

666
27



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"Estudio comparativo del contrato de
compraventa en sus modalidades de:
Compraventa con reserva de dominio;
Compraventa en abonos y compraventa
a plazo. Con el contrato de
arrendamiento financiero"

T E S I S

Que para optar al título de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

ARTURO VERDEJO ROMERO



Ciudad Universitaria, D. F.

Mayo de 1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

NOTARIA 144
LIC. ALFREDO G. MIRANDA SOLANO



México, D.F., a 07 de mayo de 1996

C. DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.

TURNO VESPERTINO DE LA FACULTAD DE
DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO.

DR. IVAN LAGUNES PÉREZ.

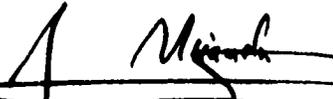
PRESENTE.

LIC. **ALFREDO G. MIRANDA SOLANO**, en mi carácter de asesor de la tesis que para obtener el Título de Licenciado en Derecho elaboro el alumno **ARTURO VERDEJO ROMERO** quien la intitulo "**ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SUS MODALIDADES DE: COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO; COMPRAVENTA EN ABONOS; Y COMPRAVENTA A PLAZOS. CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**", me permito informar a usted lo siguiente:

Que he revisado detenidamente la monografía de referencia la que encuentro cumple con los requisitos que marca el reglamento de exámenes profesionales y de grado, por lo que de no haber inconveniente suplico a usted autorice a mi dirigido para presentar en su examen recepcional la referida monografía.

Por la atención que se sirva dar a la presente, me es grato enviarle un cordial saludo y reiterarle las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU.


LIC. ALFREDO G. MIRANDA SOLANO.

A JESUCRISTO:

Por ser mi salvador y guía.

A DIOS:

Por su inmensurable amor y cuidados.

A MIS PADRES: A ella por su gran apoyo en toda mi vida, así como por su confianza, amor y fe en mí. A él como un reconocimiento póstumo por haberme inculcado el sentido de la responsabilidad, lealtad, tenacidad y agradecimiento.

A MI ESPOSA: Por su gran amor y
paciencia y en especial por seguir a
DIOS y no dejarme apartar de su
camino.

A MIS HIJOS: Como semilla de
espera en su futuro con DIOS y
con la esperanza de que siempre
anden en su camino.

A MI ASESOR: Lic. Alfredo Miranda Solano
Por su valioso tiempo, ya que de no ser
gracias a él, hubiese tenido que esperar este
momento no se por cuanto tiempo más,
además de agradecer sus siempre atinados
comentarios e inmejorables conocimientos
que hicieron posible la realización de este
trabajo, pero muy en especial por permitirme
ser su amigo.

A MIS HERMANOS:

Gracias por su apoyo y solidaridad.

A MI AMIGO: Lic. Francisco

Arroyo Pedroza.

Por ser la persona que me llevo
a CRISTO además de ser mi
preceptor.

A MI AMIGO: Lic. Juan

Manuel De León.

Por consagrar su vida a DIOS.

A MI AMIGO: Ing. Victor Terrazas.

Por sus cuidados y guía como
Pastor.

A TODOS MIS DEMÁS AMIGOS Y

COMPAÑEROS: Por su disposición y apoyo
desinteresados.

**"ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN
SUS MODALIDADES DE: COMPRAVENTA CON RESERVA DE
DOMINIO; COMPRAVENTA EN ABONOS Y COMPRAVENTA A
PLAZO. CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO"**

INTRODUCCION..... I

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

A) Del contrato de compraventa..... 1
B) Del contrato de arrendamiento financiero..... 9

CAPITULO II

**ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
Y SUS DIFERENTES MODALIDADES**

A) Definición..... 23
B) Elementos de existencia y validez..... 26

C)	Partes del contrato.....	37
D)	Obligaciones de las partes.....	37
E)	Análisis de las diversas modalidades.....	48
F)	Implicaciones fiscales de la compraventa de inmuebles.....	59

CAPITULO III

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A)	Definición.....	61
B)	Elementos de existencia y validez.....	65
C)	Partes del contrato.....	72
D)	Obligaciones de las partes.....	74
E)	Implicaciones fiscales del arrendamiento financiero de inmuebles.....	81
F)	Análisis del contrato de arrendamiento financiero.....	85

CAPITULO IV

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SUS DIFERENTES MODALIDADES CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	90
--	-----------

CONCLUSIONES.....98

BIBLIOGRAFIA.....101

LEGISLACION.....104

INTRODUCCION

Cuando se pretende elaborar una tesis profesional a veces lo difícil se da, desde la elección del tema, y una vez seleccionado éste, otra dificultad comienza con la búsqueda y aceptación por parte del asesor para dirigirla, es por ello que ya cuando se termina un trabajo de esta magnitud, la satisfacción del que lo logra es realmente grata y placentera, el título del trabajo que presento se denomina: "ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SUS MODALIDADES DE: COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO; COMPRAVENTA EN ABONOS; Y COMPRAVENTA A PLAZOS CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO."

A manera de comentario y para evitar confusiones, es imprescindible señalar uno de los aspectos muy debatidos en torno al contrato de arrendamiento financiero, y que lo constituye su denominación. Lo anterior se debe a que ni la doctrina, ni las legislaciones comparadas, han aceptado el término empleado por los Estados Unidos de América, "leasing", palabra que, sin embargo, ha sido aceptada en el tráfico comercial internacional.

INTRODUCCION

En efecto, por lo que se refiere a algunas de las legislaciones, tenemos que en Francia se le denomina *credit-bail*, que significa crédito arrendamiento; en Bélgica, *location-financement*, es decir, arriendo financiación y en España se le denomina arrendamiento financiero, término que nuestro país acogió en su legislación.

En cuanto a la doctrina, se han propuesto infinidad de denominaciones, por mencionar algunas: alquiler financiación, alquiler, préstamo-locatio, préstamo-arriendo, préstamo-alquiler, crédito-arrendamiento, locación venta, uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra.

Dicho lo anterior, a continuación señalaré de manera genérica la división del presente trabajo, mismo que quedó de la siguiente manera.

INTRODUCCION

En el capítulo primero, como su nombre lo indica, habla de los antecedentes históricos del contrato de compraventa y el de arrendamiento financiero. Posteriormente en el capítulo subsecuente, se habla del estudio del contrato de compraventa y sus diferentes modalidades, su análisis, sus implicaciones fiscales y sus elementos de existencia y valides.

Posteriormente hacemos lo propio en el capítulo tercero, al realizar el estudio y análisis del contrato de arrendamiento financiero. Finalmente, en el capítulo cuarto, hago un estudio comparativo entre el contrato de compraventa en sus diferentes modalidades con el contrato de arrendamiento financiero.

ANTECEDENTES HISTORICOS

CAPITULO I**ANTECEDENTES HISTORICOS**

El presente capítulo tiene como propósito, debido a su título, señalar los antecedentes históricos del contrato de compraventa y del contrato de arrendamiento financiero, porque ambos se encuentran íntimamente vinculados para el objeto de este trabajo.

Como sabemos, todo lo que en la actualidad existe tiene antecedentes, tiene historia y es por ello que a continuación señalo lo que al respecto corresponde en los contratos antes mencionados.

A) Del contrato de compraventa.

Si bien es cierto que la compraventa, en la época contemporánea se refiere a actos jurídicos y transmisión de la propiedad de las cosas y de los derechos, en épocas anteriores la naturaleza de la compraventa era distinta, como podrá notarse en el breve estudio que de este contrato efectuaremos a través de las corrientes más importantes del Derecho Extranjero, como son el Derecho Romano, el Código de

ANTECEDENTES HISTORICOS

Napoleón, y del Derecho Mexicano, la Compraventa en los Códigos Civiles Mexicanos de 1870, 1884 y 1928.

En Roma, la compraventa, *emptio venditio*, era un contrato consensual, sinalagmatico y de buena fe en virtud del cual el vendedor, *venditor*, se obliga a proporcionar al comprador, *emptor*, una cosa, así como a asegurarle la posesión útil y duradera de la misma cosa, a cambio de lo cual, el comprador se comprometía a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Antes de ser reconocido como contrato consensual este contrato debía servirse en casos importantes, del rito de la *mancipatio*, con la desventaja de que ésta no permitía una venta a crédito. Por estipulaciones especiales podían añadirse cláusulas especiales de tal *mancipatio*. Por el contrato *litteris (a re, in personam)* podía formalizarse eventualmente una venta crédito. Para la Compraventa de objetos menos importantes (*res necmancipii*) la práctica se sirvió de una simple entrega a cambio de dinero, o de una entrega del objeto en combinación con una *stipulatio* para establecer el deber del comprador, o de pagar el precio en alguna fecha futura.

La compraventa romana tenía las siguientes características:

"a) No era un contrato traslativo de dominio; el vendedor sólo se obligaba a transmitir y la transmisión misma tenía que tomar después de la celebración del

ANTECEDENTES HISTORICOS

contrato la forma de una *mancipatio*, *in jure cessio* o *traditio*. En vez de ser un contrato traslativo de dominio la compraventa romana era una obligación de entregar.

b) El derecho romano sólo obligaba al vendedor a trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad del objeto del contrato. Por lo tanto, se admitía la posibilidad de una venta de cosa ajena, remediando los inconvenientes mediante el desarrollo de la figura de la evicción y del saneamiento; o sea, que en el derecho romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido, pero en caso de evicción, el vendedor respondía por el verdadero propietario del objeto comprado. Si la transmisión se había llevado a efecto por una *mancipatio*, el comprador reclamaba el saneamiento mediante la *actio auctoritatis* y si la transmisión se había efectuado sin observar el rito de la *mancipatio*, el comprador por medio de la *actio empti*, podía reclamar una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción.

c) En la Compraventa Romana el precio, debía pagarse en dinero; puesto que si se cubría en bienes o servicios ya no era una compraventa, si no un contrato innominado. El precio debía reunir los siguientes requisitos: consistir en dinero; ser fijo; es decir determinado o fácilmente determinable; ser verdadero y ser justo.⁽¹¹⁾

(11) PETIT, Eugene. Derecho Romano. 10a. edición. Porrúa. México. 1994. p. 131

ANTECEDENTES HISTORICOS

Deberes del Comprador y del Vendedor. Los deberes del Comprador eran los siguientes: I.- Pagar el precio convenido, y II.- Recibir la cosa comprada. La sanción de estos deberes se encontraba en la *actio venditi*; además el comprador se exponía a no recibir a tiempo la mercancía.

Deberes del Vendedor eran los siguientes: I.- Guardar la cosa en su poder desde el momento de efectuarse la Compraventa hasta el de la entrega; respondiendo de la culpa leve, de la grave y de dolo; II.- Transmitir al comprador la posesión del objeto vendido, en el momento previsto en el contrato; y III.- Responder de la evicción y de los vicios ocultos.

A continuación enunciamos algunas figuras especiales que se incorporaban a la Compraventa romana:

"a) La *arrahar* que consistía en una cantidad de dinero que un contratante entregaba a otro para demostrarle verdadero interés.

b) La *addictio in Diem*, que era un pacto por medio del cual se estipulaba que el Vendedor podía rescindir el negocio, si antes de cierta fecha, encontraba un comprador que le ofreciera mejores condiciones.

ANTECEDENTES HISTORICOS

c) El *pactum de Retrovendo*, que permitía al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto dentro de cierto plazo o en caso de realizarse determinada condición.

d) El *pactum Comisorio*, por el cual quedaban en suspenso los efectos de la Compraventa hasta que, dentro de cierto plazo, fuera totalmanta cubierto al precio.⁽²⁾

Podemos concluir apuntando que en Roma los contratos carecían de eficacia jurídica para transmitir la propiedad y constituir los derechos reales; eran pura y simplemente fuente de obligaciones.

Código de Napoleón.- El Artículo 1582 define la Venta, como una convención por la que uno se obliga a entregar una cosa y otro a pagarla. "En esta definición, nótese que se habla de venta, en lugar de compraventa y se considera la venta como convario y no contrato, ya que en Derecho Francés, la Convención es un concepto más amplio que contrato; además, en la definición no se alude a que la compraventa transfiera el dominio de la cosa enajenada del patrimonio del vendedor al del comprador; se habla únicamente y simple, de la entrega de la cosa y los artículos 1605 (hay dos obligaciones principales, la de entregar y la de garantizar la cosa que se vende) y 1625 (la garantía que el vendedor debe al adquirente, tiene dos objetos: el primero es la posesión pacífica de la cosa vendida; y el segundo, los defectos ocultos

(2) MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. 12a. edición. Esfinge. México. 1993. p. 205

ANTECEDENTES HISTORICOS

de esta cosa y los vicios redhibitorios) de ese ordenamiento, establecen como obligaciones del vendedor, las mismas que reportaba éste en el Derecho Romano, podríamos llegar a la conclusión de que en el Derecho Civil Francés, la compraventa no es un contrato traslativo de dominio en sí mismo".⁽³⁾ Esta conclusión no puede ser exacta pues en el Código de Napoleón, la compraventa constituye un contrato traslativo de dominio. Confirman esta posición los siguientes artículos del mencionado Código; el 711, que consiste que por mero efecto de los contratos y de los convenios en general, se puede transmitir el dominio de los bienes; el 1583, que establece que la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida por el comprador respecto al vendedor, desde que se ha convenido en la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado; el 1599, establece la nulidad de la venta de cosa ajena.

