

321309

14  
Lej.

# UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR  
ACUERDO No. 3213 CON FECHA 16 - X - 1979  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



## ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING

TESIS  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
*LICENCIADO EN DERECHO*  
PRESENTA  
ALEJANDRO ANTONIO GASS JIMENEZ

ASESOR DE LA TESIS:  
LIC. ENRIQUE MORALES MONTIEL  
CED. PROFESIONAL No. 1872474

21309

MEXICO, D.F.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

1999



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**A DIOS:**

**POR DARME LA OPORTUNIDAD DE VIVIR Y VER  
REALIZADO UNO DE MIS MÁS GRANDES SUEÑOS.**

**A MIS PADRES:**

**CON TODO MI AMOR Y AGRADECIMIENTO POR TODO EL  
APOYO QUE SIEMPRE ME BRINDARON.**

**A MI MADRE:**

**POR TU EJEMPLO DE VIDA Y LUCHA. GRACIAS POR  
TUS ENSEÑANZAS QUE HOY DÍA ME HACEN SER QUIEN  
SOY.**

**A MI HERMANA:**

**POR CRECER CONMIGO Y POR TODO EL APOYO  
RECIBIDO ESTOS ÚLTIMOS AÑOS, GRACIAS.**

**AL FOOT BALL AMERICANO:**

**PORQUE DE AHÍ HE APRENDIDO QUE CON UNA FÉRREA  
DISCIPLINA ES POSIBLE FORMARSE UN CARÁCTER DE  
TRIUNFADOR.**

**A MIS AMIGOS:**

**POR CONFIAR EN MÍ Y BRINDARME UN APOYO  
INCONDICIONAL.**

**A:**

**LIC. ENRIQUE MORALES MONTIEL,**

**LIC. ROSA HILDA LORA MUÑOZ**

**A MIS COMPAÑEROS Y A LA UNIVERSIDAD DEL  
TEPEYAC.**

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>I</b>
<b>CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS</b>	
1.1 Antecedentes históricos	2
1.2 Antecedentes en México	5
<b>CAPÍTULO II. GENERALIDADES DEL CONTRATO</b>	
2.1 Concepto	10
2.2 Clasificación	17
2.3 Características	21
2.4 Elementos	23
2.4.1 Elementos Personales	23
2.4.2 Elementos Reales	27
2.4.3 Elementos Formales	32
2.5 Obligaciones	33
2.5.1 Obligaciones de la Arrendadora Financiera	33
2.5.2 Obligaciones del Arrendatario	37
2.6 Naturaleza Jurídica	40

### **CAPÍTULO III. VENTAJAS Y MODALIDADES DEL CONTRATO**

<b>3.1 Ventajas del Arrendamiento Financiero</b>	<b>45</b>
<b>3.2 Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero</b>	<b>48</b>
<b>3.2.1 Finance Lease</b>	<b>49</b>
<b>3.2.2 Lease Back</b>	<b>50</b>
<b>3.2.3 Leasing Broker</b>	<b>51</b>
<b>3.2.4 Maintenance or Service Lease</b>	<b>52</b>
<b>3.2.5 Net Lease</b>	<b>52</b>
<b>3.2.6 Leasing Mobiliario</b>	<b>53</b>
<b>3.2.7 Renting</b>	<b>55</b>

### **CAPÍTULO IV. FUNCIONAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

<b>4.1 Introducción</b>	<b>61</b>
<b>4.2 Integrantes en el Proceso de Crédito</b>	<b>62</b>
<b>4.3 Facultades de Crédito</b>	<b>63</b>
<b>4.4. Operaciones de Crédito</b>	<b>65</b>
<b>4.5 Políticas de Crédito</b>	<b>69</b>
<b>4.6 Procedimiento para el Otorgamiento de Crédito</b>	<b>72</b>
<b>4.7 Seguros</b>	<b>76</b>
<b>4.8 Documentación requerida para el estudio de crédito</b>	<b>78</b>

<b>4.9 Garantías</b>	<b>81</b>
<b>4.10 Reestructuración</b>	<b>85</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>89</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>92</b>



## **INTRODUCCIÓN**

A lo largo de la historia, el hombre para su desarrollo en la sociedad, requiere del intercambio de bienes y servicios, sin éstos económica y socialmente quedaría aislado. Tal intercambio, que provoca que el ser humano se enriquezca y perfeccione, se realiza, entre otros muchos más medios, a través de los contratos.

Dentro de ese desarrollo económico, la intervención de entidades financieras ha sido muy importante, no sin olvidar su fin de lucro; éstas han cooperado a efecto de que la distribución de las riquezas tenga un mejor reparto dentro de la sociedad y con esto se vuelvan un puente para la obtención de bienes y servicios para ciertos sectores que no se encuentran en posibilidad de adquirirlos de una manera inmediata.

Es importante hacer mención que las relaciones económicas ocasionaron que en un principio la regulación jurídica fuera espontánea; sin embargo la realidad ha ido rebasando las necesidades jurídicas, por lo tanto los distintos sistemas jurídicos se deben ir adecuando a las necesidades sociales.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing se nos presenta, ante todo, como una figura nueva. Éste nace como una institución originada a partir de la economía y las relaciones comerciales presentes en las diferentes sociedades.

A pesar de que existen en nuestro país distintos y diversos instrumentos de financiamiento, el contrato de arrendamiento financiero o leasing reviste una mayor importancia, al tratarse de una figura sui generis, que crea una novedosa posibilidad para que los individuos resuelvan sus necesidades materiales, previendo su carencia de liquidez inmediata, otorgando la posibilidad de que una vez transcurrido el término pactado en el contrato, el usuario del bien mueble objeto del arrendamiento pueda optar entre devolver el bien, o adquirirlo definitivamente por el valor residual, o bien celebrar nuevamente otro contrato de arrendamiento financiero o leasing, a conveniencia de las partes otorgantes del contrato.

