



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLÁN"



ANALISIS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO MERCANTIL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

VICTOR AGUILAR VALADEZ

273096

ASESOR: LIC. GABINO ROSALES ZAMORA



JUNIO 2000



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

Introducción.....	1
-------------------	---

CAPITULO

I

ORIGEN

1.1. Antecedentes en México.....	6
1.2. Arrendamiento Financiero.....	8
1.3. Situación Actual.....	11

CAPITULO

II

BIENES DE CAPITAL

2.1. Consideraciones.....	13
2.2. "CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO"	14
2.2.1. Arrendamiento Financiero.....	14
2.2.2. Elementos Constitutivos.....	18
2.2.3. Elementos Esenciales.....	18
a) Consentimiento.....	18
b) Objeto.....	19
2.2.4. Elementos de Validez.....	20
a) Legitimación.....	20
b) Forma.....	21
A. El bien.....	22
B. Plazo Forzoso.....	23
C. Precio.....	24
D. Opciones Terminales.....	24
2.3. "CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO"	25

2.4. "CLASIFICACIÓN ESTRICTAMENTE JURÍDICA"	.....	27
2.4.1. Bilateral.	.....	27
2.4.2. Oneroso.	.....	28
2.4.3. Conmutativo.	.....	28
2.5. "CLASIFICACIÓN DOCTRINAL"	.....	29
2.5.1. Mercantil.	.....	29
2.5.2. Típico.	.....	30
2.5.3. Nominado.	.....	30
2.5.4. Consensual.	.....	30
2.5.5. Formal.	.....	31
2.5.6. Principal.	.....	32
2.5.7. De Tracto Sucesivo.	.....	33
2.5.8. Traslativo de Uso y Goce.	.....	33
2.5.9. Sinalagmático Perfecto.	.....	33
2.5.10. Temporal.	.....	33
2.6. "CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO MÁS COMUNES EN MÉXICO"	.....	34
2.6.1. Arrendamiento Financiero Neto.	.....	34
2.6.2. Arrendamiento Financiero Global.	.....	35
2.6.3. Arrendamiento Financiero Total.	.....	36
2.6.4. Arrendamiento Financiero Parcial.	.....	36
2.6.5. Arrendamiento Financiero Inmobiliario.	.....	37
2.7. "OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO"	.....	38
2.7.1. El Pago.	.....	38
1. Epoca de Pago.	.....	38
2. Lugar de Pago.	.....	39
3. Determinación de Pago en el monto de las rentas.	.....	39
4. Forma de realizar el Pago.	.....	40

2.8. "SELECCIÓN DEL PROVEEDOR Y DE LOS BIENES"	40
2.8.1. Recibir el bien.	42
2.8.2. Responsabilidad de los vicios ocultos o defectos ocultos de los bienes.	43
2.8.3. Conservar los bienes.	44
2.8.4. Uso convenido.	44
2.8.5. Responder por la perdida de la cosa.	45
2.8.6. Ejercer acciones contra terceros.	46
2.8.7. Contratación de un seguro.	47
2.9. "OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA"	49
2.9.1. Adquirir los bienes objeto del Contrato.	49
2.9.2. Entregar los bienes.	50
2.9.3. Ceder los derechos de Acreedor.	51
2.9.4. Otorgar el uso o goce de los bienes.	52
2.9.5. Contratar un seguro.	52
2.9.6. Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero.	52

CAPITULO

III

MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. Agotamiento Natural del Contrato.	55
3.2. Vencimiento del Plazo.	55
3.3. La muerte de uno de los Contratantes.	55
3.4. Por mutuo consentimiento de las partes.	56
3.5. Por rescisión o resolución del Contrato.	56
3.6. Opciones Terminales.	58
3.7. Adquirir el bien.	60
3.8. Prórroga del Plazo del Contrato.	61
3.9. Participación en el producto de la venta del bien.	62
3.10. Otras Opciones.	63

CAPITULO

IV

MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1.	Código Civil.	.....	65
4.2.	Código de Comercio.	.....	67
4.3.	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.	.....	67

CAPITULO

V

EL PROCESO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL

5.1.	Competencia.	.....	73
5.2.	EL JUICIO EJECUTIVO.	.....	74
5.2.1.	Competencia.	.....	74
5.2.2.	Naturaleza del Juicio.	.....	75
5.2.3.	Via Ejecutiva Mercantil.	.....	76
5.2.4.	Título Ejecutivo.	.....	77
5.2.5.	Demanda.	.....	78
5.2.6.	Auto admisorio y embargo.	.....	80
5.2.7.	Pago u Oposición.	.....	90
5.2.8.	Pruebas.	.....	93
5.2.9.	Sentencia.	.....	95
	CONCLUSIONES.	.....	97
	PROPUESTA.	.....	101
	BIBLIOGRAFIA.	.....	102
	LEYES.	.....	104

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

INTRODUCCION

Durante este siglo, han acontecido diversos sucesos históricos que han marcado etapas de la humanidad y como consecuencia del comercio mismo, sin duda las guerras son un claro ejemplo de ello y en concreto la segunda guerra mundial, siendo un parteaguas para la vida económica de muchos Países como en Europa y en América específicamente Estados Unidos, lugar donde se sitúa el origen de la figura jurídica del Arrendamiento Financiero, mismo que surge con la finalidad de satisfacer las demandas del creciente mercado tanto a nivel mundial como a nivel nacional, que les permitiera sobrevivir a la época de la postguerra.

En este orden de ideas, las empresas en todo momento de su vida económica están en busca de opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez, financiar sus planes de expansión o bien para cubrir las necesidades de arranque de operaciones y muchas otras aplicaciones más.

Debido a lo anterior, surge el Arrendamiento Financiero en la vida económica de varios países, entre los cuales destaca México dando así inicio a partir de los años 60's, mismo que a la fecha es considerado como una figura de nueva creación, situación que nos coloca ante la necesidad de realizar un análisis jurídico, en donde se pueda observar las características, clases, ventajas y desventajas del Contrato en comento, así como su marco jurídico dentro de nuestra Legislación.

Así las cosas, el desarrollo del presente trabajo de tesis nos lleva a analizar desde un punto de vista jurídico y procesal concretamente en la Vía Ejecutiva Mercantil la figura del Arrendamiento Financiero, con el propósito

de reflexionar sobre la posibilidad de una reforma al artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en virtud de que el mismo ha originado diversidad de criterios jurisprudenciales que han ocasionado una gran confusión dentro de los juzgadores.

Asimismo, podremos observar en que casos dentro del procedimiento se podrá solicitar al juzgador, la posesión judicial de los bienes dados en arrendamiento, lo cual se traduciría en una celeridad para evitar confusiones y trámites innecesarios, ésto es con el propósito de obedecer al principio jurídico constitucional que a la letra dice: “La justicia debe ser pronta y expedita”.

CAPITULO

I

ORIGEN

CAPITULO

I

"ORIGEN"

Como resultado del crecimiento económico y de los avances tecnológicos, en el que se vieron sometidos principalmente Estados Unidos y los países del Continente Europeo, después de la Segunda Guerra Mundial las empresas ante una notoria escasez de capital y la creciente demanda de productos, se encontraron entonces en la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas del creciente mercado, tanto mundial como Nacional, de tal forma las empresas se ven obligadas a buscar nuevas y variadas fuentes de financiamiento, que les permitan no solamente sobrevivir a la época de la postguerra, sino también obtener numerosas utilidades.

La dificultad de contar con un crédito bancario, la existencia de un mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible, la presencia de una economía no muy prospera con un porcentaje de beneficio substancial, pero en donde las empresas se encuentran obligadas a una renovación acelerada de su maquinaria de producción, el aumento de la competencia y de los costos de capital, la velocidad del progreso científico, en fin la innovación tecnológica,¹ fueron entre otras las causas del origen de la figura que nos ocupa como resultado de lo anterior, las empresas al encontrarse en la necesidad de obtener fondos y a su vez contar con cuantiosas inversiones en Activos Fijos, comenzaron a experimentar con la posibilidad de convertir sus Activos Fijos en efectivo, pero sin dejar de aprovecharlos, de esta forma algunas empresas vendían parte de sus Activos

¹ León Tovar, *El Arrendamiento Financiero*, Unam 1989.

Fijos generalmente a un Banco, e inmediatamente los obtenían en Arrendamiento; también es posible que en un principio las mismas empresas por la necesidad de solución de sus problemas económicos de financiamiento al obtener un préstamo bancario, gravaban en calidad de prenda sus Activos Fijos, operación que con el transcurso del tiempo y como resultado de la experiencia se distorsionó debido a las ventajas que representaban al Banco ser dueño de los bienes que fungían en un principio como garantía, y de esta manera, con requisitos similares a los de los créditos bancarios, gracias a el Contrato de Arrendamiento Financiero, el bien arrendado constituye una garantía del crédito concedido, ya que como posteriormente explicaremos la propiedad del bien dado en Arrendamiento, se traslada hasta que el plazo del Contrato ha vencido y las rentas hayan sido totalmente cubiertas.

La primera vez que aparece una práctica ya desarrollada de la figura que nos ocupa, es gracias al ingenio de **J. M. Boothe**, debido a él surge por primera vez en San Francisco, Estados Unidos, en el año de 1952, la figura del Arrendamiento Financiero, con el nombre de Leasing; en efecto, el Señor **Boothe** como Director de una fábrica de alimentos, concibió la idea de alquilar los equipos necesarios para producir sus productos, pudiendo basarse en algunas de las siguientes consideraciones: La primera de ellas sugerida por **Bugedas Lanzas**,² quien afirma que la utilidad de un Activo Fijo, consiste en su uso más que en su propiedad; la segunda buscar el auto financiamiento del mismo a través de su utilización productiva, o por último y de forma más simple por carecer de los recursos para adquirirlas en

² *Bugedas Lanzas, La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar del Crédito, Revista de Investigaciones Jurídicas número 14, México 1952.*

compraventa.

En vista del éxito obtenido, el Señor **Boothe**, en unión con el Bank Of América, formó la United States Leasing Corporation, posiblemente la primera sociedad Arrendadora Financiera, aunque de forma irrelugar, no fue hasta 1963 cuando se contó con la aprobación del Gobierno Federal para la formación de compañías Arrendadoras Financieras, de esta surgieron muchas más con la participación en su mayoría de Bancos y Aseguradoras independientes de los fabricantes; sin embargo, como consecuencia de nuevas técnicas comerciales y la característica Norteamericana, de que sus industrias exceden en tamaño e importancia a la de sus intermediarios financieros, en la actualidad las Arrendadoras más importantes en los Estados Unidos no se encuentran asociadas con grupos de carácter financiero, sino con grandes industrias.

En los inicios de los años sesenta, se otorgó la autorización a los Bancos de los Estados Unidos, para incorporarse al negocio del Arrendamiento Financiero y en 1970 su intervención se incrementó al obtener permiso para formar grupos financieros, mismos que contaban entre sus filas con una Arrendadora, esta forma de financiar la adquisición de bienes de capital, que presenta una opción más deseable que la compraventa, en poco tiempo invadió la mente del empresario de todo el mando, apareciendo en el viejo Continente y en México de forma desarrollada, aunque no regulada en la década de los sesenta.

En la referida Década, el Arrendamiento Financiero se dá por primera vez en los Países Latinoamericanos principalmente en Brasil, Venezuela y México; en tanto que en otros países del área se empleó muy poco dicha alternativa, es así como en esos años se empieza a manejar en nuestro país la figura del Arrendamiento Financiero, surgiendo las primeras arrendadoras, mismas que tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaran sus servicios, esto se debió a las ventajas que ofrecían.

1.1. Antecedentes en México.

Las primeras Arrendadoras Financieras en México, pertenecieron a los grupos bancarios del sistema financiero nacional, que como ahora en su mayoría era privado. Dichas sociedades se encontraban regulados en su origen por la Legislación Mercantil, principalmente y por los usos y prácticas comerciales. En estas circunstancias es como aparece la primera sociedad Arrendadora en México siendo ésta INTERAMERICANA DE ARRENDAMIENTO, S.A., en la actualidad ARRENDADORA FINANCIERA MONTERREY, S.A. DE C.V., creada en el año de 1961.

Debido al desarrollo de éstas sociedades Arrendadoras, a mediados de los sesenta las autoridades emitieron disposiciones relativas al Arrendamiento Financiero, pero no plasmadas en la Ley, las cuales por su notoria inmadurez, estaban destinadas a su autodestrucción; por ejemplo tenemos el señalado por León Tovar,³ respecto del criterio número 13, emitido por la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, el día 26 de

³ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 19.

abril de 1966; por el cual interpretando el artículo 19 fracción VI, inciso 9 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se considera como ventas en abonos, las operaciones en los contratos de Arrendamiento que se indican, los contratos indicados por dicha disposición son los de Arrendamiento (el criterio no utiliza el término financiero); en los que se pactaban la opción de compra, o que por acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prorrogas acordadas, el Arrendatario podía vender o adquirir la propiedad de tales bienes; este criterio número 13 autorizaba a las sociedades arrendadoras a sujetar su declaración fiscal a dos posibilidades:

- 1) *Tomar el total del precio pactado como ingreso acumulable en el ejercicio.*

- 2) *Acumular los abonos ya pagados con deducción del costo correspondiente, siempre y cuando se hubiera celebrado la venta.*

Tampoco existió ningún marco con base en el cual pudiera quedar estructurado fiscalmente el Contrato de Arrendamiento Financiero, situación que originaba que las Arrendadoras Financieras operaran en formas muy variadas, provocando situaciones Jurídicas confusas, algunos especialistas consideraban que como consecuencia de la falta de especificación en cuanto al tratamiento legal que se debía dar a este tipo de Contratos provocó que se formara un mayor desarrollo del Arrendamiento Financiero.

Como consecuencia de lo anterior, en el año de 1974 el Arrendamiento Financiero tuvo reconocimiento Legislativo, esto en materia Fiscal, año en que se reformaron los artículos 19 fracción VI, inciso h y 21 fracción XII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y no es sino hasta el año de 1981 que el concepto de Arrendamiento Financiero aparece en nuestro derecho, concepto que ahora se encuentra plasmado en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, mismo que establece:

1.2. Arrendamiento Financiero.

Es el Contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:

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

- a) *Transferir la propiedad del bien objeto del Contrato, mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser menor al valor del Mercado del bien al momento de ejercer la acción.*

- b) *Prorrogar el Contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijo durante el plazo inicial del Contrato.*

- c) *Obtener parte del precio, por la enajenación a un tercero del bien objeto del Contrato*".

Debido al avance que tuvo la figura del Arrendamiento Financiero en el Mercado Nacional, la necesidad de establecer seguridad y confianza para todas aquellas personas que recurrían a dicho Contrato, en fin la obligación de mantener un estable sistema Financiero en México, el 31 de diciembre de 1981, se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con el objeto de incorporar a las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, y de esta forma se reglamenta el Contrato de Arrendamiento Financiero, por lo que deja de ser un Contrato Atípico, "para sumarse a la lista de los típicos y nominados del Derecho Mexicano".⁴

El 14 de enero de 1985, se abroga la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, al entrar en vigor la actual Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; asimismo y como dato adicional tenemos que el 23 de julio de 1993 aparece publicado en el Diario Oficial entre otras reformas, la reforma hecha a la fracción XXIV, del artículo 46 de la Ley de Instituciones del Crédito, la cual establece que las Instituciones de Crédito, pueden celebrar Contratos de Arrendamiento Financiero en calidad de Arrendadoras Financieras.

Las Arrendadoras crecieron durante dos décadas en forma moderada, pero debido a la disminución que se dio paulatinamente a los beneficios

⁴ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 23.