Derecho Mexicano, Código Civil de 1870. Este Código, en su artículo 2939 establecía: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un Derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero". "Si esta definición la interpretamos literalmente, podríamos llegar a la conclusión de que en este Código, la compraventa conserva la misma naturaleza que ofrecía el Derecho Romano, es decir, que el contrato de compraventa no es un

(3) BONNECASE, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil Francés. 4a. edición. Traducción de Cajica. Cajica. Puebla, México. 1962. p. 120

ANTECEDENTES HISTORICOS

negocio traslativo de dominio, supuesto que el vendedor no se obliga a transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, sino únicamente a entregársela".⁽⁴⁾

Sin embargo, interpretando subjetivamente el artículo 2929 del Código Civil de 1870, así como su exposición de motivos dice al respecto lo siguiente: "Según la Legislación de las Partidas, era válida la venta de la cosa en el sentido de que producía obligaciones entre el comprador y el vendedor, y que siendo el primero de buena fe, podía adquirir el dominio de la cosa por la prescripción, pero antes de consumarse ésta, el dueño no perdía el derecho de reivindicar su propiedad. La comisión sin negar la existencia de estas obligaciones, ni la legitimidad de la prescripción ha establecido de un modo absoluto en el artículo 929, que la venta de cosa ajena es nula, puesto que no puede producir desde luego su objeto esencial, que es la traslación de dominio".⁽⁵⁾ He aquí el fundamento del porqué decimos que el contrato de compraventa consagrado, como quedó dicho anteriormente, en el artículo 2939 del Código Civil de 1870 es un contrato traslativo de dominio.

Consolidan esta posición los siguientes artículos: el 1552: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural,

(4) TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. T.I. 5a. edición, Font. México. 1994. p. 282

(5) Ibidem. p. 283

ANTECEDENTES HISTORICOS

ya simbólica, salvo convenio en contrario", el 2946: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho", el 2950: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato", por último el 2959: "La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe". Creemos que con estos argumentos es indiscutible que en el Código Civil de 1870, la compraventa es un contrato traslativo de dominio.

Código Civil de 1884. En este Código, la compraventa es igualmente un Contrato Traslativo de Dominio, pues se pueden hacer las mismas observaciones hechas al de 1870, apuntadas anteriormente; variando únicamente en lo tocante a la numeración de los artículos 2811 del Código Civil de 1884, es idéntico al 2939 del Código de 1870, el 1436 del 1552; el 2812 del 2946; el 2822 del 2950; y el 2831 del 2959.

Código Civil Mexicano de 1928. Este Código dice en su artículo 2248, "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". Como se puede notar, nuestro Código habla de compraventa y no de venta como nos dice el Código de Napoleón en su artículo 1582 así también el Código del 28, habla de las obligaciones del vendedor en su artículo número 2283:

ANTECEDENTES HISTORICOS

"ART. 2283.- El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa convenida;**
- II. A garantizar las calidades de la cosa;**
- III. A prestar la evicción."**

El Código Civil Mexicano de 1928, en los artículos 2293 al 2300 establece cuales son las obligaciones del comprador.

5) Del contrato de arrendamiento financiero

Desde el punto de vista genérico, podemos decir que el arrendamiento financiero es una figura de financiamiento por la cual una persona física o moral adquiere el uso de bienes de capital nacionales o extranjeros, pagando por su uso rentas periódicas durante un plazo previamente acordado y una opción de compra al principio o al final de éste, sin utilizar el propio capital de la empresa y sin recurrir a otras fuentes directas de crédito.

De acuerdo a lo relacionado con sus antecedentes, es sabido que durante muchos siglos ha existido el arrendamiento, lo más común era la renta de la tierra (los medieros). Más tarde terreno urbano, edificios y casas. En 1870, la Compañía de Teléfonos Bell decidió rentar sus aparatos. El arrendamiento financiero es la modalidad más reciente que se conoce del arrendamiento.

ANTECEDENTES HISTORICOS

"Al señor Enrique Schoenfeld se le conoce como el padre del arrendamiento financiero, al tener la brillante idea de modificar el contrato de arrendamiento tradicional adicionándolo con una cláusula de opción a compra y convirtiéndolo de esta manera al arrendatario en el único propietario del bien. Después de la Segunda Guerra Mundial fue cuando el arrendamiento de activos fijos empezó a desarrollarse en los Estados Unidos, debido a la depresión económica y los estragos que causó esta situación bélica. Su éxito fue: que se adaptó a las necesidades financieras de las empresas que estaban en gran expansión, cuando los créditos a mediano y largo plazo eran casi imposibles de conseguir a través de las fuentes tradicionales de crédito. El arrendamiento les ofreció el servicio que necesitaban. El costo del dinero, que en el arrendamiento es más elevado, era olvidado por lo menos parcialmente porque las rentas se deducían en un 100% del impuesto".⁽⁶⁾

Otra de las causas por las que el arrendamiento financiero tuvo un crecimiento desmedido, fue que después de la Segunda Guerra Mundial, las modificaciones y las transformaciones en los activos fijos fueron cada vez más frecuentes. Los dueños tuvieron miedo de los riesgos que implica la obsolescencia y así empezaron a arrender gran parte de sus activos fijos. En 1952, el señor Schoenfeld y un grupo de inversionistas se asociaron y formaron la compañía arrendadora más grande del mundo actualmente, United States Leasing Corporation.

(6) DAVALOS MEJIA, Carlos Felipe. Derecho Bancario y Contratos de Crédito. 3a. edición. Harla. México, 1993. p. 512.

ANTECEDENTES HISTORICOS

Inglaterra.

Es la Gran Bretaña el primer país europeo en adoptar la figura jurídica del leasing (arrendamiento financiero) a principios de la década de los sesentas. Esto debido a la gran similitud del sistema jurídico británico y el norteamericano; cabe señalar también que al igual que los Estados Unidos de América denominan al contrato con el verbo leasing.

"En efecto, esta reciente figura jurídica atraviesa el Atlántico para llegar a Inglaterra con los pioneros, los fabricantes de máquinas electrónicas para el tratamiento de la información. En 1960 se estableció una filial de la United States Leasing Corporation; en 1961 se crea la arrendadora Eico; luego Mercantil Credit Ltd, Astley International Trust, Industrial Leasing Financed Ltd".⁽⁷⁾

El desarrollo del arrendamiento financiero en este país, puede afirmarse que experimentó una aceptación considerable en pocos años. No obstante los inconvenientes iniciales que se presentaron para el funcionamiento de las sociedades de leasing, dadas las diferencias de tipo financiero, fiscal, jurídico y de predisposición ante una nueva fórmula de financiación existentes entre el viejo continente y los Estados Unidos de América.

(7) LEON TOVAR, Soyla. El arrendamiento financiero. 7a. edición. UNAM. México. 1993. p. 18

ANTECEDENTES HISTORICOS

Por último, el impulso de la actividad se basó en el papel de los Merchant Banks (Bancos Mercantiles), las financieras de ventas a plazos y las filiales de los Bancos Norteamericanos. Estos últimos irrumpen a partir de 1967 debido a la política de crédito restrictiva del gobierno laborista, lo que facilitó la expansión del leasing como instrumento de financiación industrial.

España.

Es en España adonde el leasing, se le denominó arrendamiento financiero. Figura que aparece en este país a principios de la década de los sesentas, concretamente por el año de 1963, fecha en la que se inicia este tipo de operaciones. A partir de entonces, el crecimiento del arrendamiento financiero ha sido realmente importante, tanto respecto al número de sociedades constituidas, como el volumen de operaciones realizado. Así, en 1962 había ocho compañías dedicadas al arrendamiento financiero; en 1974 ya eran más de treinta y en 1982 ascendían a cuarenta y nueve. El volumen de operaciones realizadas por compañías de arrendamiento financiero en 1969, era de 1125 millones de pesetas; en 1973 era de 7000 mil millones de pesetas; en 1975 era de 10,000 millones de pesetas y en 1982 era de 53,000 millones de pesetas.

ANTECEDENTES HISTORICOS

"La primera sociedad de arrendamiento financiero que surge en España fue Alequinsa en 1963. Le siguieron otras sociedades entre las cuales podemos mencionar a Alquiber, Iberleasing, CIF Lico, etc".⁽⁸⁾

La mayoría de las sociedades de Leasing, creadas en este país, están agrupadas dentro de la ASNEF (Asociación Sindical Nacional de Empresas de Financiación) y la AEF (Asociación Española de Financiación). Asociaciones nacionales que a su vez están integradas en otras europeas, Lesseurope e internacionales como Multilease, Synerlease.

"La primera disposición que presentó atención a la figura del arrendamiento financiero fue el decreto 3361/1971 del 23 de diciembre, por el que se aprobó el reglamento del impuesto general sobre el tráfico de empresas. Conceptuándolo en su artículo 21 apartado "A" c), como aquella operación realizada por personas naturales o jurídicas con carácter habitual y mediante contraprestación en lo que el transmitente conserva la propiedad de los bienes, productos y objetos entregados, cediendo únicamente su posesión, uso o disfrute".⁽⁹⁾

(8) RICO PEREZ, Francisco. Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. 4a. edición. Trillas. México. 1992. p. 28

(9) SANCHEZ PARODI, José Luis. Leasing Financiero Mobiliario. 3a. edición. Montecorvo. Madrid. 1990. p. 31

ANTECEDENTES HISTORICOS

El real decreto Ley 15/1977 de 25 de enero, sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública, es el que nos aproxima por primera vez a la noción jurídica del contrato de arrendamiento financiero en su artículo 19 que estableció: "a los efectos de la presente disposición constituyen operaciones de arrendamiento financiero aquellas, que cualquiera que sea su denominación consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma prevista en el artículo 22 y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento".⁽¹⁰⁾

Por su parte la Ley 26/1988 de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, ofrece la siguiente definición de las operaciones de arrendamiento financiero conceptuándolas como; aquellos contratos que tengan por objeto exclusivamente la concesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad, según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición.

(10) *Ibidem.* p. 33

ANTECEDENTES HISTORICOS

México.

"En México aparece el arrendamiento financiero en 1961 con la formación de Interamericana de Arrendamientos, S.A. (I.D.A.S.A.). La cual para el año de 1962 contaba con un capital de tres millones de pesos en equipo arrendado. Aumentando éste en cien millones de pesos en el año de 1966. Aparecen posteriormente dentro de este mercado otras compañías como son Arrendadora de Maquinaria y Equipo, S.A., Arrendadora Mexicana, S.A., y Arrendadora Internacional, S.A., dentro de este tipo de empresas se unió el Arrendamiento Financiero a los servicios ya establecidos como son: los bancos, en los cuales se encuentran las arrendadoras del Banco Nacional de México, S.A., Banca Serfin, Bancomer, Banca Cremi, etc. Actualmente en México existen quince arrendadoras importantes después de haber reconocido la necesidad de la existencia de una fuente complementaria de financiamiento. Durante el periodo de 1961 a 1965, el volumen de arrendamiento en México creció a un ritmo del 20% llegando a treinta y cinco millones de pesos en equipo arrendado".⁽¹¹⁾

Durante el periodo de 1966 a 1969, el mercado de arrendamiento creció extraordinariamente debido a la implantación del nuevo criterio que emitió la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el cual permitió el uso de la depreciación acelerada y así el volumen en arrendamiento creció de cuarenta y siete millones de pesos en 1966, a los quinientos millones de pesos en 1969, lo cual representó un ritmo de crecimiento de un 120% anual. El rápido crecimiento que adquirió esta actividad económica dentro

(11) DAVALOS MEJIA, Carlos Felipe. Op. Cit. p. 513

ANTECEDENTES HISTORICOS

del país, obligó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a tomar un criterio sobre el particular, emitiendo el día 30 de abril de 1966 un oficio, el número 311-22526, mejor conocido como el criterio 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, en el cual se especificaba el tratamiento que debería utilizar tanto el arrendador como el arrendatario. El arrendador en función de ese criterio, daba un tratamiento similar al autorizado por la propia ley, el de ventas en abonos, dejando a las arrendadoras en libertad de seleccionar el método más atractivo respecto a la selección del costo para dar utilidad del ejercicio y la depreciación acumulable. En tanto que el arrendatario tenía la posibilidad de deducir anualmente el importe de las rentas pactadas y al finalizar el contrato, la posibilidad de considerar el pago del propio simbólico como valor de los bienes, o bien, considerar el importe total del contrato como costo de adquisición y al ejercer la opción de compra llevar a cabo la depreciación del bien. Al percatarse la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de esta situación, deja sin efecto el criterio 13 a través de la emisión del oficio número 537-6199 del día 23 de septiembre de 1974 en el cual se notifica el análisis realizado. Eran las arrendadoras quienes estaban posibilitadas para llevar a cabo la depreciación de acuerdo con el artículo 21 de la ley del Impuesto sobre la Renta y en el cual no se incluía la parte proporcional al costo de la renta recibida.

