo anterior considero que la Arrendadora está plenamente facultada para solicitar la rescisión del Contrato de referencia si a su juicio y, como consecuencia de las visitas de inspección a que tiene derecho, los bienes objeto del arrendamiento no se encuentran en óptimas condiciones para cumplir con los fines para los que fueron adquiridos.

" DECIMA CUARTA.- DESPOJO O PERTURBACION..."

Dentro de ésta cláusula se encuentra contemplada la obligación a cargo de la arrendataria para que realice todas aquellas acciones que sean necesarias para recuperar los bienes arrendados en caso de que los mismos sufran algún despojo, perturbación o cualquier acto de terceros o bien por resoluciones de autoridad que pudieran afectar su posesión, uso o goce.

En caso de contravenir a lo anterior la Arrendadora podrá solicitar la rescisión del Contrato de referencia.

" VIGESIMA SEPTIMA.- CAUSAS DE RESCISION..."

Amén de lo anterior, dentro e ésta cláusula se especifican todos y cada uno de los supuestos en los que puede incurrir la propia arrendataria y que pueden ser objeto de rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero en cuestión.

4.3. PAGO ANTICIPADO.-

Una forma de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero, por parte de la Arrendataria es mediante el pago anticipado que realice a favor de la Arrendadora derivado del Contrato celebrado con la misma.

Esta opción se encuentra contemplada en la cláusula tercera del Contrato de referencia en la cual se establece entre otras cosas, que la Arrendataria se reserva el derecho de anticipar el pago de la renta total, o de cancelar anticipadamente el Contrato y sus anexos, pagando a la Arrendadora, dependiendo del plazo transcurrido, una comisión sobre saldos insolutos, misma que será pactada dentro del propio contrato de Arrendamiento Financiero

Cuando la Arrendataria ejerza ésta opción, la Arrendadora por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia podrá negarse a cancelar dicho contrato, ya que con la comisión que paga la Arrendataria, sirve para que la Arrendadora quede cubierta de todas los gastos financieros que realizó al momento de otorgar el financiamiento, por lo que su situación financiera queda cubierta no sufriendo deterioro alguno.

4.4. RATIFICACION Y DEL REGISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

Por lo que se refiere a la forma en la cual se debe otorgar el Contrato de Arrendamiento Financiero, la Ley señala que sea en forma escrita.

La Arrendadora al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento Financiero con la Arrendataria procederá inmediatamente a la ratificación de firmas del Contrato, ante Corredor Público de su elección, corriendo todos los gastos que se generen, a cargo de la Arrendataria tal y como se establece en el propio contrato. Al respecto el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su párrafo tercero dice "... Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe del Notario Público, Corredor Público titulado o cualquier fedatario público..."⁴⁸

Asimismo la Arrendadora está facultada para registrar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente al domicilio social de la Arrendataria, el contrato de Arrendamiento en cuestión, lo anterior a fin de que dicha inscripción surta efectos contra terceros, para que en caso de juicio la Arrendadora haga valer los derechos ante

⁴⁸ OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO. CONTRATOS MERCANTILES. EDITORIAL PORRUA. PÁGS. 487 - 490.

la posible masa de acreedores que en un momento dado actúen en contra de la Arrendataria. Con dicha inscripción la Arrendadora pondrá a paz y a salvo sus derechos solicitando que los bienes arrendados no formen parte de juicio alguno solicitando la devolución inmediata de los mismos.

Este registro por lo antes expuesto es de suma importancia para la Arrendadora y mas aún cuando el Contrato de Arrendamiento Financiero es bajo la modalidad de Inmobiliario. En este caso es de máxima importancia su inscripción por tratarse de un bien inmueble que la Arrendadora adquiere para darlo en Arrendamiento Financiero.

Una vez terminado el plazo del Contrato de Arrendamiento y cumplidas todas y cada una de las obligaciones a cargo de la Arrendataria, la Arrendadora procederá a cancelar dicha inscripción del gravamen correspondiente ya que de no llevarse a cabo dicha cancelación, estaría obstaculizando financiamientos que la Arrendataria tuviere que tramitar ante otras Instituciones de Crédito o diversas Instituciones de Financiamiento. Dichos gastos serán a cargo de la Arrendataria por haberse pactado de esa manera.

