



106  
25

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"LA DOBLE TRIBUTACION DEL IMPUESTO  
TRASLATIVO DE DOMINIO EN EL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINAN-  
CIERO, DE ACUERDO A LA LEY DE  
HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE  
MEXICO."

**TESIS PROFESIONAL**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
**JOSE ANTONIO GONZALEZ CUEVAS**

Asesor de Tesis: Lic. José Antonio Martínez Castañón



ACATLAN, EDO. MEX.

1993



## **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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

" LA DOBLE TRIBUTACION DEL IMPUESTO TRASLATIVO  
DE DOMINIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO, DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA  
MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO."

TESIS PROFESIONAL  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN D E R E C H O  
P R E S E N T A  
JOSE ANTONIO GONZALEZ CUEVAS

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO, 1993.  
ASESOR DE TESIS LIC. JOSE ANTONIO MARTINEZ CASTAÑON.

▪ A MI ESPOSA ▪

COMPAÑERA FIEL.

POR SU INTERES, CUIDADO Y ATENCION

EN EL PRESENTE TRABAJO.

• A MI HIJO •

EL GRAN AMIGO DE MI VIDA,  
CON TODO RESPETO Y CARIÑO.

## I N D I C E

INTRODUCCION . . . . .	.1.
------------------------	-----

### CAPITULO PRIMERO

#### 1.- LAS CBLIGACIONES EN EL DERECHO ROMANO

1.1. Consideraciones preliminares. . . . .	.5.
1.1.1. Concepto de obligación . . . . .	.7.
1.1.2. El concepto de obligatio. . . . .	11.
1.2. Elementos fundamentales de la obligación. . . . .	12.
1.2.1. Los sujetos de la obligación . . . . .	12.
1.2.2. El objeto de la obligación . . . . .	13.
1.3. Fuentes de las obligaciones . . . . .	14.
1.3.1. Los contratos, principal fuente de las obligaciones. . . . .	15.
1.3.1.1. Concepto de contrato . . . . .	15.
1.3.1.2. Clasificación de los contratos. . . . .	17.
1.4. Una reflexión previa a manera de reconsideración	20.

### CAPITULO SEGUNDO

#### II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LATO SENSU).

2.1. Concepto de arrendamiento . . . . .	22.
2.1.1. Características principales del contrato de arrendamiento . . . . .	22.
2.2. Locatio conductio . . . . .	23.
2.3. Los sujetos del contrato y sus obligaciones . . . . .	27.
2.3.1. Obligaciones del locator . . . . .	28.
2.3.2. Obligaciones del conductor. . . . .	29.
2.4. El objeto y el precio del contrato de arrendamiento . . . . .	30.

2.4.1. El precio . . . . .	32.
2.5. Causas de rescisión del contrato de arrendamiento . . . . .	32.

CAPITULO TERCERO

III.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. Antecedentes . . . . .	36.
3.2. Concepto de contrato de arrendamiento financiero . . . . .	43.
3.3. Elementos del contrato de arrendamiento financiero . . . . .	47.
3.3.1. Reflexión previa. . . . .	53.
3.4. El objeto y el precio en el contrato de arrendamiento financiero . . . . .	54.
3.5. Las principales obligaciones del arrendador .	56.
3.6. Las principales obligaciones del arrendatario	59.
3.7. Terminación y prórroga del contrato de arrendamiento financiero, su visión legal. .	60.

CAPITULO CUARTO

IV.- EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. Importancia de las modificaciones al ordenamiento jurídico en materia del contrato de arrendamiento financiero. . . . .	63.
4.1.1. Análisis del precepto jurídico impositivo . . . . .	64.
4.1.1.1. La prestación . . . . .	65.
4.1.1.2. En dinero o en especie . . . . .	65.

4.1.1.3. Su imposición unilateral . . . . .	.66.
4.1.1.4. Su obligatoriedad . . . . .	.67.
4.1.1.5. Adecuación a la hipótesis normativa o fáctica . . . . .	.67.
4.1.2. El impuesto en el Código Fiscal de 1966.	69.
4.1.2.1. El carácter general y obligatorio . . . . .	70.
4.1.2.2. Los sujetos pasivos. . . . .	70.
4.1.2.3. Para cubrir los gastos públicos.	73.
4.1.2.4. El impuesto en el Código Fiscal de 1981. . . . .	74.
4.2. Visión doctrinal de la obligación contributiva.	76.
4.2.1. Obligación contributiva en su perspectiva legal (strictu sensu). . . . .	79.
4.2.1.1. Los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad.	80.
4.2.1.2. El sujeto pasivo en la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles. . . . .	81.
4.3. Base y tasa . . . . .	83.

## CAPITULO QUINTO

### V.- EL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (UN ANALISIS JURIDICO DE DERECHO COMPARADO PARA EL CASO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO)

5.1. Una visión comparativa en el marco del derecho hacendario (strictu sensu) . . . . .	86.
5.2. La Ley de Hacienda Municipal del Estado de México . . . . .	86.
5.2.1. Los sujetos del impuesto sobre traslación de dominio . . . . .	90.
5.2.2. Base gravable y tasa del impuesto sobre traslación de dominio . . . . .	92.



5.3. Las facultades legislativas mexicanas en materia tributaria . . . . .	93.
5.3.1. Concepto de tributo. . . . .	95.
5.3.2. Concepto de la doble tributación . . . . .	96.
5.4. Hecho imponible o hipótesis normativa en el contrato de arrendamiento financiero.	
Planteamiento del tema . . . . .	100.
5.5. Objeto económico y hecho imponible del arrendamiento financiero (presupuesto normativo) . . . . .	102.
CONCLUSIONES. . . . .	105.
BIBLIOGRAFIA. . . . .	109.

## INTRODUCCION

Desde hace unos cinco años, prácticamente no se realizaba el Arrendamiento Inmobiliario, por el inconveniente que representaba la doble tributación del impuesto sobre adquisición de inmuebles, porque al momento de celebrar el contrato se pagaba este impuesto, y al momento de ejercer la opción de compra al término del contrato, se tenía que volver a pagar el mismo.

1990 fué, sin lugar a dudas, muy importante para el sector de Arrendadoras Financieras, por el crecimiento logrado en la actividad y permitirsele actuar como colocadoras en el mercado de valores, ampliar sus fuentes de financiamiento, mejorando el servicio que otorgan a empresas y público inversionista.

Las ventajas del Contrato de Arrendamiento Financiero, son financiar la adquisición de bienes muebles e inmuebles que formarán parte del activo fijo de otra persona física o moral, durante un plazo previamente pactado por ambas partes y al finalizar dicho plazo, el arrendatario deberá ejercer alguna de las tres opciones que marca el propio contrato.

Dentro de las opciones a ejercer por parte del arrendatario, se encuentran: 1. Prorrogar el contrato con rentas menores a las iniciales, por haber cubierto el valor de adquisición. 2. Participar en la enajenación del bien a un tercero y 3. Ejercer la opción de compra al término del contrato por un valor menor que tenga el bien en el mercado en ese momento.

Al momento de celebrar el contrato existe una transferencia de propiedad entre el arrendatario y la arrendadora, por lo cual, se deberá pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles. En el momento de ejercer la opción de compra, existe también una transferencia de propiedad, empero, la Ley de Hacienda del Distrito Federal señala categóricamente que no se volverá a pagar dicho impuesto.

En cambio la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México, en ningún momento indica que no se deba pagar el impuesto sobre traslación de dominio, configurándose así la doble tributación, que es en el acto de celebrar el contrato y al momento de ejercer la opción de compra.

Es necesario que hoy en día, se de a este tipo de contratos estímulos fiscales, ya que el arrendamiento financiero es una fuente adicional de financiamiento en las

empresas que se encuentran comprendidas en las jurisdicciones municipales, para ayudar a promover el desarrollo económico del país.

## CAPITULO PRIMERO

### Las Obligaciones en el Derecho Romano

#### SUMARIO

- 1.1. Consideraciones preliminares. 1.1.1. Concepto de obligación.
- 1.1.2. El concepto de obligatio.
- 1.2. Elementos fundamentales de la obligación. 1.2.1. Los sujetos de la obligación. 1.2.2. El objeto de la obligación.
- 1.3. Fuentes de las obligaciones. 1.3.1. Los contratos, principal fuente de las obligaciones. 1.3.2. Concepto de contrato. 1.3.3. Clasificación de los contratos.
- 1.4. Una reflexión previa a manera de reconsideración.

### 1.1. Consideraciones preliminares.

Para iniciar este trabajo, recordemos -----  
primeramente qué es el Derecho Romano. Originariamente, es el --  
derecho reconocido por las autoridades romanas hasta 476 después  
de Cristo y, desde la división del Imperio, el reconocimiento --  
por las autoridades bizantinas, hasta el año de 1453. Se conoce  
este derecho por la gran compilación realizada por juristas ---  
bizantinos en tiempos del Emperador JUSTINIANO en los años 527 y  
565 después de Cristo y llamada desde la Edad Media, el Corpus -  
Iuris Civilis, para distinguirla del Corpus Iuris Canonici.

En el campo de las obligaciones sabemos que  
el Derecho Real es un derecho oponible a cualquier tercero que -  
permite a su titular el goce de una cosa, sea en la forma máxima  
que conoce el orden jurídico, como la propiedad, sea en alguna -  
forma limitada, como es el caso de los derechos reales sobre ---  
cosas ajenas. Es característico de estos derechos ser oponible -  
a todos los habitantes, con excepción del titular del derecho, -  
figuran como sujetos pasivos.

En el Derecho Personal, en cambio, permite d  
su titular reclamar de determinada persona la prestación de un -  
hecho, positivo o negativo, que puede consistir en un transmitir

el dominio sobre algo, en un realizar un acto con efectos - inmediatos o realizar un acto sin inmediatas consecuencias visibles, como cuando se garantiza una deuda ajena o cuando uno se hace responsable de cuidar de un objeto o se declara dispuesto a posponer el cobro de un crédito.

Como diferencia especial entre los ---- derechos reales y personales, encontramos que aquéllos son oponibles a terceros, y estos no. Consecuencia de esta ---- diferencia fundamental es que cualquiera puede violar un -- derecho real ajeno, mientras que solo el deudor mismo, ---- puede violar un derecho personal del acreedor.

Otra consecuencia consiste en que un -- Derecho Real es eficaz mientras exista su objeto, que éste sea localizable y no lo haya adquirido un tercero por ---- prescripción positiva. En cambio, el Derecho Personal es -- sólido, pues su eficacia depende de la solvencia del deudor.

Esta distinción entre derecho reales y personales se complica, además, por lo siguiente: la ----- obligación es una figura que mira al porvenir, de manera que la persona facultada por ella, es siempre un creditor, o sea, alguien que tiene confianza -credere- en algún beneficio -- futuro.

### 1.1.1. Concepto de obligación.

Para poder definir la obligación, es -- necesario hacer una breve referencia histórica de su ----- evolución.

Las probables referencias más ----- antiguas, y siguiendo a Floris Margadant (1), que se conocen al respecto de la obligación, se encuentran en las figuras de la mancipación, considerada como un negocio jurídico de adquisición, o bien, en la in iure cessio que se consideró tan sólo como un mero acto de transmisión, esto en cuanto a lo que se refiere al derecho patrimonial, pues no existía en el derecho romano un concepto propio que nos hable de la obligación jurídica.

Por otra parte, la supuesta referencia de la obligación, la encontramos en relación con la ----- responsabilidad que surge como consecuencia de la comisión de una acto ilícito en perjuicio de cualquier persona, lo - que por principio de cuentas, tenía un derecho de venganza (2) sobre la persona de su agresor y con posterioridad ---

---

(1) MARGADANT, GUILLERMO. "El Derecho Romano Privado". 10a Ed. Edit. Esfinge. 1981. P. 55

(2) BONFANTE, cit. pos. MARGADANT, GUILLERMO. P. 308.



puede el acreedor conceder un don de explicación al deudor, debiendo cobrar de inmediato la deuda, en caso contrario, - podía otorgar un plazo para el pago y el deudor tenía que - ofrecer por lo menos una garantía, pues muchas de las ---- ocasiones la pena se fijaba al doble, al convenirse todos - estos actos es cuando tiene su origen la obligación (3).

Aún cuando en el Derecho Arcaico, la -- obligación jurídica no se aprecia en la forma específica, - en las obras de PLAUTO, ya empleaba por primera vez como -- concepto jurídico a la obligación, al referirse a la ----- pignoración. Con posterioridad CICERON, se refiere a la --- obligación no como una pignoración, sino más bien, lo ---- empleaba para establecer una vinculación obligatoria ----- (poenia, scelere, nexo, verbo, pactionibus y fidem obligare).

Más tarde GAYO emplea continuamente el término de la obligación, pero no establece en sí un concepto general que la defina, pero JUSTINIANO, en las Instituciones estableció "la obligación que es el vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a cumplir, necesariamente, de -- acuerdo con el derecho de nuestra comunidad política". (4)

(3) Ibidem. Nota 2.

(4) Iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius -- solvende rei, secundum nostrae civitatis iura (inst. 3,13 pr.)

Se puede encontrar la diferencia que -- existe entre los derechos de personas y los derechos reales, puesto que por su origen se da exclusivamente entre personas, ya que sólo entre éstas puede surgir en vínculo jurídico por el que el sujeto se constriñe a cumplir con las acciones que se obligó conforme a derecho.

Según la teoría de BONFANTE, la ----- obligación romana nació dentro del terreno de los delitos. Originalmente, la comisión de un delito hacía surgir, a --- favor de la víctima o de su familia, un derecho de venganza, el cual, mediante una "composición", podía transformarse en el derecho de la víctima o su familia a exigir cierta ----- prestación del culpable o de su familia. Como garantía del cumplimiento de tal prestación, un miembro de la familia del culpable o de su familia. Como garantía del cumplimiento de tal prestación, un miembro de la familia del culpable quedaba obligatus, o sea, "atado" en la domus de la víctima como - una especie de rehén (5).