El objetivo de este trabajo, es realizar un análisis general del contrato en cuestión, y con esto podamos ver y justificar su presencia y aplicación en nuestro país. Posteriormente analizaremos la manera en la que ha ido evolucionando en México, realizando un análisis

documental y de campo para así saber si cumple con las necesidades actuales, con el fin de que permanezca como un instrumento eficaz para nuestro desarrollo económico.

Por último, es importante hacer mención que la estructura de la presente investigación, fue creada con el fin de realizar inicialmente un estudio de la historia, hacer un análisis de cada uno de sus elementos, que lo integran, así como las características más relevantes del contrato de arrendamiento financiero o leasing, para finalmente analizar la situación jurídica, dentro de nuestro Derecho Positivo mexicano, concluyendo con algunas consideraciones personales.

**CAPÍTULO I**  
**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

## 1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El leasing o arrendamiento financiero, como se le conoce en México, tuvo su origen jurídico en los Estados Unidos de América, país en donde se puso en práctica por primera vez, como una nueva fórmula comercial y financiera, y en donde se constituyen las primeras empresas dedicadas a dicha actividad.

Existen muchas opiniones sobre cuándo nació y cómo se desarrolló en sus orígenes el arrendamiento financiero o leasing, según Dean Roos, el antecedente más antiguo a esta institución del que se tenga noticia, es el de Philadelphia plan de 1880, mediante el cual por primera vez, fabricantes de medios de transporte, ferroviarios pusieron en marcha este tipo de operaciones de financiamiento, pues mediante el se hacían de las materias primas necesarias para la fabricación de sus productos y la prestación de sus servicios.<sup>1</sup>

En 1936 se presenta una primera aplicación del arrendamiento con fines financieros, realizada por la cadena de supermercados Safeway Stores, Inc.,

---

<sup>1</sup> Carlos Vidal Blanco, El Leasing. p. 46

también en Estados Unidos por la misma época, en el estado de Ohio empiezan a presentarse dichas operaciones, sin embargo, no fue sino hasta finales de la Segunda Guerra Mundial cuando empezó a emplearse con mayor constancia y formalidad, momento caracterizado por una fuerte demanda de capitales, cuya oferta se encontraba determinadamente limitada, por las circunstancias económicas, políticas y sociales, propias de la postguerra. Las empresas en expansión encontraron en el arrendamiento financiero una solución idónea a sus problemas de liquidez.

Estrictamente los juristas coinciden en situar el origen del contrato leasing en los Estados Unidos de Norteamérica, en la década de los años cincuentas específicamente en el año de 1952 bajo el nombre de "leasing", cuando en el estado de California, el director de una fábrica de productos alimenticios de apellido Boothe, el cual al celebrar un contrato con la marina se encontró imposibilitado para atender un gran suministro de alimentos, éste decidió alquilar los equipos necesarios para la producción de dichos alimentos, esta novedosa operación impulso a Boothe a crear la United Leasing Corporation, la cual se estableció en San Francisco California, apoyada por un crédito de quinientos mil dólares otorgada por el Bank of America, al segundo año de funcionamiento, financiaba ya la cantidad de tres millones de dólares en materiales y equipo.

Fue así como surgieron otras compañías, como la Boothe Leasing Corporation, así también algunas otras con participación de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazos, como la National Equipment Rental Equip Lease, Hudson Leasing Corporation, Lease Plan International, American Industrial Leasing Corporation.<sup>2</sup>

Debido al gran éxito obtenido en los Estados Unidos, pronto se extendió por Europa y todo el mundo. En Gran Bretaña en el año de 1960 se creó una filial de la United States Leasing Corporation, en 1961 se crea otra empresa de arrendamiento financiero que fue denominada ELCO, de ahí surgieron Mercantil Credit Ltd., Astley International Trust, Industrial Leasing and Financed Ltd. Inmediatamente la figura se traslada a Francia en el año de 1962 con la creación de Locafrance por un grupo de bancos y aseguradoras, país en el que obtuvo mucho éxito y en Bélgica se creó Locabel en el año de 1963, en Italia la Locatrice Italiana S.P.A. y en ese mismo año en España se creó Alequinsa y posteriormente en 1965, se constituyó Alquiber S.A., ésta es una importante referencia, ya que es el primer país de habla hispana donde se empieza a utilizar dicha figura.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Francisco Rico Pérez, Uso y disfrute de los bienes ajenos con opción a compra "La Constitución por Leasing en España". p. 27

<sup>3</sup> Soyla H. Leon Tovar, El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho Mexicano, Una opción para el desarrollo. p.18



## 1.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN MÉXICO

En el año de 1961 se inicia la aplicación del arrendamiento financiero en México. El uso que se le dio a dicha institución se encaminó fundamentalmente al financiamiento de flotillas de automóviles. Se crearon empresas especializadas en la realización de dichas operaciones, casi en su totalidad ligadas a otro tipo de empresas financieras importantes: bancos, afianzadoras, aseguradoras, etc.

La primera arrendadora financiera que se constituyó en nuestro país, fue Interamericana, de arrendamientos en el mes de septiembre de 1961, actualmente conocida como Arrendadora Financiera Monterrey, S.A.

A principio de los sesentas, el arrendamiento financiero operó prácticamente sin ningún marco legal. Fue hasta el año de 1966 cuando surge la necesidad de encuadrar el arrendamiento financiero dentro de algún esquema, por lo que el 24 de abril de ese año se dicta el criterio número 13 por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, bajo el principio "se interpreta el artículo 19, fracción VI, inciso g, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos que se indican".