Tácita reconducción.

En el derecho civil, la prórroga del contrato de arrendamiento está prevista como un derecho a favor del arrendatario que ha estado al corriente en sus pago, supuesto

en el cual puede obtener la prórroga hasta por un año (art. 2485 del Código Civil), siempre que la haga valer durante la vigencia del contrato, y ésta sea fija o determinada.

Si después de terminado el contrato de arrendamiento, la arrendataria continúa, sin oposición, en el goce y uso de la cosa, el arrendamiento continuará. Para estos supuestos de tácita reconducción se precisa la continuación del arrendamiento en el uso o goce de la cosa objeto del contrato después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador.

En el Arrendamiento Financiero no es posible la aplicación de esa institución porque nuestro contrato no tiene naturaleza arrendaticia; al vencimiento del plazo forzoso si la arrendataria no ha comunicado ni ejercitado la opción respectiva, es responsable de uso, daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera; e incluso, si desea continuar con el contrato, debe notificarle por escrito a la arrendadora financiera que ésta es su opción.

4.5. UTILIDAD PRACTICA

El Mercado de Arrendamiento Financiero presenta perspectivas favorables de crecimiento por las siguientes razones:

- Recuperación de la actividad económica general con un rápido crecimiento en poco tiempo.
- Tendencia de los Mercados Financieros hacia una

mayor estabilidad.

- Crecimiento significativo de la inversión privada y pública.
- Aumento sustancial de la producción industrial.

Por lo que respecta al Tratado de Libre Comercio, éste representa una mayor posibilidad de expansión debido a:

- Mayor integración de la pequeña y mediana empresa, a los Mercados Financieros con especial atractivo hacia el Arrendamiento Financiero, por razones de equipamiento de sus instalaciones.

- Incremento esperado de la inversión extranjera, que mediante las reglas adecuadas podría solicitar servicios de las Arrendadoras Financieras.

- Mayores niveles de importaciones de bienes de capital.

Dentro del Tratado de Libre Comercio se involucran dos conceptos fundamentales como son: el de competencia y competitividad, los cuales se complementan conservando sus características propias.

Uno de los principales objetivos de este Tratado, es propiciar mayor competencia entre los participantes nacionales en la economía y de éstos con el exterior, cuyo resultado final es mayor eficiencia económica; lo cual se traduce en bienes y servicios de mejor calidad y menor precio.

En el caso particular de las Arrendadoras, una mayor competencia implicaría el mejorar los servicios de Arrendamiento, por lo que toca a la variedad, calidad y precio de los bienes objeto del Arrendamiento, que proveen empresas

que se encuentran en el Mercado Nacional, así mismo implica contratar en el Mercado con Arrendadoras del Exterior, que pueden satisfacer las necesidades de los demandantes locales cuando se facilite el comercio internacional en servicios de Arrendamiento.

Por otra parte, la competitividad significa la capacidad o fortaleza con la que las Arrendadoras ya establecidas en México pueden competir, ya sea entre ellas mismas o con las del Exterior.

Las empresas que participen en el sector, presentan algunas ventajas competitivas que representan posibilidades para que el Mercado de Arrendamiento aumente con respecto a otros servicios financieros o que posicionen mejor a las Arrendadoras en México, en relación con las Arrendadoras establecidas en el Exterior.

Dentro de las ventajas más importantes destacan:

- Agilidad superior en el otorgamiento de los servicios.
- Financiamiento que incluye costo de seguro o instalación además del valor de los activos.
- Optimizar el capital de trabajo de los Arrendatarios al no distraer recursos para la adquisición del equipo arrendado.
- Mayor conocimiento de la clientela y de los Mercados locales.
- Asociación con Grupos Financieros Nacionales.
- Economías de costos que se han traducido en crecimientos importantes de la productividad y eficiencia del sector.