Con lo anterior se puede entender a la res -cosa-, en el sentido genérico de cualquier prestación, por ello es que si el origen histórico de la obligación se halla en la responsabilidad penal, no así la responsabilidad contractual que se subordinó a este mismo concepto.

---

(5) cfr. MARGADANT, FLORIS. op. cit. p. 308

puesto que el delito hacía crear la responsabilidad penal, pero cuando se convenía otorgar el don expiatorio y se --- otorgaba la garantía por el plazo concedido en el pago, se configuraba en esta forma la responsabilidad contractual, - pues quien ocasionaba la lesión se obligaba a cumplir con - el pago, que en muchas de las ocasiones se fijaba hasta el doble de la lesión causada.

Existe igualmente en el Digesto que la obligación atribuida a PAULO que la "esencia de las obligaciones no consiste en que nos entreguen alguna cosa en --- propiedad, o que nos conviertan en titulares de alguna --- servidumbre, sino que consiste en que constriñan a otra --- persona, en relación con nosotros, para que nos entregue -- algo o haga algo o responda de algo". (6)

En la segunda parte de esta idea, se -- menciona un derecho avanzado, ya que el vínculo jurídico -- necesario para que se pueda configurar la obligación y más que constituirse como una definición, nos indica las ----- características de la obligación y que la distinguen de los derechos reales.

El hecho generador de la obligación del Derecho Clásico, lo constituye el convenio celebrado para el resarcimiento del daño y, que aparece como factor determinante.

---

(6) cfr. MARGADANT, FLORIS. op. cit. p. 307

En forma global, podemos decir que la obligación es la "relación o vínculo jurídico por la que dos o más personas pueden exigir de otro, la ejecución de una determinada prestación, por la afectación física, familiar o patrimonial, como consecuencia de que en su contra se --- realizaron ciertos actos ilícitos, debiendo cumplir las --- comisiones con las prestaciones que se fijaron.

#### 1.1.2. El concepto de obligatio. (strictu sensu)

Aunque el Corpus Iuris no define el --- Derecho Real, las Instituciones de JUSTINIANO si definen la obligación que "es un vínculo jurídico, por el cual quedamos constreñidos a cumplir, necesariamente, de acuerdo con el - derecho de nuestra comunidad política". Iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicui solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura.

Es interesante la referencia a los iura nostrae civitatis, que sugiere que toda obligación es una - relación, entre un acreedor, un deudor y una comunidad ---- política, que por su sistema legal sanciona el vinculum --- iuris. Para interpretar la idea formulada por PAPIANO, -- debemos mencionar que el término solvere no es únicamente pagar dinero, sino cumplir en general.

## 1.2. Elementos fundamentales de la obligación.

Los elementos de la obligación están --  
constituidos fundamentalmente por los sujetos de la -----  
relación jurídica y el objeto de la obligación.

Por tanto, uno o más sujetos activos --  
(creditores, rei credenti); uno o más sujetos pasivos -----  
(debitores, rei debendi) y un objeto, que según PAULO debe  
consistir en un dare, facere o praestare, es decir, al darnos  
algo, a hacer algo o realizar un acto sin inmediatas -----  
consecuencias visibles, veremos algunos rasgos de estos. (7)

### 1.2.1. Los sujetos de la obligación.

Sin este elemento, la obligación podría  
existir, ya que si las obligaciones son entre personas y si  
los sujetos no existieran, luego entonces, no existiría la  
misma, puesto que no se configuraría el vínculo necesario  
para que se realizara.

Sujetos activos. Son aquellas personas  
a las que se han lesionado, y que tienen el derecho de que  
esa lesión les sea resarcida, ya sea por la venganza personal  
o bien concediendo con su correspondiente garantía.

---

(7) Cfr. MARGADANT, FLORIS. Op. cit. P. 307.

Sujetos pasivos.- Son aquellos sobre -- quienes recae la responsabilidad de cumplir con una ----- determinada prestación, por el ilícito que cometieron, en la forma de cómo lo exija el acreedor.

La obligación se presenta hasta el momento en que se conviene la forma en cómo se realizará el pago, su exigencia propia será ya en el campo procesal, a través del empleo de las acciones que concedía el derecho romano, en - donde el deudor era el debitur y el acreedor era el creditur.

#### 1.2.2. El objeto de la obligación.

Es el acto que el deudor puede cumplir ya sea realizando una acción positiva o una omisión, es decir, que el objeto mismo de las obligaciones se constituye por la prestación que el sujeto pasivo debe de otorgar al sujeto - activo por el mal que le haya causado.

El objeto de la obligación no es el bien material a que esta puede referirse, sino un comportamiento, que a su vez, eventualmente se refiere a un bien material.

En el Derecho Romano, se presentan tres categorías de objetos a saber:

Dare.- Es la obligación de transferir - la propiedad a otro el derecho sobre las cosas.

Facere.- Es la obligación de ejecutar una obra, pero esto no implica que se transfiera un derecho o la propiedad, lo que sí se puede llegar a hacer, es que se -- constituya una autorización para gozar de una cosa.

Praestare.- Esta hace referencia a la - garantía, sin hacer una designación concreta del objeto, ya que puede equivaler a una designación de fiadores, por lo - que en forma definitiva puede considerarse como una especie de garantía. Para que el objeto se pueda constituir como tal, necesariamente deberá reunir los requisitos.

### 1.3. Fuentes de las obligaciones.

En lo que se refiere a las fuentes de las obligaciones, no se necesita mayor formulismo para explicar que estas se forman por el lugar de donde nacen o del cual emanan.

En virtud de lo anterior, podemos decir que las obligaciones del Derecho Romano nacen de su forma - más antigua por la comisión de un acto ilícito, o bien, por la realización de un negocio jurídico, como es el caso de - los contratos. También existen los cuasicontratos, que se - constituyen como fuentes de las obligaciones, consideradas como figuras jurídicas semejantes a los contratos, pero que

carecen de algún requisito formal, por ejemplo, la gestión de negocios.

### 1.3.1. Los contratos, principal fuente de las obligaciones.

Las fuentes de las obligaciones, son los hechos jurídicos que dan origen a ellas. GAYO enseñaba --- todavía a mediados del siglo II, en sus Instituciones, que todas las obligaciones nacían de contratos o de delitos. Pero en el Digesto, al citarse de nuevo a GAYO, en relación con este tema, se le hace añadir -interpolar- una nueva --- fuente de obligaciones en sus diversas clases de causas.

Posteriormente JUSTIANIANO, señala cuatro fuentes de las obligaciones: contratos; cuasicontratos; --- delitos y cuasidelitos. Empero, a lo largo del Corpus Iuris encontramos varias citas que demuestran que para los ----- bizantinos, estas no agotaban la materia en cuestión.

#### 1.3.1.1. Concepto de contrato.

Los antecedentes propios de los ----- contratos, lo constituyen el nexum, la fiducia y la sponsio, pues son las más antiguas formas contractuales del derecho romano de las obligaciones. Analizaremos cada una de ellas a continuación.



Nexum.- Es el contrato formal más antiguo que se conoce, su significado y contenido se identifica con mancipium, pues constituye una de las formas de transmitir la propiedad o también suele identificársele con la autopignoración, nacida por una deuda contraída, es decir, que el deudor podía entregarle en esclavitud cuando fuese insolvente, pudiendo ofrecer tan solo su trabajo de acreedor, considerándose como un contrato, o sea, los únicos negocios ----- vinculatorios que existían en la época primitiva.

Fiducia.- Es la transmisión de propiedad del objeto dado en garantía, conviniendo su restitución, -- salvo pacto en contrario, la transmisión fiduciaria de la propiedad, contenía implícitamente el derecho a retener la cosa o a enajenarla si no se rescataba a su debido tiempo de esta figura jurídica, podemos conocer en la actualidad a los contratos de fianza y prenda.

Sponcio.- Fue otro negocio vinculatorio relativo a la garantía que surgía cuando la responsabilidad y el debitum que contemplaba la fianza se unían

BONFANTE, define al contrato en el ----  
 Derecho Romano como "El acuerdo de dos o más personas con el  
 fin de constituir una relación obligatoria reconocida por la  
 ley ". (8)

#### 1.3.1.2. Clasificación de los contratos.

Los contratos en el Derecho Romano, ---  
 suelen clasificarse según la naturaleza del negocio jurídico  
 que se celebre, y para el efecto dicha clasificación es:

##### A) Contratos reales y consensuales.

Se refiere exclusivamente a acreditar -  
 obligaciones, ya por las cosas que sean objeto del contrato,  
 o bien, por la forma o solemnidad con que se realicen.

En el Derecho Romano, se requerían de -  
 ciertas formalidades y solemnidades para la celebración de  
 los contratos, nacen por primera vez en el Derecho Clásico,  
 si ya con anterioridad diversas obligaciones constituían --  
 contratos, para cuya celebración no se requería de solemnidad  
 alguna, tal es el caso de los contratos que se celebran con  
 el solo empleo de los vocablos "re contrahitur o consirrit  
obligatio", por lo que se designaba la obligación de constreñir

---

(8) MARGADANT, FLORIS, Op. cit. p. 448

a la devolución de la cosa recibida, como puede ser en el caso del contrato de mutuo, comodato, depósito o prenda.

El vocablo "consensu contrahitur o consistit obligatio", cuyo objeto es el de constreñir a ambas partes por el consensus o acuerdo de voluntades, a la celebración del contrato, tal es el caso del contrato de compra venta, arrendamiento, sociedad y mandato.

#### B) Contratos innominados.

En la época clásica, se distinguieron estos contratos, por la realización de un negocio de transmisión con el único fin de conseguir una determinada prestación y se distribuyeron según la obligación respectiva, que podía ser según la esencia de la causa y que en realidad no recibían denominación alguna.

#### C) Contratos verbales y literales.

Su clasificación atiende a las formalidades que debería de revestir el contrato mismo.

Por ejemplo: la stipulatio en los verbales y que se reconocía como única forma de celebración ritual, tal es el caso de la operación promissio, mediante la cual el esclavo se obligaba a prestar ciertos servicios a su señor en caso de ser manumitido, la promesa podría renovarse mediante la stipulatio.

En lo que se refiere a los contratos -- literales, su aparición fue hacia los fines de la República, el elemento constitutivo del contrato era la obligatio quae literis fit, pues era la costumbre del Pater Familias que llevara sus libros codex accepti et expensi, ( que era un libro de caja en donde anotaba sus ingresos acceptilatio y sus desembolsos expensilatio. En estos libros se podían inscribir las deudas contraídas con él por sus deudores, ya sea, por una compra venta, o por otro contrato o negocio, pero al momento del cobro debería de comprobar que la inscripción era real, para que la inscripción tuviese eficacia como fuente de obligación.

D) Contratos unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos.

Sin mayores cortapisas, se puede decir que los contratos unilaterales, aún cuando existiendo varias partes en la celebración del contrato, una sola se obliga a cumplir con la obligación y la otra se convierte en el acreedor.

Los contratos bilaterales o -----  
sinalagmáticos, se distinguen de los primeros, porque en estos  
ambas partes se constriñen al cumplimiento de la obligación  
en una forma recíproca como deudores y acreedores, siendo -  
el caso del contrato de compra venta.

1.4. Una reflexión previa a manera de -----  
reconsideración.

Al haber analizado en este capítulo los  
orígenes de la obligación, como sus partes que lo integran,  
así como, el concepto de los contratos y su clasificación,  
considero que es importante recordar cada uno de estos puntos  
que hemos tratado, para poder entrar al estudio del contrato  
de arrendamiento en lato sensu.

## CAPITULO SEGUNDO

### El Contrato de Arrendamiento

#### Lato sensu

#### SUMARIO

2.1. Concepto de Arrendamiento. 2.1.1. Características ----  
principales del Contrato de Arrendamiento. 2.2. Locatio ---  
Conductio. 2.3. Los sujetos del contrato y sus obligaciones.  
2.3.1. Obligaciones del locator. 2.3.2. Obligaciones del --  
conductor. 2.4. El objeto y el precio del contrato de ----  
arrendamiento. 2.4.1. El precio. 2.5. Causas de rescisión -  
del contrato de arrendamiento.

## 2.1. Concepto de Arrendamiento.

Podemos decir, que el contrato de ----- arrendamiento, es un contrato por virtud del cual, una ---- persona llamada arrendador, concede el uso o goce temporal de una cosa a otra persona llamada arrendataria que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto, es decir, es el acuerdo de voluntades que producen consecuencias de derecho, por lo que nos obligamos a reseñar sus características más importantes.

### 2.1.1. Características principales del ----- Contrato de Arrendamiento.

A) Es un contrato bilateral, son los que generan recíprocamente obligaciones para ambos contratantes. Todos quedan obligados a conceder alguna prestación. .

B) Es oneroso, aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

C) Es conmutativo, cuando su resultado económico normal, se conoce desde el momento en que el acto se celebra y las partes pueden apreciar de inmediato si --- habrá de producirles un beneficio o una pérdida.

D) Es principal, tiene su razón de ser y su explicación en si mismo; surge en forma independiente y no es apéndice de otro contrato, pues cumple autónomamente su función jurídico-económica.

E) Es de tracto sucesivo, aquellos que se cumplen escalonadamente al través del tiempo.

F) Y que tiene principalmente el carácter de INTUITE PERSONAE, se puede concluir que por lo que se -- refiere al arrendatario, éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador aunque, salvo pacto en contrario. No termina el contrato por muerte del inquilino según el artículo 2408 del Código Civil.