Fiscales, tanto para el Arrendador como para el Arrendatario y aunado a la crisis económica de 1982, ocasionaron que el volumen de operaciones se derrumbara.

Los años posteriores a 1982, fueron extremadamente difíciles para la generalidad de las Arrendadoras que operaban en ese entonces, la crisis cambiaria que incrementó en más de un 700% el valor del Dólar en un lapso cercano a tres años (de \$26.22 a fines de 1981 a \$209.97 a fines de 1984), provocó que el Sector Arrendador que tenía una deuda cercana a los 700 millones de Dólares con sus socios foráneos (misma que había servido para financiar cerca del 90% de sus operaciones), tuviera serias dificultades para cubrir sus pasivos; por lo que el índice de su cartera vencida creció a más del 30% de la inversión neta en el citado lapso, esto se presentó debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación además que los recursos que generaban eran en moneda nacional.

Al nacionalizarse la Banca y cerrarse la concesión de Créditos provenientes del exterior, las Arrendadoras debieron negociar con más de 30 bancos extranjeros, la reestructuración de sus pasivos y aún cuando se dió a conocer que el control de las entidades que integraban los portafolios de inversión de la Banca retornaron a los Accionistas Privados de los Bancos, (lo cual ocurrió después de más de dos años de negociaciones con las Compañías de Seguros y de Fianzas, las Casas de Bolsa entre otras), el exaccionista bancario no se interesaba en recobrar su Arrendadora, a causa de la mala situación financiera en la que se encontraba, por otro lado la Institución Financiera Extranjera consideraba más conveniente a sus

intereses continuar su Sociedad con una Sociedad Nacional de Crédito, a fin de incrementar sus posibilidades de recuperar sus Activos.

Es hasta 1987 que estas Entidades empiezan a tomar fuerza, asimismo se puede decir que el crecimiento se ha dado de 1988 a la fecha; como se puede apreciar las Arrendadoras que lograron superar todos estos problemas, han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación, siendo en la actualidad reconocidas como Organizaciones Auxiliares del Crédito.

1.3. Situación Actual.

En nuestros días las Arrendadoras Financieras representan un papel trascendente en la vida económica del País, debido al desarrollo que han tenido a la evolución de la economía y del Sector Financiero, a mediados de 1989 se les permite el acceso en una forma directa al Mercado de Valores, por medio de la emisión de obligaciones y pagaré a mediano plazo para ser colocados ante el gran público inversionista, lo que permitirá a estas empresas la captación de mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones, disminuir los intereses y prestar un servicio más eficaz y eficiente a sus clientes.

Es importante señalar que a principios de 1993, en México se contaba con 65 Arrendadoras de las cuales 57 realizan operaciones.

Cabe destacar que en la actualidad no sólo son Equipos Industriales los que se solicitan para ser Arrendados, sino que también lo es el Equipo de

Transporte, (vehículos), equipo de cómputo, equipo médico, equipo dental, inmuebles y otros, lo que ha resultado en que las Arrendadoras se vean envueltas en una gran diversidad de actualidades, esto debido principalmente a la política de modernización que se está implementando en nuestro País, lo que ha dado importancia a las actividades que llevan a cabo las Arrendadoras Financieras, que aunado a las expectativas económicas de crecimiento y desarrollo, la apertura comercial, así como la necesidad de actualizar tecnológicamente la planta productiva, hace necesario conocer esta alternativa para financiar.

CAPITULO

II

BIENES DE CAPITAL

CAPITULO

II

“BIENES DE CAPITAL”

2.1. Consideraciones.

Este Contrato como lo indicamos en el capítulo anterior, aparece por primera vez con el término de leasing, mismo que es empleado desde su origen en los Estados Unidos y la Gran Bretaña, también ha sido adoptado por otros países como por ejemplo tenemos a: Alemania y Austria, quienes introdujeron el término anglosajón en su Legislación; por otra parte, se observa que también en España en las prácticas comerciales se conoce este Contrato con la misma denominación que la Norteamericana, pero con la variante que no fue adoptada en la Legislación Española, la cual tampoco da un término específico a este tipo de Contrato, sino que sólo señala todas aquellas operaciones no importando su denominación, en donde se arrienden bienes exclusivamente en favor de sociedades anónimas y exista una opción terminal de compra, situación semejante que sucede en Bélgica,⁵ país en donde su Legislación tampoco define el Arrendamiento Financiero o Leasing, sino que simplemente establece sus características.

A pesar de su difusión internacional respecto del término Leasing, éste no es del todo apropiado, en virtud de que la traducción de dicha palabra a nuestro idioma nos dá el resultado de que Leasing de to lease, es Arrendamiento, de esta manera dicho significado no puede proporcionar una correcta denominación de la figura que nos ocupa.

⁵ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 31.

Como podemos observar el Derecho Nacional no adopta la palabra “Leasing”, para referirse a este tipo de Contratos, sino desde que se introduce esta figura en nuestro país se conoce como Arrendamiento Financiero, ésta denominación puede ser el resultado de que como lo expusimos en el capítulo anterior, al introducirse esta figura en nuestro país, desde su origen era un Contrato celebrado por Bancos, los cuales pertenecen al Sistema Financiero Mexicano, por lo que siendo un Contrato que tiene como característica y fin último el Financiamiento de Bienes, y debido a su forma especial de cubrir el Financiamiento recibido, esto es de manera periódica, se optó por denominarlo Arrendamiento, (forma de pago del Crédito recibido “rentas”), Financiero (fin del Contrato).

2.2. CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Una vez establecido el término que utiliza nuestro derecho para identificar al Contrato de Arrendamiento Financiero, expondremos su concepto. La Doctrina en su mayoría se a puesto de acuerdo en la siguiente definición:

2.2.1. Arrendamiento Financiero.

Es el Contrato a través del cual la Arrendadora Financiera se obliga en un plazo forzoso, a conceder el uso o goce temporal de bienes muebles o inmuebles, en favor de una persona física o moral, a cambio de una

contraprestación determinada o determinable, que cubrirá el valor de adquisición, las cargas financieras y demás accesorios.

Expuesta la definición anterior, parecería no haber distinción alguna entre el Contrato de Arrendamiento y el de Arrendamiento Financiero, sin embargo, como la misma Doctrina lo señala dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero, necesariamente para que exista, se requiere establecer cualquiera de las siguientes opciones terminales:

I.- La compra de los Bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, fijado en el Contrato, en caso de no ser fijado el precio, debe ser inferior al valor de Mercado a la fecha de compra, conforme a las bases establecidas en el Contrato.

II.- Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal del bien, pagando una renta inferior a los pagos periódicos antes efectuados, conforme a las bases establecidas en el Contrato.

III.- A participar con la Arrendadora Financiera en el precio de la venta de los Bienes a un Tercero, en las proporciones y términos establecidos en el Contrato.

En la realización del Contrato, se pueden pactar las tres opciones terminales, o sólo una de ellas, pero sólo es necesaria una de ellas para que se considere la existencia del Contrato de Arrendamiento Financiero, así tenemos que tanto la definición del Arrendamiento Financiero como sus

opciones terminales anteriormente expuestas, se encuentran corroboradas en la Legislación Mexicana; específicamente en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual en su artículo 25 define al presente Contrato de la siguiente manera:

“*Artículo 25.* Por virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero a la Arrendadora Financiera, se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose esta a pagar como contraprestación que se liquidara en pagos parciales, según se convenga una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del Contrato alguna de las opciones terminales, a que se refiere el artículo 27 de esta Ley”.

El *Artículo 27* de la citada Ley, establece tres opciones terminales, que corresponden a las anteriormente señaladas, sin embargo, además establece que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, puede establecer otras opciones terminales, siempre y cuando se cumplan con los requisitos que marca el *Artículo 25* de la Ley en comento.

Por otra parte el *Artículo 15* del Código Fiscal de la Federación, enumera otros elementos o detalla los ya conocidos, mismos que deberán ser considerados para el presente estudio.

A continuación se describe el citado *Artículo*.

“Artículo 15. Arrendamiento Financiero, es el Contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

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

- a) *Transferir la propiedad del bien objeto del Contrato, mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de Mercado del bien al momento de ejercer la opción.*
- b) *Prorrogar el Contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijo durante el plazo inicial del Contrato.*
- c) *Obtener parte del precio por enajenación a un tercero del bien objeto del Contrato.*

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

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

IV.- Consignar expresamente en el Contrato el valor del bien objeto de la operación, y el monto que corresponda al pago de intereses”.

2.2.2. Elementos Constitutivos.

Siendo el Arrendamiento Financiero un Contrato, es decir un acuerdo de voluntades que proceden o transfieren derechos y obligaciones, requiere estar previsto tanto de elementos de existencia como de validez, de la misma manera por tratarse de un Contrato con su propia naturaleza jurídica, debe de estar previsto de elementos propios de él y que lo hacen un Contrato Especial sui generis. (Artículo 1839 del Código Civil, de aplicación supletoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Son dos los elementos esenciales de todo Contrato, necesarios para la existencia del mismo, (Artículo 1794 del Código Civil, aplicado supletoriamente a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), de los que a continuación haremos un breve análisis.

2.2.3. Elementos Esenciales.

a) *Consentimiento.* Como anteriormente se afirmó, este acto jurídico es un acuerdo de voluntades, es decir, la concurrencia de las voluntades de las partes que intervienen en su celebración Arrendadora y Arrendatario, de lo que se concluye que debe de existir en primer término un consentimiento por el que sea voluntad de las partes el de obligarse al tenor de las Cláusulas

pactadas, misma obligación que se extiende también a las consecuencias que sean conforme a la buena fe, los usos y a la Ley (Artículo 1796 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley de la materia), ya que como anteriormente se explicó, existe la libertad de contratar, que constituye una verdadera autonomía de la voluntad, por la cual se puede optar entre celebrar o no el Contrato y con quien celebrarlo; pero no así una libertad contractual, en cuanto a la forma y contenido del Contrato,⁶ en donde la mayoría de las Cláusulas del Contrato son establecidas por la Arrendadora Financiera, siendo la voluntad del Arrendatario Financiero pagar los cánones y al finalizar el Contrato optar por alguna de las opciones terminales, entre otras: La voluntad de la Arrendadora Financiera adquirir los bienes indicados por aquel y conceder el uso y goce de los mismos, resulta ser que el consentimiento es el acuerdo de voluntades entre las partes, respecto de un mismo objeto jurídico.

b) *Objeto*. El objeto que puede ser materia del Contrato, consiste en la conducta que el sujeto pasivo está obligado a realizar, ya sea dar una cosa, hacer o no hacer un hecho, (Artículo 1824 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito). En el Contrato de Arrendamiento Financiero se encuentran integrados los dos tipos de objeto. Por una parte el objeto cosas, consiste en el bien a otorgarse en Arrendamiento Financiero, y por otra el objeto hecho consiste en los actos positivos o negativos a que se encuentran obligadas las partes.

⁶ *Sánchez Meda. Op. Cit. Pág. 5.*

2.2.4. Elementos de Validez

Son cuatro los que la Ley exige para todo Contrato: **Capacidad, Ausencia de Vicios de la Voluntad, forma en los Casos Señalados en la Ley y Fin o motivo determinante Lícito.** Además de estos existe un quinto que es la **Legitimación.**

Debido al objeto del presente estudio, y a efecto de evitar un estudio sobre la Teoría General de las Obligaciones, sólo analizaremos los siguientes elementos de validez que merecen especial mención.

a) *Legitimación.* La Legitimación para contratar, es la aptitud reconocida por la Ley en una determinada persona, para que pueda ser parte en un Contrato específico,⁷ la cual consiste en que la **Arrendadora Financiera** goce de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para funcionar como tal; en consecuencia, la Legitimación **no** es requerida en todos los Contratos, sino en sólo aquellos en los que la Ley lo exija.

En efecto, la **Arrendadora** requiere estar legitimada, en el presente caso debe de estar autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para celebrar Contratos de Arrendamiento Financiero, la falta de Legitimación o de autorización tiene como consecuencia que el Contrato de Arrendamiento Financiero esté afectado de Nulidad, ya que si el mismo está

⁷ *Sánchez, Medel, Op. Cit. Pág. 49.*

afectado por ella, produce efectos Jurídicos de forma provisional, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando la Nulidad sea pronunciada por el Juez, (Artículo 2226 del Código Civil, aplicado supletoriamente a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Sin perjuicio de lo anterior, cabe aclarar que en caso de que se celebre un Contrato de Arrendamiento Financiero entre personas, en la que la parte Arrendadora no goce de autorización, el Contrato es valido siempre y cuando la parte Arrendadora no realice Contratos de Arrendamiento Financiero de forma habitual, esto último como consecuencia del principio de autonomía de la voluntad, en efecto la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito, regula a las Arrendadoras Financieras que de forma habitual celebran Contratos de Arrendamiento Financiero y, por lo tanto, realizan una actividad de interés general, pero no así a particulares que de acuerdo a la Ley pueden obligarse en la manera y términos que quieran obligarse (artículo 1832 del Código Civil y 78 del Código de Comercio, de aplicación supletoria, en términos del artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

b) *Forma.* El Contrato de Arrendamiento Financiero debe revestir la formalidad de ser celebrado por escrito y ser ratificado ante Fedatario Público, (Notario o Corredor), la forma constituye un elemento de validez que en ausencia del cual se produce la Nulidad relativa de éste, sin embargo, habiéndose celebrado el Contrato por escrito privado, contando el consentimiento de manera fehaciente, éste surtirá efectos contra terceros. Dicha formalidad se encuentra establecida en tratándose del Arrendamiento

Financiero en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Por otro lado, también tenemos elementos naturales del Contrato de Arrendamiento Financiero, mismos que se mencionarán enseguida y que son condición necesaria para que podamos hablar de la existencia de un Contrato de Arrendamiento Financiero distinto de cualquier otro, sin embargo no son una condición suficiente si se presenta de forma separada, ya que se deben de presentar todos los elementos, conformando con todo estos elementos unidos un sólo acto:

A.- El Bien. Este elemento real, constituye el bien cosa objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, el cual debe de ser susceptible de uso y de goce y como resultado de dos de las opciones terminales, susceptible de ser traslativo de dominio.

Las dos condiciones anteriores implican que no son susceptibles de Arrendamiento Financiero los bienes consumibles por el primer uso, fuera de esta limitación que es consecuencia de la naturaleza del Contrato y de las limitaciones contenidas para todos los Contratos en el artículo 1825 del Código Civil, aplicado supletoriamente a la Ley especial, que estipula que el objeto cosa debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable, en cuanto a su especie y estar dentro del Comercio; no parece existir otra particularidad que se debe de observar para los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Por otra parte, no hay razón para no considerar que también se pueda celebrar el presente Contrato que nos ocupa, tanto en bienes muebles como en inmuebles (Artículo 2 de la Ley de Impuesto de Adquisición de Inmuebles). No existe motivo para limitar el objeto del Contrato, cuando este no se encuentre delimitado por la propia Ley.

Es principio general del derecho no hacer distinción donde la Ley no distingue. A mayor abundamiento, no es ir en contra de la naturaleza del Contrato que el objeto de éste se constituya sobre bienes inmuebles, aunque en la mayoría de los casos versan sobre bienes muebles de capital.

B.- Plazo Forzoso. Sin duda este constituye un elemento esencial del Contrato de Arrendamiento Financiero (Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), es obligatorio para ambas partes, por lo que no es en beneficio de una de ellas sino de ambas, además no puede ser por tiempo indefinido como sucede en el Arrendamiento Civil. De esta forma no se puede dar por vencido de forma anticipada.