Cabe destacar que la competencia se da cuando existen pocas o ninguna barrera para que participen más empresas. Las barreras normalmente se clasifican en legales o estratégicas.

Dentro de las barreras estratégicas surgen dos aspectos:

a) Cuando un participante posee en exclusiva un insumo indispensable para la provisión de los servicios de arrendamiento.

b) Cuando la incorporación de nuevas arrendadoras en el mercado provoca una reacción de las empresas ya existentes, lo cual obliga la salida de las participantes más jóvenes o menos rentables.

Afortunadamente en México tanto las barreras legales como estratégicas no se dan para el establecimiento de nuevas empresas en especial de aquellas empresas de arrendamiento.

La tecnología especializada, por lo menos en Estados Unidos pudiera constituir una barrera estratégica, ya que es desarrollada por las propias Arrendadoras. Si bien existe un Mercado de intercambio de tecnología para Arrendadoras en ese país, éste parece pequeño y de difícil acceso para otras compañías, como en el caso de México.

Por lo que toca al fondeo, la mayoría de las Arrendadoras Financieras tienen dificultad para hacerse llegar de recursos frescos y poder cumplir satisfactoriamente con su objeto social, optimizando los servicios que ofrece, para poder llegar a un número mayor de posibles Arrendatarios.

Asimismo considero que un gran número de Arrendadoras Financieras en lo futuro tendrán problemas de fondeo, en virtud de no pertenecer a un Grupo Financiero y por ende, les será difícil hacerse llegar de recursos frescos.

Igualmente a este tipo de Arrendadoras les será difícil obtener recursos financieros baratos del Extranjero, ya que normalmente las Entidades Financieras Externas, requieren que atrás de una empresa de Arrendamiento existan otras entidades que pertenezcan al mismo Grupo Financiero que las avalen y las apoyen en el otorgamiento de alguna garantía que respalde el crédito a otorgarse.

El Mercado de Arrendamiento presenta perspectivas favorables de crecimiento, por las siguientes razones:

- Recuperación de la actividad económica general.
- Tendencia de los Mercados Financieros hacia una mayor estabilidad que la observada en el pasado.
- Crecimiento significativo de la inversión privada y pública.
- Aumento sustancial de la producción industrial.

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

Las operaciones de Arrendamiento Financiero permiten a los usuarios del mismo, disfrutar de los servicios de un activo, los cuales normalmente son de tipo fijo, sin erogar de inmediato el costo de éste.

La negociación respecto de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero se realiza directamente entre la Arrendataria y el Proveedor, fabricante o constructor.

En la contratación de bienes a través del Arrendamiento Financiero, los empresarios no comprometen el capital de trabajo de la empresa, ya que no realiza erogaciones de capital inmediatas, conservando el mismo para financiar o hacer frente a eventualidades actuales.

A través del Arrendamiento Financiero, los empresarios no saturan las líneas de crédito que tienen contratadas con diferentes instituciones financieras o de crédito.

El Arrendamiento Financiero es fácilmente adaptable a las necesidades del cliente o arrendatario, ya que pueden pactarse diferentes tasas de interés, que pueden ser benéficas para los propios empresarios. Así mismo se pueden pactar diferentes plazos de pago y demás condiciones que pueden ser favorables para el propio empresario, para el pago de los bienes que adquieran a través del Arrendamiento Financiero.

A través de este instrumento, el Arrendatario puede financiarse en determinados bienes, hasta el 100% del valor de los mismos, esto dependiendo de cada una de las políticas que tengan las Instituciones Financieras o de Crédito.

Los bienes objeto del Arrendamiento garantizan por sí mismos la propia operación, es decir, son como una especie de "garantía natural", ya que la Arrendadora Financiera puede recuperar los bienes, objeto del arrendamiento en caso de incumplimiento de la Arrendataria, estando facultada para venderlos y así recuperar el financiamiento otorgado.

El Arrendamiento Financiero se ofrece como un servicio aparejado a la venta de equipos específicos como pueden ser aparatos para transporte aéreo, terrestre y marítimo, equipo de cómputo y autotransportes entre otras cosas, lo cual implica que las Arrendadoras Financieras pueden ser asociadas no solamente con Grupos de carácter financiero, sino más bien con grandes industrias.