G) Además es consensual cuando recae -- sobre muebles; generalmente es formal cuando versa sobre -- bienes inmuebles, y en algunos casos deben inscribirse en -- el Registro Público de la Propiedad.

Dada la visión contemporánea de este -- contrato, veremos como fue influenciado por el Derecho Romano.

## 2.2. Locatio Conductio.

La locatio conductio romana, no tiene un equivalente exacto en el Derecho Moderno. Es una figura que dentro del Derecho actual comprende varios contratos distintos.



En lo relativo al contrato de ----- arrendamiento, es necesario saber, que el Derecho Romano, no existía la división que el derecho moderno pretende hacer, respecto de que hubiese arrendamiento de cosas, servicios o de obras (rei operarum y operis). El contrato que se ----- mencionaba, no implicaba una divergencia de especies de ----- arrendamiento, sino que consistía en una relación unitaria, o sea, un tipo contractual único.

GAYO, ULPIANO Y PAULO, cuando se referían al arrendamiento (locatio conductio), no lo trataban ----- separadamente, empero, algunos intérpretes contemporáneos lo agrupan en diversas categorías:

A) El arrendamiento (locatio conductio rerum), contrato por el cual el locator se obligaba a ----- proporcionar a otra persona (el conductor), el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración --- periódica en dinero.

B) El contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el -- colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele cierto porcentaje de los frutos que se ---- tuvieron en ese terreno.

C) El contrato de trabajo, (locatio --- conductio operarum), por el cual el locator, se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios ----- personales durante algún tiempo, a cambio de cierta ----- remuneración periódica en dinero.

D) El contrato de obra, (locatio conductio operis), por el cual el conductor se obligaba a realizar -- cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

El denominador común de estos contratos, era proporcionar temporalmente y mediante remuneración, --- objetos o energía humana.

No obstante que el contrato de ----- arrendamiento en el Derecho Romano, se consideró como un -- contrato consensual, bilateral y perfecto. Igualmente se le pudo considerar como un contrato real, en el sentido que no se perfeccionaba por el acuerdo de voluntades, sino por --- medio de la prestación o por la entrega de la cosa, solo que a diferencia de los llamados contratos reales, en el sentido técnico, no obligaba a restituir la cosa dentro de un cierto término, sino que tendía a procurar al que la recibía un -- disfrute verdadero.

Se puede decir, que la locatio conductio rerum, es un verdadero antecedente del contrato actual de - arrendamiento, porque inevitablemente el objeto del contrato

constituye una finca urbana o rural, al igual que en el ---  
 contratocontrato de compraventa, en el arrendamiento -----  
 forzosamente debió de pagarse las merces (precio) en dinero,  
 a diferencia de nuestra legislación, en la que el precio --  
 puede pagarse (en especie), según las estipulaciones de los  
 contratantes.

Aún cuando los términos usados para ---  
 identificar a los sujetos del contrato, no concuerdan ni --  
 siquiera con la propia raíz etimológica, estos deben -----  
 considerarse como arrendador (locator) y arrendatario ----  
 (conductor).

A este contrato de arrendamiento se le  
 define como "el contrato por virtud del cual se crea un ---  
 vínculo personal, mediante el cual puede exigir el -----  
 arrendatario el uso o disfrute de aquellos, en tanto pesa -  
 sobre él la obligación de pagar las merces convenidas".

Es un contrato consensual con respecto  
 de la voluntad de las partes en celebrarlo, de buena fe, con  
 la excepción señalada , que se refiere a que el locator no  
 se obliga a entregar la cosa al conductor, sino sólo el uso  
 y goce de la misma.

En tal virtud, de la celebración del --  
 contrato que nos ocupa, se pueden distinguir varios -----,  
 elementos que consideramos indispensables.

Los sujetos del contrato, sus obligaciones, el objeto y el precio, los cuales analizaremos:

2.3. Los sujetos del contrato y sus obligaciones.

Para tales efectos, permitasenos ----- presentar una visión más amplia de éstos.

Vimos que en párrafos anteriores, que el arrendamiento no nace de un derecho real, sino de un derecho de crédito, es por ello que se distinguen dos sujetos:

A) El arrendador (locator).

Es la persona que se obliga a conceder el uso y goce de un determinado bien y frente a quien se hace ejercitable el derecho de crédito que nace del contrato.

El locator es quien coloca algo, es decir, la persona que concede a alguien un poder de disposición -- sobre alguna cosa. En el arrendamiento se otorga el uso, -- pero en ambos se presenta por la frase frueundun locare.

B) El arrendatario (conductor).

Es la persona que se obliga a realizar el pago del precio o merces convenido, en forma oportuna.

El conductor, etimológicamente, significa llevar consigo, es decir, es la persona que adquiere un poder de disposición sobre la cosa arrendada, con la obligación de pagar un determinado precio.

### 2.3.1. Obligaciones del locator.

Por la misma distinción de los sujetos sujetos del arrendamiento, es como se les atribuyen sus obligaciones, teniendo así, que el locator se obligaba a:

A) A poner la cosa a disposición del conductor durante un cierto tiempo y para que éste la use o la disfrute en la forma convenida; el bien debería proporcionarse sin vicios, porque de lo contrario respondería de los daños y perjuicios que se causen por tal motivo, porque tengan que pagar directamente, o porque no se le pagare las merces.

B) Conforme sea el destino de la cosa, deberá hacer las reparaciones necesarias para su conservación.

C) Si el conductor realizaba algunos gastos en beneficio de la cosa, debería reembolsarle el locator las cantidades erogadas.

D) Cuando el uso o disfrute se impedian por causa de fuerza mayor, el locator no tenia ningún derecho para exigir el pago de las merces, debiéndolas de integrar nuevamente al conductor.

### 2.3.2. Obligaciones del conductor.

Por su parte el conductor tenia las --- siguientes obligaciones:

A) Primero, debió de pagar la pensión o merces convenidas.

B) Utilizar la cosa para los fines ---- convenidos, sin producir más deterioros de aquellos que --- surgen por utilizar la cosa.

C) Una vez concluido el plazo pactado - en el contrato, el conductor debería de restituir la cosa - dada en arrendamiento al locator, en esta obligación se --- contemplan diversas circunstancias como:

- La duración del contrato. Era fijado por convenio entre las partes si se señaló un término en -- forma expresa, el objeto debería entregarse al finalizar el contrato.

Si el arrendamiento se pactó por ----- tiempo indeterminado, (puede el contrato terminar en ----- cualquier tiempo, ya sea, por decisión unilateral de las -- partes que lo integraban.

Puede suceder que el conductor una vez que ha vencido el plazo que se estableció en el contrato, - continuaba disfrutando de la cosa, sin objeción del locator, entonces el contrato se entendía tácitamente prorrogado --- (relocatio tacita).

A este respecto, la relocatio tacita, - nuestro derecho la denomina bajo el nombre de renovación -- tácita, distinguiéndose de dos supuestos que son:

- La prórroga del contrato que ----- necesariamente es establecida por las partes.

- La tácita reconducción. Esta tiene que demandarse por el inquilino en jurisdicción voluntaria, o - bien, por la tolerancia del arrendador, en que el arrendatario continúe en el uso y disfrute de la finca arrendada.

#### 2.4. El objeto y el precio del contrato de arrendamiento.

Respecto a estos elementos, nos dicen - diferentes jurisconsultos que coinciden al señalar que:

El objeto. El principal vicio posible - relacionado con este elemento, es la posibilidad sea física o jurídica. Además el Derecho Romano, consideraba como ---- vicio del objeto un exceso de vaguedad por el hecho de no - ser valorable en dinero, y la circunstancia de que el objeto tuviera repercusiones favorables o desfavorables en la ---- posición jurídica de las personas que no habían intervenido en el negocio.

El objeto puede ser jurídicamente ----- imposible por ser contrario a la letra de la ley o las ---- buenas costumbres, o por el hecho de referirse a cosas ---- fuera del comercio.

El objeto podía ser también físicamente imposible. Un objeto de existencia futura no implicaba ---- necesariamente una imposibilidad física, desde luego; en -- cambio, un objeto que ya no existía si implicaba tal ----- posibilidad.

Además de su posibilidad jurídica y --- física, se requería en Derecho Clásico Romano que el objeto fuera valorable en dinero, sino no podría existir acción -- para defender el derecho, pues durante el florecimiento del Derecho Clásico, la condena no tenía por objeto una cantidad en dinero.



Además el objeto del contrato debía --- estar claramente determinado o ser fácilmente determinable. Otro requisito del objeto, es que no implique el otorgamiento de derechos o la imposición de deberes a terceros.

#### 2.4.1. El precio.

Las fuentes del Derecho Romano, lo ---- designan como pensión o merces que debería de ser cierto y verdadero, siempre debió pagarse en dinero, pues de lo ---- contrario, se consideraría como un trueque o intercambio de cosas (permuta), que se incluía dentro de los contratos.

#### 2.5. Causas de rescisión del contrato de --- arrendamiento.

Para hablar de las causas de rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario señalar, que el Derecho Romano tan sólo agrupó las diferentes causas de --- disolución del contrato de arrendamiento en un sólo aspecto general de terminación, no obstante, de que la forma de --- acabar con la relación contractual se pueden distinguir las modalidades implantadas en la actualidad en nuestro Código Civil, referente a que no sólo existe terminación del ---- contrato, sino que también el contrato puede rescindirse -- aún cuando no haya llegado a su término.

De esta forma tenemos que el contrato de arrendamiento por una parte se rescinde:

- Porque se extingue el plazo fijado por los contratantes, con la excepción de la locatio tácita, que con anterioridad se analizó.

- Por convenio entre las partes -mutuo- - consentimiento-, la voluntad de una de las partes de hacer cesar la relación contractual, es inoperante por sí misma, aún cuando se llegue a interrumpir el contrato, porque como vimos con antelación, si el conductor abandona la cosa sin justa causa, debe cubrir la totalidad de las merces.

- Por falta de pago de las rentas por dos años (en la actualidad, como la renta debe pagarse por ---- meses adelantados, la falta de pago de dos o más meses, puede ser causa de rescisión del contrato) se rescindía el contrato.

- Por pérdida de la cosa arrendada.

- Por abuso o deterioro de la cosa ----- arrendada (además deben pagarse los daños y perjuicios que se cause a la cosa).

- Por la necesidad del locator de usar la cosa arrendada para vivir en ella, o para hacer las ----- reparaciones indispensables.

Una vez estudiada la figura del contrato de arrendamiento con sus elementos importantes, ahora ----- debemos analizar el contrato de arrendamiento financiero -- con las bases ya establecidas es este capitulo.

## CAPITULO TERCERO

### El Contrato de Arrendamiento Financiero.

#### SUMARIO

3.1. Antecedentes. 3.2. Concepto del Contrato de Arrendamiento Financiero. 3.3. Elementos del Contrato de Arrendamiento -- Financiero. 3.3.1. Reflexión previa. 3.4. El objeto y el precio en el Contrato de Arrendamiento Financiero. 3.5. Las ----- principales obligaciones del arrendador. 3.6. Las principales obligaciones del arrendatario. 3.7. Terminación y prórroga del Contrato de Arrendamiento Financiero - su visión legal-.

### 3.1. Antecedentes.

El origen del arrendamiento financiero tuvo vital importancia en la vida económica en diferentes países del mundo. Diversos autores que han escrito sobre el tema, han coincidido que esta Institución tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamérica, correspondiéndole a J.H. -- Eothe la distinción de haberla puesto en marcha, bajo la -- denominación de "Leasing" (1) que significa arrendamiento.

El 30 de abril de 1966, la Dirección --- General de Impuesto Sobre la Renta, emitió el criterio No. 13, por medio del cual daba el tratamiento de ventas en abonos a las operaciones amparadas por los contratos de arrendamiento financiero. En efecto, el inciso segundo de dicho criterio, señalaba:

"En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán -- optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda según el ejercicio en que se hubiere celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar

---

(1) cfr. DIAZ BRAVO, Arturo. "Contratos Mercantiles". Edit. Harla. México 1983. p.88

a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el por ciento que el precio total pactado en las ventas por abonos celebrados durante el mismo, representa - el costo de los bienes enajenados". (2)

Posteriormente en oficios de fecha 23 de septiembre de 1969 y 3 de junio de 1970, La Administración General de Impuestos al Ingreso, dejó sin efecto el criterio No. 13 antes referido, señalando que otorgaba diversas --- consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato, al aplicar el procedimiento de ventas en abonos, mientras - que por una parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esta situación originaba una lesión al fisco al diferirse el pago del --- impuesto, según se señalaba en los referidos oficios. (3)

Por ese motivo se estableció que la única deducción que podría hacer el arrendador, era la correspondiente a la depreciación de los bienes arrendados que eran de su propiedad, en los términos del artículo 21 de la ley, acumulando las rentas al 100% y estableciéndose además de - que las opciones de compra se ejerciesen a precios meramente simbólicos, en los términos del artículo 19 se consideraría

---

(2) DOMINGUEZ MOTA y CALVO NICOLAU, Enrique. "Estudio del - Impuesto Sobre la Renta. Docal Editores. México 1978. p.217

(3) Ibidem.

como ingreso acumulable la diferencia entre el precio ----  
simbólico y el valor de mercado del bien a la fecha de ----  
ejercer la opción por el arrendatario. (4)

En 1981, se publicó un decreto de fecha 30  
de diciembre, un decreto que reformó la Ley General de ----  
Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, hoy -  
abrogada, mismo que al tenor de su primer artículo transitorio,  
entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Este decreto, introdujo disposiciones para  
regular el arrendamiento financiero, pero sin regulación --  
específica salvo para efectos fiscales y, que se introdujo y  
desarrolló al amparo de la amplia libertad contractual ----  
reconocida por el Código de Comercio y entró su regulación  
en las normas sobre contratos en general y en la aplicación  
de las disposiciones civiles sobre arrendamiento, si bien -  
esto daba lugar a consecuencias no del todo satisfactorias.