El plazo forzoso, se toma como base para el cálculo total del precio y determinar el momento en que debe ejercitarse la opción terminal, la duración del Contrato, es decir el plazo debe de ser de tal manera que abarque la vida útil del bien dado en Arrendamiento Financiero; lo anterior, de acuerdo a la Legislación Fiscal, por lo cual el plazo forzoso es un elemento esencial de todo Contrato de Arrendamiento Financiero, asimismo guarda una estrecha relación con el siguiente elemento que se estudia.

C.- Precio. El precio debe ser liquidado a través de pagos parciales, y en una cantidad en dinero que sea determinada o determinable y la totalidad de las rentas debe ser superior al valor del bien, a efecto de producir una utilidad sobre la inversión hecha por la Arrendadora Financiera y evitarle un perjuicio, de lo contrario se desvirtuaría la causa o fin económico del Contrato y se anularía la característica de onerosidad del Contrato.

Como se afirmó en el párrafo anterior, el precio puede ser determinado o determinable, lo segundo es lo más frecuente, toda vez que existe el elemento de interés que es implícito en este Contrato, es decir debido a que el Contrato se encuentra sujeto a condiciones externas de tipo económico y financieras, en este orden de ideas se debe establecer una Tasa de Interés, para determinar los pagos parciales o rentas, esta Tasa de Interés es lo que la Ley denomina como cargas financieras, misma que constituye otro elemento esencial más propio del Contrato de Arrendamiento Financiero.

D.- Opciones Terminales. De acuerdo al artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, todo Contrato de Arrendamiento Financiero debe contener todas o algunas de las siguientes opciones terminales que deberá ejercer el Arrendatario, una vez transcurrido el plazo del Contrato:

- 1.- *La adquisición de los bienes.*
- 2.- *Prorroga del plazo del Contrato.*

- 3.- *Que el Arrendatario Financiero participe junto con la parte Arrendadora en la venta que se haga del bien a un tercero.*
- 4.- *Demás opciones que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, autorice mediante reglas de carácter general.*

El tema de las opciones terminales será desarrollado más ampliamente en el siguiente capítulo.

2.3. CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El Contrato de Arrendamiento Financiero presenta las siguientes características:

- a.- *El Arrendatario deberá seleccionar al proveedor y determinar las especificaciones del bien objeto del Contrato, (Artículo 30 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), a efecto de que la Arrendadora Financiera lo adquiera.*
- b.- *El Arrendatario tiene como principal derecho el uso o goce de la cosa objeto del Contrato, mientras que la Arrendadora mantiene la propiedad del bien Arrendado.*

- c- *El precio de la cosa objeto del Contrato, se cubrirá en pagos parciales, cuyo total debe ser una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios. (Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), siendo estos últimos el beneficio o utilidad de la Arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos e impuestos, etc.*

- d- *En el Contrato debe pactarse un plazo forzoso, el cual no es susceptible de reducción aunque si de prórroga, al ejercerse una de las opciones terminales. El término pactado determina los pagos parciales y el momento en que deba de ejercitarse la opción terminal, también durante el plazo del Contrato ninguna de las partes puede por mutuo propio dar por rescindido el Contrato, de la misma manera la duración del Contrato debe ser tal que abarque la vida útil de bien, de acuerdo a las disposiciones fiscales.*

- e- *La inscripción del Contrato de Arrendamiento Financiero en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o cualquier otro Registro determinado*

por la Ley, no es un requisito esencial de este, sin embargo la falta de esta publicidad entraña la inoponibilidad a terceros y específicamente para poder pactarse Cláusula rescisoria, pacto comisorio expreso, con efectos frente a terceros,⁸ lo anterior de conformidad con el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

*f.- Como consecuencia de la formalidad de este Contrato, es decir su ratificación ante un Fedatario Público, el documento donde se manifiesta el consentimiento de las partes, condiciones y demás generalidades del Contrato es un documento público y como tal tiene una presunción *Juris Tantum* de ser auténtico.*

2.4. CLASIFICACION ESTRICTAMENTE JURIDICA

El Contrato de Arrendamiento Financiero de acuerdo al Código Civil resulta ser:

2.4.1. Bilateral.

Pues produce derechos y obligaciones para las dos partes. (Artículo 1836 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley General de

⁸ *Cualquier persona extraña y ajena que no participa en la celebración de un Contrato.*

Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

A pesar de lo anterior, existe una corriente que afirma que el Contrato es **Plurilateral**, en la medida que incluye dentro de la relación contractual a tres partes: Al **Arrendatario**, a la **Arrendadora** y al **Proveedor** del bien materia del Contrato; sin embargo, como hace bien en señalar **León Tovar**,⁹ solamente existe una relación contractual entre Arrendadora y Arrendataria, ya que el Proveedor sólo contrata con la Arrendadora y cuando entra en relación con el Arrendatario, lo hace en función de otros negocios jurídicos. Además suponiendo sin conceder la existencia de tres partes en el Contrato, su clasificación, en un estricto sentido seguirá siendo **Bilateral**, ya que el Artículo anteriormente citado, establece que un Contrato es **Bilateral**, cuando las partes (sin mencionar número), se obligan recíprocamente.

2.4.2. Oneroso.

Se clasifica como Oneroso, ya que los provechos y gravámenes son recíprocos para las partes. (Artículo 1837 del Código Civil, de aplicado supletoriamente a la Ley que se estudia).

2.4.3. Conmutativo.

Toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata. (Artículo 1838 del Código Civil, de aplicación supletoria en términos del artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

⁹ *León Tovar. Op. Cit. Pág. 41.*

2.5. CLASIFICACION DOCTRINAL

2.5.1. Mercantil. Como consecuencia de las siguientes consideraciones:

1.- El Contrato se encuentra regulado por un ordenamiento que pertenece a la Legislación Mercantil.

2.- Una de las partes específicamente la Arrendadora Financiera, siempre será una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esta naturaleza, y como tal sus operaciones son reputadas como actos de comercio, de acuerdo a las fracciones I y II del Artículo 75 del Código de Comercio.

3.- Mantiene este carácter, aún siendo el caso de que para el Arrendatario Financiero sea de naturaleza Civil, de acuerdo a los términos del Artículo 1050 del Código de Comercio, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que dispone que cuando un acto tenga naturaleza comercial para una de las partes y para la otra la tenga civil la controversia que derive del acto, se regirá por las Leyes Mercantiles.

Sin perjuicio de lo anterior, también sirve de apoyo al sostener que el Contrato de Arrendamiento Financiero es un acto de naturaleza mercantil para el Arrendatario Financiero, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4o del Código de Comercio, que establece que en caso de que una persona haga alguna operación de Comercio, aplicado supletoriamente a la Ley General de

Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, aunque no sea comerciante, quedan sin embargo sujetos, por lo que se refiere al acto, a la Legislación Mercantil.

4.- Por último "las Leyes Mercantiles, los usos mercantiles imperantes entre las Organizaciones Auxiliares del Crédito y el Derecho Común serán supletorios de la presente Ley, en el orden citado", (Artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

2.5.2. Típico.

Se trata de un Contrato regulado por nuestro Derecho, perteneciendo a esta categoría desde el año de 1981, desde entonces se establecen los derechos y obligaciones de las partes y el contenido del negocio, es decir los efectos del Contrato se encuentran regulados por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.5.3. Nominado.

Por virtud de ser aludido con el nombre de Arrendamiento Financiero, por el Derecho Positivo Mexicano, como se expuso anteriormente.

2.5.4. Consensual.

(En oposición al real), pues se trata de un Contrato que no requiere de la entrega del bien o precio objeto del negocio, para su perfeccionamiento

cabe aclarar, tanto el precio como el bien dado en Arrendamiento Financiero es una obligación nacida del Contrato, pero no así un elemento de existencia.

2.5.5. Formal.

Por requerirse que sea celebrado por escrito, y ratificado ante Notario Público, Corredor Público o cualquier otro Fedatario Público,¹⁰ (Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), sin embargo, a pesar de esta formalidad, es claro que no se trata de un acto solemne, puesto que el consentimiento expresado recíprocamente por las partes es suficiente para la existencia del Contrato.

Sobre ésta clasificación cabe hacer las siguientes observaciones, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no exige que los Contratos de Arrendamiento Financiero deban otorgarse ante Fedatario Público, ya que sólo obliga que la firma de los otorgantes, así como el contenido del Contrato deba ratificarse ante Fedatario Público, lo que sólo implica verificar que las firmas puestas en el Contrato Privado coinciden con las que constan en el protocolo y asimismo verificar la identidad de las partes; sin embargo, a efecto de crear un sentimiento de confianza entre las partes es conveniente celebrar el Contrato ante Fedatario Público con la capacidad para ello, por las siguientes consideraciones:

- 1.- *Ya que son estas personas dotadas de Fe pública,
las que con sus conocimientos especializados*

¹⁰ De acuerdo al Artículo 3005 del Código Civil son Fedatarios Públicos: El Notario, el Registrador, el Corredor Público, el Juez Competente.

verifican que todos los aspectos legales que puedan implicar un acto jurídico se hayan cubierto.

- 2.- *Habiendo redactado el documento procuran su reproducción conservando el original por tiempo indefinido con los presupuestos de seguridad física que esto implica.*
- 3.- *El acceso con el Instrumento Público a los diversos registros es mucho más aceptado que los simples Contratos Privados con firmas ratificadas.*
- 4.- *En el acto de su otorgamiento se verifica la personalidad de las personas, su identidad y se explican las consecuencias legales del Contrato.*
- 5.- *La Escritura Pública como documento auténtico es debidamente conservado y protegido, por lo tanto no corre riesgo alguno de sufrir alteración.*
- 6.- *En términos de costos sólo varía en un 50% de lo que representaría la sola ratificación.*

2.5.6. Principal.

Es principal, ya que su existencia no depende de otro Contrato y obligación preexistente, es decir existe por sí mismo, conviene aclarar que en

lo que se refiere a las opciones terminales en las que se celebra un Contrato de Compraventa, es un Contrato preparatorio, en la medida que crean un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros Contratos.

2.5.7. De Tracto Sucesivo.

Es un Contrato cuya ejecución sólo es posible con el transcurso de cierto tiempo.

2.5.8. Traslativo de Uso y Goce.

El Arrendatario adquiere el uso o goce de un bien a cambio de un precio, y en su caso la propiedad, por lo que sería traslativo de dominio, pero esta característica es eventual mientras que la primera es esencial.

2.5.9. Sinalagmático Perfecto.

Existe un medio de reciprocidad o independencia de las obligaciones a las que se encuentran sujetas las partes, esto tiene como consecuencia que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, no puede tampoco exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación a cargo de ella.

2.5.10. Temporal.

Las partes se sujetan a un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales. (Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación).

2.6. CLASES DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS MAS COMUNES EN MEXICO

El Contrato de Arrendamiento Financiero presenta diversas modalidades que son consecuencia del ingenio e imaginación de los Banqueros y Empresarios; en efecto, siendo el presente Contrato que nos ocupa un Instrumento de Financiamiento, los hombres de negocios han inventado nuevas y numerosas formas de contratación a través de innovadoras cláusulas que satisfacen las necesidades de Financiamiento de cada uno de los Arrendatarios, mismas que a continuación analizaremos:

2.6.1. Arrendamiento Financiero Neto.

Esta característica junto con el Arrendamiento Financiero total, es la más aceptada en nuestro País y consiste en que todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien dado en Arrendamiento Financiero son a cargo de la parte Arrendataria, así como todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como gastos de instalación de seguro, mantenimiento o reparación, Impuestos y derechos de importación en su caso.

Como ejemplo de este tipo de Contratos, se puede mencionar al Arrendamiento (Financiero) de Equipo Industrial, en donde el Arrendatario del equipo cubre todos los gastos relativos al mismo y el Arrendador sólo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través del cobro de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso y de la opción de

compraventa, en caso de ejercerla, o de alguna otra de las opciones que se tienen en la Ley, al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

2.6.2. Arrendamiento Financiero Global.

Esta modalidad es la contrapartida del anterior, es decir la parte Arrendadora es la Obligada a pagar el precio al proveedor de los bienes objeto del Contrato, todos los gastos de mantenimiento, seguros, Impuestos, derechos de importación, gastos de instalación, etc., los cuales se incorporan al costo de adquisición del objeto materia del Contrato, mismos gastos que serán recuperados como resultado de las rentas y del ejercicio de alguna de las opciones terminales. El ejemplo más común en esta modalidad, es el Financiamiento de Equipos de Computación que ha adquirido gran impulso en los últimos años.

Lease Back, también conocido como **Arrendamiento Ficticio**, (Venta y Arrendamiento Ficticio: en Inglés **sale and lease back**); esta modalidad en el Arrendamiento Financiero es de gran importancia, porque es una operación inversa al Arrendamiento Financiero Normal, es decir, mediante esta clase de Contrato, el futuro Arrendatario Financiero vende a la Arrendadora equipo de su propiedad, celebrando con posterioridad un Contrato de Arrendamiento Financiero sobre esos mismos equipos, convirtiéndose en Arrendatario del equipo que era de su propiedad; esto permite a la empresa continuar con el uso de sus activos, obteniendo efectivo que mejorara su liquidez el Arrendatario en este caso, como en los anteriores no tiene la propiedad legal del bien, pero sí la posesión del mismo. El

Arrendador valuara los bienes objeto del Contrato, mediante avalúo para poder llevar a cabo este tipo de operación, esto es común cuando el Arrendatario posee los bienes requeridos y al necesitar fondos recurre a esta operación como medio de financiamiento, para no perder el uso de su maquinaria.

2.6.3. Arrendamiento Financiero Total.

Es aquel que permite a la Arrendadora recuperar a través de las rentas pactadas durante el plazo determinado, el costo total del bien materia del Contrato, más el interés de Capital invertido y la utilidad.

2.6.4. Arrendamiento Financiero Parcial.

Como resultado de esta clase de Contratos, el monto de las rentas no permite que dentro del plazo pactado la recuperación del costo invertido por la Arrendadora Financiera, sea recuperado, sin embargo la recuperación total del costo se realiza a través del ejercicio de alguna de las opciones terminales.

En efecto, en este tipo de Contrato, el Arrendatario Financiero puede obligarse que al final del término de duración del Contrato a ejercer la opción de compra y de esta manera la Arrendadora obtendrá el valor residual a través del producto de la venta. Asimismo, garantiza a la Arrendadora Financiera que si el valor del bien no está absolutamente saldado por el valor residual, el Arrendatario Financiero pagará la diferencia que exista y, en caso

de que el producto de la venta arroajara una cantidad superior al valor residual pactado, la Organización Auxiliar del Crédito reembolsará el exceso al Arrendatario.

Cabe señalar que para que esta clase de Arrendamiento Financiero sea valida, es necesario que cumpla con el requisito legal que consiste en que el precio de la venta al ejercerse la opción terminal pactada, debe necesariamente ser inferior al valor de adquisición del bien, o inferior al valor de mercado del bien en el momento de ejercerse la opción.

2.6.5. Arrendamiento Financiero Inmobiliario.

El objeto cosa materia del Contrato de Arrendamiento Financiero Inmobiliario, constituye un bien inmueble que por sus consideraciones especiales merece ser tratado como una especie dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero; por virtud del presente, el Arrendatario Financiero adquiere en Arrendamiento Financiero un inmueble, pero como consecuencia de la plusvalía de este tipo de bienes, que se obtiene por el simple transcurso del tiempo o por mejoras o servicios públicos, así como del extenso periodo de vida del bien materia del Contrato, el Arrendatario Financiero, en el supuesto de ejercer la opción de compra podría llegar a cubrir por concepto de valor residual una cantidad aún superior a la que representa el precio de adquisición de la cosa, ya que en este caso el valor del inmueble en el mercado será mayor en ese momento.