Para realizar sus operaciones las Arrendadoras Financieras requieren financiarse mediante pasivos u obligaciones, esto es y de acuerdo a la práctica, el 60% proviene de créditos bancarios, el 30% de emisión de obligaciones y el 10% restante de recursos propios.

Las operaciones de Arrendamiento Financiero, producen efectos económicos parecidos a los del crédito bancario, pero con mayores ventajas como son las siguientes:

- Financiamiento total del valor del activo arrendado.

- Financiamiento de los costos involucrados en la enajenación del bien.

- Créditos de largo plazo (Actualmente en promedio de 5 años).

- Mayor agilidad de respuesta que la del crédito bancario.

- Facilidad de adaptar el perfil de pago a las necesidades de liquidez de los arrendatarios.

- Crédito de bajo riesgo, ya que se cuenta con la garantía del propio bien arrendado.

- Crédito directamente relacionado con la formación de capital en sectores productivos.

- Aquellas Arrendadoras que sobresalen por su tamaño, están integradas a Grupos Financieros, lo cual les ha permitido una disponibilidad de fondos más ágil y en ocasiones menos costosa.

Para lograr mayor eficiencia y mejores niveles de calidad en el servicio, se deberá de avanzar en las automatizaciones de las operaciones, así como mejorar la información y procesamiento de datos, por lo cual los sistemas de telecomunicaciones deberán suplir las limitaciones de oficinas y sucursales y la falta de presencia en algunas regiones del País.

Dentro del Mercado del Arrendamiento Financiero, existen algunos impedimentos para su desenvolvimiento, siendo los principales los siguientes:

- Poca diversificación de la cartera.
- Automatización y tecnología relativamente incipientes.
- Desconocimiento relativo de los usuarios, de las ventajas del Arrendamiento Financiero. (Falta de promoción)-.
- Decisiones centralizadas.
- Falta de agilidad en los trámites para emitir instrumentos de fondeo.
- Dificultad de financiarse mediante oferta pública de acciones.
- Fuentes de financiamiento limitadas: volúmenes, instrumentos y divisas.

Los cuatro primeros puntos anteriores, dependen de decisiones propias de las Arrendadoras, los tres últimos puntos, de un esfuerzo conjunto del sector con las autoridades competentes en materia de crédito y bursátiles.

Los trámites para emitir instrumentos de fondeo, requieren la mayoría de las veces largos periodos, lo cual impide optimizar los costos del mismo y por ende abaratar el precio de los servicios; debido a las condiciones de cambio continuo que observan los Mercados Financieros en México. Un gran número de Arrendadoras no cuentan con líneas de crédito bancarias suficientes, que les permitan disponer de recursos financieros de manera inmediata y en montos significativos.

Los recursos financieros externos "baratos" no se encuentran disponibles para el sector en general. Los pocos recursos existentes en moneda extranjera, se obtienen mediante la emisión de títulos con un premio que en ocasiones iguala su costo con los de moneda nacional.

Hoy en día las grandes Arrendadoras Financieras, pertenecen igualmente a grandes grupos financieros, con los cuales se tienen relaciones jurídicas muy importantes, cuyo funcionamiento lo regula la ley de agrupaciones financieras.

Al Arrendamiento Financiero, específicamente lo regula la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, y las reglas básicas para la operación de las Arrendadoras Financieras, las cuales regulan las disposiciones jurídicas relativas a ese tipo de financiamiento.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, no regula expresamente las diferentes modalidades del contrato de arrendamiento financiero, que hemos estudiado en el presente trabajo.

En mi opinión esto debe de regularse, ya que por naturaleza de las diferentes modalidades de este contrato, traé como consecuencias diferentes relaciones jurídicas entre las partes contratantes, como pueden ser :

- Relaciones contractuales.
- Relaciones de tipo penal.
- Relaciones de tipo civil.
- Relaciones de tipo mercantil.
- Relaciones obrero patronales.