Hacia fines de 1975, se estimó que el mercado de arrendamiento en México llegó los mil quinientos millones de pesos. Además se proyecta que el volumen de activos arrendados tenga un crecimiento de una tasa compuesta del 20% anual durante 1976-1977. Sin embargo, cabe aclarar que el arrendamiento financiero es un instrumento

ANTECEDENTES HISTORICOS

poco conocido en México, ya que éste apenas significa el 1% de la inversión total privada del país. En cambio, en los Estados Unidos, el arrendamiento representa el 15% de la inversión bruta y se estimó que el total de activos en arrendamiento llegó a los cien mil millones de dólares a fines de 1975.

Algunas arrendadoras nacionales, estiman que si se iniciara una campaña institucional para promover el arrendamiento y se le hace ver al inversionista las ventajas fiscales y financieras que se obtienen, se podrá ampliar substancialmente el mercado, ya que las políticas fiscales actuales favorecen este tipo de financiamiento. En nuestro país lo que frena el desarrollo de este recurso financiero es la idiosincrasia del empresario mexicano, que tiene muy arraigado el sentido de propiedad y no se da cuenta que el beneficio está en el uso y no en la propiedad del equipo.

Tipos de arrendamiento financiero en México:

- a) Arrendamiento Financiero
- b) Compra Venta y Leaseback
- c) Arrendamiento Especial
- d) Contrato de Arrendamiento Maestro
- e) Arrendamiento Puro".⁽¹²⁾

(12) SEGURADO LLORENTE, Juan. El Leasing. 2a. edición. Vecchi, España. 1992. p. 29

ANTECEDENTES HISTORICOS

Arrendamiento Financiero.

Mediante el contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga con el arrendatario financiero (el cual puede ser una persona física o moral) a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, en un plazo forzoso, obligándose el arrendatario a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios (como pueden ser los seguros, las licencias de funcionamiento, permisos, etcétera), y adoptar ya sea al principio o al vencimiento del contrato una de las llamadas opciones terminales que son:

- a). La compra del bien o derecho a un precio inferior a su valor de adquisición que deberá de fijarse o la forma de determinar el mismo en el contrato, y para el caso de que lo anterior no se estableciera se fijará un precio inferior al valor del mercado que tenía el bien o derecho al momento en que la arrendadora financiera lo compra.

- b). Que se prorrogue al contrato por el plazo que previamente al vencimiento del contrato inicial convengan las partes, y en la vida de dicha prórroga las rentas serán inferiores a las que se venían pagando en el contrato inicial.

ANTECEDENTES HISTORICOS

- c). A participar de la utilidad o precio de venta en la forma proporción y términos que se hayan establecido en el contrato, cuando se opte por que el bien o derecho le sea vendido a un tercero.

Es importante señalar que la obligatoriedad del plazo en el arrendamiento financiero solamente es para la arrendadora, ya que el arrendatario mediante el pago por anticipado del capital insoluto en los términos en que haya contratado el bien o derecho, puede acortar la vida del contrato. Podríamos llamar a esta forma del contrato de arrendamiento financiero como el contrato standard

Compra Venta y Leaseback.

Esta forma de arrendamiento financiero por lo regular se utiliza para proporcionar liquidez a un arrendatario que carece de la misma, ya que la arrendadora financiera compra un bien propiedad del arrendatario para dárselo en arrendamiento financiero a este mismo, en los términos y forma de un arrendamiento financiero simple o contrato standard. Con esto por una parte la arrendadora financiera le paga al arrendatario financiero el precio del bien, con lo que le da liquidez al arrendatario y por otro lado el arrendatario no se priva de poder seguir utilizando este bien ya que puede disponer de él mediante el arrendamiento financiero e incluso puede si así lo conviniere adquirir nuevamente el bien.

ANTECEDENTES HISTORICOS

A este tipo o forma de arrendamiento financiero se le conoce normalmente como Leaseback o también como compraventa de regreso.

Arrendamiento Especial.

Este tipo de arrendamiento generalmente incorpora ciertas modalidades al contrato standard, tales como periodicidad en el pago de las rentas, con objeto de que exista una correlación más realista entre las rentas y el flujo de efectivo esperado del negocio.

También se puede dar el caso de que el arrendatario requiera o necesite de un bien que todavía no existe por lo cual conviene con la arrendadora financiera que dicho bien se construya con el financiamiento que se contrate, es decir, que en este caso la arrendadora adquirirá el bien de la persona que determine el arrendatario que fabrique o construye el bien arrendado, en la forma y términos que se estipulen en el contrato de compraventa, así como en el de arrendamiento financiero.

Contrato de arrendamiento maestro.

Este contrato permite fijar las condiciones básicas del arrendamiento para necesidades inmediatas de equipo, abriendo la posibilidad desde un principio de adherir al contrato maestro futuras entregas de equipo por medio de estos acuerdos, el arrendatario, en efecto, ha establecido una línea de crédito y ha eliminado la

ANTECEDENTES HISTORICOS

necesidad de renegociar nuevos contratos, cada vez que requieran más equipo. A esta modalidad se le podría comparar o equiparar a una línea de apertura de crédito.

Arrendamiento puro.

Esta es una relación contractual en la que no se contempla la transferencia de la propiedad del bien, mediante el ejercicio de alguna opción de compra a menos que al término del contrato de arrendamiento, o antes, se venda el equipo al precio que prevalezca en el mercado a un tercero ajeno a la relación contractual inicial, o bien designado por el arrendatario al momento de otorgar el contrato de arrendamiento puro.

A manera de resumen, podemos decir que el arrendamiento financiero y su desarrollo están sujetos a la preparación del empresario, en la actualidad es poco usado y esto porque lo desconocen y no lo toman en cuenta entre sus alternativas de financiamiento.

Para que alguna persona quiera financiarse por arrendamiento financiero, primero tiene que saber que existe, o que el Banco con quien él trabaja preste este servicio. Segundo, debe de conocerlo técnicamente, pedir asesoramiento a un experto en alguna de las arrendadoras existentes y que éste le explique las diferencias que tiene ante los otros tipos de financiamiento. Tercero, tiene que conocer su empresa a la perfección, los ciclos económicos que ésta tiene, el flujo de efectivo que tendría durante la vigencia del contrato, la rentabilidad que este nuevo activo le reportará y el

ANTECEDENTES HISTORICOS

costo que tendría por arrendario. La diferencia entre estos dos últimos será su utilidad o pérdida.

En la actualidad, las arrendadoras, aparte de su publicidad ofrecen capacitación a vendedores de maquinaria y equipo, para que éstos puedan aumentar su volumen de ventas al contado, ofreciendo a sus clientes este medio de financiamiento.

CAPITULO II

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES

La palabra modalidad en el contrato de compra venta, debemos entenderla como toda circunstancia que afecta en forma directa al objeto o a los derechos del contrato. Es decir, el modo de ser o de manifestarse el contrato a través del objeto o de los derechos del mismo.

También las modalidades pueden afectar a la compra venta misma, como negocio jurídico por ejemplo "el pacto de no enajenar", en el cual puede pactarse que la cosa comprada no sea vendida a determinada persona.

Para tener un mejor panorama de lo anteriormente expuesto será conveniente observar lo dispuesto en los incisos siguientes.

A) Definición

El concepto Compraventa, es un vocablo compuesto, formado por dos palabras: Compra y Venta. Compra, acción y efecto de adquirir, es el cambio de dinero por una

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES.

cosa, y Venta, acción y efecto de transmitir o enajenar, es el cambio de una cosa por dinero, pero como toda Compra implica una Venta y viceversa, a la operación en conjunto se le denomina Compraventa. Sin embargo, algunos autores como Josse Rand y Brugi Biagio al tratar el contrato que nos ocupa simplemente lo denomina Venta; definiéndola el primero, como "Un contrato por el cual el vendedor se compromete a ceder al comprador y a garantizarle una cosa o un derecho preexistente, mediante el pago de un precio en dinero, el segundo define el contrato de Venta, como el contrato por el cual uno que se llama vendedor, se obliga a dar una cosa, y el otro llamado comprador, a pagar su precio; consideramos que el concepto apropiado es el de Compraventa porque para que haya venta es necesario que haya quien compre."⁽¹³⁾

La Compraventa es considerada generalmente como el más importante de los contratos nominados. Colin y Capitant escriben al respecto que " en nuestras sociedades modernas la Venta es el más importante y el más usual de los contratos, que si bien no todo el mundo vende, todo el mundo compra. Por ella compra el productor los elementos necesarios para la producción, en función de ella llegan al consumidor los productos, de modo que, por sucesivas transmisiones, vienen a cumplirse por ella todas las funciones de la vida económica, Josse Rand subraya la importancia de la venta afirmando que es el más práctico tipo, cuya textura jurídica es a la vez la más rica y más simple, se presenta como una permuta perfeccionada evolucionada; en lugar de cambiar una cosa por otra, lo que limitaría y pondría trabas a

(13) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 4a. edición. Haplan. México. 1990

las transacciones, se utiliza una medida común de fácil circulación y empleo, la Moneda; se descompone así la operación en dos tiempos se le hace ganar en flexibilidad y rapidez; la venta seguida de Compra ha reemplazado al trueque, forma rudimentaria y lenta de circulación económica."⁽¹⁴⁾

La compraventa ocupa un lugar preponderante dentro de las actividades económicas y jurídicas de cualquier Régimen de Derecho; económicamente, porque constituye uno de los medios principales de circulación de la riqueza, y jurídicamente, porque es el principal instrumento del Derecho, para la adquisición y transmisión de la propiedad de las cosas o de los derechos, de manera onerosa y derivada.

A manera de resumen quiero puntualizar que se define la compraventa, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos, bien sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe

(14) Cit. por Aguilera Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 72

posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie. Esta última consecuencia se desprende de lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil citado.

B) Elementos de existencia y Validez.

Respecto a los elementos de validez, sólo tiene interés mencionar la capacidad de las partes y las formalidades, ya que respecto a los vicios de la voluntad, como son el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión, así como la licitud en el objeto, motivo, fin o condición, siguen aplicándose las reglas generales de todos los actos jurídicos, por lo cual serán los primeros, capacidad y forma, los únicos elementos de validez que estudiaremos.

Por lo que se refiere a la capacidad, en ciertos casos es necesario reunir mayores requisitos de los que de ordinario se exigen, es decir, ser mayor de edad y estar en el pleno uso de sus facultades mentales; así es como pasaremos a estudiar tanto las prohibiciones y limitaciones, contenidas en nuestra Constitución como las contenidas en el Código Civil.

Por lo que a nuestra constitución se refiere, podemos decir que el artículo 27 establece que se prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierra y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas (Fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos.

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES.

Las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él (Fracción III del artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos).

Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la que establezca nuestra Constitución Política y la Ley reglamentaria (Fracción IV del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos)

Los bancos debidamente autorizados conforme a las leyes de instituciones de crédito, no podrán tener en propiedad más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo (Fracción V del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal contiene las limitaciones y prohibiciones para comprar y vender, de la siguiente manera.

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES.

Compraventa entre consortes. Los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén casados bajo el régimen de separación de bienes y que obtengan la correspondiente autorización judicial para celebrar el contrato. (ART. 176 del Código Civil)

Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Se exceptúa de lo dispuesto, anteriormente, la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (ARTS. 2276 y 2277 del Código Civil)

Los hijos sujetos a patria potestad no pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por cualquier otro título distinto a su trabajo (Artículo 2278, en relación con el artículo 428)

Los copropietarios no pueden vender su parte alícuota, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974 (Artículo 2279, en relación con los artículos 973 y 974).

Los herederos o legatarios no puede enajenar su parte en la herencia, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 1291, 1292, 1293, y 1294 (Artículo 975, en relación con los artículos 1291, 1292, 1293 y 1294).

Los tutores y curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia y los empleados públicos, no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados (artículo 2280)

Los peritos y corredores tampoco pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (Artículo 2281). Los artículos 1292 y 2282 establecen que las compras hechas en contravención serán nulas, ya se hagan directamente o por interpósita persona.

Asimismo existen prohibiciones y limitaciones al respecto en el Código Civil del Distrito Federal en los artículos 436, 437, 561, 563, 564, 569, 570 y 643 del ordenamiento citado.

En lo que a la forma se refiere, el contrato de compraventa es consensual para bienes muebles y formal para inmuebles; en este último caso es necesario, para la validez del contrato, que el consentimiento se manifieste por escrito; se hará en escritura pública cuando el precio fijado exceda de quinientos pesos. El artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal dice: "ART. 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que

garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal". También se refieren a la forma los artículos 2316, 2317, 2320 y 2321 del Código Civil."

Otros requisitos en cuanto a la forma se encuentran en los artículos 1834 y 2318, en relación con el 2319 del Código Civil. Dada la claridad de los mismos, solamente los vamos a transcribir.

Artículo 1834: "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego, y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Artículo 2318: "Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, en observancia a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834".

Artículo 2319: "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público."