Como resultado de lo anterior, la duración del Contrato también es diferente en este tipo de Arrendamientos, a diferencia de lo que ocurre en los bienes muebles, en donde la duración coincide con la vida útil de los mismos, en el presente caso se tendrá que tomar en consideración el lapso de utilización considerado necesario para la explotación económica del inmueble, y la etapa de amortización necesaria para la Arrendadora Financiera, de cualquier manera es difícil determinar a nivel general la duración del Contrato, debido a que en gran parte de la inversión (terreno), no se encuentra sujeto a depreciación.

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.7.1. El pago.

El pago del precio es la obligación principal del Arrendatario, que constituye la contraprestación que debe realizar a cambio del uso o goce del bien durante el plazo del Arrendamiento, es decir, durante la vida útil del bien dado en Arrendamiento Financiero. Esta obligación de pago presenta las siguientes características:

1.- Epoca de Pago.

El artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito entre otros puntos, señala: "salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a

partir de la firma del Contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del Arrendamiento.

2.- Lugar de Pago.

En principio, es en el lugar señalado en el Contrato para tal efecto, en ausencia de la anterior determinación y en virtud de que la Ley no señala norma que supla a la designación del domicilio, consideramos que con apoyo en el artículo 10 de la Ley que regula el presente Contrato, se debe acudir al Derecho Común, que en este caso de manera supletoria rige el Artículo 2427 del Código Civil, mismo que nos indica que a falta de Convenio el lugar de pago será en el domicilio del Arrendador.

3.- Determinación de Pago en el Monto de las Rentas.

El Arrendatario Financiero está obligado a pagar como contraprestación una cantidad de dinero, que debe ser determinada o determinable, y debe cubrir el valor de adquisición del bien dado en Arrendamiento Financiero, sus cargas financieras y demás accesorios.

En consecuencia, la determinación del monto de la cantidad que debe pagar la parte Arrendataria, como ya se indicó, debe cubrir el valor de adquisición del bien objeto del Contrato, en virtud de que el Contrato tiene una vigencia que corresponde a la vida útil del bien, pero también en la determinación del monto de la cantidad que sirve como contraprestación del uso o goce del bien; se toman en cuenta la aplicación de fórmulas de Cálculo

Financiero para Evaluar la realización de inversiones, a partir de un proyecto de rentabilidad de capital afectado por la Arrendadora Financiera y de un presupuesto de explotación por la Arrendataria Financiera."

4.- Forma de realizar el Pago.

El precio deberá ser liquidado por el Arrendatario en pagos parciales que toman el nombre de rentas, por la naturaleza del Contrato, las rentas no pueden pagarse por adelantado, ni puede existir un pago único, ya que el Contrato constituye un Financiamiento por el cual la Arrendadora Financiera obtiene utilidades que se sujetan a la duración de un Contrato, y que conforman las llamadas Cargas Financieras.

2.8. SELECCIÓN DEL PROVEEDOR Y DE LOS BIENES

Como consecuencia del fin crediticio del Arrendamiento Financiero, la parte Arrendataria se encuentra obligada a seleccionar el proveedor, fabricante o constructor del bien materia del Contrato de Arrendamiento Financiero, a efecto de que este sea adquirido por la Arrendadora Financiera, esta obligación implica la de autorizar los términos, condiciones y especificaciones del pedido u orden de compra, es decir la descripción del bien que sea objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Con la anterior descripción la Arrendadora Financiera concertará la

¹¹ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 59.

compra de bienes a arrendar con el proveedor especificado, en consecuencia la selección y especificación constituye un presupuesto indispensable, para que la Arrendadora Financiera pueda cumplir con la obligación de adquirir los bienes y conceder su uso o goce temporal en favor del Arrendatario.

Cabe aclarar, que en virtud de que la Ley habla de que deberán de ser firmados los documentos donde consta la selección y especificación tanto del proveedor como de los bienes, de esto último se desprende que de dicha obligación a cargo del Arrendatario, necesariamente debe constar por escrito y ser entregado a la Arrendadora, como resultado de esta obligación consagrada en el Artículo 30 de la Ley de la materia, la Arrendadora Financiera no es responsable del error u omisión en la descripción de los bienes materia del Contrato de Arrendamiento Financiero, que fueron señalados en el pedido u orden de compra, por lo cual, en caso de vicios o defectos ocultos de los bienes, la Arrendadora Financiera realizará una cesión de los derechos que como compradora tenga en contra del vendedor o en su defecto otorgará un poder para que en su representación ejercite dichos derechos, derivados de la compraventa de los bienes dados en Arrendamiento en contra del vendedor tal y como lo dispone el artículo 31 fracción I de la Ley de la materia:

Sin perjuicio de lo anterior, no habrá lugar a esta obligación en aquellos casos en que el Arrendatario sea dueño de los bienes materia del Contrato de Arrendamiento Financiero, y lo enajenare a la Arrendadora Financiera para posteriormente tomarlos en Arrendamiento, es decir cuando se trate de un **Lease-Back**, tampoco existirá esta obligación en los casos en

que el bien dado en Arrendamiento Financiero sea ya propiedad de la Arrendadora Financiera, por virtud de un Contrato anteriormente rescindido por el cual la Arrendadora Financiera haya dispuesto nuevamente de los bienes para otorgarlos en un nuevo Contrato de Arrendamiento Financiero, al menos de que todavía no hubiera operado, la prescripción de esos derechos en contra del vendedor, sin embargo, podemos concluir que en este último caso la Arrendadora Financiera sí puede ceder sus derechos a la parte Arrendataria, para que este ejercite los derechos en contra del anterior Arrendatario, de quien se recuperaron los bienes, por motivo de la rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero y que en todo caso sea responsable de los vicios o defectos ocultos de los citados bienes.

2.8.1. Recibir el Bien.

El Arrendatario está obligado a recibir el bien, asimismo la entrega de los bienes que haga la Arrendadora Financiera puede ser de forma real o material, jurídica o virtual, el **primer** caso acontece cuando reciba el Arrendatario materialmente el bien por parte del proveedor o de la parte Arrendadora; el **segundo** caso acontece cuando el Contrato se pacte que a la firma de este el Arrendatario Financiero ha recibido, para todos los efectos legales el bien, es decir, se pacte su entrega jurídica en el Contrato, la entrega virtual, consistente en que el Arrendatario Financiero acepte que el bien dado en Arrendamiento queda a su disposición como sucede en el caso en que se le entreguen las llaves del bien, o al recibir los documentos correspondientes de los bienes objeto del Contrato para poder solicitar la

entrega de ellos directamente al proveedor, de aquí la justificación de la obligación del Arrendatario de pagar el precio del Arrendamiento Financiero desde el momento de la firma del Contrato, por lo que en este último supuesto la Ley señala que la Arrendadora Financiera está obligada a entregar a la parte Arrendataria los documentos necesarios, para que ella quede legitimada para recibirlos directamente o en su caso exigir su entrega material.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de que el Contrato de Arrendamiento Financiero, es un Contrato formal en oposición a real, es decir para su existencia no se requiere la entrega del bien dado en Arrendamiento Financiero, si en la celebración del Contrato no se realiza la entrega del bien, ya sea de forma jurídica o real, la obligación del Arrendatario de hacer pago de las rentas sigue subsistiendo, salvo se pacte otra cosa, además de que la Arrendadora Financiera deba de cumplir con legitimizar al Arrendatario para que pueda exigir y recibir los bienes dados en Arrendamiento.

2.8.2. Responsabilidad de los Vicios Ocultos o Defectos Ocultos de los Bienes.

De acuerdo a la fracción primera del Artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, es riesgo y por lo tanto obligación del Arrendatario, salvo pacto en contrario, el de sufrir los vicios o defectos ocultos que impida el uso parcial o total de los bienes objeto del Contrato, esto tiene su justificación por el hecho de que es la parte Arrendataria la que selecciona tanto al proveedor como los bienes que serán

objeto del Arrendamiento Financiero, mientras que la Arrendadora se limita a concertar la compra de acuerdo a las especificaciones dadas por el Arrendatario y por ningún motivo escoge o decide sobre la elección tanto del proveedor como de las especificaciones y condiciones de los bienes, lo anterior como se desprende de la propia Ley, sin embargo en la práctica acontece que las mismas Arrendadoras Financieras, a efecto de reducir sus costos de adquisición de los bienes ya tienen una lista de los proveedores con quienes contratar o de los bienes que serán otorgados en Arrendamiento y que son impuestos a los Arrendatarios para poder llevarse a cabo la celebración del Contrato respectivo.

Por último cabe hacer la aclaración de que la existencia de vicios ocultos en los bienes dados en Arrendamiento no libera al Arrendatario de su obligación de cubrir las rentas pactadas.

2.8.3. Conservar los Bienes.

El Arrendatario está obligado por la Ley a conservar los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero en el estado que permita su uso normal correspondiente, (salvo que se pacte otra cosa en el Contrato); a efecto de cumplir con esta obligación de conservación el Arrendatario debe responder por el mantenimiento de dichos bienes, así como por su cuenta realizar las reparaciones y adquirir las refacciones necesarias.

2.8.4. Uso convenido.

El uso de la cosa dada en Arrendamiento Financiero debe de ser conforme al uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; ésta

obligación comprende como lo señala León Tovar, la utilización de los bienes exclusivamente por el Arrendatario y sus dependientes, el cumplimiento de las condiciones pactadas acerca del lugar o local donde se instale o sitúe el bien, el número de horas que según la clase del bien o el pacto pueda ser utilizado el no traslado del bien a otro lugar, sin consentimiento de la Arrendadora Financiera, el acceso a la inspección periódica del bien y/o del Local y no transmitir el uso del bien a terceras personas sin consentimiento de la Arrendadora Financiera.

2.8.5. Responder por la pérdida de la cosa.

De acuerdo a la Ley salvo pacto en contrario, es obligación del Arrendatario responder por la pérdida parcial o total de los bienes dados en Arrendamiento Financiero, aunque fuera verificada ésta por caso fortuito o fuerza mayor, lo cual corresponde a una excepción del principio general del Derecho, que dispone que la pérdida de la cosa es a cargo de su dueño.

En algunas ocasiones Autores dudan de la aplicación del Artículo 31 de la Ley de la materia, en virtud del principio antes indicado, sin embargo es de nuestra opinión que este precepto es conforme a derecho, ya que el mismo Código Civil en su Artículo 2111, de aplicación supletoria, en términos del artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, dispone que se puede pactar la obligación de responder por el caso fortuito o fuerza mayor o esta obligación puede ser impuesta por la Ley, ambos casos que acontecen en la especie.

En consecuencia de lo anterior, en primer lugar el Arrendatario en el caso de pérdida de la cosa por cualquier causa, está obligado a cubrir y cumplir con sus obligaciones a su cargo; lo anterior, además de que lo señala expresamente la Ley, puede tener su apoyo en la naturaleza misma del Contrato, es decir el Arrendatario Financiero no puede ser considerado como un simple Usuario Temporal del bien, pues su relación con el bien lo acerca a los derechos que sobre la cosa tiene un propietario, aunque carezca de la facultad de disposición, por lo que estando este obligado a la conservación del bien y procurar su mantenimiento, debe responder de la pérdida de la cosa y seguir obligado a pagar las contraprestaciones pactadas en el Contrato aunque ya no siga disfrutando del uso o goce del bien.

Asimismo, el Arrendatario Financiero, por disposición legal, también responde de las pérdidas de los robos, destrucción o daños que sufran los bienes causados por motivo de su culpa o negligencia de él, de sus dependientes o de terceros, por lo que tampoco se libera del pago de las contraprestaciones por motivo de esas causas.

2.8.6. Ejercer acciones contra terceros.

Toda vez que es el Arrendatario quien responde por el robo, despojo, perturbación, destrucción, daños o cualquier acto de terceros que afecten el uso o goce del bien, la posesión de los mismos, o bien de la propiedad de ellos, él está obligado a ejercer las acciones necesarias para recuperar los bienes o defender su uso o goce de la misma manera que debe notificar a la Arrendadora Financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente del que

tenga conocimiento de esos hechos, de lo contrario responderá de los daños y perjuicios ocasionados a ésta última, en términos de lo que dispone el artículo 32 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.8.7. Contratación de un Seguro.

La Ley de la materia (Artículo 34), exige que en el Contrato de Arrendamiento Financiero se pacte la obligación de celebrar un Contrato de Seguro o una Garantía que cubra en los términos del Contrato por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción o instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños de los mismo, por motivo de su posesión o uso, así como la responsabilidad civil y profesional (objetiva), susceptible de causarse por motivo de la explotación o goce de los propios bienes que puedan causar daños a terceros, en su persona o propiedades. La obligación de contratar el seguro puede ser por cuenta de cualquiera de las partes de acuerdo a lo señalado en el Contrato, sin embargo el pago de las primas y los gastos del seguro son siempre a cargo del Arrendatario. Sin perjuicio de que en el Contrato se haya pactado que la obligación de contratar al seguro corresponde al Arrendatario, la Arrendadora por su parte podrá después de los tres días de celebrado el Contrato y sin que ésta obligación haya sido satisfecha, proceder a contratar los seguros o garantías correspondientes.

En el supuesto de que fuere la Arrendadora, la Obligada al concertar la celebración del Seguro o Garantía y ella incumpliere con ésta obligación y en caso de verificarse la pérdida o daño de la cosa, el Arrendatario estaría de

acuerdo a nuestra opinión, desligado a responder por los daños o pérdida de la cosa, a pesar de que en el Contrato se haya pactado en los términos antes expuestos que por él corre el riesgo de las pérdidas y daños que llegue a sufrir la cosa, en virtud de que estas obligaciones son subsidiarias a la principal que es la de contratar el seguro o garantía, en otras palabras quien está obligado de forma principal a responder por los riesgos que corre la cosa es en principio la Compañía Aseguradora, mientras que el Arrendatario sólo está de forma subsidiaria cuando el importe de las indemnizaciones otorgadas, por la compañía mutualista no alcance a cubrir dichos riesgos, y siendo este seguro o garantía una exigencia legal para la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero, aunque no se trate de un elemento esencial del mismo, en virtud de que el Contrato puede existir sin él, el obligado a contratar el seguro es también el que responde por el incumplimiento de dicha obligación. En el Contrato de Seguro o Garantía respectivo, debe de 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 las obligaciones a cargo del Arrendatario o de la responsabilidad de que queda obligada como propietaria de los bienes, por lo que en caso de que dicho importe no alcance a cubrir el saldo de las obligaciones del Arrendatario él está obligado al pago de las cantidades restantes.

Por otra parte, en caso de que exista un excedente en la indemnización otorgada, debe de ser éste aplicado en favor del Arrendatario, de lo contrario el Arrendador Financiero se enriquecería de forma ilegítima en perjuicio de su contraparte, ya que si consideramos que la indemnización ha llegado a

cubrir las prestaciones a cargo del Arrendatario corresponde a aplicar el resto a éste último que también ha resentido la pérdida o daño de la cosa.

2.9. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA

2.9.1. Adquirir los bienes objeto del Contrato.

Esta constituye la primera obligación de la Arrendadora Financiera, ya que de acuerdo al Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero, la organización Auxiliar del Crédito de que se trate, se obliga a adquirir determinados bienes, seleccionados previamente por el Arrendatario Financiero. Es opinión de **Arce Gargollo**,¹¹ que dicha obligación puede ser un requisito previo a la celebración del Contrato, aunque la Arrendadora Financiera puede otorgar en Arrendamiento Financiero, bienes recuperados, por motivo de incumplimiento de otros Contratos, es decir celebrar Contratos de esta especie, sobre bienes que por las causas mencionadas formen parte de su patrimonio.