Desde su introducción al mundo de los ----  
negocios, por cierto simultáneos y prácticamente a la ----  
introducción del llamado "factoring", la figura fue adqui--  
riendo, en las prácticas comerciales, un perfil claro y una  
gran importancia. Por ello desde hacía varios años se venía  
sintiendo la necesidad de una regulación específica, así como

---

(4) Ibidem.

la conveniencia de reservar la actividad a entidades del -- sistema financiero, en este caso, bancarias y cuasibancarias.

La reforma parecía responder a esas dos - inquietudes: dar una regulación específica al llamado ---- "Arrendamiento Financiero" y, reservar la actividad de ---- Arrendadora Financiera al sector cuasibancario, concretamente a Organizaciones Auxiliares de Crédito.

Existiendo hoy en día, dentro de la ---- Asociación Nacional de Arrendadoras Financieras las siguientes:

ABAREDA, S.A. DE C.V.  
 AFIN ARRENDADORA, S.A. DE C.V.  
 ALFA ARRENDADORA FINANCIERA, S.A.  
 ARRENDADORA ASECAM, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA ATLAS, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA BANAMEX, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA BANCOMER, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA FINANCIERA MONTERREY, S.A.  
 ARRENDADORA BANOBRAS, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA BANORTE, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA CAPITAL, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA COMERMEX, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA CHAPULTEPEC, S.A. DE C.V.  
 ARRENDADORA INVERLAT, S.A. DE C.V.  
 CORPORACION FINANCIERA DE ARRENDAMIENTO. S.A.  
 ARRENDADORA DEL ATLANTICO, S.A. DE C.V.



ARRENDADORA ESTRATEGIA, S.A. DE C.V.

FINA ARRENDA, S.A. DE C.V.

FINA RENT, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINAC, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA ARKA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA BANCRESER, S.A. C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA DEL BAJIO, S.A. C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA DEL NORTE, S.A. C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA DINA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA HAVRE, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA INVERMEXICO, S.A. C.V.

ARRENDADORA SOMEX, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA MARGEN, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA BANORTE, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA MEXICANA, S.A. DE  
C.V.

ARRENDADORA INTERACCIONES, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA QUADRUN, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S.A. DE C.V.

IMPULSORA MEXICANA DE ARRENDAMIENTO, S.A.  
DE C.V.

ARRENDADORA INTEGRAL DEL NORTE, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.

MAGNA ARRENDADORA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA LEASE, S.A. DE C.V.

MULTIARRENDADORA FINANCIERA, S.A. DE C.V.

MULTIVA ARRENDADORA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA BANCEN, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA OBSA, S.A. DE C.V.

ARRENDAMIENTO DINAMICO SERFIN, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA PLUS, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA PRAGMA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA PRIME, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA PROBURSA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA PROMEX, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA FINAMEX, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA SOFIMEX, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA UNION, S.A. DE C.V.

ULTRA ARRENDA, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA VALUE, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA VALMEX, S.A. DE C.V.

ARRENDADORA VECTOR, S.A. DE C.V.

**ARRENDADORAS FUSIONADAS****BANCEN****BANORTE****DINAMICO SERFIN****FINAMEX****FINANCIERA MONTERREY****INVERLAT****SOMEX****ARRENDADORAS AUTORIZADAS TRAMITACION AFILIACION****FINANCIERA DELTA****FINANCIERA FINCO****LEFACT****ARRENDADORAS EN PROCESO DE AUTORIZACION.****BUSARENDAM****INVERSORA BURSATIL**

### 3.2. Concepto del Contrato de Arrendamiento Financiero.

En este párrafo, daremos un planteamiento general del entorno jurídico respecto de nuestro subtema, así tenemos que la Ley General de Organizaciones y ----- Actividades Auxiliares de Crédito (5), define en su artículo 25 el Contrato de Arrendamiento Financiero como:

Artículo 25.- "Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, 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 prestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinado o determinable, que dura el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de ésta ley".

Artículo 27.- "Al concluir el plazo del -- vencimiento del contrato y una vez que se hayan cumplido -- todas las obligaciones, el arrendatario deberá adoptar --- alguna de las siguientes opciones:

---

(5) D.O.F. del 14 de enero de 1985.

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

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

III.- A participar con la Arrendadora Financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero en --- proporción y términos que se convengan en el contrato.

Por otro lado, es importante señalar la - idea al respecto que en el Código Fiscal de la Federación, así tenemos que en su artículo 15 se dan las características que debe tener el arrendatario financiero para ciertos ---- efectos fiscales.

Artículo 15.- "Arrendamiento Financiero, es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

De acuerdo a lo anterior, consideramos -- que el Código Fiscal de la Federación, cumple su función al

caracterizar el arrendamiento financiero en el plano -----  
descrito y, este así puede cumplir como tal en las relaciones  
existentes entre el fisco y los contribuyentes, es decir, :

- El plazo inicial es forzoso, irrevocable  
para ambas partes.

- El monto de las rentas pactadas durante  
el plazo inicial es forzoso, teniendo características -----  
definidas de acuerdo con el Propio Código Fiscal.

- La opción de compra al término del ----  
contrato, por un valor menor del valor de mercado del bien  
arrendado.

- La opción a continuar arrendando el bien  
al término del plazo inicial forzoso, con rentas menores a  
las iniciales, o bien, la enajenación del activo de un ----  
tercero participando en dicha enajenación.

- La estipulación de la parte que cubrirá  
los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás --  
gastos que genere el contrato.

En la actualidad el monto anual de los -- nuevos contratos, representa miles de millones de nuevos -- pesos, lo que no sugiere que el arrendamiento financiero -- tiene una gran importancia en nuestro medio como una fuente adicional de financiamiento de las empresas. A continuación, veremos los elementos principales del contrato de ----- Arrendamiento Financiero.

### 3.3. Elementos del Contrato de Arrendamiento - Financiero.

Desde nuestro punto de vista, en el ---- Arrendamiento Financiero encontramos dos partes, que son el arrendador financiero y el arrendatario financiero, los --- cuales para celebrar el contrato, basta la capacidad de --- ejercicio, en cuanto al arrendatario financiero, es necesario entonces hacer notar que la celebración habitual de tal tipo de contratos está reservada a arrendadoras financieras que gocen de concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En cuanto a los elementos reales, el ---- contrato versa sobre bienes que cumplan con dos requisitos: el ser enajenables y el que su uso o goce sea susceptible de transmisión, es decir, se requiere que tanto la titularidad y cuanto el uso estén en el comercio.



En la vida de los negocios, el -----  
 arrendamiento financiero surgió como una figura para -----  
 financiar la adquisición de activos fijos de las empresas,  
 concretamente maquinaria y equipo que forman parte de tales  
 activos fijos y, a la fecha, ha abarcado a los inmuebles y  
 nada impediría su aplicación en el caso de bienes intangibles.

Desde el punto de vista económico, la ---  
 naturaleza específica de los bienes es de gran importancia,  
 pues la duración de la vida útil de los mismos, es una ----  
 referencia indispensable para la estructuración del contrato  
 en sus aspectos financieros, ya que, teóricamente hablando,  
 el plazo forzoso del contrato no debe rebasar esa vida útil,  
 a fin de que el valor del bien sea siempre proporcional al  
 monto insoluto de la contraprestación a cargo de la -----  
 arrendataria financiera.

La Ley General de Organizaciones y -----  
 Actividades Auxiliares de Crédito, utiliza los vocablos ---  
 como Arrendadora Financiera y Arrendataria Financiera.

La Arrendadora Financiera se denominaba en  
 la práctica como propietario, arrendador o "lessor". El ---  
 Código Fiscal de la Federación vigente, no le asigna nombre  
 alguno.

Dicho Código, así como la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su artículo 7 de ésta, prohíbe el uso de los términos "Organización Auxiliar de Crédito", "Arrendadoras Financieras", y otros que expresen ideas semejantes a sociedades que no tengan concesión o autorización para operar como tales.

Con respecto a la capacidad para ser Arrendadora Financiera y dedicarse habitualmente a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, específicamente en su artículo quinto, impone la necesidad de contar con concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Las arrendadoras financieras deben ser personas morales, según el Artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, y deben estar organizadas como sociedades anónimas con ciertas características que la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito determine.

Dentro de las características generales que señala el artículo 8vo. de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, destacaremos las más importantes:

I.- Se constituyen como sociedades anónimas y estas pueden ser de capital fijo o de capital variable, a elección de los fundadores que la constituyan.

II.- Como sociedades mercantiles, deben constituirse ante notario público, pero la escritura constitutiva y sus modificaciones deben ser aprobadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. No requiere del mandamiento judicial para su inscripción el en Registro de Comercio, basta la aprobación de la Secretaría de Hacienda.

III.- No pueden ser accionistas de las arrendadoras financieras: los extranjeros, salvo con las condiciones y limitaciones que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; las Organizaciones Auxiliares de Crédito; las Instituciones Mutualistas de Seguros; Instituciones de Fianzas o Casas de Bolsa.

IV.- La duración de las Organizaciones Auxiliares de Crédito, será indefinida.

V.- El capital mínimo para constituirse y para seguir operando como Organización Auxiliar de Crédito lo fija anualmente la Secretaría de Hacienda.

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 Secretaría de Hacienda.

VII.- Con relación a las asambleas, la --  
Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito,  
disminuye el quorum para la celebración de la extraordinarias  
al 30% del capital a diferencia de las sociedades anónimas  
que es del 50%.

VIII.- Los accionistas que representen un  
15% del capital social, tienen derecho a nombrar consejero;  
en la Ley de Sociedades Mercantiles el mínimo es del 25%,  
salvo que las acciones de la sociedad se coticen en bolsa -  
de valores en cuyo caso será el 10%.

IX.- La administración de las Arrendadoras  
Financieras siempre estará a cargo de un Consejo de -----  
Administración integrado por un número mínimo de cinco ----  
miembros.

X.- Se amplía para las organizaciones ---  
auxiliares de crédito, las prohibiciones para ser comisario.  
No pueden ser comisarios de las arrendadoras financieras, -  
los Directores, Gerentes, Miembros del Consejo de -----

Administración, Funcionarios y Empleados de Instituciones Financieras que no pueden ser accionistas; o Empleados o -- Funcionarios de sociedades que controlen o sean controlados por la propia organización.

XI.- Respecto a las utilidades, se ----- establece que el 10% deben separarse como reserva legal, -- hasta llegar al 100% del capital social. En sociedades ---- anónimas, y en general en sociedades mercantiles es el 5% - hasta llegar al 20% del capital.

XII.- La fusión de las Organizaciones y - Actividades Auxiliares de Crédito, tienen efecto al ----- inscribirse en el Registro Público de Comercio, y ya ----- inscrita, los acreedores; en noventa días pueden obtener el pago de su crédito, pero no tienen derecho a oponerse, como en el caso de las sociedades mercantiles. La fusionante, si la fusionada tiene objeto similar, deberá contar concesión como arrendadora financiera.

XIII.- Además de estas limitaciones más - estrictas que concurren en la constitución y operación de - las organizaciones auxiliares de crédito, las arrendadoras financieras, tiene limitado su fin social a las operaciones enumeradas en el artículo 24 de la Ley General de ----- Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Esta --

enumeración, no resulta limitativa, pues la fracción XII - autoriza a las demás operaciones análogas y conexas que, - mediante reglas de carácter autorice la Secretaría de --- Hacienda.

XIV. Completamente la limitación del fin social y las reglas de operación de las Arrendadoras Financieras, el artículo 38 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, establece varias prohibi--- ciones y, que las más importantes son:

-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 compra venta de oro, plata y divisas. Pueden sin embargo, emitir obligaciones.

Con respecto a la capacidad del ----- representante de la Arrendadora Financiera para celebrar - los contratos, consideramos que se requieren facultades de administración.

### 3.3.1. Reflexión Previa.

Una vez analizados unos de los elementos del contrato de arrendamiento financiero, veremos ahora la importancia que tiene el objeto y el precio del mismo ---- contrato.

3.4. El objeto y el precio en el contrato de Arrendamiento Financiero.

El contrato en cuestión y atendiendo a las reglas generales, estas versan sobre bienes que deben ---- cumplir con los siguientes requisitos:

En cuanto al bien.

El bien objeto del Arrendamiento Financiero, debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir, - aquél sobre el que puede concederse el uso y goce. (6)

Por su naturaleza, los bienes del ----- Arrendamiento Financiero son bienes muebles e inmuebles, - estos últimos, no se han dado en gran cantidad, porque la Legislación Municipal de Hacienda del Estado de México, nos obliga a pagar una doble tributación del impuesto traslativo de dominio al momento de ejercer la opción de compra.

En cuanto al precio.

El precio del Contrato de Arrendamiento - Financiero, debe tener las características siguientes:

Ser necesariamente en dinero, determinable y la totalidad de los pagos parciales (o rentas), debe ser superior al valor del bien. El elemento del interés -----

(6) ARCE GARGOLLO, Javier. "Contratos Mercantiles Atípicos". 2da. Ed. Edit. Trillas. México 1989. p. 94

implícito en el precio, hace que en esta clase de contratos el precio suele ser determinable porque el interés es ---- variable.

#### Respecto de los pagarés.

Como modalidad del precio y en relación - también con la formalidad del acto jurídico, la ley ----- previene que la arrendataria "podrá otorgar uno o varios - pagarés", cuyo importe total corresponda al precio pactado.