"Hay que agregar, además, que para que la venta de bienes inmuebles produzca efectos respecto a terceros, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, atento a lo dispuesto en los artículos 2322, 3005 y 3042 del Código Civil. Si no se hiciera la inscripción correspondiente, la compraventa sólo producirá efectos entre el comprador y el vendedor, pero no podrá perjudicar a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le sea favorable. Dichas consecuencias se derivan del artículo 3007 del Código Civil, de lo que se concluye que el registro no constituye una formalidad en cuanto a la validez del acto, sino un requisito para su oponibilidad respecto a terceros; por esta razón, aun cuando la compraventa no se registre, no por ello deja de ser válida".⁽¹⁵⁾

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro Público de la propiedad y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el momento de la enajenación, cuando la venta sea al contado, pueda hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en

(15) *Ibidem*, p.129

esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador, según lo establece el artículo 2321 del ordenamiento legal multicitado.

La falta de forma establecida por la ley, del contrato cuyo estudio nos ocupa, produce la nulidad relativa con todas las características que la ley establece para esta clase de ineficacia, es decir, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el juez pronuncie la sentencia de nulidad. Dicha nulidad desaparece por la confirmación o por la prescripción; la acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados.

Cuando la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede pedir que se otorgue el acto en la forma prescrita por la ley, según se desprende de los artículos 1833 y 2232 del Código Civil. Asimismo, la manera de confirmar un acto afectado de nulidad relativa por falta de forma, consiste en otorgar el acto con las formalidades prescritas por la ley. Dicha confirmación tiene efecto retroactivo al día en que se verificó el acto nulo, sin que tal efecto perjudique los derechos de tercero (Artículos 2231 y 2235 del Código Civil para el Distrito Federal).

Elementos de validez:

Los elementos de validez en todo contrato son el consentimiento y el objeto; la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 2224 del Código Civil, con todas las

características que de la inexistencia se derivan, es decir, dicho contrato no produce efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Consentimiento.

“El consentimiento se puede definir como el acuerdo o concurso de dos o más voluntades para producir efectos de derecho. En el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero; lo que quiere decir que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho, y la voluntad del comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero”.⁽¹⁶⁾ Si no encontramos esas manifestaciones de voluntad acordes, el consentimiento no se ha formado y el contrato es inexistente. No hay consentimiento cuando existe un error sobre la naturaleza del contrato; por ejemplo, una parte transmite la cosa para su venta y la otra cree recibirla en calidad de donación. Tampoco hay consentimiento cuando se presenta un error sobre la identidad del objeto; por ejemplo, una parte manifiesta su voluntad para vender el lote A, y la otra parte manifiesta su voluntad para adquirir el lote B. En los casos de error sobre la naturaleza del contrato o de un error sobre la identidad del objeto, el contrato es inexistente por falta de uno de los elementos esenciales, como es el consentimiento.

(16) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles. 10a. edición. Porrúa, México, 1994. p. 103

Objeto.

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto; éste puede ser directo o indirecto; el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa o un derecho, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El indirecto respecto al contrato, y el directo respecto a la obligación, están constituidos por la cosa y el precio, respectivamente.

La cosa.

En términos generales, pueden ser objeto del contrato de compraventa todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos que establece el artículo 1824 del Código Civil. De dicho artículo, deducimos que pueden comprarse y venderse los bienes muebles, los bienes inmuebles, los derechos reales (con ciertas limitaciones) y hasta las simples expectativas de derechos, ya que el artículo 2248 del Código Civil no establece ninguna limitación al respecto, siempre y cuando, como lo dijimos anteriormente, se reúnan los requisitos del artículo 1824 antes mencionado. Dichos requisitos son los siguientes:

a) La cosa debe existir en la naturaleza (cabe aclarar que aunque no existan actualmente pueden ser también objeto de este contrato como sucede en los casos de compra de esperanza y compra de cosa futura). No obstante que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, no puede serlo la herencia de una persona viva

aunque ésta preste su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo 1826 del Código Civil.

b). La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Existen dos clases de determinación: la individual, que es aquella en que por haberse puntualizado ciertos datos respecto a la cosa, no es posible su confusión con otra; ejemplo: un inmueble en el que se especifique su ubicación, colindancias y medidas; y la determinación en especie, que es aquella que se designa atendiendo a datos de género, calidad, cantidad, peso o medida; ejemplo: cien litros de alcohol de 96°. Estableciendo, además, que en el caso de que no se especifique la calidad de la cosa, la ley suple dicha omisión, determinando que el deudor cumple su obligación entregando una de mediana calidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2016 del Código Civil.

c) La cosa debe estar en el comercio: respecto a este requisito, el artículo 748 del cuerpo legal mencionado establece: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"; y el artículo 749 del mismo ordenamiento legal determina que las cosas están fuera del comercio por su naturaleza cuando no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente. (Ej.: el sol, el aire, etc.) o cuando la ley las declare irreductibles a propiedad particular (Ej.: los bienes de uso común, y los destinados a un servicio público; artículos 768 y 770 del Código Civil).

El precio.

El precio, según el artículo 2248 del Código Civil, debe ser cierto y en dinero: este último es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra. No es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea igual o exceda al valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa (artículo 2250 del Código Civil). Además, el precio, dice el artículo 2248 antes-citado, debe ser cierto; entendiéndose por tal un precio real, verdadero, no simulado o también aquél que se ha determinado; esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de una manera precisa, matemática, exacta, o bien dar las reglas necesarias para fijarlo. No es necesario que el precio sea fijado por las partes, porque en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero (como lo establece el artículo 2251 del Código Civil). En este caso, el contrato no se perfecciona sino hasta el momento en que el tercero lo haya fijado, y sólo puede ser rechazado por las partes contratantes de común acuerdo (artículo 2146 del Código citado); en otros casos, se vende la cosa conforme al valor que tenga en el mercado, ya que el citado artículo 2251 establece que las partes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados, o bien la misma ley lo fija, como sucede en los precios fijados para la venta de medicinas; en

estos casos la disposición legal tiene por objeto salvaguardar la economía nacional y/o proteger a los particulares consumidores.

El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, según lo dispone el artículo 2254 del cuerpo legal multicitado, ya que si se permitiera que una de las partes señalara el precio de la cosa, sería tanto como permitirle que el cumplimiento del contrato quedara a su arbitrio, situación que prohíbe expresamente el artículo 1797 del mismo ordenamiento legal.

Además de estos requisitos, el precio debe ser justo, pues si hubiere una desproporción notoria entre las prestaciones, el contrato estaría afectado de nulidad relativa por haber lesión (artículo 2228 del Código Civil).

C) Partes del contrato

Las partes en el contrato de compraventa, generalmente son dos: vendedor(s) y comprador (s) en la cual el primero se obliga a entregar al segundo el dominio de una cosa o un derecho y éste a su vez a pagar un precio cierto y en dinero, observando ambos diversas obligaciones.

D) Obligaciones de las partes

El contrato de compraventa en comentario, origina obligaciones para las partes que en él intervienen, analizaremos primero las obligaciones del vendedor:

1. Transmitir el dominio de la cosa vendida.

La principal obligación que se le impone al vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho; obligación establecida en la propia definición que da el Código Civil de este contrato, en su artículo 2248 que, literalmente, dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero"; ahora bien, ¿cuándo se opera esta transferencia? La respuesta la dan los artículos 2014 y 2015 del Código Civil. El primero de ellos establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". Del artículo antes transcrito se desprende que si el objeto del contrato lo constituyen cosas ciertas y determinadas, basta la celebración del mismo para que se opere la translación del dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase, de la cosa objeto del contrato, advirtiendo que esta transmisión sólo produce efecto respecto a las partes contratante, pero no respecto a terceros. Por eso, en la última parte del artículo que nos ocupa se establece que deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público, con objeto de que dicha transmisión produzca efectos respecto a terceros; asimismo lo reconoce el artículo 2322 ya comentado: en la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código. En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino

hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, según lo dispone el artículo 2015 del Código Civil.

Siendo el objetivo principal de la compraventa la transmisión del dominio, en algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la compraventa con reserva de dominio, modalidad ésta que se presenta cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. Tal situación puede presentarse tanto sobre bienes inmuebles como muebles plenamente identificables, según lo previene el artículo 2312, en relación con el 2310 del Código Civil. En este caso, el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, y por lo mismo no se transmite el dominio, ya que dicha transmisión está supeditada a una condición suspensiva consistente en el pago posterior del precio.

2. Conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador.

En algunas ocasiones el vendedor no entrega la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, que es lo más común, y esto trae como consecuencia que el vendedor tiene que conservar la cosa hasta el momento de la entrega, exigiéndosele cierta diligencia en la conservación de la misma, so pena de incurrir en responsabilidad. El Código Civil no establece expresamente qué clase de diligencia debe observar el vendedor para no incurrir en responsabilidad, sólo dice que el vendedor debe tener un cuidado ordinario en la conservación de la cosa; tal es nuestra opinión, en virtud de que se trata de un contrato oneroso en el que hay provechos y gravámenes recíprocos; el vendedor es responsable de la culpa grave y de la leve,

pero no de la levisima, es decir, debe observar la diligencia del buen padre de familia, como se establecía en el Derecho Romano; pero si el comprador se constituyó en mora de recibir, entonces el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa; y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave; así lo establece el artículo 2292 del Código Civil.

Otro problema interesante respecto a esta obligación es el relativo a las consecuencias que se presentan si la cosa objeto del contrato se pierde o deteriora, estando ésta en poder del deudor. El artículo 2017 del Código Civil establece las reglas siguientes: 1. Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios. II. Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios. III. Si la cosa se pierde por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación. IV. Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle. V. Si la cosa se perdiere por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto, y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.

"Las anteriores reglas se aplican cuando se trata de cosas ciertas y determinadas: porque tratándose de cosas designadas sólo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualiza por la elección del deudor o del acreedor se

aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas contenidas en el artículo 2017 que acabamos de transcribir, según lo dispone el artículo 2022 del mismo ordenamiento legal".⁽¹⁷⁾

El mismo Código Civil dice en su artículo 2021 que la pérdida de la cosa puede verificarse: pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio, o desapareciendo de modo que no se tengan noticias de ella, o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.

Además, establece la presunción de que la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario, es decir, se trata de una presunción *juris tantum*. También se considera que hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa, o deja de ejecutar los que son necesarios para ella (artículos 2018 y 2025 del Código Civil).

3. Entregar la cosa.

La obligación de entregar la cosa se encuentra consignada en la fracción I del artículo 2283 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer que el vendedor

(17) MUNOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones y contratos. 7a. edición. México, 1994. p. 272

está obligado: 1. A entregar al comprador la cosa vendida; además, en el Capítulo V del Título Segundo de la Parte Segunda del mencionado Código, se establecen las distintas reglas sobre la entrega de la cosa, en los artículos 2284 y 2292.

En primer lugar, vamos a estudiar lo que se entiende por entrega de la cosa vendida. El Licenciado Agustín García López, en sus Apuntes de Contratos Civiles, dice: "Se entiende por entrega de la cosa vendida el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual".⁽¹⁸⁾ En efecto, el artículo 2284 del Código Civil preceptúa que la entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual, y el mismo artículo aclara que debe entenderse por estas tres clases de entrega, estableciendo que: la entrega real consiste en la translación material de la cosa vendida, o bien, en la entrega del título, si se trata de un derecho; existe entrega jurídica, determina el mismo precepto, cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; por último hay entrega virtual cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en este caso el vendedor sólo tiene los derechos y obligaciones de un depositario.

(18) GARCÍA LOPEZ, Agustín. Apuntes contratos civiles. 10a. edición. Estinge. México. 1993. p. 38

4. Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.

La expresada obligación no sólo se le impone al vendedor, sino a todo enajenante, cualquiera que sea el contrato o el título jurídico en virtud del cual transmite la cosa. Dicha obligación se encuentra en la fracción II del artículo 2283, que establece: "El vendedor está obligado: II. A garantizar las calidades de la cosa". La regla general se encuentra en el artículo 2142 del Código Civil.

Los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien, disminuyen de tal modo este uso que el comprador, de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa (artículo 2142 del Código Civil). Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

1º. La existencia de un defecto de la cosa objeto del contrato; 2º Que dicho defecto sea anterior a la enajenación; 3º Que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza; 4º Que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado menor precio por la misma.

De esto se desprende que el enajenante no es responsable de los vicios que estén manifiestos, es decir, de aquellos que no están ocultos; ni cuando al adquirente es un perito que, por razón de su oficio, pueda fácilmente advertirlos, según lo expresa el artículo 2143 del Código Civil.

La circunstancia de que el enajenante conozca o ignore los vicios al momento de la celebración del contrato, no influye sobre su responsabilidad, sino que el sentido de aumentaría en el caso de que el adquirente pida la rescisión del contrato, excepto en los contratos de mutuo y comodato, en los que se tiene una responsabilidad de carácter subjetivo; es decir, en esos contratos, el mutuante o el comodante responden de los vicios o defectos ocultos cuando los conocen y no se los comunican a la otra parte contratante.

"Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos sobre la cosa que se adquiere, el comprador tiene dos acciones, la rescisoria o redhibitoria y la *quantum minoris*, estimatoria o compensatoria. Dichas acciones se encuentran reconocidas en el artículo 2144 del Código Civil: En los casos del artículo 2142 (que habla de los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y pago de los gastos que por él hubiere hecho, o pedir que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos".⁽¹⁹⁾

5. Garantizar una posesión pacífica.

La garantía de la posesión pacífica consiste en que el vendedor responde de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos

(19) DEPINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 16a. edición. Porrúa, México. 1994. p. 82

que haya realizado con anterioridad, al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

6. Responder del saneamiento para el caso de evicción.

Esta es una obligación común a todo el que enajena, según se desprende de la regla contenida en el artículo 2120, que dice: "Todo el que enajene está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

También la fracción II del artículo 2283 del Código Civil le impone esa obligación al vendedor, al preceptuar que: "El vendedor está obligado: III. A prestar la evicción".