El concepto de adquisición señalado en la Ley debe necesariamente significar que se trata de una compra-venta u otro título que tenga como fin el de transmitir la propiedad a la Arrendadora Financiera de lo contrario no se podría cumplir con dos de las opciones terminales que es vender los bienes dados en Arrendamiento Financiero.

¹¹ *Arce Gargollo. Op. Cit. Pág. 98.*

Por lo que respecta a los actos que den origen a la adquisición que haga la Arrendadora Financiera de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, serán regulados conforme a lo señalado por las leyes mercantiles.

Por último es importante señalar que el Contrato mediante el cual la Arrendadora adquiera el bien del proveedor, es un Contrato distinto del Arrendamiento Financiero, en el que el Arrendatario Financiero no interviene directamente en la relación contractual, a excepción de que se trate de un **Lease-Back**, ya que en todo caso la intervención del Arrendatario en la selección del bien y el proveedor sólo tiene efectos respecto a riesgos y defectos de los bienes.

2.9.2. Entregar los bienes.

La Arrendadora está obligada a entregar los bienes señalados por el Arrendatario, esta obligación puede surgir desde el momento de la firma del Contrato o posteriormente, como se mencionó con anterioridad, la entrega puede ser real, jurídica o virtual, la primera consiste en la entrega material de la cosa, que puede ser satisfecha por la parte Arrendadora directamente o como lo señala la Ley, que se pacte que la entrega material de los bienes se realice directamente al Arrendatario, por el proveedor en este caso la Arrendadora está obligada a legitimizar con documentos necesarios al Arrendatario para recibir dichos bienes o en su caso reclamar su entrega.

La entrega jurídica tiene lugar cuando la Ley aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el Arrendatario; por último la entrega virtual acontece cuando el Arrendatario Financiero acepte que la cosa dada en Arrendamiento queda a su disposición.

Como consecuencia de la entrega puntual de los bienes por actos u omisiones del Proveedor, se suele pactar en el Contrato de Arrendamiento Financiero una Cláusula de Subrogación Convencional del Arrendatario en el ejercicio de las acciones que correspondan a la Arrendadora Financiera en contra del Proveedor; a falta de Cláusula de Subrogación y en caso de no ser ejercidas las acciones correspondientes por la Arrendadora el propio Arrendatario Financiero a través de la acción oblicua (Indirecto o Subrogataria), podrá defender en interés propio los derechos de la Arrendadora Financiera sobre los bienes materia del Contrato, esto último sin perjuicio de que la Ley misma obligue a la parte Arrendadora a transmitir tales acciones o a legitimar al Arrendatario Financiero para que haga valer los derechos que le corresponden como adquirente o comprador.

2.9.3 Ceder los derechos de Acreedor.

Como contraprestación de la responsabilidad que asume el Arrendatario de responder por los vicios o defectos ocultos de los bienes, la Arrendadora está obligada a transmitir aquellos derechos que como Compradora (adquirente), tenga para que sea la Arrendataria la que los ejercite en contra del Vendedor (enajenante). Así tenemos que como obligación alterna de la anteriormente señalada, la Arrendadora podrá

otorgar un poder especial para pleitos y cobranzas a el Arrendatario a fin de que éste quede legitimado, para que en representación de la Organización Auxiliar del Crédito ejercite los derechos derivados de la adquisición.

2.9.4. Otorgar el uso o goce de los bienes.

Siendo el objeto materia del Contrato un bien o bienes propiedad de la Arrendadora Financiera, ésta por virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero está obligada a conceder el uso o goce del bien dado en Arrendamiento, por tratarse de un Contrato de Tracto Sucesivo, la presente obligación es temporal, sujeta a un período determinado que constituye un plazo forzoso.

2.9.5. Contratar un seguro.

De acuerdo a lo señalado por el Artículo 34 de la Ley de la materia, en el Contrato de Arrendamiento Financiero debe de pactarse la obligación a cargo de cualquiera de las partes de celebrar un Contrato de Seguro sobre el bien objeto del Contrato; en virtud de que este punto ya fue tratado en la parte correspondiente a las obligaciones del Arrendatario nos remitimos a ello.

2.9.6. Ventajas y desventajas del Arrendamiento Financiero.

Es pertinente en el presente trabajo enunciar las ventajas y desventajas que nos otorga la figura del Arrendamiento Financiero, así tenemos que entre las principales ventajas con que cuenta son:

- 1.- *No existen garantías adicionales, ya que en el Arrendamiento Financiero las constituyen los mismos bienes Arrendados, no comprometiendo otros bienes de la empresa como lo exigen otros tipos de Financiamientos.*
- 2.- *Mantiene intacto el capital de trabajo al no requerir desembolsos importantes, y permite que se utilice en inversiones más productivas, logrando una mayor expansión del negocio.*
- 3.- *Conserva líneas de crédito, las cuales pueden emplearse para otros fines.*
- 4.- *La Arrendadora Financiera financia el 100% del Valor del Equipo, a diferencia de otros Financiamientos que requieren necesariamente enganches o garantías.*
- 5.- *Es importante considerar que el Arrendamiento se paga con el rendimiento producido por el mismo bien.*
- 6.- *Se genera un cargo a resultados, que será provechoso en Impuestos, esto es por la depreciación y por la carga financiera amortizable (intereses).*

- 7.- *En el caso del Lease-Back, se obtiene liquidez sin perder el uso o goce de los bienes.*

Entre las desventajas podemos encontrar las siguientes:

- 1.- *Se puede presentar un alto costo de Financiamiento, ya que las rentas pactadas son mayores a las de otras obligaciones.*
- 2.- *Las tasas de interés son más altas que las de otras formas de Financiamiento.*
- 3.- *Los Gastos Notariales serán con cargo al Arrendatario Financiero, así como los Gastos de Instalación, Seguros, Transportación e Impuestos que se generen respecto del bien dado en Arrendamiento.*
- 4.- *Disposición de tener poca inversión con Activos Fijos, y en el caso de pedir Financiamiento a otra fuente ésta podrá negarlo.*

CAPITULO

III

**MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

C A P I T U L O

I I I

"MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO"

Como todo Contrato, el Arrendamiento Financiero tiene un origen pero también un fin, lo que implica que deja de producir efectos o que éstos efectos jurídicos se extingan como consecuencia de hechos o actos posteriores. Entre las causas de terminación que el Contrato de Arrendamiento Financiero comparte con otros, encontramos las siguientes:

3.1. Agotamiento natural del Contrato.

También la realización plena de las obligaciones naturales del Contrato, es el modo natural y ordinario de terminar cualquier Contrato.

3.2. Vencimiento del Plazo.

Esta causal de terminación también constituye un elemento esencial del Contrato analizado, en consecuencia se establece un término resolutivo para la duración del Contrato.

3.3. La muerte de uno de los contratantes.

Aunque es una causa general de terminación de los Contratos *intuitu personae*, y como ya se expuso el Contrato de Arrendamiento Financiero

pertenece a esta clasificación por lo que se refiere a la parte Arrendataria, parecería que también ésta causa se aplica al presente Contrato, sin embargo es una excepción a esta forma de terminación, toda vez que el artículo 2408 del Código Civil, ordenamiento de aplicación supletoria, en términos del artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, dispone que el Contrato de Arrendamiento Financiero no se rescinde, con la muerte del Arrendatario, salvo pacto en contrario.

3.4. Por mutuo consentimiento de las partes.

En efecto, y contrario a lo que piensan muchos Juristas, las partes de un Contrato pueden celebrar un Convenio que tenga por objeto extinguir las obligaciones del Contrato de Arrendamiento Financiero. En esas condiciones, en la Fracción II del Artículo 2483 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, se señala como modo de terminación del Contrato el Convenio expreso, precepto legal que puede ser aplicado a nuestro Contrato de naturaleza Financiera; sin embargo, las Arrendadoras Financieras no pueden consentir la terminación anticipada de un Contrato, salvo en casos extraordinarios, ya que los créditos otorgados se encuentran sujetos a ciertas reglas.

3.5. Por rescisión o resolución del Contrato.

Constituyendo el Contrato de Arrendamiento Financiero un Contrato Bilateral, éste puede ser rescindido o resuelto por alguna de las partes en el caso de que se haya establecido en el Contrato de Arrendamiento Financiero

Pacto Comisorio Expreso, sin necesidad de intervención judicial para tal fin, aunque si se requiera de ella para que sean restituidas las prestaciones ya otorgadas, también puede ser rescindido a petición de las partes y a través de una declaración judicial, toda vez que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el incumplimiento en los Contratos Bilaterales no resuelve automáticamente el Contrato, sino que es necesario acudir a la Autoridad Judicial, pero que sin embargo dicha resolución es automática cuando ha habido Pacto Comisorio Expreso:

El Pacto Comisorio Expreso, es legítimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece en el tácito, en que el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión; el Contrato se resuelve automáticamente por el sólo efecto del incumplimiento y sin intervención de los Tribunales; por tanto, si el Pacto Comisorio no es Expreso, sino tácito, es evidente que una de las partes no puede rescindir por sí y ante sí, el Contrato tan sólo porque la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio Contrato le impuso, si el Pacto Comisorio o sea la Cláusula por la que las partes convienen en que el Contrato sea resuelto si uno u otra no cumpliera con su obligación, no figura expresamente en el documento en que consta el Contrato respectivo, es evidente que tal Pacto no pudo operar de pleno derecho, "(Semana Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Cuarta Parte, Volumen I, página 119, Amparo de México Tractor an Machinery Co. S.A.; y en igual sentido Amparo 5061/1952. Banco de Crédito Ejidal. 27 de enero de 1955)".

En efecto, el Contrato se puede pactar de forma expresa que es facultad de las partes el poder rescindir el Contrato en caso de que una de

ellas incumpla, cabe aclarar que para que tal incumplimiento sea causa de rescisión de un Contrato, es menester que el incumplimiento sea de consideración, en atención a la importancia de la obligación incumplida, pues los incumplimientos de obligaciones accesorias no son fundamento de una acción rescisoria, salvo que se haya pactado en forma expresa.

Por tratarse de un Contrato de Tracto Sucesivo, en caso de operar la rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero, ésta no se realizará de forma retroactiva, por lo tanto la Arrendadora Financiera se quedará con las rentas pagadas hasta la fecha como pago de una obligación a cargo del Arrendatario; sin embargo, “en justicia, los efectos de la rescisión deben determinar qué parte se devuelve al Arrendatario (precio de la opción), y que parte tiene que conservar la Arrendadora Financiera (pago de uso del bien y otros gastos).¹³ Lo anterior toda vez que consideramos que el precio del Arrendamiento es contraprestación tanto por el uso del bien como de elección de una de las opciones terminales; con respecto de la renta pagada debe determinarse qué parte se pagó por el uso del bien y que parte se pagó como contraprestación del derecho de opción, que tiene desde luego un valor económico.

3.6. Opciones Terminales.

La opción terminal es una Cláusula de un Contrato por el cual el Beneficiario de la opción tiene derecho a decidir dentro de un período determinado, y de forma unilateral la celebración de determinado acto; sin

¹³ Arce Gargallo Javier. *Op. Cit.* Pág. 112.

embargo, de acuerdo a la Ley de la materia, la elección de alguna de las opciones terminales constituye una obligación del Arrendatario Financiero; por lo tanto, resulta más atinado el siguiente concepto de opción para el siguiente caso, **“facultad reconocida a un Sujeto de escoger o elegir una entre varias cosas o una entre varias obligaciones de naturaleza alternativa”**.¹⁴

En efecto, toda vez que el Arrendatario debe de optar entre alguna de las opciones terminales, ésta opción constituye una obligación de su parte, asimismo se trata de una obligación alternativa desde el momento que él está obligado a uno de diversos hechos, o a una de diferentes cosas y cumple prestando cualquiera de esos hechos o cosas (Artículo 1962 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), en caso de que sólo una de las obligaciones alternativas fuere realizable el Arrendatario perderá el Derecho de opción o elección Artículo 1965 Código Civil, aplicado supletoriamente en términos del artículo 10 del Ordenamiento Legal mencionado en segundo término).

El Arrendatario Financiero de acuerdo al Artículo 27 de la Ley de la materia, debe optar por alguna de las opciones terminales un mes antes de concluida, la vigencia del Contrato y con esa anticipación notificar por escrito a la Arrendadora Financiera su elección.

Sin perjuicio de las obligaciones alternativas comentadas, la Ley señala que desde el momento de la celebración del Contrato se puede pactar

¹⁴ De Piña Rafael. *Diccionario de Derecho*. Edit. Porrúa. Décima Séptima Edición. México, 1991. Pág. 388.

la obligación del Arrendatario Financiero de adoptar de antemano alguna de las aplicaciones terminales señaladas. En este caso no existen obligaciones alternativas, sino una obligación a plazo, toda vez que se señala un cierto día para el cumplimiento de esa única obligación final, es decir el término de vigencia del Contrato.

Cualquiera que sea la opción terminal seleccionada, la Arrendadora Financiera no puede oponerse a su ejercicio, a menos de que se trate de la prórroga del Contrato, cuando el Arrendatario Financiero se encuentre en estado de insolvencia y resulte previsible al realizar la operación que carece de capacidad económica para pagar o responder el importe de las parcialidades, produciendo quebranto patrimonial a la parte Arrendadora (Artículo 97 fracción II inciso b) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Así tenemos que el multicitado Artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece las siguientes opciones terminales, entre las que el Arrendatario Financiero deberá optar al concluir el plazo de vigencia del Contrato.

3.7. Adquirir el Bien.

En efecto esta constituye la primera opción terminal prevista en la Ley, además de que es la más observada en la práctica, en caso de ser elegida esta opción, el precio del bien señalado en la compraventa debe de ser inferior a su valor de adquisición, si el precio se pactó desde el momento

de la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero, o inferior al precio de mercado del bien a la fecha de adquisición conforme a las bases establecidas en el Contrato; en todo caso este precio ha sido denominado en la Doctrina valor residual,¹⁵ generalmente es simbólico y oscila entre el cinco y siete por ciento del valor original del bien, debido a que se ha cubierto el precio durante el período de uso.

En lo particular, esta primera opción terminal constituye una promesa de compraventa, por lo que se trata de una Cláusula Preparatoria de un Contrato futuro, como tal debe constar por escrito, limitarse a cierto tiempo y contener los elementos esenciales del Contrato de Compraventa, que en este caso son el bien dado en Arrendamiento Financiero y el precio que no debe de exceder los montos antes señalados.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe nuevamente aclarar que en caso de que no exista previamente el precio del bien en el Contrato, el precio del objeto arrendado al ejercerse esta opción terminal puede llegar a ser superior al Valor del Objeto materia del Contrato de Arrendamiento Financiero sobre todo en los períodos de inflación.

3.8. Prórroga del plazo del Contrato.

En caso de optarse por esta opción terminal, la Ley señala que la contraprestación que deberá cubrir el Arrendatario, para continuar en el uso o goce del bien, debe consistir en una renta menor a los pagos periódicos que

¹⁵ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 78.

se venían haciendo durante la vigencia del contrato, conforme a las bases establecidas en el contrato. En ese sentido los cánones disminuyen, como consecuencia de la operación del bien, es decir, después de vencido el plazo del contrato y prorrogado éste el bien objeto del mismo no tiene el mismo valor que antes por efecto de la depreciación o, en el caso de bienes no depreciables las rentas disminuyen como resultado de que el valor de dichos bienes ya ha sido pagado casi en su totalidad durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Por otra parte, cabe la duda de si una vez fenecido el nuevo plazo habrá la obligación del Arrendatario Financiero a restituir el bien a la Arrendadora Financiera o si nuevamente existirá la posibilidad de optar por alguna de las opciones terminales, nosotros nos adherimos a la opinión de León Tovar,¹⁶ quien considera que necesariamente debe de restituirse el bien a la Arrendadora Financiera, toda vez que vencido el plazo de prórroga del contrato la Arrendadora Financiera ha cumplido con su obligación de respetar el ejercicio de alguna de las opciones terminales.