En 1981 el Código Fiscal de la Federación (CCF) reguló concretamente al arrendamiento financiero mediante aplicación a la fracción IV del artículo 15 del citado ordenamiento. Por otra parte, conforme a diversas reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981, en el que se definió el contrato de arrendamiento financiero como el contrato por el cual se otorga el uso y goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión (en los términos de la Ley Fiscal) o por un plazo menor siempre que se permita a quien reciba el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de éstas opciones terminales: a) adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mismo bien en el mercado en el momento de ejercer la opción; b) la prórroga en el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial; y c) obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero; con la condicionante de que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Soyla H. Leon Tovar, op. cit. p. 22

A finales de 1981, como ya quedó establecido, el legislador confirió a las arrendadoras financieras el carácter de organizaciones auxiliares del crédito, regulándola dentro de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Así en noviembre del año de 1984, se remite a la Cámara de Diputados la iniciativa del proyecto de la nueva Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), en donde se pretende establecer principios de carácter jurídico que permitan diferenciar el arrendamiento financiero del arrendamiento de tipo común, inclusive en procedimientos judiciales.

A partir de entonces nuestra figura deja de ser un contrato atípico para sumarse a la lista de los típicos y nominados del derecho mexicano.

La vigente LGOAAC, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, abroga a la citada LGICOA, pero en lo que hace al arrendamiento financiero, aporta muy pocas innovaciones, regulándolo casi en idénticos términos.

Con esto las anteriores leyes que regulan al arrendamiento financiero han provocado opiniones encontradas. Díaz Bravo afirma que se debió a que el legislador contempló al arrendamiento financiero como una operación de

crédito.<sup>5</sup> Javier Arce Gargollo, por su parte, expresa que si se considera efectivamente como una operación de crédito más bien debiera regularse por la Ley General de Títulos y Operaciones del Crédito, o por el Código de Comercio como un contrato mercantil típico.<sup>6</sup>

Díaz Bravo, opina, por otra parte, que el arrendamiento financiero no constituye una actividad exclusiva de las empresas dedicadas a su realización, sino que cualquier persona física o moral podría actuar como arrendadora financiera, a condición de que no lo hiciera de manera habitual, sin ser necesario que sus contratos se ajusten a lo dispuesto por la LGOAAC.<sup>7</sup>

Si estamos a la opinión del citado autor, nos encontraríamos frente a un contrato para nosotros, atípico, pues en la LGOAAC únicamente se contempla al arrendamiento financiero operado por empresas creadas para tales fines, y el Código Civil del Distrito Federal, tampoco contiene disposición alguna al respecto, sin que ello signifique que efectivamente cualquier persona física o moral no pueda realizar dichas actividades aunque se trataría de un contrato atípico.

---

<sup>5</sup> Arturo Díaz Bravo, Contratos Mercantiles, p. 112

<sup>6</sup> Javier Arce Gargollo, Contratos Mercantiles Atípicos, p. 86

<sup>7</sup> Arturo Díaz Bravo, op. cit. p. 112

**CAPÍTULO II**  
**GENERALIDADES DEL CONTRATO DE**  
**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## 2.1 CONCEPTO

El derecho se expresa mediante un lenguaje formal, fruto de la tecnificación del lenguaje, con reglas de vocabulario delimitadas; es por eso que el dar un concepto de contrato de leasing, resulta un tanto complicado, ya que si bien es cierto uno de los aspectos más debatidos es su traducción debido a que la palabra leasing deriva del verbo inglés to lease, que significa dar o tomar en arrendamiento y con frecuencia se utiliza en la literatura y en la práctica anglosajona para calificar contratos de naturaleza económica bastante diversa, sin embargo, tienen en común el hecho de que una empresa arrienda a otra empresa, por un período de tiempo prefijado, uno o más bienes muebles a cambio del pago periódico de una determinada tarifa.

En tal virtud el contrato de leasing se da, cuando un receptor de bienes muebles; esto es, un industrial o empresario necesita integrar o adquirir bienes de equipo, en lugar de adquirirlos acudiendo al fabricante de los mismos para obtenerlos mediante un pago de contado, por el costo que implica la compraventa de los bienes de equipo. Así escoge una institución o

empresa que otorga el financiamiento, leasing, que por lo general es un banco o bien una sociedad creada con este fin.

Por lo anterior, puede resultar sumamente difícil la calificación jurídica del contrato como un arrendamiento o una mera apariencia de tal. Para muchos juristas, por ejemplo, arrendamiento financiero o leasing es en realidad una apariencia de arrendamiento que encubre otro tipo de relaciones jurídicas, como sería la constitución de un derecho de garantía, (el arrendador conserva la propiedad del bien hasta el momento que el arrendatario termine de cubrir todos sus pagos y ejerza la opción terminal de compra, en su caso). Sea como sea, en el lenguaje jurídico, no existe otra manera de entender el otorgamiento del uso o goce de un bien a cambio de un precio sino bajo la calificación de arrendamiento.

Ahora bien, podríamos definir al contrato de leasing, como el contrato de crédito por el cual un empresario (en la generalidad de los casos) toma en arriendo de una entidad financiera un bien de capital, previamente adquirido por ésta a tal fin o a pedido del arrendatario, teniendo este arriendo una duración igual al plazo de vida útil del bien y un precio que permite al arrendador amortizar el costo total de la adquisición del bien durante el plazo de arrendamiento, con más un interés por el capital adelantado y una

ganancia. Se faculta asimismo al arrendatario la adquisición del bien en propiedad al término del arrendamiento mediante el pago de un precio denominado valor residual.<sup>8</sup>

De la anterior exposición, se desprenden las ventajas que lograron éxito para este contrato, pueden reunirse así:

- a) En el leasing no hay que comprar los bienes para utilizarlos; y la propiedad de éstos significaría un desembolso importante que no todas las empresas están en condiciones de llevar a cabo, sobre todo al inicio de sus operaciones.
- b) El beneficio del usuario proviene del uso de los bienes; el propietario de ellos, no le retribuiría mayores o mejores utilidades.
- c) El leasing permite a la empresa joven un rápido desarrollo, pues le evita una inversión desmesurada que implicaría la compra del material objeto del contrato.
- d) El leasing hace posible la renovación total o parcial del equipo, y libra a la empresa usuaria del demérito que toda adquisición sufre con el pasar del tiempo.