Estos pagarés, pueden ser: uno con ----- vencimientos sucesivos, que legalmente se entienden a la - vista, o bien, varios pagarés.

#### El interés como una exigencia legal.

Como elemento implícito en el precio, debe existir un interés. Esto es una característica esencial del Contrato y resulta una exigencia legal, contractual y ---- fiscal. (7)

El interés también puede variar o ser --- distinto en diferentes períodos de tiempo, una tasa para el primer año, variable para los siguientes cinco y fija los dos últimos años. Si el contrato no establece ningún interés,

---

(7) ibidem.



la ley no suple esta falta de acuerdo y, como elemento --- esencial del Arrendamiento Financiero, un contrato sin --- interés será otro acto jurídico distinto del Arrendamiento Financiero, un Arrendamiento Civil o Mercantil unido a un contrato de opción o de promesa.

#### La obligatoriedad del plazo forzoso.

Este es un elemento obligatorio para ambas partes. Este plazo es básico para el cálculo total del --- precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse cualquiera de las opciones que marca el propio contrato -- un mes antes, por lo menos - por parte del arrendatario.

El plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de "uso o goce temporal" del - arrendamiento financiero, y es también un elemento del --- arrendamiento en general, según lo señala el artículo 2398 del Código Civil.

#### 3.5. Las principales obligaciones del arrendador financiero.

Las arrendadoras financieras, tienen las principales obligaciones que son:

A) Adquirir el bien objeto del arrendamiento financiero, es la primera obligación de la arrendadora ---

financiera. La definición legal la incluye como obligación contractual, pero las partes pueden celebrar el contrato - una vez que la arrendadora financiera ya sea propietaria - del bien o tenga facultades para conceder su uso o goce.

La adquisición, es obligación de la ---- arrendadora, pero el arrendatario debe contribuir a su --- cumplimiento al seleccionar al "proveedor, fabricante o -- constructor". (8)

Es importante señalar que el contrato --- mediante el cual el arrendador financiero adquiere el bien del vendedor, es un contrato distinto, (compraventa en la mayoría de los casos) del arrendamiento financiero, y que el arrendatario no interviene directamente en esa relación contractual.

B) Entregar el bien. La segunda obligación es entregar el bien a la arrendataria. Conforme a la Ley - General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la entrega debe hacerla el vendedor directamente a la ---- arrendataria, y para los efectos del cumplimiento de la -- obligación de la arrendadora financiera, se entiende ----- entregada la cosa. El vendedor entrega por cuenta del ---- arrendador.

---

(8) ibidem.

## C) Cesión de derechos contra el vendedor.

Esta observación, se ha obtenido en el ordenamiento que -- regula este contrato. El artículo 31 de la LGOAAC, señala que, salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria los vicios o defectos ocultos de los bienes, la ---- pérdida de la cosa y, en general, cualquier riesgo.

Este principio que configura al arrendamiento financiero como un contrato diferente al civil, tiene que complementarse como una transmisión o cesión de la relación del arrendador con el vendedor al arrendatario, para que éste ejercite los derechos derivados de dicho vínculo, en su propio nombre o con representación del arrendador, según lo previene el artículo 31 fracción I de la LGOAAC, y que a la letra dice:

"Los vicios o defectos ocultos de los --- bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los - derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la - arrendataria en su representación ejercite dichos derechos"

D) Conservar la cosa. Que será durante todo el arrendamiento y hacer las reparaciones necesarias; la - obligación de garantizar el uso, que en el arrendamiento -- civil son a cargo del arrendador, desaparecen en el arrendamiento financiero con motivo de la cesión de derechos que tiene el arrendador contra el vendedor y que ejercita el -

arrendatario.

En las disposiciones legales del arrendamiento financiero, el arrendatario se acerca mucho más a un propietario del objeto que a un usuario, por la clase de actos que realiza sobre el bien arrendado, es decir, en forma directa y con la mínima intervención del arrendador.

E) Cumplir con la opción. Como deber que deriva del propio contrato, el arrendador está obligado a cumplir con la opción que ejercite el arrendatario. Para hacerlo, el arrendador financiero debe celebrar el contrato definitivo que corresponda a la opción elegida por el arrendatario. Aunque el ejercicio de la opción puede hacerse al celebrarse el contrato.

La ley indica que el arrendador financiero no podrá oponerse al ejercicio de la opción y que el cumplimiento origina responsabilidad por daños y perjuicios.

F) Contratar seguro. No es una obligación.

### 3.6. Las principales obligaciones del Arrendatario.

Por su parte, la arrendataria financiera, tiene las siguientes obligaciones:

A) Pagar la contraprestación pactada.

B) Recibir los bienes.

C) Usar los bienes conforme a lo convenido o conforme a la naturaleza de los mismos.

3.7. Terminación y prórroga del contrato de Arrendamiento Financiero. Visión legal.

En el artículo 27 de la Ley General de -- Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, nos -- señala lo siguiente:

Artículo 27.- "Al concluir el plazo de -- vencimiento del contrato y una vez que se haya cumplido -- todas las obligaciones, la arrendataria, deberá aportar -- alguna de las siguientes opciones:

1.- La compra de los bienes a un precio - inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato, en su defecto, el precio deberá ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezca en el contrato.

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

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

El art. 27 transcrito, añade la facultad  
por parte de la Secretaría de Hacienda, para autorizar otras  
opciones o posibilidades de opción y permite a la -----  
arrendataria, la opción de compra del bien.

Ahora entraremos al estudio del Impuesto  
Sobre Adquisición de Inmuebles. Este impuesto ha creado --  
grandes facilidades por tratarse de una tasa más baja en los  
últimos años, considerando además que éste sólo se paga una  
sola vez al momento de la celebración del propio contrato  
de arrendamiento financiero, en cambio en el capítulo quinto  
de este trabajo, veremos el Impuesto TraslATIVO de Dominio  
observando en su análisis las desventajas que crea por ---  
aplicar una doble tributación al celebrarse este tipo de -  
contratos, Esto es sin duda por carecer del privilegio que  
otorga la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

## CAPITULO CUARTO

### El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

#### SUMARIO

4.1. Importancia de las modificaciones al ordenamiento --- jurídico en materia del contrato de arrendamiento financiero.

4.1.1. Análisis del precepto jurídico impositivo. 4.1.1.1. La prestación. 4.1.1.2. En dinero o en especie 4.1.1.3. Su imposición unilateral 4.1.1.4. Su obligatoriedad 4.1.1.5. - Adecuación a la hipótesis normativa o fáctica 4.1.2. El -- impuesto en el Código Fiscal de 1966 4.1.2.1. El carácter general y obligatorio 4.1.2.2. Los sujetos pasivos 4.1.2.3. Para cubrir los gastos públicos 4.1.2.4. El impuesto en el Código Fiscal de 1981 4.2. Visión doctrinal de la obligación contributiva 4.2.1. Obligación contributiva en su perspectiva legal (strictu sensu) 4.2.1.1. Los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad 4.2.1.2. El sujeto pasivo en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles 4.3. Base y tasa

4.1. Importancia de las modificaciones al ordenamiento jurídico en materia del contrato de Arrendamiento financiero.

Con la creación de la Ley del Impuesto -- Sobre Adquisición de Inmuebles, se abrogó por disposición expresa contenida en su artículo segundo transitorio (1), a la Ley General del Timbre del 24 de diciembre de 1965. En la exposición de motivos, sobre lo obsoleto de la ley - abrogada, en cuanto que regulaba fundamentalmente un campo de aplicación muy extenso y, que había que reducir a actos jurídicos en materia civil. Esto se traducía en el ----- entorpecimiento de los negocios jurídicos cotidianos, los cuales se veían sometidos a la obligación de complementar diversos requisitos de carácter fiscal, cuya significación recaudatoria era mínima, pero su administración y control eran complicados, desatendiendo con filo el principio de - economía que debe atender la ley tributaria.

Dando como resultado la elaboración del - proyecto de ley, concentrándose fundamentalmente en la --- transmisión de sus derechos relativos a la propiedad de -- bienes inmuebles, reduciendo la carga fiscal para aquellos datos relativos a los inmuebles que en razón de su cuantía, pueden considerarse como de interés social, es decir, a --



efecto de no desvirtuar la política de estímulos a la vivienda que reúna ese carácter en virtud del déficit que sufre el país en el región habitacional.

El Código Fiscal de la Federación, expedido el 30 de diciembre de 1938, (2), en su artículo 2do., definió a los impuestos como las prestaciones en dinero o en especie, que el Estado fija unilateralmente y con carácter de obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal.

Esto implica un análisis detallado de su contenido.

#### 4.1.1. Análisis del precepto jurídico impositivo.

Retomando la idea, la definición legal del impuesto, se puede desglosar de tal forma que permitiría analizar cada uno de sus elementos, y que a continuación se describen:

---

(2) D.O.F. del 31 de diciembre de 1938.

#### 4.1.1.1. La prestación.

Se deriva del Latín "praestatio" (de ---- praestare, suministrar, objeto de obligación), y que ---- consiste en la entrega de una cosa o cumplir un acto.

También se deriva como censo, canón, foro, tributo, rédito, interés, derecho u otra carga anual a que no está obligado, y el acto de dar o hacer alguna cosa, -- como prestación de juramento u homenaje. (3)

Concluyendo, la prestación es la cosa o - servicio que se exige o se pacta legalmente.

#### 4.1.1.2. En dinero o en especie.

El dispositivo legal invocado señalaba -- taxativamente dos formas de cubrir los impuestos: en dinero especialmente y preferentemente en moneda nacional vigente. o bien, mediante giros postales, telegráficos, bancarios y cheques certificados, etc., por otro lado no se impide el pago en especie, entendiéndose por ello jornadas de trabajo, productos naturales o fabricados por el causante, cuadros artísticos, estatuas, metales preciosos, etc.

---

(3) ESCRICHE, Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y de Jurisprudencia ". Edit. Manuel Porrúa. Tomo III. México 1979

#### 4.1.1.3. Su imposición unilateral.

El Estado en virtud de su poder de imperio, establece por medio de sus órganos constitucionalmente --- facultados y, sin que medie para ello consentimiento de los particulares, los gravámenes necesarios para cumplir con - sus finalidades. De lo anterior se infiere que la fuente - inmediata de los impuestos lo es la constitución (4), la - cual se revierte al ordenamiento jurídico impositivo, la - cual es parte de nuestra Ley Sobre Adquisición de Inmuebles.

La Potestad Tributaria según la doctrina, nos indica (5), que el "impuesto se establece por el poder público, ejercitando una prerrogativa inherente a la ---- soberanía; de tal manera que la obligación de cubrirlo no - constituye una obligación contractual, ni regida por las - leyes civiles, sino una carga establecida por la decisión unilateral del Estado sometida exclusivamente a las normas de Derecho Público."

---

(4) CONSTITUCION FEDERAL. art. 34 f. IV, 73 F. VII y XXIX-A

(5) FRAGA, Gabino. "Derecho Administrativo". Edit. Porrúa, 19ava edic. México 1979 p. 322

#### 4.1.1.4. Su obligatoriedad.

El artículo 31 fracción IV de nuestra --- Carta Magna, señala que "son obligaciones de los mexicanos... contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Estado y Municipio en que residan".

De lo anterior se deduce que la contribución a través de la figura jurídica denominada impuesto, es de carácter obligatorio y no potestativo para el contribuyente, sujeto pasivo.

Al respecto, Gastón Jeze, afirma que "el impuesto es esencialmente un pago forzado". (6)

#### 4.1.1.5. Adecuación a la hipótesis normativa o fáctica.

En relación a este punto, cabe aclarar que cuando una persona está en el supuesto de la hipótesis --- legal, surge la obligación fiscal y no el crédito fiscal, este es posterior a aquella y surge en el momento en que la obligación se determina en cantidad líquida (artículo 6to. del Código Fiscal de la Federación).

En este orden de ideas, Francisco de la Garza (7) señala que "el proceso genético de la obligación

(6) FLORES ZAVALA, Ernesto. "Finanzas Públicas Mexicanas". Edic. 25 av. Edit. Porrúa México 1979 p. 39  
 (7) op. cit. DE LA GARZA, Francisco. p. 537

tributaria, en el Derecho Mexicano, se explica de la ----- siguiente manera: la norma legal establece un presupuesto de hecho y, dispone que cuantas veces ese hecho hipotético se produzca en realidad, se genera a cargo del sujeto o -- sujetos, que la propia norma señala de la obligación de -- pagar un determinado tributo o de cumplir un determinado - deber formal".

Por otro lado Giuliani Fonrouge, nos dice "Que el acto o conjunto de actos emanados de la administra- ción, de los particulares o de ambos destinados a establecer en cada caso particular la configuración del presupuesto - de hecho, la medida de lo imponible y el alcance cuantitativo de la obligación" (8).

Cada ley impositiva prevee la realización de un supuesto del que se deriva un crédito fiscal. Por -- ejemplo: al adquirir un inmueble, la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, establece la obligación ----- contributiva a cargo del adquirente; igualmente al percibir utilidad por la enajenación y adquisición de edificios, -- casas etc.; será gravada por el impuesto sobre la renta; y la importación y enajenación de automóviles nuevos se paga según la Ley de Impuestos. En concordancia a lo antes ----

---

(8) FONROUGE, Giuliani. "Derecho Financiero". Edit. Palma. 3ra. edi. Buenos Aires 1977. p. 214

indicado, el artículo 31 del Código Fiscal de la Federación de 1938, señalaba:

"El crédito fiscal nace en el momento en que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, que de acuerdo con las leyes fiscales, dan origen a una ----- obligación tributaria para el fisco federal".