3.9. Participación en el producto de la venta del Bien.

La participación en el producto de la venta por parte del Arrendatario, se determinará en las opciones y términos estipulados en el contrato. en el caso excepcional de que el precio de venta a un tercero no cubra el valor residual del Arrendamiento Financiero la parte Arrendataria deberá aportar la diferencia, por el contrario, si es superior el precio obtenido se distribuye el excedente de acuerdo con el porcentaje establecido en el contrato.

¹⁶ León Tovar. *Op. Cit.* Pág. 81.

3.10. Otras opciones.

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público está debidamente facultada para autorizar, mediante disposiciones de carácter general, otras opciones terminales. Además, señala el artículo citado, para que se autoricen otras opciones terminales los contratos de Arrendamiento Financiero deben de contener de conformidad con el primer párrafo del artículo 25 de la Ley en cita, los siguientes elementos:

- 1.- Que la Arrendadora Financiera adquiera los bienes materia del contrato.*
- 2.- Se conceda el uso o goce de dichos bienes.*
- 3.- Se pacte un plazo forzoso para ambas partes.*
- 4.- Se pague una contraprestación, liquidables en pagos parciales en dinero que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios.*

Como ejemplo de las posibles opciones terminales que se pueden llegar a autorizar tenemos la de una vez transcurrido el plazo forzoso, afectar los bienes en fideicomiso y designar como fideicomisarios a las partes del Contrato de Arrendamiento Financiero o también celebrar sobre los mismos

un Contrato de Arrendamiento Financiero con un tercero y que ambas partes compartan el producto de las rentas e inclusive realizar una donación, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

CAPITULO

IV

**MARCO JURIDICO DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

C A P I T U L O

I V

"MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO"

Como hemos podido apreciar, esta operación se encuentra debidamente respaldada por un contrato, dentro del cual se tuvo que conjuntar el derecho plasmado en diferentes ordenamientos, siendo el principal la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, ya que ésta es la que regula la actividad de las Arrendadoras Financieras; pero no debemos dejar pasar por alto a los ordenamientos de tipo general, mismos que dieron origen a la normatividad específica de la actividad.

Para tener un panorama general de la Legislación no impositiva del Arrendamiento Financiero, tomaremos los aspectos más relevantes, comenzando con los ordenamientos generales.

4.1. Código Civil.

Dentro de este ordenamiento jurídico, se define la figura de el Contrato de Compraventa, los bienes muebles y el arrendamiento.

Primeramente define al Contrato como el Convenio entre dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos

(artículos 1792 y 1793 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

Cuando en este Convenio uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro a pagar por dicha cosa o derecho un precio cierto y determinado, se dice que es un Contrato de Compraventa, ésta empieza a considerarse válida desde que se entrega el bien, se paga o cuando se acuerda realizarla por ambas partes (artículo 2248 del Código Civil, aplicado supletoriamente a la Ley de la materia).

Por otro lado, se dice que es un Contrato de Arrendamiento, cuando una de las partes contratantes otorga el uso o goce temporal de un bien a otra a cambio de pagos periódicos de un precio cierto y determinado (artículo 2398 del Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en términos de su artículo 10).

Por último, este mismo ordenamiento nos dice que son bienes muebles aquellos que se pueden trasladar de un lugar a otro (artículo 753, 754 y 755 del Código Civil, aplicados en forma supletoria a la Legislación de la materia).

Es pertinente mencionar que se han definido estos conceptos, toda vez que dentro del Arrendamiento Financiero se utilizan como partes fundamentales de la operación, en virtud de que es un Arrendamiento de Muebles o Inmuebles teniendo opciones al finalizar el plazo forzoso entre las

que destacan la venta del bien por parte del Arrendatario o de un tercero, misma que se realiza mediante la celebración de un contrato.

4.2. Código de Comercio.

Como se analizó en el punto anterior, el Arrendamiento Financiero se asemeja a una compra en abonos, es por esa razón que inicialmente se consideraba que el Código de Comercio era el que normaba la operación, ya que en ambas se efectúa una “venta” con reserva de dominio, es decir, el vendedor o arrendador, en este caso quedan como propietarios legales del bien hasta el fin del contrato, el cual se ratifica ante un Corredor o un Notario Público.

En este Ordenamiento Legal, se encuentra tipificado los procedimientos para poder hacer exigible una obligación, relativa a un Contrato de Arrendamiento Financiero, como son el juicio Ejecutivo Mercantil y Ordinario Mercantil.

4.3. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Para evitar las confusiones en cuanto a la competencia de las Leyes y Autoridades, se creo recientemente esta Ley, misma que en sus primeros articulos regula la creación en general de las Organizaciones Auxiliares de Crédito, así como su funcionamiento.

El artículo 3o. fracción II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, habla de que las Arrendadoras Financiera

son Organizaciones Auxiliares de Crédito, en el artículo 5o. nos menciona la concesión que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público debe otorgar para que estas Instituciones puedan operar.

El artículo 7o. de la citada Ley, dice que las palabras Organización Auxiliar de Crédito, Arrendadora Financiera y otras análogas en cualquier idioma sólo podrán ser usadas por aquéllas sociedades que tengan la concesión antes mencionada.

Las Arrendadoras Financieras, según el artículo 8o. del Ordenamiento Legal en comento, menciona que deberán constituirse como sociedades anónimas, según la Ley General de Sociedades Mercantiles, que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, les determinará el capital mínimo de operación, el cual en cualquier caso deberá estar completamente pagado. Este mismo artículo regula la inversión de otras organizaciones y de extranjeros, así como algunas reglas para los administradores y en general para sus funcionarios, en cuanto a limitantes, por lo que hace a la escritura constitutiva y sus modificaciones deberán ser aprobadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y registradas en el Registro de Comercio.

Dentro del título II, Capítulo II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se enumeran las operaciones que pueden realizar las Arrendadoras Financieras: Adquirir bienes para darlos en Arrendamiento Financiero; obtener préstamos y créditos destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en este Capítulo para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social; descontar, dar en

prenda o negociar los títulos de crédito y derechos provenientes de los mismos, constituir depósitos, así como adquirir valores aprobados por la Comisión Nacional de Valores; adquirir el equipo para sus oficinas y las demás análogas y conexas que esta u otras Leyes autoricen, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, regula el Arrendamiento y lo define: La Arrendadora podrá adquirir bienes para otorgar el uso o goce temporal de los mismos, a un plazo forzoso a otra persona, la cual se obliga a pagar como contraprestación una cantidad en pagos parciales en dinero que cubra el valor del bien y su carga financiera y al finalizar el plazo antes mencionado adoptar una de las opciones terminales. El plazo deberá ser de acuerdo a las necesidades de la Arrendadora. El contrato se deberá ratificar ante Notario Público o cualquier Fedatario Público.

Se emitirán pagarés por parte de “La Arrendataria”, a favor de “La Arrendadora”, para cubrir las rentas globales, los cuales deben de ser identificados suficientemente, estos títulos no se entienden como pago de la contraprestación ni de parcialidades, según el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Una vez vencido el plazo inicial forzoso, según el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, el Arrendatario podrá optar por: Comprar el bien a un precio inferior al de la

adquisición o al de mercado a la fecha de la compra, prorrogar el plazo del arrendamiento con una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, o participar en la venta de los bienes a un tercero. Es pertinente mencionar que en el referido artículo, también se especifica que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de la Ley en comento, ésto es, que mediante los pagos parciales que se hayan convenido, quede totalmente cubierto el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.

Ahora bien, en caso de que la Arrendataria eligiera alguna de las opciones terminales al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la Arrendadora Financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cual de ellas va adoptar respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se haya estipulado en el contrato.

Los bienes generalmente serán entregados por el proveedor, fabricante o constructor directamente al Arrendatario, la fecha de entrega no tendrá injerencia en los plazos para los pagos mismos que empezarán a contar desde que se firme el contrato, sin importar que los bienes no hayan sido entregados aún salvo pacto en contrario (artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).

En el artículo 29 de la Ley en comento, se obliga “La Arrendataria” a mantener los bienes arrendados en perfectas condiciones y utilizarlos en la forma correcta y para lo que fueron creados.

Debido a que es la Arrendataria la que conoce sus necesidades, es ella y sólo ella quien elige los bienes sujetos del contrato, así como el proveedor y para evitar confusiones deberá especificar por escrito todos los detalles concernientes, pues la Arrendadora no se hará responsable de cualquier error; queda como riesgo de "La Arrendataria", todos los vicios y defectos de la maquinaria elegida y las posibles pérdidas y daños parciales o totales de los bienes aún cuando sean imputables a causas de fuerza mayor o casos fortuitos, a pesar de ésto, tendrá que cumplir hasta el final del contrato (artículos 30 y 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

"La Arrendataria es la responsable de mantener fuera de peligro legal los bienes objeto del contrato, cuando ésto suceda, ésta tendrá la obligación de liberarlo. Para lo anterior, "La Arrendadora" estará obligada a legitimar a "La Arrendataria", para que en su representación ejercite dichas acciones o defensas cuando ello sea necesario, independientemente de lo anterior, la Arrendadora Financiera en caso de que no se efectúe o no se ejercitan 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. (artículo 32 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).

Cuando el Arrendatario no cumpliera con sus obligaciones la Arrendadora Financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes dados en arrendamiento, decretando la Autoridad dicha posesión siempre y cuando ésta sea solicitada en el escrito de demanda o durante la tramitación

del juicio, siempre que se acompañe a la misma, el contrato correspondiente debidamente ratificado ante Fedatario Público, así como el estado de cuenta certificado, por el Contador de la Organización Auxiliar del Crédito de que se trate. (Artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).

El artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, menciona que para seguridad de “La Arrendadora” “La Arrendataria” está obligada a contar con un seguro o garantía sobre los bienes a favor de la primera, en su caso de que la garantía o los seguros no cubran el importe de los daños causados por los bienes o a ellos “La Arrendataria” hará frente al excedente. En caso de que “La Arrendataria” no asegure los bienes, generalmente en los contratos se estipula que podrá hacerlo “La Arrendadora” financiera, incorporando todas las erogaciones hechas por tal concepto a las rentas estipuladas en dicho contrato. Ahora bien, cabe la posibilidad de que aún habiéndose estipulado en el contrato, lo referente a dicho seguro el Arrendatario Financiero no lo realice, tal omisión constituirá causa de rescisión del contrato (artículo 35 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito).

En cuanto a la figura del arrendamiento financiero que estudiamos, éstas son las reglas que la delimitan, como se ha podido observar en los anteriores artículos se encuentran soportadas las cláusulas principales del Contrato de Arrendamiento Financiero.

CAPITULO

V

**EL PROCESO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL**

C A P I T U L O

V

"EL PROCESO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL"

5.1. Competencia.

Existe un proceso (juicio) que las partes podrán iniciar para la resolución de las controversias que surjan con motivo del Contrato de Arrendamiento Financiero, a efecto de alcanzar la aplicación judicial del Derecho Objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado, para que se resuelvan las controversias que se susciten entre las partes de una relación jurídica y aplicar el derecho al caso concreto en favor de quien tiene la razón y la demostró.

Así tenemos que de conformidad con lo anterior y con el artículo 102 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en caso de controversia o reclamación derivada del contrato, existen tres órganos encargados de resolver el conflicto suscitado entre las partes, que son los siguientes:

- A) *La Comisión Nacional Bancaria.*
- B) *Los Tribunales Federales.*
- C) *Los Tribunales Locales o del Orden Común.*

En consecuencia, sin perjuicio de las consideraciones que se hagan más adelante, señalamos que existe una Jurisdicción concurrente entre las Autoridades encargadas de impartir justicia de acuerdo a las normas jurídicas. Lo anterior, toda vez que se permite intervenir en el mismo género de asuntos a los Organos antes aludidos. En la Jurisdicción concurrente el actor (reclamante) decide ante que Organo somete su demanda o reclamación.

En caso de que el actor reclamante sea el Arrendatario, la Arrendadora se encuentra constreñida a someterse a la Jurisdicción del Organo que elija el Arrendatario, en virtud de que es la misma Ley especial la que impone la obligación de sujetarse, en su caso, a la decisión de la Comisión Nacional Bancaria, mientras que en caso de que el Arrendatario sea la parte demandada, sólo está sujeto a la Jurisdicción de los Tribunales Locales o Federales, ésto último como resultado de la garantía individual consagrada en el artículo 13 Constitucional.

5.2. EL JUICIO EJECUTIVO

5.2.1. Competencia.

Como se dijo anteriormente, en caso de conflicto, las partes en el Contrato de Arrendamiento Financiero, también pueden elegir ejercer sus derechos ante los Tribunales competentes.

Ahora bien, son Tribunales competentes, en cuanto al ámbito territorial de la Ley General de Organizaciones Auxiliares del Crédito, los Juzgados Federales o los del orden común. Esta concurrencia de competencia tiene como fundamento el artículo 104 fracción I de nuestra Carta Magna, que en lo conducente señala que corresponde a los Tribunales de la Federación conocer las controversias del Orden Civil que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de Leyes Federales, sin perjuicio de lo anterior, la constitución también dispone, que cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán también conocer de ellas, a elección del actor, los Tribunales del Orden Común de los Estados y del Distrito Federal.

Por otra parte, en los Contratos de Arrendamiento Financiero, se puede pactar una cláusula de jurisdicción, que consiste en señalar un domicilio convencional para el cumplimiento de las obligaciones que tuvieron su fuente en el contrato estudiado y, en consecuencia, es el lugar donde se radica el juicio en caso de conflicto, de lo contrario, serán los Tribunales competentes los que tengan su Jurisdicción en el domicilio del deudor.

5.2.2. Naturaleza del Juicio.

En todo caso, sin importar que Tribunales conozcan del asunto, el juicio tendrá naturaleza mercantil y se ventilara y substanciara como Juicio Mercantil, toda vez que el Contrato de Arrendamiento Financiero es un acto de comercio, como se explicó en su oportunidad.

En estas condiciones y de conformidad con el artículo 1049 del Código de Comercio, aplicado supletoriamente a la Ley de la materia, son Juicios Mercantiles los que tengan como objeto resolver las controversias surgidas de los actos de comercio.

A mayor abundamiento, el artículo 1050 del Código de Comercio directamente determina que en caso de que el acto tenga naturaleza civil para una de las partes y para la otra lo tenga comercial, las controversias se regirán por las Leyes Mercantiles.

En este orden de ideas, resulta que en caso de conflicto y al optar por la justicia impartida por el poder judicial, son reglas procesales para estos Juicios las contenidas en el Código de Comercio y las previstas en la propia Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, así como las del Derecho Común, en términos del artículo 10 de la Ley de la materia.

5.2.3. Via Ejecutiva Mercantil.

Se trata de un Juicio Ejecutivo Mercantil, toda vez que la demanda se funda en un documento que trae aparejada ejecución.

En efecto, desde el momento en que los Contratos de Arrendamiento Financiero se ratifican ante la presencia de un Fedatario Público son documentos públicos y de esta manera materializa la hipótesis normativa prevista en la fracción II del artículo 1391 del Código de Comercio.