La evicción se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición (artículo 2119 del Código Civil). Por tanto, para que se presente la evicción, son necesarios los siguientes requisitos:

- a) Que exista una enajenación.
- b) Que se desposea el adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada.
- c) Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.

d) Que en esa sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho del tercero anterior a la adquisición y se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio.

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas, según que el enajenante proceda de buena o de mala fe; si procedió de buena fe, está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente en la cosa enajenada.

Si el enajenante procedió de mala fe, su situación se agrava un poco más, pues además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente: al tiempo de la enajenación, o bien al que tuviere en el momento en que se presente la evicción; además, tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al adquirente.

En nuestra legislación civil se establecen algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil.

7. Pagar por mitad los gastos de escritura y del registro, salvo convenio en contrario.

El artículo 2263 del Código Civil, estatuye: "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

El citado artículo es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que los contratantes pueden convenir diferentes proporciones a las indicadas en el expresado artículo, así como que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes; sólo cuando no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en el mencionado precepto.

8. Pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida.

Dicha obligación se encuentra establecida en el artículo 2285 del Código Civil, que expresa: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor", y los de su transporte o transición, a cargo del comprador, salvo convenio en contrario". Este artículo también es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que podemos aplicar los comentarios que hicimos en la obligación precedente.

Obligaciones del comprador:

La principal obligación que tiene el comprador es pagar el precio de la cosa vendida, obligación ésta que se encuentra consagrada en los artículos 2248 y 2293 del Código Civil. El comprador debe pagar el precio de la cosa objeto del contrato en el

tiempo, lugar y forma convenidos. En los casos en que las partes no pacten dichas circunstancias la ley suple esas omisiones.

Lo anteriormente expuesto está relacionado íntimamente con los artículos 1949, 1950, 1951, 2078, 2080, 2084, 2255, 2293, 2294, 2250, 2299, , del Código Civil para el Distrito Federal.

E) Análisis de las diversas modalidades

En el Código civil para el Distrito Federal, que hemos venido citando, se regulan algunas modalidades del contrato de compraventa; estas modalidades son las siguientes: Venta con pacto de no vender a determinada persona, Venta con pacto de preferencia, Venta de cosas futuras, Venta en abonos y Compraventa con reserva de dominio. En el orden señalado, vamos a estudiar cada una de ellas.

1. Venta con pacto de no vender a determinada persona.

Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compraventa una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no debe ser vendida por el comprador, a su vez, a determinada persona. (artículo 2301 del Código Civil para el Distrito Federal).

La expresada modalidad origina una obligación de no hacer, cuyo incumplimiento no afecta al nuevo contrato de venta, sino que su violación sólo impone la obligación de pagar los daños y resarcir los perjuicios al vendedor.

Si se establece una cláusula en la que se determine que la cosa enajenada no se debe vender a persona alguna, tal cláusula es nula, según lo determina el artículo 2301 del multicitado ordenamiento legal.

2. Venta con pacto de preferencia.

Es aquella en la que en una cláusula se estipula que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor gozará del derecho de preferencia, en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador (artículo 2302 del Código Civil).

La ley concede el plazo de tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si fuere inmueble, para que el vendedor haga valer su derecho; se comenzarán a contar los expresados plazos a partir del momento en que el comprador le hubiere hecho saber su oferta, perdiendo el vendedor su derecho si no lo ejercita dentro de esos términos. El vendedor deberá pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Si se hubiere concedido un plazo para pagar el precio, el que goza del derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza del derecho de preferencia, el día, hora y lugar en que se verificará el remate.

El vendedor que goza del derecho de preferencia no puede cederlo, ni pasarlo a sus herederos.

Si la cosa se vendiere, violando el derecho de preferencia, la venta será válida, pero el enajenante responderá de los daños y perjuicios; consecuencia que se deriva del artículo 2305 del Código Civil, que dice: "Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

Esta modalidad (venta con pacto de preferencia) no debe ser confundida con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 2302 del Código Civil, el cual se encuentra prohibido en nuestra legislación.

Los artículos que regulan la venta con pacto de preferencia son del 2303 al 2308 del Código Civil.

3. Venta de cosa futura.

Esta modalidad se presenta en aquellos casos en que el comprador toma para sí al riesgo de que la cosa objeto del contrato no llegue a existir, por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa, constituyendo éste una excepción a la regla que ordena que para la existencia de un contrato es necesario consentimiento y objeto. En la venta de cosa futura, el vendedor tiene derecho al precio, no obstante que la cosa no llegue a existir; con lo que se demuestra que el legislador permite la existencia de este contrato (artículo 2309, en relación con los artículos 2792 y 2793 del Código Civil).

"No hay que confundir la venta de cosa futura *emptio spei*, con la venta de cosa esperada *emptio rei speratae*; esta última se presenta cuando las partes condicionan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, de tal manera que si la cosa no llega a existir, el contrato no produce ningún efecto, en cambio, en la venta de cosa futura, como ya lo hemos dicho, aunque la cosa no llegue a existir, el vendedor tiene derecho al precio".⁽²⁰⁾ La venta de cosa esperada es un contrato conmutativo, la venta de cosa futura es un contrato aleatorio, y así lo determina expresamente el artículo 2309 del Código Civil que dice: "Si se venden cosas futuras, tomando el

(20) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio del Derecho Civil. Contratos. 20a. edición. Porrúa, México, 1994. p. 163

comprador el riesgo de que no lleguen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza”.

4. Venta en abonos.

La venta en abonos es una modalidad de la compraventa, que consiste en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y otra, llamada comprador, se obliga a pagar por esa transmisión un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas:

La venta en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

a) Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

b) Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público.

c) Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no surtirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes. Generalmente esta modalidad de la compraventa se combina con un pacto que en la doctrina se conoce con el nombre de "pacto comisorio" y que consiste en que la falta de pago de uno o varios abonos, da derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato.

Al operar la rescisión del contrato, las consecuencias son: el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido; estas prestaciones serán fijadas por peritos.

A su vez, el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las sumas que entregó. (El Código Civil, en su artículo 2395 establece que el interés legal es de 9% anual).

Si se pactan prestaciones más onerosas que las que se acaban de indicar para el comprador, serán nulas.

Para que la cláusula rescisoria produzca efectos contra tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público; y sólo podrá inscribirse cuando la cosa objeto del

contrato recaiga sobre bienes muebles que sean susceptibles de identificarse indubitavelmente; puede pactarse la cláusula rescisoria, pero no surtirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes cuando estos no sean susceptibles de identificarse en forma indubitabile (Artículo 2310 y 2311 del Código Civil).

5. Venta con reserva de dominio.

La venta con reserva de dominio es también una modalidad del contrato de compraventa. Consiste en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio. El Código Civil, en su artículo 2312, establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado...."

Como se puede observar, la venta con reserva de dominio está sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que se cumpla una condición, consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio. De lo anterior se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, al igual que la venta a plazos, para que surta efectos respecto a tercero es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y éste sólo se puede hacer cuando se trate de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables; si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse plenamente, y por lo tanto el

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES.

contrato no puede registrarse, éste sólo produce efectos respecto a las partes contratantes.

También en la venta con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, con todos los efectos que hemos señalado al estudiar la venta en abonos.

Establece el artículo 2313 del Código Civil para el Distrito Federal, que el vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar su precio; asimismo, que al margen de la respectiva inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio. El artículo 2315 del mismo ordenamiento legal preceptúa que si el comprador recibe la cosa vendida, será considerado como un arrendatario de la misma.

En el Capítulo I, Segunda parte, del Título Segundo del Código Civil, en el que se encuentran las disposiciones generales del contrato de compraventa, encontramos, en su orden, las siguientes modalidades de este contrato:

Compraventa a vistas.

Se presenta esta modalidad respecto de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, y el contrato no se perfecciona sino hasta que no se gusten, pesen o midan los objetos vendidos.

"Algunos autores consideran que la compraventa a vistas es una modalidad que está sujeta a una condición suspensiva, que consiste precisamente en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas. Otros, por el contrario, sostienen que es una modalidad que afecta al consentimiento mismo, pues éste no se presta sino hasta el momento en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas; por tanto, al momento de celebrar el contrato no hay consentimiento".⁽²¹⁾

Nosotros sostenemos que efectivamente respecto a cosas que se acostumbra gustar, no existe consentimiento sino hasta que las cosas hayan sido gustadas, pero respecto a las cosas que se acostumbra pesar o medir, el contrato está sujeto a una condición suspensiva, consistente en que las cosas se pesen o se miden.

Compraventa sobre muestras.

El licenciado Agustín García López de la siguiente definición de esta modalidad:

"Debemos entender por compraventa sobre muestras, aquélla en que la determinación de la cosa vendida se hace, bien en relación con una parte desprendida de la misma cosa, es decir, sobre una muestra, bien en relación con la especificación de las calidades de una cosa. El artículo 2258 del Código Civil expresa: Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá

(21) Cp. Ctt. p. 113

hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".⁽²²⁾

También de esta modalidad se ocupa el artículo 373 del Código de Comercio en vigor, al establecer: "Las compraventas que se hicieran sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el sólo consentimiento de las partes.

"En caso de desavenencia entre los contratantes, dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

Venta por acervo o "a la vista".

Es aquella que se realiza sobre los elementos que alguna cosa contenga en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies o calidades distintas. (Ejemplo: se compran las mercancías contenidas en un almacén o en un carro del ferrocarril, etc.) La propiedad, en esta modalidad, se transfiere en el momento en que las partes se han puesto de acuerdo

(22) GARCIA LOPEZ, Agustín. Op. Cit. p. 130

ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES.

en el precio, aún cuando en el acervo existan bienes que se acostumbra contar, pesar o medir.

El comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba. Habría lugar a pedir la rescisión del contrato, si el vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (artículos 2259 y 2260 del Código Civil).

Compra de esperanza.

Consiste esta modalidad en adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor es acreedor al precio, aun cuando los frutos o productos comprados no lleguen a existir (artículos 2792 y 2793 del Código Civil para el Distrito Federal).

Tanto la compra de esperanza como la compra de cosa futura se rigen por las mismas reglas, pero la principal diferencia entre ambas es que, en la primera, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimables en dinero, y, en la segunda, lo constituye la cosa.

F) Implicaciones fiscales de la compraventa de inmuebles

Como lo anotamos anteriormente al hablar sobre las obligaciones del vendedor deberá observarse en lo relacionado a las implicaciones fiscales de la compraventa de inmuebles, lo dispuesto en el artículo 2263 y 2285 del Código Civil así como también lo dispuesto por el artículo 77 fracción XV, y del 95 al 103 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de los artículos del 113 al 126 del Reglamento de la ley en comento. De igual forma deben de tomarse en cuenta en relación al comprador los artículos del 104 al 106 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de los artículos del 127 al 129A de su propio Reglamento, incluyendo los artículos 9 fracciones I, II y 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 48 de su Reglamento y por último la Ley Estatal de Hacienda que grave la traslación de dominio, siendo en el caso del Distrito Federal, el Capítulo II del Código Financiero del Distrito Federal que va del artículo 156 al 162 de dicho ordenamiento.

CAPITULO III

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Dos formas refinadas de impulsar las ventas comerciales han aparecido en este siglo; en ambos casos los comerciantes han hecho gala, una vez más, de su inagotable ingenio, ahora demostrado mediante la creación de mecanismos de seductora presentación: uno de ellos, el arrendamiento con promesa de venta, también conocido como arrendamiento financiero, y en ocasiones como *leasing*, que permite a las empresas industriales, agrícolas y comerciales de todo tipo, así como a los no comerciantes, el disponer de equipo, maquinaria, aparatos y automóviles, sólo durante su vida útil, sin necesidad de pagar su precio de contado, ni de acudir a préstamos o créditos para tal fin; el otro, la tarjeta de crédito, que permite a su tenedor, que prácticamente puede serlo cualquier persona física o moral, adquirir, sin necesidad de llevar dinero consigo, ni de acudir a otras formas de pago momentáneo, mercaderías y hacer uso de servicios de una amplísima variedad, a tal punto que abarca casi todos los bienes de uso o consumo personal, doméstico y en oficinas, así como numerosos servicios, principalmente de transporte y en forma de suministros.

A) Definición

Pérez Idiartegaray define al contrato de arrendamiento financiero como "aquél por el cual un empresario que desea utilizar determinado equipo acuerda con una institución financiera que adquiera ese bien y ceda el uso por un plazo determinado, a cambio de una prestación periódica y se estipula que al finalizar el término fijado, el tomador podrá optar entre la devolución del bien, la renovación del contrato por un precio generalmente menor a la compra por un valor residual ya fijado desde el inicio del negocio."