Esta definición no corresponde a la de -- crédito fiscal, sino a la de obligación fiscal.

#### 4.1.2. El Impuesto en el Código Fiscal de 1966.(9)

Este instrumento legal, expedido el 30 de diciembre de 1966, y vigente a partir del 1ro. de abril del año siguiente, en su artículo 2do. definió a los impuestos como "Prestaciones en dinero o en especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de las personas físicas y morales, para cubrir los gastos públicos".

Como podemos observar, la definición de - impuesto es esencialmente a la del precepto que da el Código de 1938, con excepción de algunas palabras que analizaremos más adelante.

---

(9) D.O.F. del 19 de enero de 1967.

#### 4.1.2.1. El carácter general y obligatorio.

La generalidad es una de las características de la ley, que tiene como significado, el encuadramiento de una conducta realizada por una persona física o moral, con la situación jurídica que perceptua la ley y estatuyéndose así el hecho generador del crédito fiscal.

#### 4.1.2.2. Los sujetos pasivos.

Este ordenamiento, consignó en una forma más explícita a los contribuyentes, al señalar como sujetos pasivos, tanto a las personas físicas, como a las personas jurídico colectivas, entendiéndose por los primeros a todo ente jurídico individual, es decir, al hombre en cuanto -- éste es sujeto de derechos y obligaciones; por el segundo, a las personas jurídico colectivas a que se refiere el --- artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal.

El sujeto pasivo, independientemente de su naturaleza (física o moral), puede ser nacional o extranjero, o bien, persona pública o privada, entendiéndose por ---- mexicanos los que establece el artículo 30 de nuestra Carta Magna y, que al tenor dice:

"La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o naturalización y bajo los siguientes criterios:

A.- Son mexicanos por nacimiento:

I.- Los que nazcan en territorio de la República, sea cual fuere la nacionalidad de sus padres;

II.- Los que nazcan en el extranjero de padres mexicanos; de padre mexicano o de madre mexicana y,

III.- Los que nazcan a bordo de ----- embarcaciones o aeronaves mexicanas, sean de guerra o ---- mercantes.

B.- Son mexicanos por naturalización:

I.- Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones Exteriores carta de naturalización.

II.- La mujer o el varón extranjeros - que contraigan matrimonio con varón o mujer mexicanos y, - tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio -- nacional.

El mismo ordenamiento y en el artículo 33, encontramos que "son extranjeros quienes no poseen las --- calidades migratorias determinadas en el artículo 30 ..."



En cuanto a las personas morales, el ---- artículo 5to. de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, señala que son mexicanos "... las que se constituyan ---- conforme a las leyes de la República y que tengan en ella su domicilio legal".

Como conclusión de este párrafo, nos -- atrevemos a manifestar que las ventajas que tiene en este caso el arrendamiento financiero es obtener liquidez en -- forma pronta para la industria. También podemos decir, que en este tipo de fuente de financiamiento en donde se provee del mismo a proyectos de inversión, se obtienen las ventajas siguientes:

- El tratamiento fiscal particular de este tipo de contrato, al partir el valor total del mismo en el costo de adquisición contratado sujeto a depreciación. ---

- Amortización del valor remanente durante la vigencia del contrato (intereses de acuerdo con la ley del impuesto sobre la renta) y,

- Lo más importante respecto al presente trabajo, es el pago del Impuesto Sobre Adquisición de ---- Inmuebles que sólo se paga por una sola ocasión, que es al momento de celebrar el contrato de arrendamiento financiero y no al momento de ejercer la opción de compra.

#### 4.1.2.3. Para cubrir los gastos públicos.

El haber abordado la definición del ---- impuesto que instituye el numeral 2do. fracción I del Código Fiscal de la Federación de 1966, encontramos congruencia con lo que establece el artículo 31 constitucional en su fracción IV en lo referente a la figura jurídica de la contribución (lato sensu), como obligación del contribuyente para ---- solventar los gastos públicos.

Esto obliga a justificar el manejo del -- gasto público, ante lo cual, nos aparece la interrogante -- de su acepción. Y para esclarecerla, la Suprema Corte de -- Justicia de la Nación, estableció la siguiente Tesis:

"Por gastos públicos, no deben entenderse todos los que pueda hacer el Estado, sino aquellos destinados a satisfacer las funciones y servicios públicos". (10)

El tema del gasto público, es amplio, --- interesante y trascendente en el ámbito tributario, puesto que dicha noción fundamentó la validez de la obligación -- tributaria del mexicano, por esto, aún sin poder realizar

---

(10) Apéndice S.C.J.N., 1985, Ira. parte, tesis 118, ---- Cleotilde Acerdo de Flores. Informe del Presidente a la -- S.C.J.N. 1973 pp. 383-384.

profundización alguna, expresamos aquí algunos criterios - que explican la noción doctrinal del gasto público.

Gabino Fraga (11), nos dice: "Creemos que por gastos públicos, deben entenderse los que se destinen a la satisfacción atribuida al Estado de una necesidad --- colectiva quedando, por tanto, excluidos los que se destinen a la satisfacción de una necesidad individual".

#### 4.1.2.4. El impuesto en el Código Fiscal de 1981.

Este ordenamiento, se expidió el 30 de -- diciembre de 1981 y entró en vigencia a partir del 1o. de octubre de 1982, además por decreto (12) del 29 de ----- septiembre de 1982, se reformó el artículo 1o. transitorio del Código Fiscal de 1981, en los siguientes términos:

"Este Código entrará en vigor en toda la República el 1o. de abril de 1983", así la Ley que establece, Reforma, Adiciones y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales, del 28 de diciembre de 1982 (13), reformó el artículo 1o. transitorio del Código Fiscal expedido el 30 de diciembre de 1981, para quedar como sigue:

---

(11) GABINO FRAGA, op. cit. p. 270

(12) Publicado en el D.O.F. el 31 de diciembre de 1981.

(13) Publicado en el D.O.F. el 31 de diciembre de 1982.

"Este Código, entrará en vigor el toda la República el 1o. de enero de 1983, excepción hecha del --- Titulo VI del procedimiento contencioso administrativo, que iniciará su vigencia el 1o. de abril de 1983".

Es importante señalar que todas estas --- reformas, repercutieron en nuestra figura del impuesto al definirlo de la siguiente manera:

Artículo 2do.- "... las contribuciones -- establecidas en la ley, que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho, previstas por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II y III de éste artículo".

El nuevo Código Fiscal de la Federación, aplica el vocablo genérico de "contribución", no así los códigos anteriores, en los cuales consideraban a los ---- ingresos públicos en impuestos, productos y aprovechamientos.

#### 4.2. Visión doctrinal de la obligación -----

##### contributiva.

Resulta de vital importancia aludir al -- impuesto desde sus raíces, sus fuentes, puesto que en ellos se encuentra el fundamento de su validez, y la única ----- posibilidad de eficacia constante. Luis Pazos (14), dice - "que el impuesto es uno de los fenómenos que han existido en mayor o menor grado en todos los tiempos y bajo todos - los sistemas de Gobierno; empero, cuando buscamos en los - anales de la historia, las explicaciones a ellos, vemos que gran parte de los políticos, sociólogos y economistas dan por sentado la necesidad de pagar impuestos, sin analizar el por qué se pagan los impuestos, en sus raíces más ----- profundas".

Sainz de Eujanda, afirma "Que el poder o soberanía financiera es la expresión de la soberanía ----- política, concebida como atributo del Estado y que tiene - dos facetas, una que se refiere a los ingresos y otra que se refiere a los gastos. El poder financiero se refiere al conjunto de la actividad financiera del Estado ingresos y egresos. En cambio, el poder o soberanía tributaria se --- refiere a la facultad propia del Estado para crear tributos".

---

(14) PAZOS, Luis. "Los límites de los impuestos". Ed. Diana, México 1983, p. 12

Adam Smith, cree encontrar en la división del trabajo "la necesidad de creación de las autoridades o Gobierno, puesto que en las sociedades atrasadas eran los mismos miembros que en determinados momentos de urgencia, dejaban sus labores para tomar la lanza y, cuando el ----- conflicto había terminado, regresaban a sus labores ----- habituales y así, debido a la complejidad de la sociedad, fue haciéndose necesaria la creación de un órgano formado por algunos ciudadanos que se dedicaron a tiempo completo a impartir justicia o a garantizar la paz entre los miembros de la sociedad". Comenta el propio Smith que existen otros autores que atribuyen al contrato social, es decir, pacto voluntario entre los miembros de la sociedad, la fuente y cuna del Estado, mientras que para Kelsen, el Estado es el centralizador del orden legal que regula la conducta de los habitantes, un territorio que identifica el Estado y el -- derecho.

Pero en cualquiera de estas u otras ----- explicaciones, podemos encontrar un elemento común: todos coinciden en que el Estado debe cumplir o realizar sus --- fines supremos a favor de la sociedad. Estos fines son de origen social y, dichos fines se complementan con las tareas concretas (15) que indudablemente producen ciertos gastos

---

(15) CORTIÑAZ-PELAEZ, León, ET-ALS y otros, "Introducción al Derecho Administrativo I", Edit. Porrúa, México, 1992 pp. 58 a 83

que deben ser erogados por alguien. Como la sociedad es la directamente beneficiada por dichos cometidos, los miembros de ella son los que soportan y sufragán las cargas del --- Estado. Es así, como surge la obligación de los habitantes de una localidad de aportar parte de su riqueza a fin de - obtener satisfactores colectivos. Con el sometimiento del Estado al derecho, se hace necesario que tal obligación se fundamente en la ley, dado que la misma afecta directamente a los particulares, tal obligación debe señalarse en la -- ley fundamental.

La Constitución como expresión de la ---- voluntad soberana del pueblo y fundamento de validez del - orden jurídico, establece que el poder tributario es ----- atribuido exclusivamente al poder legislativo, el cual lo ejerce en el momento en que se expide las leyes que ----- determinan que hechos y situaciones son los que al ----- producirse en la realidad generan obligaciones fiscales, - es decir, pagar las contribuciones relativas señalando la cuantía de los pagos, o bien, verificar si las prestaciones que han realizado se encuentran ajustadas en la ley.

Si hacemos memoria de la fuente formal del impuesto, nos encontramos con que ésta es la ley. Burgoa - Orihuela (16) llama a esta circunstancia "legalidad -----

---

(16) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. "Derecho Constitucional --- Mexicano", Edit. Porrúa 3ra. ed. México 1979, p. 110

tributaria" y, apunta que se encuentra consignada en la --  
misma fracción IV del artículo 31 constitucional y -----  
corroborada por la garantía de fundamentación legal -----  
contenida en el artículo 16 de nuestra Carta Magna. La ---  
Suprema Corte de Justicia, ha reiterado el principio de --  
legalidad tributaria al enfatizar que es la ley la que crea  
el impuesto sin que los términos de ésta puedan ampliarse  
o restringirse, sino aplicarse por la autoridad exactamente  
en el caso concreto que se trate.

4.2.1. Obligación contributiva en su perspectiva  
legal (strictu sensu).

El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles,  
está contenida en la Ley de Hacienda del Distrito Federal y,  
tiene como antecedente inmediato la Ley Federal del Impuesto  
Sobre Adquisición de Inmuebles y su objeto es gravar el --  
patrimonio de las personas, tanto físicas como morales, --  
tomando como marco de referencia las adquisiciones de ----  
inmuebles realizadas por estas, así como los derechos ----  
relacionados con los mismos.

En esta ley, nos manifiesta en el segundo  
párrafo del artículo segundo que "Tampoco se pagará el ---  
impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de -  
inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al -----  
ejercer la opción de compra en los términos del contrato -  
de arrendamiento financiero".



La importancia de este capítulo, es que la Ley en mención (17), nos manifiesta claramente que no se pagará el impuesto de adquisición de inmuebles, al momento de ejercer la opción de compra de acuerdo a las características del contrato de arrendamiento financiero. En cambio, en el capítulo quinto hablaremos del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, este no hace mención alguna en la Legislación de Hacienda Municipal del Estado de México, dando como resultado la doble tributación en el contrato de arrendamiento financiero al momento de ejercer la opción de compra.

4.2.1.1. Los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad.

El mencionado ordenamiento constitucional, declara como necesarios requisitos que debe cumplir.

---

(17) El segundo párrafo del artículo segundo, fue adicionado por el artículo 21 de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, publicado en el d.o.f. 26 de diciembre de 1990. Después creado o adicionado el segundo párrafo por el artículo 12 de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones fiscales, publicada en el d.o.f. del 20 de diciembre de 1991 en vigor lo. enero 92

La Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia, ha precisado el concepto formal y material, de "gasto público", a través de un criterio sustentado en varias ejecutorias y, cuyos términos son: el gasto público, doctrinaria y constitucionalmente, tiene un sentido social y un alcance de interés colectivo; es y será siempre "gasto público" que el importe de lo recaudado por la Federación a través de los impuestos, derechos, productos y ----- aprovechamientos se destinen a la satisfacción de las ---- atribuciones del Estado relacionadas con las necesidades - colectivas o sociales, o los servicios públicos.

El concepto material de "gasto público", estriba en el destino de un impuesto para la realización - de una función pública específica o general, a través de la erogación que realice la Federación directamente o por --- conducto del organismo descentralizado" (18).

4.2.1.2. El sujeto pasivo en la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

La Ley de Hacienda del Distrito Federal, dispone que las autoridades fiscales del Departamento del Distrito Federal son las competentes para efectuar la ----

---

(18) "Tesis jurisprudencia" 118. Compilación 1917-1965 del Semanario Judicial de la Federación. Segunda Sala.

recaudación, comprobación, determinación, administración y cobro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos y aprovechamientos establecidos en esta ley. Por supuesto sin dejar de incluir el impuesto objeto del presente estudio.