Este tipo de relaciones pueden derivarse en los contratos en los cuales intervienen terceras personas, como pueden ser garantes, ya sean personas físicas o morales, o hasta Instituciones de Crédito, en el caso de Fideicomisos de Garantía o Compañías Afianzadoras, para el caso de que la garantía sea una fianza de crédito.

Asimismo, derivadas del contrato de arrendamiento financiero, existen otras relaciones jurídicas esto es en el caso de las diferentes causas de terminación del contrato, ya que en un momento dado, puede terminar en litigio por falta de cumplimiento a cualquiera de las obligaciones estipuladas, en dicho instrumento, el incumplimiento será generalmente por parte de la arrendataria.

En conclusión debe de haber un capítulo específico dentro de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito que regule al Arrendamiento Financiero en todas sus modalidades, el cual debe de contemplar todas y cada una las diferentes circunstancias que pueden derivarse de los diferentes tipos de arrendamiento que existen, en virtud de que este tipo de operaciones, son cada vez más frecuentes, por las ventajas que ya estudiamos en el presente trabajo.

En mi concepto se deben de elaborar proyectos de regulaciones jurídicas que prevean los diferentes acontecimientos, una vez que entre en vigor el Tratado de Libre Comercio, a fin de resolver posibles controversias entre los diferentes países que lo integran.

BIBLIOGRAFIA

- AMOROS GUARDIOLA, MIGUEL.- "El leasing inmobiliario y su inscripción registral". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, Núm. 569, Año LXI, julio-agosto. 1985.
- ARCE GARGOLLO, JAVIER. "Contratos Mercantiles atípicos". México, Trillas. 1985.
- BALDO, "Conceptos Fundamentales del Derecho Mercantil y las Relaciones Jurídicas Empresariales". Barcelona. 1979.
- BALZA NAVARRO, GERMAN. "Estudio de las normas sobre arrendamiento financiero de bienes". Revista de Derecho Privado. Caracas, Año 1, Núm. 3. Julio-septiembre. 1984
- BARRERA GRAF, JORGE. "La nueva legislación Bancaria". México, Porrúa. 1985.
- BORNEO VILLEGAS, EDUARDO Y BARREIDA DELFINO, EDUARDO. "Contratos Bancarios Modernos". Buenos Aires. Abeledo-Perrot. 1984.
- BRANCA, GUISEPE. "Instituciones de Derecho Privado" (Trad. Pablo Macedo), México, Porrúa, 1978.
- BUITRON CARLOS, ELIAS. "El Sistema de Depreciación y el Arrendamiento Financiero". Difusión fiscal, México, núm. 12, junio de 1975.
- CABANILLAS SANCHEZ, ANTONIO. "La naturaleza de Leasing o arrendamiento financiero y el control de las condiciones generales" , Anuario de Derecho Civil, Madrid, tomo XXXV, fasc.I, enero-febrero, 1982.
- COGORNO, EDUARDO. "Teoría y Técnica de los nuevos contratos mercantiles" Editorial Meru, Buenos Aires, 1979.
- CUESTA ROUTE, JOSE MARIA DE LA. "Reflexiones en torno al leasing". Revista de Derecho Mercantil, Madrid, No. 118, octubre- diciembre, 1970
- DAVIES, EDUARD "Leasing y factoring estudio sobre renovación de las finanzas", boletín informativo SDNEF No. 37 octubre 1973.
- DIAZ BRAVO, ARTURO. "Contratos Mercantiles" Segunda edición, México, Harla 1985.
- DIEZ MONTERO, FRANCISCO JAVIER. "Dictámen sobre construcción en suelo ajeno por Sociedades de leasing, emitido a cargo de

A.S.A.". Revista crítica de Dercho Inmobiliario, Madrid, Año LX, Num. 560, enero-febrero, 1984.

EUROFINAS. "Informe sobre el leasing en Inglaterra", boletín informativo ASNEF No. 33

FRISCH PHILLIP WALTER Y GUTIERREZ CORDONA. "El arrendamiento financiero". El Foro, México, 6ts. época, Núm. 161, enero-marzo, 1979.