---

<sup>8</sup> Mario A. Bonfanti, Contratos Bancarios. p. 86



Esas mismas situaciones que le han dado éxito al contrato leasing hasta el presente, podrían ser la base de su mayor promoción al futuro, sobre todo en economías tan desarrolladas o en claro proceso de desarrollo.<sup>9</sup>

Es así como en la actualidad en nuestro derecho mexicano el leasing o arrendamiento financiero, a partir del 31 de diciembre de 1981, el Diario Oficial, publicó decreto mediante el cual se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organización Auxiliar y señala la forma en que habrá de reglamentarse el contrato de arrendamiento financiero que es la versión mexicana del leasing. A partir de entonces el leasing recibe el nombre de arrendamiento financiero y se establece como un contrato típico regulado por la ya mencionada ley, hoy abrogada.

La vigente LGOAAC regula al arrendamiento financiero y establece su definición dentro de su artículo 25 como sigue:

“Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose

---

<sup>9</sup> Omar Olvera De Luna, Contratos Mercantiles, p. 194

esta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley.”

Las opciones a las que se refiere el artículo 27 citado en el precepto anterior, son las siguientes:

1. La compra de los bienes arrendados por parte del arrendatario, dicha compra deberá ser a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. Si no se fijó en el contrato dicho precio, deberá ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan dentro del contrato.
2. La prórroga del plazo prefijado por las partes; el arrendatario, mediante esta opción, continuará en el uso o goce de los bienes arrendados durante un plazo mayor del establecido en un principio en el contrato, y los pagos periódicos que viniera efectuando se reducirán considerablemente. Al término de dicha prórroga, volverá a presentarse la posibilidad de optar por cualquiera de estas tres alternativas.
3. La devolución del bien arrendado para proceder a su venta; una vez que el arrendatario devuelva el bien arrendado y la arrendadora recupere su

posesión, ésta procederá a llevar a cabo su venta a un tercero. El producto de dicha venta habrá de ser repartido entre ambas partes, arrendatario y arrendadora, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

Además de las tres opciones anteriores, el precepto añade la facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para autorizar otro tipo de opciones terminales, mediante reglas de carácter general, y permite que el arrendatario ejerza su derecho de opción al celebrarse el contrato, durante la vigencia de éste o un mes antes de que concluya el plazo para su vencimiento.

Cuando el arrendatario opte por cualquiera de los dos primeros momentos, la arrendadora financiera no podrá negarse a que se realice dicha alternativa. Asimismo, si el arrendatario no llegase a cumplir con lo pactado, la arrendadora podrá reclamar por este hecho el pago de los daños y perjuicios que esto le ocasione.

Atendiendo al último momento, el arrendatario tiene la obligación de informar a la arrendadora de la opción que elegirá, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo prefijado en el contrato.

Por último, para que se lleguen a dar cualquiera de las opciones dependerá de que se cumplan las obligaciones, de tal suerte que una vez llegado el término del contrato, independientemente de la opción elegida, si las obligaciones no se han cumplido en su totalidad, no será posible su realización.

De acuerdo con Javier Arce Gargollo, la definición de la LGOAAC es demasiado extensa y descriptiva, está redactada con falta de técnica legislativa y de terminología apropiada. Al abundar en conceptos y distinciones innecesarias, resulta repetitiva.<sup>10</sup>

El CFF, por su parte, en su artículo 15 procede a definir al contrato de arrendamiento financiero como sigue:

“Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los

---

<sup>10</sup> Javier Arce Gargollo, op. cit., p. 89

demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

De esta forma, la ley fiscal además de dar una definición del contrato en cuestión, fija determinados requerimientos para su celebración, cuestiones que en realidad deberían encontrarse expresa y únicamente establecidas por la LGOAAC, sobre todo en lo que se refiere a su formalidad, pues incluso dicho código remite a la ley de la materia, para efectos de las opciones terminales, refiriéndose por supuesto a la LGOAAC.

## 2.2 CLASIFICACIÓN

El contrato de arrendamiento financiero o leasing resulta ser:

- 1) Mercantil. Como alquiler verificado con propósito de especulación comercial, así lo señala el C. de Com. en su artículo 75, fracción I, y por

las personas que en él intervienen, que por lo general son comerciantes. Puede darse un acto mixto, o sea mercantil para el arrendador financiero (organización auxiliar de crédito) y civil para el arrendatario.

- 2) Típico. Anteriormente el leasing o arrendamiento financiero como se le llama en nuestro país, era un contrato innominado, de aquéllos a que hace referencia el artículo 1858 del CCDF. Es típico a partir de diciembre de 1981, fecha en que se establecen los derechos y obligaciones de las partes, el contenido del negocio, y sus efectos para las partes contratantes están regulados por la LGOAAC.
- 3) Nominado. El contrato de arrendamiento financiero es nominado puesto que se encuentra clasificado en la LGOAAC, tanto en su nombre, contenido y forma.
- 4) Formal. Para nuestro derecho el arrendamiento financiero debe celebrarse por escrito (art.15 del CFF), y ratificarse ante notario público, corredor público, o cualquier otro fedatario público (art. 25 de la LGOAAC)

- 5) **Bilateral.** Mediante el mismo se producen como consecuencia derechos y obligaciones entre la arrendadora financiera y el arrendatario de los bienes. Así la arrendadora financiera se obliga a la financiación de los bienes mediante la obtención de los mismos al fabricante (suministrador o proveedor del bien) y posteriormente los pone a disposición del arrendador financiero o usuario, para que este los utilice, posteriormente llegado el momento, el arrendador financiero optará por alguna de las opciones terminales.
  
- 6) **Consensual.** De tal forma que se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin que exista la necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del contrato.
  