A mayor abundamiento, son documentos públicos, de acuerdo al artículo 1237 del Código de Comercio, de aplicación supletoria a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, entre otros, las pólizas de Contratos Mercantiles, celebrados con intervención de Corredor Público, así como los testimonios de Escrituras Públicas, luego entonces al ser el Contrato de Arrendamiento Financiero ratificado ante un Fedatario, obtendrá la calidad de documento público y como consecuencia dicho documento traerá aparejada ejecución.

5.2.4. Título Ejecutivo.

Es el instrumento que trae aparejada ejecución contra el obligado y con base en el se puede proceder sumariamente al embargo y venta de los bienes del deudor moroso para satisfacer al acreedor.

De acuerdo con la opinión de **Becerra Bautista**, sólo son títulos ejecutivos los que la Ley reconoce de forma expresa y que deben de contener un acto jurídico del que derive un derecho y consecuentemente una obligación cierta, líquida y exigible. En estas condiciones, el crédito es cierto cuando el título dá prueba plena y suficiente al Juzgador, por su simple lectura de quién es el acreedor y quién es el deudor. Es liquido, si del titulo resulta la determinación de la especie de la deuda y de la cantidad que debe ser satisfecha finalmente es exigible cuando no exista plazo ni condición pendientes.

En consecuencia, toda vez que a través del Contrato de Arrendamiento Financiero se pacten de forma precisa las obligaciones de las partes, el documento donde se haga constar lo anterior será cierto, de la misma manera desde el momento de que en el Contrato se establece específicamente el bien que se otorga en Arrendamiento Financiero, así como las rentas pactadas estamos en la presencia de un título con la característica de ser líquido.

5.2.5. Demanda.

Como toda contienda judicial los Juicios que versen sobre Contratos de Arrendamiento Financiero principiarán con una demanda dentro de la cual se expresarán entre otros puntos, el Tribunal ante el cual se promueve, el nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones, el nombre del demandado y su domicilio, el objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa, los fundamentos de derecho y la acción que pretende, así como la cantidad y conceptos que demanda, a fin de determinar la competencia. Asimismo se anexarán a dicho escrito los documentos base de la acción, que en este caso son los siguientes:

- 1) *Contrato de Arrendamiento Financiero y anexos del mismo, en caso de existir.*
- 2) *Acta de ratificación del Contrato de Arrendamiento Financiero, pasada ante la Fe de un Corredor o Notario Publico.*

- 3) *Certificación contable, respecto de las sumas adeudadas por el importe de las rentas vencidas, los intereses moratorios, así como el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.*

Ahora bien, dentro de las prestaciones que se reclamen en la demanda, deberá solicitarse salvo error u omisión y dependiendo del caso concreto, así como lo convenido en el Contrato de Arrendamiento respectivo:

A) El pago por concepto de la suerte principal, que incluye:

1) *Rentas adeudadas.*

2) *Intereses Moratorios e Impuesto al Valor Agregado.*

B) El pago de las rentas que se sigan causando por los bienes arrendados a los demandados, hasta la total devolución y entrega de dichos bienes, conforme a lo pactado en el Contrato de Arrendamiento Financiero base de la acción, cuya cuantificación se realizará en ejecución de sentencia.

C) El pago sobre los intereses moratorios que se sigan causando hasta la total solución del adeudo, cuya cuantificación se hará en ejecución de sentencia.

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

D) El pago del Impuesto al Valor Agregado, sobre los intereses moratorios que se sigan causando hasta la total solución del adeudo, cuya cuantificación se realizará en ejecución de sentencia.

E) Según el caso la rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero con sus accesorios.

F) La devolución inmediata por parte de los demandados de los bienes materia del Contrato de Arrendamiento Financiero.

G) El pago de una indemnización por el demérito sufrido por los bienes dados en Arrendamiento, fuera del uso normal, los que se cuantificarán por Peritos.

H) El pago de gastos y costas que se generen en el juicio.

5.2.6. Auto admisorio y embargo.

Presentada la demanda, misma que deberá de ser acompañada del Contrato de Arrendamiento Financiero como documento base de la acción, tal y como se indicó anteriormente, el Juez si la considera admisible, debe dictar el auto de embargo provisional, también llamado de ejecución o de exequendo, por virtud del cual se requiera de pago al deudor y no verificando éste se proceda a embargar bienes suficientes propiedad del mismo, que cubran la cantidad o cantidades reclamadas en la demanda y contenidas en el Contrato de Arrendamiento Financiero. De acuerdo al

contenido del artículo 1393 del Código de Comercio, si en la primera búsqueda no se encuentra el demandado, se deberá dejar citatorio al mismo, fijándole día y hora hábiles dentro de un lapso comprendido entre las siete y las setenta y dos horas posteriores, para que aguarde y en caso de que no lo haga se procederá al embargo con cualquier persona que se encuentre en la casa o con el vecino más inmediato.

El artículo 1395 del Código en cita establece el orden que se debe seguir en el embargo para señalar los bienes, mismos que una vez embargados serán puestos en depósito bajo la responsabilidad del actor, pudiendo designar como depositario cualquiera de las partes o un tercero.

Como modalidad especial que establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en favor de las Arrendadoras Financieras es la que se encuentra prevista en el artículo 33 de la citada Ley, mismo que establece que al ser exigible la obligación y ante el incumplimiento del Arrendatario de las obligaciones a cargo del mismo, la Arrendadora para pedir judicialmente la posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero. El Juez decretará la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, es decir, ordenará el secuestro judicial del bien otorgado en Arrendamiento Financiero, siempre y cuando el actor haya acompañado a su demanda el Contrato de Arrendamiento Financiero debidamente ratificado ante Fedatario Público, así como el estado de cuenta certificado por el Contador de la Organización Auxiliar del Crédito, que en términos del artículo 47 de la citada Ley, hace fe salvo prueba en contrario para la fijación del saldo resultante a cargo del deudor. Asimismo, como

hace bien en señalar Arce Gargollo, el artículo 33 relacionado con el 47 de la Ley de la materia, presenta dos problemas el primero consiste en que el Contador aludido no es un órgano obligatorio o una función que de acuerdo con la propia Ley deban tener las Arrendadoras Financieras, por lo que no se detalla qué características debe de tener o si debe ser un empleado de la Organización Auxiliar del Crédito o un Asesor Externo de la Sociedad; al igual que los requisitos que debe tener ese Contador y si lo puede suplir otro funcionario, etc., el segundo problema es la naturaleza probatoria del estado de cuenta, ya que no es un peritaje que daría derecho a la contraparte a nombrar a su Perito, tampoco se trata de un documento público de acuerdo al Código de Comercio o al Código de Procedimientos Civiles, ya que los Contadores no tienen Fé Pública y la propia Ley señala que admite prueba en contrario, por lo que consideramos que el estado de cuenta tan solo es un medio de prueba que consiste en una documental privada que tiene como función la de ayudar al Juzgador a determinar las rentas pagadas que corresponde al pago del uso del bien y que corresponde al pago de la contraprestación del Derecho de ejercer la opción terminal que tiene desde luego un valor económico, mismo que deberá de ser restituido por la Arrendadora Financiera, si opera la rescisión del Contrato. Ahora bien, a continuación se transcribe un acuerdo que fue realizado siguiendo los lineamientos anteriormente expuestos y en el cual a criterio del Juzgador es procedente decretar la posesión de los bienes dados en Arrendamiento al actor.

"México, Distrito Federal, a veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y seis con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan

fórmese y registrese este expediente, se tiene por presentado a _____ en su carácter de Apoderados de Arrendadora _____, S.A., Organización Auxiliar del Crédito, personalidad que acreditan en términos de la copia certificada anexa, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizando para los mismos efectos a las personas que indica, demandando en la Vía Ejecutiva Mercantil, al C. _____, con fundamento en lo dispuesto por el contenido de los artículos 24, 25, 29, 33, 47 y 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y teniendo el presente auto efectos de mandamiento en forma requiérase al demandado, para que en el acto de la diligencia haga pago a la actora de la suerte principal, más intereses devengados, gastos y costas que se generen en el presente juicio y no haciéndolo embárguensele bienes de su propiedad que garanticen lo reclamado. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1392, 1394, _____ 1396 y demás relativos y aplicables del Código de Comercio y 34, 35, 47 y 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se dicta auto de ejecución con efectos de mandamiento en forma, remítanse los presentes autos al C. Ejecutor adscrito a este juzgado, para que se constituya en el domicilio del demandado, requiriéndolo para que en el acto de la diligencia haga entrega a la actora del bien dado en Arrendamiento, de conformidad con lo que dispone el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el que quedará en posesión de la persona que designe la actora bajo su responsabilidad, hecho que sea, con las copias simples exhibidas córrase traslado y

emplácese al demandado por el término de cinco días para que efectúe el pago al actor o se oponga a la ejecución como lo dispone el artículo 1396 del Código de Comercio.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez.- Doy Fe.

Asimismo tenemos que existe por otra parte un criterio totalmente contrario al auto que antecede, y que se encuentra plasmado en la siguiente Tesis de Jurisprudencia:

“ARRENDAMIENTO FINANCIERO. LA ENTREGA DE LA POSESION DE LOS BIENES ARRENDADOS SOLO PROCEDE CUANDO SE DEMANDA LA RESCISION DEL CONTRATO. *De una sana y lógica interpretación del artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se desprende que la facultad de pedir la posesión de los bienes arrendados se otorga exclusivamente para el caso de que la arrendadora demande la rescisión del contrato de arrendamiento, ante el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, porque de esta manera da por terminado el contrato y obtiene de inmediato, en la vía Ejecutiva Mercantil, la entrega de los bienes dados en arrendamiento; pues, por un lado, el cumplimiento forzoso del contrato implica dar por vencido en forma anticipada el plazo fijado para el pago del financiamiento, pero respecto al uso y el goce del bien, la arrendadora está obligada a esperar el vencimiento del plazo acordado, para exigir la devolución de los bienes arrendados; y por otra parte, resulta contrario a derecho obligar a la arrendataria a pagar el costo anticipado del financiamiento y privarla de*

*la posesión material del bien, lo cual implicaría obtener el pago del financiamiento, sin haber concedido el uso y el goce temporal del bien arrendado, en contravención con lo dispuesto por el artículo 25 del Ordenamiento citado, y a la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero”.*¹⁷

En relación a la Tesis de Jurisprudencia anteriormente indicada se desprende que la procedencia de la Arrendadora Financiera para solicitar judicialmente la posesión de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, conforme a lo establecido por el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se encuentra ambigua, toda vez que la norma en mención única y exclusivamente se concreta a decir que:

“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”.

¹⁷ IUS 7. Compact disc. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 5235 96. Arrendadora Sofimex, S.A. 20 de septiembre de 1996. Unanimidad de Votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: Ma. Guadalupe Gama Casas.

Omitiendo en todo momento especificar en que casos si procederá la posesión de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero; circunstancia que ha traído como consecuencia un sinnúmero de comentarios y contradicciones, mismos que ocasionaron el origen de la Tesis de Jurisprudencia comentada, debido a que muchas Arrendadoras Financieras en un principio demandaban al Arrendatario en la Vía Ejecutiva Mercantil, utilizando como documento base de la acción el Contrato de Arrendamiento Financiero, debidamente ratificado ante Fedatario Público, así como el estado de cuenta a que se refiere el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, solicitando en su demanda entre otras cosas, el embargo de bienes propiedad del demandado, que garantizan lo reclamado así como la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento, cuestión esta última que a todas luces es improcedente ya que de la lectura de la multicitada Tesis de Jurisprudencia, no así del artículo 33 de la Ley de la materia, se colige que para poder solicitar la posesión judicial de los bienes dados en Arrendamiento es necesario, demandar al Arrendatario la rescisión del Contrato.

Para mayor ilustración a continuación se transcribe un auto, en el que se actualiza el comentario anteriormente expuesto:

“México, Distrito Federal, a quince de agosto de mil novecientos noventa y ocho.

Con el escrito de cuenta y anexos que al mismo se acompaña, fórmese expediente y registrese éste. Se tiene por presentado a Abel Martínez

Martínez, Francisco Javier González Estrella y Alberto del Castillo Del Valle en su carácter de Apoderados de Arrendadora Financiera Bank, S.A., Organización Auxiliar del Crédito, personalidad que acreditan en términos de la copia certificada que anexan, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizando para los mismos efectos a las personas que indica, demandando en la Vía Ejecutiva Mercantil, a Azayoltzin Bello Sánchez, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 24, 25, 29, 47 y 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y del 1391 al 1414 del Código de Comercio, teniendo el presente auto efectos de mandamiento en forma, requiérase al demandado para que en el acto de la diligencia haga pago a la actora de la suma de \$125,844.55 por concepto de suerte principal, mas intereses devengados, gastos y costas que se generen en el presente juicio, no verificándose dicho pago, procédase al embargo de bienes propiedad del demandado suficientes a garantizar la deuda, poniéndolos en depósito de persona nombrada por ésta, llegado así el caso, con las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejadas, córrase traslado y emplácese a la parte demandada notificándole que dentro del término de cinco días deberá comparecer ante este Juzgado, para hacer paga llana de la cantidad demandada, o a oponer las excepciones que tuviere para ello. Asimismo, con base en lo establecido por el artículo 1401 (reformado) del Código de Comercio, se tiene a la actora ofreciendo pruebas de su parte, reservándose lo referente a su admisión para su momento procesal oportuno. Guárdense en el seguro del Juzgado los documentos base de la acción. En cuanto a lo solicitado por la actora en el sentido de ponerlo en posesión de los bienes objeto del

arrendamiento, según lo dispuesto por el contenido del artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no ha lugar a acordar de conformidad dicha solicitud, toda vez que sólo se otorga exclusivamente para el caso de que la Arrendadora demande la rescisión del Contrato, situación que en la especie no acontece. Apoya el anterior razonamiento la Tesis de Jurisprudencia denominada: "ARRENDAMIENTO FINANCIERO LA ENTREGA DE LA POSESION DE LOS BIENES EMBARGADOS SOLO PROCEDE CUANDO SE DEMANDA LA RESCISION DEL CONTRATO".- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez.- Doy Fe.

Es debido al comentario anterior que se propone en este trabajo de Tesis una reforma al multicitado artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con el fin de evitar definitivamente confusiones en cuanto a que en qué casos es procedente decretar la posesión de los bienes materia del Arrendamiento, en favor de la Arrendadora Financiera.

La reforma propone que dicho artículo deberá ser redactado de la siguiente manera:

Artículo 33. En los Contratos de Arrendamiento Financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del Arrendatario de las obligaciones contraídas en el mismo, la Arrendadora Financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento, **exclusivamente para el caso de que demande la rescisión del Contrato.**

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.

De tal manera que la Arrendadora Financiera que pretenda solicitar la posesión de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, tenga pleno conocimiento de que exclusivamente lo podrá hacer para el caso de que demande la rescisión del Contrato y por otro lado, el demandado esté legalmente consiente de tal medida realizada en su contra, ya que el precepto en cuestión no otorga en favor de las Organizaciones Auxiliares del Crédito un privilegio indebido, pues el que establezca el desposeimiento como una medida cautelar para evitar que los bienes propiedad de la Arrendadora Financiera sean dañados por el acreditado arrendatario, no forma un acto de privación, dado que se realiza con carácter transitorio y está sujeto a las resultas del juicio respectivo, ni constituye una Ley Privativa porque se dirige a todos los gobernados que se encuentren en la hipótesis genérica de Arrendadoras Financieras y Arrendatarios acreditados, de tal forma, que la Ley sobreviva a todos los casos futuros que se presenten de incumplimiento del Contrato y de solicitud al Juez de desposeimiento de los bienes dados en arrendamiento, además de que el precepto es general, abstracto e impersonal y por lo mismo, no es privativo.