FUENTES LOJO, Posibilidades del Leasing inmobiliario en España, en Revista. "Administración Rústica y Urbana", marzo-junio, 1972.

GUTIERREZ VIGUERA, MANUEL. "El leasing como Institución Financiera". Madrid, Editorial Asociación para el Progreso de la Dirección, 1977.

HENIA VAZQUEZ, EDUARDO "El leasing: Un sistema de financiación industrial", economía industrial No. 51, marzo 1968.

ILLESGAS ORTIZ, RAFAEL. "El Leasing, aproximación en los problemas planteados por un nuevo contrato". Revista de Derecho Mercantil, Madrid, Num. 119, Enero-marzo 1971.

INFORMATICA, S.A.: Arrendamiento Financiero (leasing) Madrid 1969.

JIMENEZ DE PARGA, RAFAEL. "El leasing: Necesidad de una reglamentación legal" Diario Madrid, mayo 1971.
El leasing operación moderna, diario Madrid 30 abril 1971.

JOSANA, "Arrendamiento Financiero" (Leasing) Informática. S.A., Madrid. 1969.

MARTI RAQUE, LUIS. "El contrato de leasing en el Comercio Mundial. Estudio especial de la legislación española, revista alta decoración núm. 45, septiembre-octubre 1972.

MARTIN OVIEDO, JOSE MARIA. "Naturaleza y régimen jurídico de las operaciones de leasing". Revista derecho financiero y Hacienda Pública, Num. 106-107 julio-octubre 1973.

MARTIN OVIEDO, JOSE MARIA. "El Leasing ante el Derecho Español". Madrid. 1972.

MEZQUITA DEL CACHO, JOSE LUIS. "En torno al leasing inmobiliario" el Noticiero Universal, 17 julio 1973.

MONTOJO, "Nuevas Fórmulas de Financiación". Madrid. 1972.

PELAEZ. "El Leasing". Madrid. 1967.

PEREZ IDIARTE GARAY, SAUL. "Algunas consideraciones sobre el leasing financiero mobiliario". Revista de Derecho Comercial y de la Empresa, Uruguay, núm. 27-28, Julio-diciembre, 1983.

PEREZ RUIZ. "Leasing" "Una Nueva Fórmula de Financiación". En Gaceta del Europeo. 1970.

QUIROGA. Leasing. "Un Medio Jurídico al Servicio de una Necesidad Económica. Boletín Informativo. OSNEF. Junio. 1969.

REVERTE NAVARRO. "El Contrato de Leasing". Murcia. 1968.

RICO PEREZ, FRANCISCO. "Uso y disfrute de los bienes ajenos con opción a compra. La contratación por leasing en España". Prólogo de Diego Canovas. Instituto Editorial Reus S.A., Preciados 23, Madrid, Reus, 1974.

R. TAROLI, RICARDO. "Aspectos técnicos y financieros de las operaciones de leasing". Revista Consejo Superior Bancario.

RIPERT, GEORGE. "Tratado elemental de Derecho comercial". (Trad. Felipe Solá Cañizares) Francia, 1954.

ROLIN, SERGE. "El leasing Ediciones Pirámide", Madrid 1974.

ROUN, SERGE. "El Leasing", (Trad. Tomás Pérez Ruiz), Madrid, 1970

SILLI. "El arrendamiento financiero en México". Investigación Fiscal, México, Núm. 48 diciembre, 1970.

SOYLA H., LEON TOVAR.- El arrendamiento Financiero (LEASING), en el Derecho Mexicano. UNAM. 1989.

VIDAL BLANCO, "La Práctica del Leasing". En España, en publicaciones de la Asociación el Progreso de la Dirección. Madrid. 1966.

LEGISLACION APLICABLE:

CONSTITUCION.

LEGISLACION BANCARIA

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO

LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZA

REVISTAS

La Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero y el control de las condiciones generales.