Para el tratadista Arturo Díaz Bravo, el arrendamiento financiero "Es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador".⁽²³⁾

Paul Bibot lo define como "Una operación de financiación a medio o largo plazo, que practica una sociedad financiera y que tiene como base jurídica un contrato de arrendamiento de bienes".⁽²⁴⁾

(23) DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos Mercantiles. 3a. edición. Harla. México. 1993. p. 91

(24) Cit. por ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Bancario. 10a. edición. Porrúa. México. 1994. p.

Por su parte el tratadista español, Francisco Rico Pérez, lo define: "Mediante el contrato de leasing, un industrial o empresario que necesita adquirir bienes de equipo, acude al fabricante, con el que se pone de acuerdo en cuanto a la elección de los mismos, pero en lugar de contratar directamente con él, una vez elegidos, lo hace con una empresa financiera o de leasing (generalmente un banco, o bien una sociedad creada con tal fin) que adquiere de aquel fabricante dichos bienes ordenando se entreguen directamente al usuario mediante una contraprestación dineraria, en periodos de tiempo a convenir y calculada en atención a la duración económica de los bienes, de forma que en ella se engloba amortización, intereses y beneficios financieros; y con la particularidad de que al transcurrir aquel periodo de tiempo, pueda el usuario optar entre devolver la cosa, adquirirla por su valor residual o celebrar un nuevo contrato semejante."⁽²⁵⁾

Ahora bien el ordenamiento que regula específicamente al arrendamiento financiero es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual define al arrendamiento financiero en su artículo 25:

"... ARTICULO 25.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o

(25) RICO PEREZ, Francisco. La Contratación por Leasing en España. 3a. edición. UTETIA. Madrid. España. 1988. p.21

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

... ARTICULO 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

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

ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción. ..."

Después de exponer las definiciones anteriores podemos esbozar la propia, diciendo que el contrato de arrendamiento financiero en México es, el acuerdo tripartita (arrendador, arrendatario y proveedor, fabricante o constructor) por medio del cual el arrendador adquiere del proveedor, fabricante, o constructor el o los bienes seleccionados por el arrendatario, para que este último los explote o aproveche a cambio de una contraprestación determinada o determinable en dinero (renta), que pagará periódicamente durante un plazo previamente establecido y al término del cual (en ocasiones puede ser inclusive el principio del contrato) el arrendatario podrá elegir de una de las siguientes tres opciones :

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- 1) El devolver el o los bienes arrendados, para que se puedan vender a un tercero, participando del precio o utilidad de venta en los términos y proporciones que se hayan previamente fijado;
- 2) Otorgar un nuevo contrato pagando una renta inferior a la que se pago en el contrato inicial; y
- 3) Adquirir el bien arrendado por el valor residual pactado en el propio contrato.

B) Elementos de existencia y validez

La doctrina mexicana al igual que la legislación, al estudiar los elementos de los contratos los dividen en dos tipos de elementos que son: elementos de existencia y elementos de validez. Los primeros lo constituyen el consentimiento, el objeto y en algunos casos la solemnidad. Los segundos lo constituyen la capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley, y el fin o motivo determinante lícito.

La anterior dualidad de requisitos ha sido muy aceptada y útil para el estudio del contrato en general. En consonancia con la opinión del maestro Ramón Sánchez Medel "Cuando se trata de analizar los contratos en particular dicha dualidad a veces resulta ser engorrosa, por ello apunta que, para el examen concreto de cada contrato

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

es preferible adoptar el sistema utilizado por la doctrina española que estudia los elementos desde tres puntos de vista que son: personal, real y formal⁽²⁶⁾.

En este orden de ideas examinaremos los elementos del contrato de arrendamiento financiero, siguiendo el sistema adoptado por la doctrina española, es decir, estudiaremos los elementos personales, elementos reales y elementos formales.

a) Elementos subjetivos o personales.

Los sujetos o las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero se denominan: arrendadora financiera, arrendatario financiero y proveedor, fabricante o constructor. La arrendadora financiera en nuestro país se considera una organización auxiliar del crédito, atento a lo que establece el artículo 3 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que dice:

**“Artículo 3. Se considerarán organizaciones auxiliares del crédito las siguientes:
...II. arrendadoras financieras”.**

Las arrendadoras financieras deben ser personas morales y estar organizadas como sociedades anónimas de capital fijo o capital variable, organizadas con arreglo a

(26) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles. Op. Cit. p. 139

la Ley General de Sociedades Mercantiles y a las disposiciones de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

b) Elementos reales.

Los elementos reales del contrato de arrendamiento financiero desde nuestro punto de vista son: los bienes objeto del contrato, el precio y el plazo forzoso para las partes. A continuación se hace referencia a cada uno de ellos.

Los bienes objetos del contrato a decir de Javier Arce Gargollo, "...deben ser susceptibles de darse en arrendamiento, es decir, aquellos sobre los que puede concederse el uso o goce; por lo tanto quedan excluidos los bienes consumibles por el primer uso, los bienes que están fuera del comercio o los derechos personalísimos. Continúa diciendo que: por su naturaleza, los bienes del arrendamiento financiero son bienes muebles, aunque nada impide que se celebre sobre inmuebles. Los bienes muebles objeto de este contrato suelen ser los que en terminología económica se denominan bienes de capital y bienes de consumo duradero".⁽²⁷⁾

Considero que mientras no tengamos una legislación especial que en México los determine, como ocurre en otros países, el leasing puede referirse a toda clase de

(27) ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles típicos. 3a. edición. Trillas, México, 1990. p.

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

bienes o cosas, con tal de que conforme a las reglas generales de nuestro derecho, estén dentro del comercio, sean posibles y determinados, más no determinables tales como lo señala el Licenciado Javier Arce Gargollo, como son los consumibles por el primer uso o que cambie su naturaleza física reduciéndose a valor cero antes del vencimiento del plazo del arrendamiento financiero, porque al pasar esto ya no se encuadrarían en los supuestos de las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero.

El segundo elemento real del contrato de arrendamiento financiero es el precio, éste debe tener las siguientes características: Debe ser necesariamente en dinero a diferencia del precio del arrendamiento civil que puede ser en especie; debe ser determinado o determinable, pero con el tipo de interés implícito y éste es el que hace que en este tipo de contratos el precio suela ser determinable porque el interés es variable.

Es importante el diferenciar entre el precio de la renta y el precio de la venta en la opción terminal, consistiendo el primero en el cual podrá ser determinado o determinable mediante una de las siguientes opciones:

1) Rentas variables, compuestas con pagos iguales de capital y variables de intereses.

Dándose esta forma en la actualidad por la gran movilidad de las tasa de intereses,

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

por lo que se fija o compone de una constante que será una cantidad igual de capital en cada pago de la renta más una variable, que normalmente se establece conforme a un indicador financiero como los certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), Costo Porcentual Promedio de captación (CPP), Tasa Interbancaria de Captación (TIP), etcétera, sumada o multiplicada por otra constante (llamada comúnmente como "margen de intermediación o utilidad financiera"), lo que da como resultado rentas variables.

- 2) Rentas fijas, compuestas al contrario de las anteriores con pagos variables de capital y también utilizando la misma fórmula para el pago de los intereses. Aparentemente aquí existe una contradicción pero no es así y con el siguiente ejemplo quedará aclarado:

Pensemos en cualquier bien cuyo costo de adquisición para la arrendadora financiera fuera de \$100,000.00 (Cien Mil Pesos Moneda Nacional) y que el plazo del arrendamiento (tomando en cuenta lo dispuesto por el segundo párrafo del ART. 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito) fuera de sesenta meses, calculando mediante las fórmulas financieras que la mensualidad será de \$6,000.00 (Seis Mil Pesos Moneda Nacional) para el caso de que la tasa final de intereses aplicable a ese mes fuera de 5% sobre saldos insolutos, la del siguiente mes fuera de 5.6%, la del siguiente fuera de 4.8%, y así

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

sucesivamente fuera variando la tasa resultante o aplicable en cada mes, el pago de las rentas estaría compuesto de la siguiente forma:

MENSUALIDAD	TASA	SALDO INSOLUTO	CAPITAL	INTERESES	TOTAL
1ª	5%	\$99,000.00	\$1,000.00	\$5,000.00	\$6,000.00
2ª	5.6%	\$98,544.00	\$ 456.00	\$5,544.00	\$6,000.00
3ª	4.8%	\$97,274.11	\$1,269.89	\$4,730.11	\$6,000.00
4ª	5%	\$96,137.82	\$1,136.29	\$4,863.70	\$6,000.00
6ª	4.8%	\$94,752.44	\$1,385.38	\$4,614.62	\$6,000.00

Es importante señalar conforme al ejemplo anterior, que si el arrendatario escoge la opción terminal de adquirir el bien arrendado por su valor residual, podría ser que al término del contrato el valor fuera cero, por lo que es conveniente ya que se tiene que pagar un precio que se fije un valor simbólico como por ejemplo un peso.

El tercer elemento real del contrato de arrendamiento financiero es el plazo, el cual como lo establece el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito es forzoso. Esto es muy cuestionable ya que como se vio en la tabla del ejemplo anterior si las tasas de interés bajaran de manera significativa podría liquidarse el saldo insoluto con anticipación al plazo fijado originalmente en el contrato inicial.

Cada contrato debe estar soportado por los estudios que necesariamente la arrendadora debió realizar con objeto de constatar la solvencia moral y económica del acreditado, así como la viabilidad y rentabilidad de la inversión.

c) Elementos formales.

El arrendamiento financiero por disposición expresa de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 25, tercer párrafo, es un contrato formal al establecer:

"Artículo 25.- ...

tercer párrafo:

... Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicios de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen. ..."

En la práctica, los contratos de arrendamiento financieros por su importancia económica y por la seguridad de los objetos o bienes materia de los mismos, siempre suelen constar por escrito, si bien fijando su contenido al amparo del principio de libertad de pactos o autonomía de la voluntad que se consagra en el Código Civil.

C) Partes del contrato

Las partes que intervienen en el contrato que de alguna forma podríamos clasificarlas como partes directas y partes indirectas son las siguientes: Partes Directas: Arrendadora y Arrendataria; Partes Indirectas: Proveedor, Fabricante o Constructor y ocasionalmente un obligado solidario del arrendatario. Para darle la forma que establece la Ley de la materia interviene en su formalización un notario publico, un corredor publico o cualquier otro fedatario publico y de solicitarlo así cualquiera de las partes directas el Registro Público de Comercio.

El contrato en comentario se debe de otorgar por escrito el cual podrá ser inscrito en el Registro Público de Comercio. Expresamente se convienen como requisito adicional que el equipo materia del contrato deberá estar asegurado, ya sea a través de la arrendadora o por medio de la arrendataria, pero con costo para el segundo, quedando como beneficiario del mismo la arrendadora, tal como lo establecen los ARTS. 34 y 35 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

"... ARTICULO 34.- En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que pueda causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

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

ARTICULO 35.- Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria.

..."

D) Obligaciones de las partes

La arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria los bienes estipulados en el contrato, siendo también objeto del arrendamiento cualquier mecanismo, refacción o pieza que se use accesoriamente con los bienes arrendados o que posteriormente se le instale o agregue.

Duración: Es el plazo forzoso especificado en el contrato.

La arrendataria no podrá en ningún momento ceder, traspasar o subarrendar los derechos y obligaciones inherentes al contrato, si no es con el consentimiento expreso y escrito del arrendador.

Simultáneamente a la formación del contrato, se realiza uno o varios pagarés mercantiles por el valor total del contrato haciendo mención de los pagos periódicos, tal y como lo establece el Art. 26 de la Ley de la materia.

"... ARTICULO 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno a varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de esos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.

La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerarán como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades. ...”

Es importante precisar que este pagaré no puede considerarse autónomo, ya que el mismo artículo establece que debe de indicarse en el propio pagaré su procedencia de manera que queden identificados. Considero que lo anterior el legislador lo estableció para que en el caso de que se requiera cobrar judicialmente el monto del contrato obviamente por falta de pago, sea para que se pueda hacer este cobro mediante un juicio ejecutivo mercantil

La arrendataria podrá realizar el pago de las rentas ya sea mediante rentas anticipadas (cobrando la primera el día en que se otorgue el contrato) o mediante rentas vencidas.

La arrendadora queda autorizada para ceder, dar en garantía o traspasar los derechos emanados del contrato si a su interés conviniere, tal y como lo establece la parte final del primer párrafo del Art. 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La arrendataria se obliga a entregar a la arrendadora en el acto de ser requerida, judicial o extrajudicialmente cuando falte el pago de la renta los bienes objeto del contrato. Para este supuesto, la arrendataria faculta a la arrendadora sin perjuicio de cualquier otro derecho o acción que pudiere corresponderle, a recoger los bienes en donde se encuentren sin intervención de autoridad de ninguna especie, razón por la cual desde releva a la arrendadora de cualquier responsabilidad de carácter civil, mercantil, penal o de cualquier otra especie que pudiera derivarse del uso de esta facultad. Lo anterior queda establecido en el propio ordenamiento legal que regula a este contrato en su ART. 33.

"... ARTICULO 33.- En los contratos de arrendamiento financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente ratificado ante fedatario público y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar del crédito de que se trate, en los términos del artículo 47 de esta Ley. ..."