- 7) **Oneroso.** Se dice que es oneroso ya que en él se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes (art. 1837 del CCDF)
  
- 8) **Conmutativo o aleatorio.** Por lo que se refiere a esto, el arrendamiento financiero es conmutativo, toda vez que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata desde el momento en que se celebra el contrato. Aleatorio, porque normalmente al término

del contrato, es posible establecer las ganancias o pérdidas que obtendrán las partes, pues el precio puede variar durante la vigencia del contrato, la contraprestación es determinada o determinable (art. 25 LGOAAC)

9) De tracto sucesivo. Las prestaciones del contrato se van cumpliendo de momento a momento, como el pago de las rentas y la elección de la opción terminal por parte del arrendatario, aunque la obligación de permitir el uso y goce del bien por parte de la arrendadora financiera es desde el momento de celebrar el contrato en estudio.

10) Principal. El arrendamiento financiero es un contrato principal ya que para su existencia no depende de otro contrato u obligación preexistente, es decir tiene existencia por sí solo.

11) Traslato de uso o goce. Por medio del arrendamiento financiero el arrendatario financiero adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y eventualmente la propiedad del bien, por lo que también sería traslativo de dominio, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.



## 2.3 CARACTERÍSTICAS

El contrato de arrendamiento financiero presenta las siguientes características:

- 1) La arrendadora financiera debe adquirir los bienes que sean objeto del contrato y que además dará en arrendamiento de acuerdo a las especificaciones indicadas por el arrendatario, salvo que se trate de bienes recuperados. Este último no está facultado para llevar a cabo tal adquisición.
  
- 2) La arrendadora está obligada a otorgar el uso o goce de dicho bien al arrendatario, conservando la propiedad del mismo, tal como sucede en un arrendamiento civil (art. 2398 del CCDF)
  
- 3) El contrato debe tener un plazo forzoso para ambas partes, por lo que el arrendamiento tendrá siempre una duración determinada. Para poder fijar esta duración es necesario, tener en cuenta el tiempo de vida útil del bien, término durante el cual podrá prestar el servicio normal conforme a su naturaleza.

4) El precio debe calcularse en su totalidad como suma de los pagos periódicos. El precio total debe exceder el valor del bien e incluir, en términos de la LGOAAC, el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios. Además, el CFF, en su artículo 15, menciona que debe establecerse una tasa de interés.

5) Conforme a la duración del contrato, y teniendo en cuenta el precio, serán calculadas las prestaciones periódicas que el arrendatario deberá cubrir a favor de la arrendadora.

6) El arrendatario puede suscribir uno o varios pagarés a favor de la arrendadora financiera, por el monto del precio del contrato (art. 26 de la LGOAAC)

7) El contrato de arrendamiento financiero comprende siempre una opción a favor del arrendatario una vez transcurrido el plazo fijado por las partes para su duración, y cumplidas todas las obligaciones, el arrendatario podrá elegir entre adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar de la enajenación a un tercero.

8) El artículo 25 de la LGOAAC, en su párrafo tercero dice que los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

## **2.4 ELEMENTOS DEL CONTRATO**

### **2.4.1 ELEMENTOS PERSONALES**

El contrato de arrendamiento financiero o leasing es considerado como un contrato bilateral, por lo tanto las partes que intervienen en el se designan arrendadora financiera y arrendatario financiero.

#### **I) LA ARRENDADORA FINANCIERA**

Anteriormente se le denominaba en la práctica propietario, arrendador o lessor, esto antes de que se convirtiera a este contrato en típico.

Ésta debe ser necesariamente una Sociedad Anónima y constituirse como tal, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, además de

estar autorizada por el Estado para celebrar contratos de arrendamiento financiero, aquí observamos que la LGOAAC impone la necesidad de contar con concesión o autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (art. 5º y 8º de la LGOAAC)

Las arrendadoras financieras están sujetas a normas especiales, en virtud de que por la naturaleza misma de sus operaciones, son consideradas organizaciones auxiliares del crédito, las reglamentadas por su misma ley (art. 1º LGOAAC), así como por las reglas básicas para sus operaciones, dictadas por la nombrada Secretaría, de tal forma que, se excluye la posibilidad de que otras personas utilicen las expresiones de organización auxiliar del crédito, la de arrendadora financiera u otras que expresen ideas semejantes en cualquier idioma (art.7º LGOAAC)

Para obtener la autorización para constituir y operar una organización auxiliar del crédito, deben de requisitar una solicitud acompañada del comprobante de haber constituido un depósito en Nacional Financiera en moneda nacional a favor de la Tesorería de la Federación igual al diez por ciento del capital mínimo exigido para su Constitución (art. 6º LGOAAC)

Actualmente también las instituciones de crédito pueden celebrar contratos de arrendamiento financiero y deben sujetarse a la LGOAAC (art. 46 frac. XXIV de la Ley de Instituciones de Crédito)

## II) EL ARRENDATARIO FINANCIERO

Respeto a este elemento personal del contrato examinado, es de observarse que en derecho francés, así como el español, el arrendatario financiero debe ser necesariamente un comerciante, ya sea persona física o moral, ya que el objeto del contrato lo constituyen bienes muebles destinados a fines industriales, comerciales o profesionales, o bienes inmuebles que sean objeto de tráfico empresarial habitual.

Dicha habitualidad depende no del bien, sino de la actividad del empresario, del sujeto que habrá de usar o gozar de los bienes y no necesariamente de la arrendadora financiera, quien como un presupuesto de existencia, por siempre tendrá el carácter de comerciante, toda vez que se trata de una sociedad anónima que se dedica en forma cotidiana y exclusiva a otorgar bienes en arrendamiento financiero (art. 3 C. de Com.)