El sujeto pasivo de este impuesto, lo --- contempla el artículo primero de la Ley en mención, de la siguiente manera:

"Artículo 10.- Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en esta Ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble.

El valor del inmueble podrá ser el valor de adquisición del mismo disminuido con el valor que se tomó como base para calcular el impuesto a que se refiere esta Ley en su última adquisición, siempre que la misma se hubiere efectuado dentro de los tres años anteriores a la ----- adquisición por la que se calcula el impuesto."

Es necesario recordar que el párrafo ---- segundo del artículo segundo de esta Ley, nos señala que: Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

Ya que es importante para el estudio del presente trabajo profesional, sobre la ventaja que tienen los arrendatarios financieros en celebrar este tipo de --- contratos, por el hecho de no pagar una doble tributación.

#### 4.3. Base y tasa.

En el artículo primero de la Ley a que nos referimos, nos habla que el impuesto se calculará ----- aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble. Y que el - valor del inmueble podrá ser el valor de adquisición del - mismo, disminuido con el valor que se tomó como base para calcular el impuesto a que se refiere esta Ley en sus última adquisición, siempre que la misma se hubiere efectuado --- dentro de los tres años anteriores a la adquisición por la que se calcula el impuesto.

Una vez estudiado el impuesto sobre ----  
adquisición de inmuebles, veremos ahora un estudio -----  
comparativo entre este y el impuesto sobre traslación de -  
dominio en el contrato de arrendamiento financiero, de ---  
acuerdo a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México.

## CAPITULO QUINTO

El impuesto sobre traslación de dominio en el contrato de arrendamiento financiero (un análisis jurídico de derecho comparado para el caso del Distrito Federal y el Municipio de Naucalpan, Estado de México).

### SUMARIO

5.1. Una visión comparativa en el marco del derecho hacendario (strictu sensu). 5.2. La Ley de Hacienda Municipal - del Estado de México. 5.2.1. Los sujetos del impuesto sobre traslación de dominio. 5.2.2. Base gravable y tasa del --- impuesto sobre traslación de dominio. 5.3. Las Facultades Legislativas Mexicanas en materia tributaria. 5.3.1. Concepto de tributo. 5.3.2. Concepto de la doble tributación. 5.4. Hecho imponible o hipótesis normativa en el contrato de -- arrendamiento financiero. Planteamiento del tema. 5.5. --- Objeto económico y hecho imponible del arrendamiento ----- financiero (presupuesto normativo).

5.1. Una visión comparativa en el marco del --  
derecho hacendario (strictu sensu).

Para justificar el estudio que nos ocupa en este capítulo, analizaremos alternadamente, tanto el -- impuesto sobre traslación de dominio de acuerdo a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México; así como un ---- análisis jurídico hacendario del Distrito Federal en el -- impuesto sobre adquisición de inmuebles, ambos en el ---- contrato de arrendamiento financiero, desde la perspectiva de los ordenamientos tributarios específicos aplicados a la Capital de la República y, al Municipio mexiquense de mayor envergadura política-hacendaria. En este sentido y tomando como parámetro la Ley Hacendaria Municipal, compararemos a la del Distrito Federal de la siguiente manera:

5.2. La Ley de Hacienda Municipal del Estado de  
México.

En el capítulo segundo de la Ley, ----- encontramos lo relativo al impuesto sobre traslación de -- dominio y otras operaciones con bienes inmuebles, en el -- artículo 33 nos manifiesta lo siguiente:

"Es objeto del impuesto establecido en -- este capítulo, la adquisición y enajenación de bienes ----

inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las --  
 construcciones adheridas a él, ubicadas en los Municipios  
 del Estado de México, así como los derechos relacionados  
 con los mismos".

Es decir, que el objeto es todo aquello o  
 aquella adquisición o enajenación de bienes inmuebles y --  
 que estén ubicados dentro del Municipio del Estado de México.

Ahora, para entender la adquisición, nos  
 remitiremos al artículo 34 de la ley en mención, la cual -  
 nos dice lo siguiente:

"Para los efectos de éste capítulo, se --  
 entiende por adquisición la que se deriva de:

I.- Todo acto por el que se transmita la  
 propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa  
 de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones, a  
 excepción de las que se realicen al constituir o disolver  
 la sociedad conyugal, así como, al cambiar las capitulaciones  
 matrimoniales.

II.- La compra venta, en la que el -----  
 vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la -----  
 transferencia de esta opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando se  
 pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los -



bienes, o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, ---- utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades ---- civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de este o de la nuda propiedad, así como, la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción positiva.

IX.- La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya --- inmuebles en la parte relativa y en proporción a estos.

X.- Enajenación a través de fideicomiso, entendiéndose como tal:

A) En el acto en que el fideicomitente -- designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

B) En el acto en que el fideicomitente -- pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiere reservado tal derecho.

C) En el acto en que el fideicomisario -- designado, ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos.

D) En el acto en que el fideicomitente -- ceda sus derechos, si entre estos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

XI.- La permuta, cuando por ella se ----- adquieran bienes inmuebles. En este caso se considerará -- que existen dos adquisiciones.

XII.- La adquisición de la propiedad de - bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo.

XIII.- La readquisición de la propiedad de bienes inmuebles, a consecuencia de la rescisión voluntaria del contrato que hubiere generado la adquisición original.

XIV.- La renuncia o repudiación de la --- herencia, cuando se acrezcan las porciones de coherederos, si se hace después de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de bienes.

En este punto, la Ley de Hacienda Municipal en estudio, en ningún momento se manifiesta al "contrato de arrendamiento financiero", pero en las fracciones II y XIII, preceptúan; II "Que la compraventa, en la que el vendedor se reserva la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad". Y la siguiente fracción nos dice, XIII "La readquisición de la propiedad de bienes inmuebles a consecuencia de la rescisión voluntaria del contrato que hubiere generado la adquisición original".

Ambas fracciones contemplan la obligación tributaria, empero, la Ley de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles del Distrito Federal, es clara en su artículo 2do. último párrafo, al establecer expresamente nuestra figura, que "no se pagará el impuesto establecido en esta Ley, en las adquisiciones que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato.

#### 5.2.1. Los sujetos del impuesto sobre traslación de dominio.

El artículo 35 de la Ley en estudio, nos dice: "Son sujetos de este impuesto, las personas físicas o morales, que adquieran inmuebles por algunas de las causas enumeradas en el artículo 34, el enajenante responderá --- solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente".

Al respecto, comentamos que si bien es --  
cierto que los sujetos de este impuesto son las personas -  
físicas o morales, es de vital importancia que las nuevas  
ideas financieras que hoy en día operan con resultados ---  
positivos en el Distrito Federal, lleguen a ser también --  
benéficas a los Municipios del Estado de México, considerando  
en especial, al Municipio de Naucalpan, más grande política  
y económicamente hablando tanto en la República Mexicana  
como en Latino América.

El beneficio a que nos referimos, estriba  
-  
en la doble tributación en lo que respecta al impuesto ---  
traslativo de dominio que se cobra hoy en día al celebrar  
el contrato de arrendamiento financiero y al momento de --  
ejercer la opción de compra.

Para fundamentar esta doble tributación,  
en los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en  
los Municipios del Estado de México, nos remitiremos al --  
artículo 36 de la Ley de Hacienda Municipal de dicha Entidad,  
en donde se manifiesta con claridad que "los bienes -----  
inmuebles con los que se realice cualquier hecho, acto, --  
operación o contrato que generen este impuesto, quedarán -  
afectos preferentemente al pago del mismo".

Como se aprecia en esta legislación, en ningún momento nos habla sobre el contrato de arrendamiento financiero, para efectos de darle un tratamiento especial y, así poder dar entrada a las celebraciones del contrato en los Municipios del Estado de México, desventaja esta, para poder recaudar más impuestos a beneficio de los Municipios y la creación de fuentes de trabajo.

5.2.2. Base gravable y tasa del impuesto sobre traslación de dominio.

La Ley de Hacienda Municipal del Estado de México, nos señala que la base gravable de este impuesto será:

El valor que resulte mayor entre los --- siguientes:

A) El de la operación estipulado en el -- contrato respectivo.

B) El de avalúo determinado por perito y designado por el Instituto Catastral del Estado de México.

C) El que se obtenga de aplicar al valor catastral o fiscal con que se encuentre registrado el --- inmueble, el factor que anualmente establezca la Ley de -- Ingresos, de los Municipios del Estado, conforme al número

de años transcurridos entre la adquisición y el inicio de la vigencia del valor catastral o fiscal. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 4% al valor del inmueble.

Por otro lado, la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles del Distrito Federal, nos señala, que el impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble. Y este podrá ser el valor de adquisición del mismo, disminuido con el valor que se tomó como base para calcular el impuesto en su última adquisición, siempre que la misma se hubiere efectuado dentro de los tres años anteriores a la adquisición por la que se calcula el impuesto.

Como lo explicamos en este punto, nos vemos obligados a presentar los puntos constitucionales en materia tributaria.

### 5.3. Las facultades legislativas mexicanas en materia tributaria.

Las facultades concurrentes del Congreso de la Unión en materia tributaria, se originan en aquellas fuentes que son susceptibles de ser gravadas, tanto por la Federación como por los Estados.

La concurrencia competencial se dá en el ejercicio de la facultad conferida al Congreso de la Unión, en la fracción VII del artículo 73 constitucional: "para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto". Presupuesto federal que en aquellas materias que no le son exclusivas y, que ejercen también los Estados miembros.

De esta manera la concurrencia legislativa entre la Federación y los Estados opera cuando ambos gravan la misma actividad o fuente económica, distinta de las --- enumeradas en la fracción XXIX A, párrafo final del mismo artículo; por lo que las Entidades Federativas tienen en este caso, las prohibiciones a que se refieren los artículos 117 y 118 de nuestra Carta Magna en relación con actos --- específicos que pueden incidir en los ámbitos donde es --- factible la legislación concurrente.

Para Burgoa Orihuela, la concurrencia --- legislativa entre los Estados y la población... "se justifica plenamente, más que desde un ángulo jurídico, desde el punto de vista de las necesidades económicas del Estado federal y de la Entidades federativas...(1)

Aparentemente existe una inversión de la esfera competencial de los Estados cuando la Federación --

---

(1) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. "Derecho Constitucional ---- Mexicano". Edit. Porrúa, México 1971 p. 387.

fija impuestos en materias diferentes a las que se establece la fracción XXIX del artículo 73, siguiendo el criterio del artículo 124 que sostiene:

"Las facultades que no están expresamente concedidas por esta constitución a los funcionarios ----- federales, se entienden reservadas a los Estados" (2).

Sin embargo, no hay tal invasión ----- competencial, pues el enunciado de la fracción VII del --- artículo 73 constitucional, es abierto, y a través de él, se le dá validez constitucional a dichos tributos.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que existen facultades tributarias concurrentes entre la Federación y los Estados.

Una vez estudiadas las facultades del --- Congreso de la Unión, analizaremos el concepto de tributo.

#### 5.3.1. Concepto de tributo.

La doctrina moderna, admite generalmente, siguiendo el concepto elaborado por Giannini, que el tributo se define por las siguientes características:

---

(2) idem. BURGOA ORIHUELA. p. 388



1.- Son prestaciones debidas por mandato de ley, a un ente público, es decir, el deber de pagar el tributo es un deber surgido y prefijado por la Ley.

2.- Encuentran su fundamento juridico en el poder de imperio del Estado, que son ingresos de derecho público.

3.- Se imponen con el fin de proporcionar medios con que cubrir las necesidades públicas.

A continuación analizaremos en breve a --  
diversos autores que nos hablan y definen a la doble ----  
tributación.

### 5.3.2. Concepto de la doble tributación.

Varios autores han definido la doble ----  
tributación, quienes de acuerdo a sus particulares puntos  
de vista, analizan los elementos que forman esta situación  
impositiva.

Ernesto Flores Zavala, expresa: "que existe  
doble tributación cuando una misma persona, por un mismo -  
objeto está sometida al impuesto directo de dos o más ----  
impuestos". (3)

---

(3) FLORES ZAVALA, Ernesto. "Panorama de la tributación en México y la Tercera Convención Nacional Fiscal. Edit. Jus 1996.

En otra obra, Flores Zavala, desarrolla en forma amplia los elementos de la doble tributación al afirmar que "la doble imposición se presenta cuando una misma fuente es gravada con dos o más impuestos, ya que los establece una misma Entidad, o bien, porque concurren a esa fuente dos o más Entidades diversas. (4)

Luigi Einaudi, define la doble tributación de carácter nacional, al sostener que "existe doble ---- imposición siempre que sin razón suficiente dos o más ---- Municipios de un Estado, o de dos Estados gravan la misma renta derivada de una misma causa". (5)

Bendennuto Griziotti, dice "que se incurre en la doble imposición cuando se verifica la reiterada --- imposición de la misma riqueza o del mismo contribuyente, siempre que la existencia de una única causa de imposición, lo justifique a la exacción de un sólo impuesto, o la de - más de uno, pero sobre fracciones de la misma riqueza" (6).

---

(4) FLORES ZAVALA, Ernesto. "Finanzas Públicas Mexicanas". Edit. Porrúa. México 1978.

(5) EINAUDI, Luigi. "Principio de la Hacienda Pública". Miguel Aguilar editores. 1940.

(6) GRIZIOTTI, Benbennuto, "Principios de Política, Derecho y Ciencias de las Finanzas, Edit. Zeus, México 1935.