La arrendataria deberá comunicar por escrito a la arrendadora con anticipación mínima de un mes al vencimiento del plazo forzoso del contrato si adquiere los bienes, o sea, continuar con el contrato de arrendamiento, en cuyo caso podrá permanecer

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

con autorización de la arrendadora en el goce y uso de los bienes, entendiéndose que el contrato ha sido prorrogado en los términos indicados en el contrato.

En caso que la arrendadora no recibiera a tiempo el aviso antes mencionado, se entenderá que la arrendataria no desea hacer uso de ninguna de las opciones, por lo que quedaría suspendido el contrato de ocurrir esto, quedando indefinida la titularidad del bien arrendado, ya que la arrendadora no podría venderlo o arrendarlo a un tercero ya que el arrendatario a cumplido con sus obligaciones de pago y este último no podría tampoco disponer del bien arrendado ya que no a operado formalmente la transmisión de la propiedad del bien arrendado. Por lo anterior es importante que en el contrato respectivo se contemple esta situación a fin de prevenir confusiones y problemas.

Los impuestos que se causen por la compraventa, serán a cargo de la arrendataria.

Serán a cargo de la arrendataria los fletes, derechos, gastos de entrega, transportes, almacenamientos e impuestos de los bienes arrendados, obligándose también la arrendataria a demostrar los bienes y ponerlos a disposición de la arrendadora, a la terminación del plazo forzoso.

La arrendataria se obliga a operar la maquinaria o equipo empleando personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por ella, debiendo cubrir a la

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

arrendadora los daños y perjuicios que le causara al no cumplir con los requisitos de esta cláusula.

La arrendataria deberá pagar por su cuenta las reparaciones, infracciones, fuentes de energía, licencias, permisos y requisitos necesarios para el funcionamiento correcto y normal de los bienes. La arrendataria deberá únicamente usar refacciones legítimas hechas por el fabricante del bien y solicitar por escrito a la arrendadora su consentimiento para adaptar o instalar cualquier accesorio que cambiara la función original que deba desempeñar dicha maquinaria o equipo.

Lo comentado en los tres párrafos anteriores se encuentra respaldado o fundamentado por el Art. 29 de la Ley de la materia que dice:

"... ARTICULO 29.- Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se edicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a éstos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros. ..."

La arrendataria se obliga a colocar en lugar visible los bienes arrendados y en forma permanente un indicador de que dicho activo es propiedad de la arrendadora, este medio de identificación lo proporcionará la arrendadora. Lo anterior se usa como medida para el caso de que el arrendatario sufra de la privación de los bienes arrendados, para que queden perfectamente identificados los bienes que todavía son propiedad de la arrendadora. Esto queda contemplado en el Art. 32 de la Ley aplicable a este contrato, que dice:

"... ARTICULO 32.- En casos de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar el tercero día hábil

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiese omisión. La arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria.

La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario. ...”

La arrendataria queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos y/o gastos que cause o llegare a causar el contrato del bien o su tenencia, así como los gastos de inscripción del contrato en el registro público de la propiedad.

La arrendataria entrega a la arrendadora recibo de absoluta conformidad a la firma del contrato del bien materia de arrendamiento, quedando la arrendadora sin responsabilidad por daños, defectos, diferencias con especificaciones o entrega tardía de los mismos, toda vez que la arrendataria a elegido tanto el bien como al proveedor o fabricante. Esto esta contemplado por el Art. 30 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

"... ARTICULO 30.- La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignados. ..."

La negativa de la arrendataria de recibir la maquinaria y/o el equipo, podría constituir una de las causas de rescisión del contrato.

E). Implicaciones fiscales del arrendamiento de inmuebles.

Exista diversidad en cuanto al criterio contable de los arrendamientos financieros el cual incide en los criterios fiscales, desde el punto de vista del arrendatario.

Unos piensan que cuando la empresa ha suscrito un contrato de arrendamiento, debe de contabilizar dentro del Balance los activos fijos, en el Activo; y registrar en el

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Pasivo, la obligación de las rentas a pagar, que sin duda alguna son una carga fija; desde luego que el Pasivo registrará por separado las rentas que deberán de pagarse en el siguiente ejercicio, y las que vencerán en un futuro posterior.

Por otra parte existe la corriente que sugiere que no se registre en el Balance ni el activo fijo, ni la obligación, por el hecho de no ser propiedad de la empresa los activos, sino que sólo se adquirieron para su uso en arrendamiento. En este caso, se hace mención al pie del Balance o en nota por separado, de la obligación a cargo de la empresa originada por un contrato de arrendamiento.

Antes que nada los Estados Financieros de las empresas deben de presentar la situación real, con el fin de que las personas que lean esos Estados, puedan formarse un juicio acertado de la empresa. Debe considerarse que no se tiene la propiedad mediante el arrendamiento.

El Comité de Procedimientos de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos, ha emitido el siguiente criterio, que sin ser obligatoriedad para los Contadores Públicos, sí es guía de autoridad reconocida: "Considera que las cantidades por rentas fijas y otros pasivos que vencen en años futuros como consecuencia de contratos de arrendamiento a largo plazo y las posibles contingencias conexas son hechos que afectan los juicios que son basados en los Estados Financieros de una Sociedad Anónima, y que quienes dependen de los Estados

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Financieros tienen derecho a conocer la existencia de los arrendamientos y la extensión de las obligaciones que ellos originan, independientemente de si se considera que los arrendamientos son o no ventajosos o si tienen otras implicaciones".⁽²⁸⁾ Por lo tanto, cuando las rentas u otras obligaciones nacidas de los contratos de arrendamiento a largo plazo son de importancia en un caso determinado, el Comité es de la opinión que:

"a) Debe hacerse una exposición clara en los Estados Financieros o en notas al pie de los mismos de:

1. Los importes de las rentas anuales a pagar bajo esos contratos de arrendamiento, con alguna indicación de los períodos durante los cuales habrá de pagarse; y

2. Cualquier otra obligación importante asumida o garantía prestada en conexión con esos arrendamientos.

b) La información anterior debe darse no sólo en el año en que se origina la transacción, sino también durante cualquier fecha posterior en que las cantidades de que se trate sean de importancia; y

(28) MEDINA PEREZ, Pedro. El contrato de Arrendamiento Financiero. 2a. edición. Trillas, México, 1994. p. 205

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

c) Además, en el año en que la transacción se origina, debe hacerse una exposición clara de los principales detalles de cualquier transacción importante de venta y arrendamiento".⁽²⁹⁾

Por su parte, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ha emitido con fecha 30 de abril de 1966 en oficio 311-22526, su Criterio No. 13, en el cual se establecen las siguientes reglas:

"...V. Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo considerar al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal. En estos casos, si no hicieron uso de la opción, deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda".⁽³⁰⁾

(29) Cit. por MEDINA PEREZ, Pedro. Op. Cit. p. 216

(30) Ibidem. p. 231

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La postura de este trabajo en cuanto al criterio contable es tomar el arrendamiento, tal cual, puesto que no se adquiere en propiedad el activo fijo; es decir, cargar las rentas a resultados de las empresas, razón que se apoya en el hecho de que se necesita el título de propiedad, para que un activo fijo pueda registrarse como adquisición e incluirse en libros, mismo título que no existe tratándose de arrendamiento.

Por otra parte, la misma ley otorga la facilidad de deducir la totalidad de las rentas en un periodo más corto que el que correspondería por depreciación, y con ello se logra fomentar las inversiones y el progreso de las empresas.

F) Análisis del contrato de arrendamiento financiero

La normatividad básica de este contrato la encontramos en los 15 artículos del Capítulo II (De las arrendadoras financieras) del título segundo (De las organizaciones auxiliares del crédito), de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (artículos 24 y ss); pero igualmente en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras.

De conformidad con esa normatividad el contrato de arrendamiento financiero debe reunir las características principales que enseguida se enlistan.

Antes, debemos precisar que si bien dicha normatividad no obliga, como en el caso del contrato de comisión bursátil, una cierta literalidad o clausulado, si dispone en el Art. 76 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito a sujetarse a la Ley y a todas las normas que se establezcan al respecto facilitando a la Comisión Nacional Bancaria en el mismo artículo y el en Art. 77 del ordenamiento citado a objetar lo que considere que es inexacto, oscuro o pueda inducir al error, respecto de las operaciones que celebren las arrendadoras financieras.

Debemos toma en cuenta que el arrendamiento financiero no está limitado a cierto tipo de bienes, sino que puede celebrarse respecto de cualquier mueble o inmueble e excepción de dos: (i) los intangibles, como las patentes, marcas, derechos de autor y similares, toda vez que la definición del artículo 25 antes transcrita, en relación con los requisitos del artículo 26 a continuación, permiten Interpretar la intención del legislador en el sentido de que sólo pueden ser bienes en los cuales se opere una entrega física y material; y (ii) los bienes fungibles, pues la naturaleza del arriendo financiero, y no tanto la ley, no lo permite, pues entonces no tendría aplicación el artículo 27 anterior, en el que se establecen las opciones terminales, es decir, el destino que se le dará al bien una vez concluido el contrato. Las reglas principales son:

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Los contratos de arrendamiento financiero sólo pueden ser celebrados, como arrendadoras, por una arrendadora financiera autorizada para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Cada contrato debe estar soportado por los estudios que necesariamente la arrendadora debió realizar con objeto de constatar la solvencia moral y económica del acreditado, así como la viabilidad y rentabilidad de la inversión según lo dispone el artículo 6o. de las Reglas Básicas de Operación de las Arrendadoras Financieras publicadas en el mes de agosto de 1989.

Deben otorgarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público o cualquier otro fedatario igualmente público (artículo 25, 3er. párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Se pueden inscribir en el Registro Público de Comercio a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de que se inscriban en otros registros que las leyes determinen (artículo 25, 3er. párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Al igual que en el crédito reaccionario o de avío y de otros contratos bancarios, el arrendamiento puede, a conveniencia de las partes, documentarse en pagarés cuya literalidad identifique claramente su vinculación con el contrato, que el arrendatario suscribe a nombre de la arrendadora, pero siempre que los vencimientos no sean

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

posteriores al del contrato (artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

En el contrato podrá pactarse cuando la entrega material de los bienes se realice directamente del proveedor al arrendatario (artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito); en el entendido de que el pago del arrendamiento se inicia a partir de la firma del contrato aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes, entrega en la que, por la naturaleza de este contrato, no se aplican las reglas del derecho civil (artículo 2284 Código Civil).

En el contrato se debe establecer la obligación de que cuente con un seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos los riesgos de construcción, transporte, recepción e instalación, de daño o pérdida de los bienes, así como de responsabilidad; seguro cuya primera beneficiaria debe ser la arrendadora. De la misma manera, debe pactarse que si el seguro no cubre la totalidad del daño o pérdida, el faltante será cubierto por la arrendataria (artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Por último, cuando sea exigible la obligación en un arrendamiento financiero y el arrendatario incumpla, la arrendadora puede pedir judicialmente la posesión del bien objeto del arriendo (artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito)".

ESTUDIO Y ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

De lo expuesto anteriormente, podemos inferir que el arrendamiento financiero es y ha sido por excelencia, el contrato que agiliza y ayuda más al comercio aún a pesar de su desconocimiento por gran parte de los comerciantes.

CAPITULO IV

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SUS DIFERENTES MODALIDADES CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El contrato de compraventa puede ser objeto de varias y diversas modalidades. De conformidad con el principio de la autonomía de la voluntad, las partes tienen la facultad de configurar una compraventa, con fisonomía especial que satisfaga sus propios intereses; esa facultad ha sido usada por los contratantes en forma liberal e ingeniosa, por lo que resulta prácticamente imposible mencionar la totalidad de las cláusulas susceptibles de figurar en una compraventa; sin embargo, algunas de esas modalidades merecen un estudio particular, bien sea porque la ley les reserve disposiciones especiales, o bien porque la práctica les ha atribuido gran importancia. Las modalidades del contrato de compraventa reglamentadas en nuestro Código Civil, son las siguientes:

- a) Compra a vista
- b) Compraventa sobre muestras
- c) Compraventa a la vista

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SUS DIFERENTES MODALIDADES CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- d) Pacto de no vender a determinada persona
- e) Derecho de preferencia por el tanto
- f) Compra de esperanza
- g) Venta en abonos
- h) Venta con reserva de dominio

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento financiero, podemos decir que son varios los atributos que, desde el punto de vista económico y operativo, distinguen este contrato del de arrendamiento tradicional; el mencionarlos es tanto más importante cuanto que de ellos suelen derivarse consecuencias de orden jurídico suficientes para diferenciarlos, al grado de conferirle autonomía y naturaleza jurídica propias. Helos aquí:

a) El futuro arrendatario elige libremente el bien cuyo uso desea; hasta ahora en México sólo se opera con ciertas mercaderías, pero es posible que la operación recaiga en inmuebles y aun en intangibles o meros derechos, como marcas o patentes;

b) Aunque nada impide que el propio fabricante o distribuidor, salvo pactos comerciales de otra índole: agencias, representaciones, distribuciones exclusivas, etc., conceda el uso al interesado mediante el contrato en cuestión, los proveedores encuentran mayores ventajas en operar de contado, y es aquí donde aparece un

primer punto a favor de las empresas arrendadoras, que en esa forma adquieren y pagan el bien, y de ese modo propician al proveedor un mayor flujo de efectivo;

c) Por su parte, al futuro arrendatario también ofrece grandes atractivos el tomar en arrendamiento y no adquirir en propiedad la mercancía; dispondrá de ella sólo durante su vida útil, transcurrida la cual podrá devolverla a su propietario, participar de la utilidad que reporte el venderla a un tercero o bien exigir la prórroga del arrendamiento, si encuentra que todavía puede prestarle alguna utilidad, pero quizá le convenga adquirirla en propiedad, para fines fiscales, de reventa o para aprovechar ciertas piezas, etc.; paga el precio a mediano o largo plazo, condiciones pocas veces concedidas por un fabricante o proveedor directo; las leyes fiscales suelen permitir una amortización más acelerada de los bienes afectos a contratos de ese tipo;

ch) Adquirida en propiedad la mercancía por la empresa arrendadora, se celebra el contrato en estudio; como es de suponerse, su duración puede estipularse por un plazo igual a la vida útil estimada del objeto arrendado, y el importe de las rentas, casi siempre mensuales, se determina por la suma del precio de adquisición, la utilidad de la arrendadora en la operación, los intereses sobre la cantidad que la arrendadora pagó al proveedor como precio y los impuestos repercutibles en el arrendatario; el total se divide en tantas partes cuantas sean las exhibiciones convenidas, por manera que en los contratos suele precisarse que el referido total constituye un todo formado por cánones periódicos (así la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, artículo 25);

d) Vencido el plazo forzoso, el arrendatario puede escoger, a su conveniencia fiscal, técnica, operativa y financiera, cualquiera de las tres posibilidades arriba apuntadas, prórroga, compra o venta.