De acuerdo con la opinión de la jurista Tovar, el proyecto de convención sobre el arrendamiento financiero internacional, exigía la calidad de

comerciante para el arrendatario financiero, toda vez que, por un lado señalaba como objeto de arrendamiento al equipo, maquinaria, o en general bienes de capital, y por el otro, excluye de la aplicación del propio ordenamiento a los supuestos de concesión del uso y goce de bienes, en los cuales el equipo sea destinado para uso personal o doméstico del arrendatario o su familia.<sup>11</sup>

Por otra parte, aunque dicho arrendatario financiero no requiere ser comerciante antes de celebrar el contrato, lo cierto es que, el contrato en la práctica va dirigido principalmente a empresas, cuyas actividades industriales, comerciales o de servicios como hoteles, transportes y teléfonos, o a sociedades o demás agrupaciones y establecimientos públicos, y a ciertos profesionales, que se prestan para la realización de este contrato.

Ahora bien, es importante mencionar que tanto el arrendatario como la arrendadora financiera, requieren de la capacidad general para contratar, la cual se puede definir como la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones, así como de hacerlos valer por sí mismos, en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales en caso de las personas morales.

---

<sup>11</sup> Soyla H. Leon Tovar, op. cit., p. 55

En nuestra legislación la capacidad se presume, en base al artículo 1798 del Código Civil que menciona: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". A su vez la legislación general mercantil conforme a su artículo 5º del Código de Comercio, presume que tienen capacidad para ejercer el comercio, todas las personas que según las leyes comunes son hábiles para contratar y obligarse, a quienes las mismas, no prohíben expresamente la profesión del comercio, como se observa en el artículo 12 y que son: los corredores, los quebrados que no hayan sido rehabilitados, y los que por sentencia ejecutoria hayan sido condenados por delitos contra la propiedad, incluyendo en éstos la falsedad, el peculado, el cohecho y la concusión, asimismo se encuentran impedidos para ejercer profesionalmente el comercio, los Corredores Públicos y Notarios de acuerdo a su legislación especial.

#### 2.4.2 ELEMENTOS REALES

1) El bien. El bien objeto del arrendamiento financiero, debe ser susceptible de darse en arrendamiento, con esto nos referimos sobre aquél que puede concederse el uso o goce. Quedan exceptuados los bienes consumibles por

el primer uso, los bienes fuera del comercio o los derechos personalismos (uso y habitación)

La LGOAAC no menciona particularidad alguna que deban tener los bienes objeto del contrato, de modo que pueden ser bienes muebles, inmuebles, corporales o incorporeales, como los derechos (por ejemplo la propiedad industrial). Pueden ser objeto del contrato conjuntos de bienes como instalaciones o todo el equipo o maquinaria de una unidad industrial.

II) El precio. La contraprestación (art. 25 LGOAAC) o precio (art. 26 de la LGOAAC) del arrendamiento financiero debe ser en dinero, determinado o determinable, y la totalidad de los pagos periódicos o rentas debe ser superior al valor de adquisición del bien.

A diferencia del contrato de arrendamiento legislado en el CCDF, que no ordena, como en la compraventa (art. 2248), que el precio sea en dinero (art.2430), en el financiero, por disposición legal (art. 25 de la LGOAAC), el precio debe ser necesariamente en dinero. Esto no impide que el precio se fije en otra unidad monetaria como dólares, puesto que las operaciones mercantiles y el contrato de arrendamiento en general pueden celebrarse en



otra moneda o en alguna unidad que, indirectamente, pueda convertirse en dinero (oro, UDIS)

El precio, como ya se dijo con anterioridad debe ser determinado o determinable y, el elemento del interés variable implícito en la contraprestación hace que en esta clase de contratos el precio suela ser determinable. Además, el precio, como suma total de rentas o de los pagos periódicos, debe contener el valor de adquisición de los bienes, cargas financieras y los demás accesorios (art. 25 de la LGOAAC). El CFF establece que debe señalarse el valor y la tasa de interés (art. 15)

III) El interés. Dicho interés constituye una característica esencial del contrato de arrendamiento financiero y resulta una exigencia legal, contractual (art. 25 de la LGOAAC) y fiscal (art. 15 del CFF). El interés puede abarcar cualquier prestación a favor del acreedor, pero siempre en dinero. Este interés puede ser determinado o determinable y fijarse con base en elementos ajenos al contrato. También puede variar o ser distinto en diferentes períodos de tiempo. Si en el contrato no se establece un interés, la ley no suple esta falta de acuerdo y, como elemento esencial del arrendamiento financiero, un contrato sin interés será otro acto jurídico distinto del arrendamiento

financiero, un arrendamiento civil o mercantil unido a un contrato de opción o de promesa.<sup>12</sup>

IV) Pagarés. Como se ha indicado con anterioridad, el arrendatario debe pagar como contraprestación una cantidad de dinero determinado o determinable. El artículo 26 de la LGOACC, establece que el arrendatario puede otorgar uno o varios pagarés, por un monto que comprenda el total del precio pactado como renta global y cuyo vencimiento no sea posterior al plazo del arrendamiento financiero.

Por su parte, Vásquez del Mercado<sup>13</sup>, advierte que estos pagarés, no sustituyen el pago que como contraprestación debe cumplir el arrendatario, pues el artículo 26 de la ley citada, menciona que la suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerarán como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

El artículo antes señalado, que prevé la posibilidad de transmitir los títulos mencionados, se relaciona, con la fracción VIII del artículo 24 de la misma ley, en tanto que éste expresa que las arrendadoras financieras podrán descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar

---

<sup>12</sup> Javier Arce Gargollo, op. cit., p. 55

los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento, en términos de la fracción IV anterior, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones.

V) El plazo forzoso. Éste es un elemento que tiene como fundamento el concepto de uso o goce temporal del bien objeto del arrendamiento financiero, y es también un elemento del arrendamiento en general (art. 2398 del CCDF). Éste es obligatorio para ambas partes y un elemento básico para el cálculo total del precio o contraprestación y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción por parte del arrendatario como lo señala el artículo 27 de la LGOAAC. La falta de plazo forzoso hace que el contrato de arrendamiento financiero deje de serlo, para convertirse, en un arrendamiento de tipo civil.