Para Sergio de la Garza, señala que la --  
 doble tributación "es un problema de aplicación de leyes -  
 en el espacio al expresar que el problema nace siendo de la  
 aplicación de leyes que cada Estado, de la manera que le  
 es posible, somete a atribución bienes y actos que a veces  
 están situados o se originan más allá de sus fronteras, --  
 dando lugar a la doble imposición que los tratados -----  
 internacionales procuran evitar". (7)

Del análisis de las anteriores definiciones  
 sobre la doble tributación, se desprende que, para la ---- .  
 existencia de la misma, es necesaria la conjunción de los  
 siguientes elementos: en primer término una fuente impositiva  
 sujeta al doble gravamen (en este caso hablamos de acuerdo  
 al estudio del impuesto traslativo de dominio de la Ley de  
 Hacienda Municipal del Estado de México), uno o varios ---  
 sujetos activos (autoridad tributaria) y un sujeto pasivo  
 que debe cubrir la doble imposición (en este caso es el --  
 industrial, comerciante o cualquier otro contribuyente, --  
 siempre y cuando utilice el arrendamiento financiero en --  
 bienes inmuebles).

---

(7) GARZA DE LA, Sergio. "Derecho Financiero Mexicano".  
 Edit. Porrúa, Ed. 1981. México p. 203

El primer elemento de la doble tributación es el objeto del impuesto sujeto al doble gravamen, es decir, la realización de actos jurídicos que traen como consecuencia hacer concreta la situación abstracta a que se refiere la ley; es la conducta realizada por el sujeto pasivo que --- origina el hecho generador.

El sujeto activo siempre aparece en la -- relación tributaria con la facultad de establecer y exigir en su caso el pago del impuesto; pueden intervenir uno o - varios sujetos activos, tratándose de la doble tributación, en las situaciones impositivas que se presentan dentro del campo del Derecho Internacional y en el Estado Federal.

Como último elemento de la doble tributación se encuentra el sujeto pasivo que según Pugliese "es el que jurídicamente puede pagar la deuda tributaria; se requiere a fin de determinar la doble imposición, que tal sujeto se identifique" (8).

Gabriel de Usera, "...la entidad del sujeto supone, tanto gravar dos veces a la misma persona, ya sea física o moral" (9). Así que deseaba que es necesario que

---

(8) PUGLIESE, Mario, "Instituciones de Derecho Financiero", F.C.E., México 1953 p. 289

(9) USERA, Gabriel, "Régimen fiscal de los beneficios de - empresas y participes", Aguilar, S.A., España p. 352

sea la misma persona quien sufra la doble carga impositiva ya que, de otra manera, la doble tributación no aparece.

5.4. El Hecho imponible o Hipótesis normativa en el contrato de arrendamiento financiero. Planteamiento del tema.

Todo tributo con justificación jurídica, exige o implica tres elementos fundamentales:

- Una realidad económica anterior al tributo como institución jurídica (objeto económico del tributo).

- La definición por una Ley de ciertos -- supuestos de hecho, cuya hipotética y posible realización, la Ley atribuye determinados efectos jurídicos (debe de -- pagar el tributo), convirtiéndolos así en una clase de, --- hechos jurídicos (hecho imponible).

- La realización de ese hecho jurídico, el hecho imponible, que origine el nacimiento de toda una serie de situaciones subjetivas, activas y pasivas, dirigidas a hacer efectiva la prestación tributaria.

Cada uno de estos elementos define a su vez un momento o fase de la vida del tributo como institución jurídica.

Ahora analizaremos cada una de estas fases.

A) Fundamentación metapositiva del tributo, se requiere de la existencia de una realidad económica o social que pueda llegar a ser objeto del impuesto, esta es previa a la creación del tributo como institución jurídica, y es necesaria la existencia de esta realidad económica que exteriorice una determinada capacidad de pagar el tributo, ciertamente además, pueden darse otros fundamentos políticos y sociales, que para nuestro objeto de estudio sería:

B) La creación del tributo (potestad tributaria normativa), a través de la promulgación de una Ley y, creación de un tributo como institución jurídica (definición del hecho imponible).

Esta fase se descompone conceptualmente en:

- La promulgación de una Ley tributaria y definición en ella de un supuesto legal.

- La Ley vincula la producción de ciertos defectos jurídicos (las situaciones jurídicas subjetivas), a la realización del supuesto legal que en ella se contiene, es decir, al hecho imponible.

De la aplicación del tributo (potestad de imposición), nacimiento de una obligación de contribuir como resultado final de procedimiento de gestión tributaria.

De esta exposición se pueden colegir las realizaciones entre estos dos conceptos importantes.

5.5. Objeto económico y hecho imponible del arrendamiento financiero (presupuesto normativo).

Diferenciación.

El objeto del tributo es una realidad económica prejurídica, que se da con independencia de la existencia de una Ley impositiva.

El hecho imponible es una realidad jurídica que necesita la existencia de una ley que defina sus circunstancias y regule sus efectos.

Conexión.

El hecho imponible de acuerdo con los principios de justicia tributaria, debe recoger, en mayor o menor medida, un objeto económico del tributo, la relación entre ambos establece, pues, a través de la promulgación de una Ley tributaria, y en la medida y con el alcance que el legislador quiera establecerla.

Tipificación legal del hecho imponible y realización del mismo. -

#### Diferenciación.

El supuesto legal es solo una definición contenida en una Ley, que pertenece al mundo de la realidad fáctica.

#### Conexión.

Todo supuesto de hecho para producir ---- efectos jurídicos, necesita una definición legal de sus -- circunstancias y de sus efectos, que es el contenido del supuesto legal.

Todas estas relaciones pueden resumirse, de forma gráfica, en el cuadro siguiente:

1 Objeto económico	Realidad metapositiva fundamento o causa del tributo.	
2 Creación del tributo por la Ley tributaria	Debe contener una tipificación legal del hecho imponible	Noción del derecho positivo Concepto jurídico.



3 Nacimiento de las situaciones subjetivas y comienzo del procedimiento de gestión.	Realización del hecho imponible	Realidad jurídica posterior a la ley de creación del tributo.
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------------------------------

Lo que primero existe, cronológicamente, es el objeto económico del tributo. De entre estos objetos o diversas realidades económicas, se seleccionan por el -- legislador aquellas que van a ser gravadas con un tributo.

Posteriormente el Estado, en uso de su -- potestad tributaria normativa, va a recoger en la Ley, --- determinadas realidades económicas (que son los objetos del tributo, convirtiéndolos en hechos imponibles).

Por el hecho de ser recogido en una Ley, el objeto de un tributo toma trascendencia jurídica y, solo en cuanto se tipifica legalmente como un hecho imponible.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- En la actualidad el monto de los nuevos contratos representa miles de nuevos pesos, lo que nos sugiere, que el arrendamiento financiero tiene una gran importancia en nuestro medio , como una fuente adicional - del financiamiento de las empresas y, que ayude a promover el desenvolvimiento económico del país.

SEGUNDA.- De acuerdo a las características ya antes descritas en la presente tesis, considero que las ventajas que presenta el contrato de arrendamiento financiero en el Distrito Federal, es que al momento de ejercer la -- opción de compra, el arrendatario financiero no pagará por segunda ocasión el impuesto sobre adquisición de inmuebles, según la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

TERCERA.- Sabiendo de antemano, que la -- opción de compra al término del contrato, será por un valor menor al valor de mercado del bien arrendado.

CUARTA.- En cambio, la Ley de Hacienda -- Municipal del Estado de México, aún en estos tiempos, no ha tenido a bien modificar su legislación respecto a la doble tributación al pago del impuesto traslativo de dominio, en el contrato de arrendamiento financiero, atrazando con esto, el impulso al arrendamiento inmobiliario.

QUINTA.- 1990, fue sin lugar a dudas muy importante para el sector de arrendadoras financieras por el crecimiento logrado en la actividad financiera, y también porque al permitírsele actuar como colocadores en el ----- mercado de valores se ampliaron las fuentes de financiamiento y se mejoró el servicio que otorgan a empresas y público inversionista.

SEXTA.- Cabe hacer notar, que en el ----- Municipio de Naucalpan, Estado de México, que es uno de los Municipios más grande económicamente hablando en México y , Latinoamérica, aún no se realiza el arrendamiento ----- inmobiliario, por el inconveniente que representa la doble tributación del impuesto traslativo de dominio, frenando con esto las fuentes de financiamiento para los empresarios e industriales del Estado y Municipios de nuestro país y, por supuesto la limitación de impuestos, empleos y ----- crecimiento económico del propio país.

SEPTIMA.- Las ventajas técnicas del ----- arrendamiento financiero en el Distrito Federal, es que -- existe un tratamiento fiscal particular importante, al --- partir el valor total del mismo en dos, como es:

1.- El costo de adquisición contratado -- sujeto a depreciación y la amortización del valor permanente durante la vigencia del contrato.

2.- La conservación de recursos monetarios, es decir, los fondos escasos con que cuenta la empresa se ven prácticamente intactos al inicio de la operación, ya que no se requieren pagos anticipados importantes, enganches, depósitos o pagos totales del bien adquirido, de esta forma el capital de trabajo y la liquidez de la empresa no se -- afectan de forma importante, tal y como sucedería en el -- caso de una adquisición de contado - generalmente las --- arrendadoras solicitan al inicio del contrato una renta de depósito, una renta anticipada y el impuesto al valor ---- agregado sobre el valor de adquisición del bien.

OCTAVA.- Recordando que en el arrendamiento financiero, se tiene la posesión y la futura propiedad del bien, si se ejerce la opción de compra al final del contrato, la cual equivale a un valor simbólico y no representativo en el costo, por el hecho de haber cubierto el valor de -- adquisición.

NOVENA.- Si se opta por la enajenación a un tercero del bien arrendado, se obtiene un beneficio --- económico importante, que reduce el costo total del ----- financiamiento.

DECIMA.- Por último, si se decide por la continuación o prórroga del contrato, el monto de las rentas se convierten en una suma irrelevante por haber ya cubierto el valor de adquisición y, tampoco tiene impacto importante en el costo de la operación.

## BIBLIOGRAFIA

ARCE Y GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles Atípicos. Editorial Trillas. 2da. Edición. México. 1989.

BOURJOL, Maurice. Teoría de las Instituciones y de la Fundación.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Derecho Constitucional Mexicano. Editorial Porrúa. 3ra. Edición. México. 1979.

CORTIÑAS PELAEZ, León. ET-ALS y Otros, INTRODUCCION AL DERECHO Administrativo. I. Edit. Porrúa, México, 1992, p. 58 a 83

DELGADILLO GUTIERREZ, Luis Humberto. Principios de Derecho Tributario. Editorial Pac. México.

DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos Mercantiles. Editorial Harla. México. 1983.

DOMINGUEZ MOTA, Enrique y CALVO NICOLAU, Enrique. Estudio del Impuesto Sobre la Renta. Docal Editores Tomo I. México. 1978.

EINAUDI, Luigi. Principio de la Deuda Pública. Editor Miguel Aguilar. Edición 1940.

ESCOBEDO Y ESCOBEDO, Xavier y ORENDAIN KUNHARDT, Ignacio. Estudios de los Impuestos en el Estado de México. Editorial Themis. México. 1985.

FLORES ZAVALA, Ernesto. Finanzas Públicas Mexicanas. Editorial Porrúa Edición 25 ava. México. 1979.

FLORES ZAVALA, Ernesto. Panorama de la Tributación en México, y la Tercera Convención Nacional Fiscal. Editorial Jus. México.

FLORIS MARGADANT S. Guillermo. Derecho Romano. Editorial Esfinge. México. 1981.

FONROUGE, Giulliani. Derecho Financiero. Editorial Palma. Edición 3ra. Buenos Aires. 1977.

FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. Edición 19ava. México 1979.

GRIZIOTTI, Benvenuto. Principios de Política, Derecho y Ciencias de las Finanzas. Editorial Zeus. México 1935.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. Puebla, Pue. 1984.

PAZOS, Luis. Los Límites de los Impuestos. Editorial Diana. México. 1983.

PUGLIESE, Mario. Instituciones de Derecho Financiero. Editorial Fondo de Cultura Económica. México. 1953.

RODRIGUEZ DOMINGUEZ, Humberto. El Tratamiento Fiscal de los Contratos de Arrendamiento, Regalías, Comodato y Promesa. Dofiscal Editores. México. 1981.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 8ava. Edición. México. 1986.

USERA, Gabriel de. Régimen Fiscal de los Beneficios de Empresas y Partícipes. Editorial Aguilar. España.

## LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Hacienda del Distrito Federal. Legislación. Editorial Andrade. México 1993.

Ley de Hacienda Municipal del Estado de México. Legislación. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Finanzas y Planeación. Procuraduría Fiscal. 1993.

Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Legislación. Editorial Porrúa. México 1993.

Código Fiscal de la Federación. Legislación. Editorial Porrúa. México 1993.

Prontuario de Legislación del Estado de México. 1993.

## OTRAS FUENTES

APENDICE SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. 1985. Primera parte. Tesis 118. Cleotilde Acordo de Flores. Informe del Presidente a la S.C.J.N. 1973.

BUGEDA LANZA, Jesús. La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar de Crédito. Revista Jurídica. No. 13. Escuela Libre de Derecho. México 1984.

DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. México 1983.



ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y de Jurisprudencia. Editorial Manuel Porrúa. Tomo III. México 1979.

Memoria del VII Congreso Nacional de Profesores e Investigadores de Derecho Fiscal. Revista de la Facultad de Derecho. Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca 1982.

Tesis Jurisprudencial 118. Compilación 1917-1965 del Semanario Judicial de la Federación. Segunda Sala.

VAZQUEZ PANDO, Fernando Alejandro. Revista de Investigaciones Jurídicas. Entorno al Arrendamiento Financiero. Escuela Libre de Derecho. México 1980.