El tono del discurso anterior apunta a mi opinión: el arrendamiento financiero es un contrato mixto, o híbrido cuya creación fue inspirada por los contratos de compraventa y el de arrendamiento puro. En apoyo de tal opinión, permítaseme emplear, con una metáfora, los argumentos hace poco expuestos: las figuras principales del bastidor contractual del llamado *leasing* coinciden, una por una, con las del arrendamiento y la promesa unilateral de venta, puesto que "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (artículo 2398 Código Civil) y, además, el arrendador, en forma unilateral, asume contractualmente la obligación de celebrar un posible contrato futuro de compraventa (artículos 2243 y 2244 Código Civil).

No encuentro firmeza en los argumentos con los que pretende privarse de los indicados caracteres al arrendamiento financiero:

a) La indicación, en el contrato de que el arrendador adquirió *ex profeso* el bien, es de suma importancia ya que la arrendadora financiera sólo a través de este acto objetiva o materialmente puede realizar su principal objeto para ella, el de tener conforme a la Ley una actividad auxiliar del crédito (ART. 4 de la Ley de la materia)

cuyo carácter de intermediario esta limitado por el ART. 38 fracción de la legislación aplicable, (en concordancia con la fracción cinco del ART. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) razón que se puntualiza o señala en el contrato respectivo indicando de igual forma para protección de la arrendadora financiera, así como de los propios inversionistas que constituyen esta.

Ahora bien en el contrato de arrendamiento financiero el proveedor, fabricante o constructor es el obligado a responder de calidades y cualidades, así como a prestar los servicios de reparación, aseo, etc.; y aunque parece configurar éste uno de los puntos vulnerables del carácter arrendaticio del contrato, en realidad no lo es, pues juzgo plenamente válidas, en cualquier contrato de arrendamiento, las cláusulas en las que se convenga que tales responsabilidades y obligaciones, que ciertamente que el Código Civil finca al arrendador, corran a cargo de un tercero, toda vez que esta figura se rige por la Ley en el orden siguiente:

- 1° Por la Ley General de Organizaciones y actividades Auxiliares del Crédito;
- 2° Leyes mercantiles;
- 3° Usos imperantes de las organizaciones auxiliares del crédito; y
- 4° Por el derecho común (entendiendo por este al Código Civil para el Distrito Federal);

b) En el arrendamiento financiero es el arrendatario el que escoge, con toda libertad, el objeto que tomará en arrendamiento e incluso el fabricante o proveedor,

todo lo cual, aceptado por el arrendador, suele mencionarse en los contratos, una vez adquirido por este último el objeto respectivo, circunstancias que no presenta el arrendamiento común, en el que al futuro usuario se le concede la posibilidad de elegir muy limitadamente, mas, creo yo que ha de incluirse como elemento esencial o de definición del arrendamiento financiero la nota de la intermediación no sólo de bienes sino también de dinero por parte de la empresa arrendadora, porque, como ocurre en otros países inclusive en el nuestro, los propios fabricantes o proveedores pueden celebrar el contrato en examen, sin intervención de empresa alguna de leasing, ya que cuentan con recursos económicos propios, siendo en el caso de nuestro país el que se le da el tratamiento de una venta en abonos con reserva de dominio.

Sin embargo, es importante consignar que, en su definición del contrato, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (artículo 25) incluye, como obligación del arrendador, la de "...adquirir determinados bienes y (la de)... conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral...". Ello amerita algunas observaciones:

1) Los contratos usuales en México no consignan semejante obligación; en la generalidad de ellos se parte del supuesto de que el arrendador ya adquirió y que desde antes forma parte de su patrimonio el bien objeto de la operación; bien es verdad que se aclara que tal adquisición se efectuó, precisamente, a petición del arrendatario, quien eligió el proveedor y aun escogió el bien, para tomarlo en arrendamiento;

2) De considerarse que el arrendamiento financiero incluye, como una primera obligación del arrendador la de adquirir el bien, tal vez habría necesidad de conformarlo en dos etapas; la primera, formada por una promesa unilateral de compra a un tercero, unida a una promesa bilateral de dar y de tomar en arrendamiento; la segunda, constituida por el contrato de arrendamiento financiero, en la forma que aquí se está examinando;

c) El monto de las exhibiciones periódicas: he ahí, se dice, otra de las características diferenciadoras; en el arrendamiento financiero su número total constituye un todo que, simplemente por razones de comodidad para el arrendatario, se divide en cánones, pues, en realidad, ese todo se forma por el precio del bien, los intereses y gastos de operación a favor de la empresa arrendadora, así como los impuestos; ninguno de tales elementos, en cambio, concurre a la determinación de las rentas en el arrendamiento ordinario o puro, pues aquí no es el móvil determinante de las voluntades la amortización del precio durante el plazo forzoso del contrato, como sí lo es en el arrendamiento financiero.

ch) La opción de compra, connatural al arrendamiento financiero, es invocada como otro de los atributos que lo singularizan. Conviene advertir que hay autores, como el ya citado Coillot, para quienes la cláusula de opción de compra no es de esencia en este contrato, y prueba de ello, sigue informando dicho autor, es que algunas empresas arrendadoras de Francia no la incluyen en sus contratos. Pero aun

en el supuesto de que tal estipulación se considerara propia del contrato, como ocurre en México y lo dispone el artículo 27-I de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no por ello debería entenderse modificada la naturaleza arrendaticia de las cláusulas respectivas, como no la modifica la verdadera opción de compra, si bien sujeta a la condición suspensiva de la decisión de vender por parte del propietario, que el Código Civil (artículo 2447) concede al arrendatario común y corriente, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y el arrendamiento ha durado más de cinco años.

Con las notas expuestas podemos concluir que además de la comparación existente entre el contrato de arrendamiento financiero y el de compraventa con sus diferentes modalidades, en las que ambos tienen las siguientes características: son bilaterales, onerosos, nominados, típicos, formales, conmutativos y de tracto sucesivo, el contrato de arrendamiento financiero por lo reciente de su nacimiento o creación, podríamos decir que es o era un híbrido, es decir, un contrato formado por características de o elementos de varios contratos en los que se encuentra la compraventa en abonos, la compraventa con reserva de dominio e incluso el arrendamiento puro o tradicional..

CONCLUSIONES

- PRIMERA:** Encontramos dentro del estudio de las modalidades del contrato de compraventa en el Derecho romano, denominadas en dicha época como pactos, a la compraventa sujeta a la condición de celebrarse por escrito, es decir, que el contrato de compraventa sujeto al pacto de que tiene que ser escriturado y sellado, era necesario que se realizase para que la compraventa fuese válida.
- SEGUNDA:** El Código Civil vigente, consagra un capítulo intitulado "De algunas modalidades del contrato de compraventa", que abarca del Art. 2301 al 2315 y dentro del cual se reglamenta varias de las modalidades que por su uso e importancia son las que enumera. No obstante existen otras modalidades de la compraventa reglamentadas en otros capítulos que se encuentran dentro del mismo ordenamiento civil.
- TERCERA:** El arrendamiento financiero no sustituye a los medios de financiamiento, sólo es un procedimiento específico y alterno.
- CUARTA:** El arrendamiento financiero es un medio de obtener activos fijos, sin la necesidad de grandes desembolsos; y en algunas ocasiones el único medio, ya que mediante esta figura jurídico - financiera se puede obtener la posesión del bien que genera o ayuda a generar ingresos

CONCLUSIONES.

para el arrendatario, sin necesidad de obtener la propiedad para disponer del bien arrendado.

- QUINTA:** Se obtienen ventajas en los pagos de impuestos, ya que las rentas que se originan en los contratos de arrendamiento financiero son aplicables directamente a los resultados de las empresas. Las rentas resisten perfectamente las pruebas fiscales de deducibilidad.
- SEXTA:** Las cargas por arrendamiento son tan fijas como las producidas por un crédito, y por esa razón se considera el arrendamiento como deuda para fines de cálculo y determinación de las diferencias con los métodos más comunes de financiamiento.
- SEPTIMA:** Contablemente no deben de incluirse los activos fijos bajo arrendamiento en el balance, ya que no se tiene su propiedad, sino sólo su uso.
- OCTAVA:** El arrendamiento financiero simplifica los presupuestos, reduce los gastos de contabilidad, hace más accesible la asignación de costos.
- NOVENA:** Podemos tener la seguridad, de que en la medida en que se vaya conociendo mejor el mecanismo, como las ventajas comerciales que representa el arrendamiento financiero, se hará de este instrumento un

CONCLUSIONES.

medio de generar ingresos mucho más utilizado que los usuales en la actualidad.

DECIMA: La comparación existente entre el contrato de compraventa y sus diferentes modalidades, con el contrato de arrendamiento financiero, reside en que ambos tienen las siguientes características: son bilaterales, onerosos, nominativos, típicos, formales, conmutativos y de trazo sucesivo.

BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. Derecho Bancario. 10a. edición. Porrúa. México. 1984.
- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 4a. edición. Hagtam. México. 1990.
- ARCE GARGOLLO, Javier. Contratos Mercantiles atípicos. 3a. edición. Trillas. México. 1990.
- BONNECASE, Julien. Tratado elemental de Derecho Civil Francés. 4a. edición. Traducción de Cajica. Cajica. Puebla. México. 1962.
- DAVALOS MEJIA, Carlos Felipe. Derecho Bancario y Contratos de Crédito. 3a. edición. Harla. México. 1993.
- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 16a. edición. Porrúa. México. 1984.
- DIAZ BRAVO, Arturo. Contratos mercantiles. 3a. edición. Harla. México. 1993.

BIBLIOGRAFIA.

GARCIA LOPEZ, Agustín. Apuntes contratos civiles. 10a. edición. Esfinge. México. 1993.

LEON TOVAR, Zoila. El Arrendamiento Financiero. 7a. edición. UNAM. México. 1993.

LOZANO NORIEGA, Francisco. Apuntes de Contratos. 6a. edición. Trillas. México. 1993.

MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. 12a. edición. Esfinge. México. 1993.

MARIATA LAVINA, Jaime. Aspectos jurídicos de las operaciones bancarias. 7a. edición. Americana. Bogotá. 1990.

MEDINA PEREZ, Pedro. El contrato de arrendamiento financiero. 2a. edición. Trillas. México. 1994.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones y contratos. 7a edición. Modelo. México. 1994.

PETIT, Eugene. Derecho Romano. 10a. edición. Porrúa. México. 1994.

RICO PEREZ, Francisco. La contratación por leasing en España. 3a. edición. UTEHA. Madrid. España. 1988.

BIBLIOGRAFIA.

-----, Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. 4a. edición.
Trillas. México. 1992.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. 20a. edición.
Porrúa. México. 1994.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10a. edición. Porrúa. México.
1994.

SANCHEZ PARODI, José Luis. Leasing Financiero Mobiliario. 3a. edición. Monte
Corvo. Madrid. 1990.-

SEGURADO LLORENTE, Juan. El Leasing. 2a. edición. Vecchi. España. 1992.

TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Contratos civiles y sus generalidades. T.I. 5a. edición.
Font. México. 1994.

LEGISLACION

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. 72a. edición. Porrúa. México. 1995.-

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 35a. edición. Alco. México. 1995.

CODIGO DE COMERCIO. 4a. edición. Trillas. México. 1995.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION. 2a. edición. Alco. México. 1995.

CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. 3a edición. Ediciones ISEF. México. 1996

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. 2a. edición. Trillas. México. 1995.

LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO. 3a. edición. Trillas. México. 1995.

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO. 2a. edición. Alco. México. 1995.