---

<sup>13</sup> Oscar Vásquez Del Mercado, Contratos Mercantiles, p. 583

### 2.4.3 ELEMENTOS FORMALES

Estos elementos se constituyen por la forma que debe revestir un negocio jurídico, esto es, el medio exigido por la ley para que su manifestación se exprese literalmente de acuerdo a la voluntad de las partes contratantes. Si bien es cierto que un principio propio de los contratos mercantiles es la libertad de formas, toda vez que las partes pueden manifestar su consentimiento libremente, también es cierto que existen algunos negocios jurídicos respecto de los cuales la misma ley exige una forma estructural y literal determinada, para que dichos actos produzcan los efectos que el derecho les atribuye.

Por otra parte, en lo que respecta al derecho mexicano, el artículo 26 de la LGOAAC, exige que el contrato de arrendamiento financiero sea otorgado por escrito y ratificado ante la fe de un notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, y podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que el negocio surta efectos jurídicos frente a terceros a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen, y se tendría que inscribir en dicho Registro si el objeto llega a constituirse con bienes inmuebles (art. 25 LGOAAC)

Para el arrendamiento financiero que recaee sobre bienes inmuebles no hay disposiciones que regulen claramente su aspecto registral lo que, frente a terceros resta seguridad a esta figura contractual. En la práctica sería conveniente que para los arrendamientos financieros sobre inmuebles en un solo instrumento público notarial se hiciera constar la adquisición del bien por la arrendadora financiera y la ratificación o celebración del arrendamiento financiero con el arrendatario. En todo caso hay que anotar registralmente que la arrendadora financiera adquiere el bien en cumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero celebrado con una persona determinada y, en la parte de limitaciones de dominio del inmueble, inscribir que el mismo bien es objeto de un contrato de esta naturaleza.

## 2.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### 2.5.1 OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA FINANCIERA

a) Adquirir el bien objeto del arrendamiento.

Ésta es la primera obligación de la arrendadora financiera, el artículo 25 de la LGOAAC la incluye como obligación contractual, pero las partes pueden

celebrar el contrato una vez que la arrendadora financiera ya sea propietaria del bien o tenga facultades para su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral.

La adquisición es obligación de la arrendadora financiera, pero el arrendatario debe contribuir a su cumplimiento al seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, y al autorizar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del pedido u orden de compra (art. 30 LGOAAC)

#### b) Entregar el bien

Como regla general la LGOAAC establece que la arrendadora financiera se encuentra obligada a entregar físicamente el bien objeto del contrato al arrendatario financiero, una vez que los haya adquirido, ya sea directamente o a través del proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo el arrendatario financiero, entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera (art. 28 LGOAAC)

Al respecto es de observarse que en la práctica, la arrendadora financiera opta por entregar los bienes, a través del proveedor o fabricante, ya que con esto se libra de ciertas consecuencias o efectos propios de la

entrega como son el traslado e instalación de los mismos, daños o pérdidas, avocándose únicamente a cerciorarse de la entrega del bien.

c) Cesión de derechos contra el vendedor

Este precepto, que forma al arrendamiento financiero como un contrato diferente al arrendamiento civil, tiene que complementarse con una cesión de la relación del arrendador con el vendedor al arrendatario, para que éste pueda ejercitar los derechos procedentes de dicho vínculo, en su propio nombre o con representación del arrendador. El artículo 31 de la LGOAAC señala que, salvo pacto en contrario, son a riesgo del arrendatario: los vicios o defectos ocultos de los bienes, la pérdida de la cosa y, en general, cualquier riesgo.

d) Conservar la cosa

Las obligaciones de conservar la cosa arrendada en buen estado, durante todo el arrendamiento y hacer las reparaciones necesarias, son a cargo del arrendador, éstas desaparecen en el arrendamiento financiero con motivo de la cesión de los derechos que tiene el arrendador contra el vendedor y que ejercita el arrendatario.

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

**e) Cumplir con la opción**

Esta obligación le pertenece al arrendador de cumplir con la opción que ejercite el arrendatario, dicho arrendador financiero debe celebrar el contrato definitivo que corresponda a la opción elegida por el arrendatario, aunque esta opción puede hacerse al celebrarse el contrato, durante su vigencia o un mes antes de su terminación, tal como lo marca el artículo 27 de la LGOAAC y el cumplimiento es posterior al contrato. La ley señala que el arrendador financiero no podrá oponerse al ejercicio de la opción y que el incumplimiento origina responsabilidad por daños y perjuicios.

**f) Contratar seguro.**

Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros correspondientes sobre los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero, en defecto de que habiéndose pactado en el contrato, que el seguro sería contratado por el arrendatario financiero y éste no lo hubiese suscrito, por lo que la contratación respectiva dentro de los tres días



siguientes se realizará por la arrendadora financiera y a cargo de su contraparte, sin perjuicio de que esta omisión se considere como causa de rescisión. Así las primas y los gastos del seguro serán por cuenta del arrendatario financiero (art. 35 LGOAAC)

## 2.5.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

### a) Seleccionar al vendedor.

Como lo dispone la ley, el arrendatario, debe seleccionar al proveedor, fabricante o constructor de quien el arrendador financiero adquiera el bien. Como consecuencia debe autorizar por escrito los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, con la identificación y descripción de los bienes que se adquieran, liberando de cualquier responsabilidad a la arrendadora financiera en caso de error u omisión, en la descripción de los bienes contenido en dicho pedido (art. 30 LGOAAC)

### b) Recibir el bien

La segunda obligación que tiene el arrendatario es recibir el bien arrendado de parte del vendedor, aquí se habla de una entrega jurídica.

La LGOAAC permite que, por cuenta del arrendador financiero, el vendedor entregue el bien al arrendatario.

c) Pagar el precio.