CANABILLAS SANCHEZ, ANTONIO
"ANUARIO DE DERECHO CIVIL"
TOMO XXXV, FASC. 1 ENERO-MARZO 1982.
MADRID, ESPAÑA.

El Leasing y la Quiebra

BARRERA DELFINO, EDUARDO G.
REVISTA DEL DERECHO COMERCIAL Y DE LAS OBLIGACIONES
AÑO 16, No. 91, FEBRERO 1983.
BUENOS AIRES, ARG.

Una respuesta a la Obsolescencia Tecnológica el Contrato Leasing,

V. FERRERE LAMAISSON, DANIEL
REVISTA DE DERECHO COMERCIAL
AÑO XXVIII, No. 243, JULIO-SEPTIEMBRE 1973.
MONTEVIDEO, URUGUAY

Comentarios en torno al Leasing.

TRUCCO B., EDUARDO
REVISTA DE DERECHO AÑO XLIII
No. 164, ENERO-DICIEMBRE 1976
CONCEPCION, CHILE

Algunas consideraciones sobre el Leasing Financiero Mobiliario.

PEREZ IDIARTE GARAY, SAUL
REVISTA DE DERECHO COMERCIAL Y DE LA EMPRESA
No. 27-28 JULIO-DICIEMBRE 1983
MONTEVIDEO, URUGUAY.

El Sistema de Depreciación y el Arrendamiento Financiero.

BUITRON, CARLOS ELIAS
DIFUSION FISCAL No. 12, JUNIO 1975
MEXICO, D.F.

En Torno al Arrendamiento Financiero.

VAZQUEZ PANDO, FERNANDO

REVISTA DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
AÑO 4, No. 4 1980.
MEXICO, D.F.

El Leasing Inmobiliario y su inscripción registral.

AMOROS GUARDIOLA, MANUEL
REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO
AÑO LXI, No. 569, JULIO-AGOSTO 1985.
MADRID, ESPAÑA

Estudio sobre Arrendamiento Financiero de Bienes.

BALZA NAVARRO GERMAN
REVISTA DE DERECHO PRIVADO
AÑO I No. 3 JULIO-SEPTIEMBRE 1984
CARACAS, VENEZUELA

El Leasing Inmobiliario en Puerto Rico.

SILVIA RUIZ - PEDRO F.
REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE PUERTO RICO
VOLUMEN 46 No. 1-14 ENERO-DICIEMBRE 1985
SAN JUAN, PUERTO RICO

Alto Nivel. Finanzas, Negocios, Economía.

GRUPO EDITORIAL ZUMA
AÑO 3 NUM. 31 MARZO 1991.
MEXICO, D.F.

Revista Mensual para el Inversionista.

AÑO 5 NUM. 55 AGOSTO 1991.

Capital, Mercados Financieros.

AÑO 4 NUM. 45 JULIO 1991.

VAZQUEZ PANDO, FERNANDO
REVISTA DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
AÑO 4, No. 4 1980.
MEXICO, D.F.

El Leasing Inmobiliario y su inscripción registral.

AMOROS GUARDIOLA, MANUEL
REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO
AÑO LXI, No. 569, JULIO-AGOSTO 1985.
MADRID, ESPAÑA

Estudio sobre Arrendamiento Financiero de Bienes.

BALZA NAVARRO GERMAN
REVISTA DE DERECHO PRIVADO
AÑO I No. 3 JULIO-SEPTIEMBRE 1984
CARACAS, VENEZUELA

El Leasing Inmobiliario en Puerto Rico.

SILVIA RUIZ - PEDRO F.
REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE PUERTO RICO
VOLUMEN 46 No. 1-14 ENERO-DICIEMBRE 1985
SAN JUAN, PUERTO RICO

Alto Nivel. Finanzas, Negocios, Economía.

GRUPO EDITORIAL ZUMA
AÑO 3 NUM. 31 MARZO 1991.
MEXICO, D.F.

Revista Mensual para el Inversionista.

AÑO 5 NUM. 55 AGOSTO 1991.

Capital, Mercados Financieros.

AÑO 4 NUM. 45 JULIO 1991.