5.2.7. Pago u Oposición.

En la misma diligencia de requerimiento de pago, una vez practicado el embargo se debe emplazar al demandado para que dentro del término de cinco días hábiles comparezca ante el Juzgado a hacer paga llana de la cantidad demandada y las costas o en su caso a oponerse a la ejecución si tuviera alguna excepción para ello.

Las únicas excepciones que el demandado puede oponer en el Juicio son las enunciadas de forma limitativa por el artículo 1403 del Código de Comercio, mismas que a continuación se señalan:

- I.- Falsedad del Contrato.*
- II.- Fuerza o miedo.*
- III.- Prescripción o Caducidad del Título.*
- IV.- Falta de personalidad en el ejecutante, o del reconocimiento de la firma del ejecutado en los casos en que ese reconocimiento es necesario.*
- V.- Incompetencia del Juez.*
- VI.- Pago o Compensación.*

- VII.- *Remisión o Quita.*
- VIII.- *Oferta de no cobrar o espera.*
- IX.- *Novación de Contrato.*

Las excepciones comprendidas desde la fracción IV a la IX sólo serán admisibles en Juicio Ejecutivo, si se fundaren en prueba documental, es decir, por escrito.

Es pertinente hacer notar que las reformas al Código de Comercio, publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, son aplicables ya que el documento fundatorio de la acción mercantil, es un Contrato de Arrendamiento Financiero, y “el artículo primero transitorio del Decreto, mediante el cual se reformó el Código de Comercio, que textualmente dice: “Las Reformas previstas en los artículos 1º y 3º., del presente Decreto entrarán en vigor sesenta días después de su publicación, en el Diario Oficial de la Federación y no serán aplicables a persona alguna que tenga contratados créditos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto. Tampoco, serán aplicables tratándose de la novación o reestructuración de créditos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto”, en virtud, de que el Legislador hace referencia a personas que tengan “contratados” créditos, indudablemente limitó la aplicación de dichas reformas exclusivamente a las personas que hayan celebrado Contratos de Crédito, entendiéndose por

éstos, aquellos actos jurídicos por virtud de los cuales una de las partes generalmente Institución Bancaria llamada acreditante, se obliga a poner a disposición de otra, denominada acreditado, una suma de dinero o a contraer por cuenta de éste una obligación para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y términos pactados, quedando obligado a su vez a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo y en todo caso a pagar los intereses, comisiones, gastos y otras prestaciones que se estipulen, (artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito). Por tanto, es inconcuso, que si el Juicio Mercantil no se basó en un Contrato de Crédito, sino en uno diverso como lo es el de Arrendamiento Financiero, cuyas características y finalidad son totalmente distintas, conforme a lo establecido por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y se precisó en el citado Contrato de Arrendamiento Financiero que la Arrendadora se obliga a adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal en un plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cobra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del Contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de la propia Ley, es claro que este supuesto no queda comprendido en el caso de excepción a que alude el artículo primero transitorio citado y, por ende, son aplicables las reformas citadas al Código de Comercio”.¹⁸

¹⁸ *Tesis de Jurisprudencia.*

Amparo en Revisión 148/97. Arrendadora Financiera Integral, S.A. de C.V. 18 de junio de 1997. Unanimidad de Votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretario: Alfonso Gazca Cossío.

Ahora bien y aclarado lo anterior, el demandado contestará la demanda, refiriéndose concretamente a cada hecho, en el mismo escrito ofrecerá pruebas, relacionándolas con los hechos y acompañando los documentos que exige la Ley para las excepciones que hubiese opuesto; si el demandado dejare de cumplir con lo anterior, respecto de las documentales en que funde sus excepciones, el Juez dejará de admitirlas salvo las que sean supervenientes; en caso de que el demandado hubiere exhibido las documentales respectivas, o cumplido con lo que ordena el artículo 1061 del Código de Comercio, se tendrán por opuestas las excepciones, resolviéndose sobre las mismas dentro de los ocho días siguientes, mediante Sentencia Interlocutoria, transcurrido el plazo para ello, el Juez dictará un acuerdo en el que mandará preparar las pruebas que procedan concediendo un término de quince días dentro del que deberán realizarse todas las diligencias necesarias para su desahogo, señalando las fechas necesarias para su recepción.

5.2.8. Pruebas.

En relación a las pruebas que se deberán de ofrecer, generalmente se exhiben: el Contrato de Arrendamiento Financiero, la ratificación del mismo, así como el certificado contable que expidió el Contador autorizado por la Arrendataria, sin dejar por supuesto de incluir todos los documentos y medios de prueba que para cada caso concreto se adecúen.

Las pruebas deberán contener determinados requisitos, mismos que el propio Código de Comercio en su libro quinto, capítulo XII, indica

específicamente en sus artículos 1198 y 1203, mismos que a continuación se transcriben:

“Artículo 1198.- Las pruebas deben ofrecerse expresando claramente el hecho o hechos que se trata de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones; si a juicio del Tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 1203 de este Ordenamiento, en ningún caso se admitirán pruebas contrarias a la moral o al derecho”.

“Artículo 1203.- Al día siguiente a que termine el período del ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. En ningún caso, se admitirán pruebas contra el derecho o la moral; que se hayan ofrecido extemporáneamente, sobre hechos no controvertidos o ajenos a la litis; sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o bien que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 1198 de este Código”.

Ahora bien, contra el auto que admita alguna prueba que contravenga las prohibiciones señaladas anteriormente o que no reúna los requisitos del artículo 1198, procede la apelación en el efecto devolutivo, cuando sea apelable la sentencia en lo principal.

¹⁹ *Código de Comercio. Editorial Porrúa. 1997. Pág. 83-F. Artículo 1198-1203.*

Concluído el término de prueba, se pasará al período de alegatos, el que será de dos días comunes para las partes y que una vez transcurrido previa citación dentro del término de ocho días, se pronunciará la Sentencia Definitiva.

5.2.9. Sentencia.

Toda Sentencia debe de ser fundada en la Ley, tomando en consideración todas las circunstancias del caso, la Sentencia deberá ser clara y al establecer el derecho deberá absolver o condenar, asimismo se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación, quedando el Juez impedido bajo ningún pretexto, dilatar, omitir, ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. Ahora bien, cuando hayan sido varios los puntos litigiosos, se hará con la debida separación la declaración correspondiente a cada uno de ellos; finalmente cuando hubiere condena de frutos, intereses como sería el caso, daños o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán por lo menos las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación cuando no sean el objeto principal del juicio.

El Juez también deberá determinar si procede hacer trance y remate de los bienes embargados, en todo caso, si la Sentencia decreta el remate de los bienes embargados, se debe de proceder a su venta en pública almoneda, previo Avalúo, hecho por dos peritos o corredores nombrados por las partes y un tercero en caso de discordia, designado por el Juez. El remate debe de

anunciarse por tres veces dentro de tres días, si los bienes son muebles y dentro de nueve si son inmuebles. En caso de no presentarse postor, la Arrendadora podrá solicitar la adjudicación.

CONCLUSIONES

Y

PROPUESTA

CONCLUSIONES

Primero.- Se ha visto que el Contrato de Arrendamiento Financiero es de aparición reciente y tiene su origen en diversas modalidades de financiamiento que en principio no fueron reguladas de forma específica, sin embargo, como resultado de su importante desarrollo, el estado primeramente emite disposiciones de naturaleza fiscal y finalmente legisla, específicamente acerca de dicha figura jurídica tarea que hasta la fecha no ha terminado.

Segundo.- Desde su aparición en México, el Contrato estudiado fue denominado con el nombre de Arrendamiento Financiero, posiblemente como resultado de su evolución en un marco netamente financiero o también como consecuencia de impedimentos legales para utilizar la palabra norteamericana "Leasing".

A diferencia de lo que ocurre con muchos Contratos, en este caso la Ley si proporciona, de forma general un concepto completo de lo que es el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Tercero.- Una clasificación jurídica del Contrato estudiado, explica muchas de las circunstancias legales de éste, como pueden ser las acciones y excepciones que se pueden ejercer u oponer como consecuencias lógicas derivadas de su clasificación, en caso de un conflicto entre las partes en las que se versa sobre la existencia, validez, exigibilidad o rescisión del Contrato.

Cuarto.- Por tratarse de un Contrato, el Arrendamiento Financiero contiene elementos esenciales que le otorgan su existencia, además de que debe de estar previsto de elementos de validez para evitar su nulidad.

Por otra parte, también goza de elementos naturales que lo hacen diferente de los demás Contratos.

Quinto.- En general cualquier persona con capacidad legal para contratar puede ser Arrendatario Financiero, caso distinto es el que ocurre en la presencia de una Arrendadora Financiera, ya que las operaciones que realiza son de interés general, por lo que requiere tener autorización del Estado para poder operar como tal.

En las anteriores condiciones las únicas sociedades autorizadas para operar como Arrendadoras Financieras son: Las Arrendadoras Financieras constituidas como Organizaciones Auxiliares del Crédito y las Instituciones de Crédito. Sociedades que por la actividad que realizan se encuentran sujetas al principio de legalidad, es decir, sólo pueden celebrar operaciones expresamente señaladas por las Leyes de la materia, sujetándose a las determinaciones de las Autoridades respectivas.

Sexto.- El Arrendamiento Financiero es un Contrato, por lo tanto, se crean derechos en el como consecuencia de la bilateralidad del Contrato las obligaciones son recíprocas es decir, existe un nexo de reciprocidad de las obligaciones, por lo que para que una de las partes exija el cumplimiento de lo pactado requiere ella haber cumplido con las obligaciones a su cargo.

Lo anterior no significa que la interdependencia de las obligaciones de cada una de las partes tengan una misma relación en el tiempo, ya que como acontece en el Contrato estudiado, el cumplimiento de la obligación de la parte Arrendadora puede ser satisfecha por un simple acto como lo es la entrega del bien arrendado mientras que el Arrendatario Financiero debe pagar las rentas durante la vigencia del Contrato. En este orden de ideas hay una reciprocidad de obligaciones, sin embargo, éstas no se relacionan en el tiempo de su cumplimiento.

Séptimo.- La estipulación de nuevas cláusulas en el Contrato de Arrendamiento Financiero, ha provocado que el Contrato estudiado adquiera distintas modalidades y por tanto se puede hablar de diversas clases de Arrendamiento Financiero.

Octavo.- Las controversias derivadas del Contrato de Arrendamiento Financiero son resueltas por distintas normas como lo son el Código de Comercio, y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismas que varían tanto en las autoridades como en las actuaciones procesales, sin embargo, las principales o sino las únicas vías para resolverlas son a juicio Ejecutivo Mercantil, así como el Juicio Ordinario Mercantil. En virtud de que los documentos base de la acción generalmente lo son el Contrato de Arrendamiento Financiero, debidamente ratificado ante Fedatario; así como el estado de cuenta emitido por el Contador de la Arrendadora. Los cuales en términos de Ley, traen aparejada ejecución, luego entonces, son tramitados mediante la Vía Ejecutiva Mercantil, en tanto que para solicitar el cumplimiento o rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero, su tramitación se realizará mediante la Vía Ordinaria Mercantil.

Noveno.- Finalmente en los Contratos de Arrendamiento Financiero, al ser exigible la obligación y ante el incumplimiento del Arrendatario en alguna de las cláusulas previstas en el Contrato, la Arrendadora tiene la posibilidad de solicitar al Juez del conocimiento la posesión judicial de los bienes objeto del arrendamiento; petición que se encuentra desde mi particular punto de vista deficientemente regulada por el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que no se indica en que supuestos jurídicos la Arrendadora puede solicitarlo.

PROPUESTA

En beneficio de la actividad jurídico procesal de la que todos los abogados litigantes nos valemos para obtener la correspondiente impartición de justicia, propongo que el multicitado artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, sea objeto de una reforma, misma que consistiría en una adición al referido ordenamiento, por virtud de la cual se especifique que la Arrendadora ante el incumplimiento del Arrendatario de las obligaciones consignadas en el Contrato de Arrendamiento Financiero podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento, “exclusivamente para el caso de que demande la rescisión del Contrato”, como consecuencia 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, así como el correspondiente estado de cuenta certificado por el Contador de la Organización Auxiliar del Crédito de que se trate, en los términos que la Ley de la materia indica.

De tal manera que la Arrendadora Financiera que pretenda solicitar judicialmente la posesión de los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, esté consiente de que exclusivamente lo podrá hacer en esos únicos casos y, por otro lado, el demandado (Arrendatario) esté legalmente consiente de tal medida realizada en su contra y con ello al fin se eviten en lo posible mayores dilaciones procesales en tratándose de juicios de esta naturaleza.

Toda vez que al no indicarse debidamente la procedencia de dicha petición, existe entre los juzgadores criterios diversos que se traducen en algunas de las ocasiones en obstáculos para la correcta aplicación del derecho.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- 1.- **Arce Gargollo Javier.** Contratos Mercantiles Atípicos. Segunda Edición. Trillas. México, 1991.
- 2.- **Arellano García Carlos.** Teoría General del Proceso. Tercera Edición. Porrúa. México, 1989.
- 3.- **Barrera Graf Jorge.** Instituciones de Derecho Mercantil. Segunda Edición. Porrúa. México, 1991.
- 4.- **Bejarano Sánchez Manuel.** Obligaciones Civiles. Tercera Edición. Harla. México, 1989.
- 5.- **Borja Martínez Francisco.** El Nuevo Sistema Financiero Mexicano. Fondo de Cultura Económica. 1992.
- 6.- **Borja Soriano Manuel.** Teoría General de las Obligaciones. Décima Edición. Porrúa. México, 1989.
- 7.- **Burgeda Lanzas Jesús.** La Sociedad Arrendadora Financiera como Organización Auxiliar del Crédito. Biblioteca del Instituto Autónomo de México. Número 14. México, 1982.
- 8.- **De Pina Rafael y Rafael De Pina Vara.** Diccionario de Derecho. Décimo Séptima Edición. Porrúa. México, 1991.
- 9.- **Haime Levy, Luis.** El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras. Novena Edición. Ediciones Fiscales. 15EF. México, 1992.
- 10.- **Herrera Torres Gustavo.** La Jurisprudencia en Bancos e Instituciones Financieras. Pérez Nieto Editores, S.A. de C.V. 1994.
- 11.- **León Tovar Soyla.** El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano una Opción al Desarrollo. U.N.A.M. México, 1989.

- 12.- Mantilla Molina Roberto. Derecho Mercantil. Vigésimo Séptima Edición. Porrúa. México, 1990.
- 13.- Obregón Heredia Jorge. Enjuiciamiento Mercantil. Obregón y Heredia, S.A. México, 1981.
- 14.- Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Quinta Edición. Porrúa. México, 1985. Volumen VI.
- 15.- Sánchez Medal Ramón. Contratos Civiles. Décima Edición. Porrúa. México, 1989.

LEYES

- 1.- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.** Ed. Porrúa. 113ª. Edición.
- 2.- **Código de Comercio.** Ed. Porrúa. 67a. Edición. México, 1997.
- 3.- **Código Civil del Distrito Federal.** Ed. Greca. 6a. Edición. México, 1998.
- 4.- **Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.** Ed. Greca. 6ª. Edición. México 1998.
- 5.- **Código Fiscal de la Federación.** Ed. Fiscales ISEF. México, 1998.
- 6.- **Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.** Ed. Porrúa. 48ª. Edición. México, 1997.
- 7.- **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.** Ed. Porrúa. 67a. Edición. México, 1997.