Ésta es la obligación más importante del arrendatario financiero que ha de hacer a cambio de la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil este precio se liquidará en pagos parciales. Una particularidad del arrendamiento financiero, es que la renta se paga antes de recibir la cosa, y esta obligación continua aunque el objeto arrendado se pierda, salvo pacto en contrario (arts. 28, 31 y 32 de la LGOAAC). El lugar de pago, lo fijarán las partes y si éstas no lo acuerdan, se entenderá como el domicilio del arrendatario como sucede en el arrendamiento civil (art. 2427 del CCDF)

d) Usar la cosa

El arrendatario debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia de sus empleados o terceros (art. 29 LGOAAC). Hay que hacer notar que en este contrato el arrendatario puede considerarse como propietario, pues su relación con el bien lo acerca a los derechos que sobre las cosas tiene un propietario, con el inconveniente que carece de la

disposición del bien y los cambios o modificaciones que le haga requerirán de la autorización del arrendador.

e) Conservar la cosa y darle mantenimiento.

La propia ley establece que salvo pacto en contrario, el arrendatario queda obligado a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese propósito y consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran y adquirir las refacciones e implementes necesarios según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto de arrendamiento financiero, se consideran incorporados a éstos y consecuentemente sujetos a los términos de contrato (art. 29 LGOAAC)

f) Contratar un seguro

Como se dijo anteriormente, en los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con un seguro o garantía como lo marca el artículo 34 de la LGOAAC. Creado en términos tan generales, este deber suele corresponder al arrendatario, porque así se pacta en el contrato y tiene la obligación de pagar la prima y los gastos del seguro (art. 35 LGOAAC)

g) Ejercitar la opción.

Una vez que se haya cumplido con el plazo forzoso del contrato, así como con todos los deberes a cargo del arrendamiento financiero, en especial el pago de la renta, éste se obliga a seleccionar alguna de las opciones terminales inherentes al mismo, como son la compra de los bienes objeto del contrato, la prórroga del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas, o a petición junto con la arrendadora financiera, en la venta de los bienes a un tercero; dicha opción deberá de ser notificada por lo menos con un mes de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato.

## 2.6 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### - NATURALEZA CIVIL O MERCANTIL

La mayoría de los autores que se han ocupado del estudio del arrendamiento financiero han coincidido en señalar el carácter eminentemente mercantil que reviste este contrato.

En México, lo anterior resulta cierto cuando nos referimos al contrato de leasing tal como ésta regulado en nuestra legislación; pues solamente se le incluye en la LGOAAC, y como resultado las disposiciones conducentes han sido diseñadas únicamente en torno a las organizaciones auxiliares de crédito que operan como arrendadoras financieras.

En mi opinión es posible que se adapte una figura del Derecho Mercantil nacida en el ámbito financiero, al Derecho Civil. La intención es poner a disposición de un mayor número de personas, figuras jurídicas que respondan a sus necesidades, función primordial del Derecho.

Esto último se confirma con la regulación del arrendamiento financiero, que presenta el Código Civil del Estado de Quintana Roo.

#### - NATURALEZA JURÍDICA

En principio el contrato de leasing se constituye por dos figuras contractuales como lo son el arrendamiento y por otra parte un pacto de opción que de realizarse desembocará, en la figura jurídica de la compraventa.

Participando de la opinión de algunos autores:

- El arrendamiento financiero, según Díaz Bravo, es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador.<sup>14</sup>

- Rico Pérez<sup>15</sup> por su parte, nos dice que el leasing es una nueva forma de contratar especial. Especial en cuanto al objeto y a los sujetos que intervienen en él y nuevo puesto que se da como una creación originada en el principio de autonomía de la voluntad que caracteriza el derecho español y igualmente forma parte de nuestro sistema jurídico.

- La opinión de Vázquez Pando<sup>16</sup> es en el sentido de que el arrendamiento financiero es una figura típica del derecho consuetudinario con sus propios perfiles y lo define como un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a adquirir un bien y a conceder el uso del mismo a la otra parte, por un plazo forzoso para ambos y a elección de ésta, a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo o a prorrogar el plazo de uso, o alguna otra opción, y la otra parte se obliga a cubrir una cantidad determinada o determinable como contraprestación del uso, aún en el

---

<sup>14</sup> Arturo Díaz Bravo, op. cit., p. 115

<sup>15</sup> Francisco Rico Pérez, op. cit., p. 36

<sup>16</sup> Fernando Vázquez Pando, "En tomo al arrendamiento financiero", p. 267

supuesto de pérdida del objeto, y a ejercitar necesariamente alguna de las opciones a la terminación del plazo forzoso.

En general considero que tanto Rico Pérez como Vázquez Pando proporcionan argumentos firmes y convincentes para sostener la naturaleza jurídica propia del arrendamiento financiero.

Así, podemos decir que el arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, pues es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador, lo que ocasiona que tenga las características de un acto mercantil (art. 75 fraccs. I, II, V, VII y XII del C. de Com.; por tanto, es diferente del arrendamiento civil tradicional y de la compraventa en abonos.

Por último, con sustento en la exposición de motivos de las reformas practicadas en diciembre de 1981 a la LGOAAC, se reafirma que se trata de un nuevo contrato y que es una operación de financiamiento, puesto que en su citada exposición de motivos estableció que era necesario regular el arrendamiento financiero a fin de reconocer una operación financiera sui generis, que se ajusta a las necesidades de diversos productores de bienes y servicios y que por su naturaleza constituye un avance a las formas tradicionales que operan en los mercados financieros.

**CAPÍTULO III**  
**VENTAJAS Y MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**FINANCIERO**



### 3.1 VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como ya mencionamos con anterioridad el arrendamiento financiero junto con otro tipo de instituciones financieras, constituyen un medio muy utilizado por el público en general, en la mayoría de los casos y dada la situación actual, carente de recursos económicos suficientes, con el objeto de satisfacer determinadas necesidades materiales; el contrato de arrendamiento financiero proporciona a las partes que intervienen en el, diversas ventajas, siendo de consideración las siguientes:

#### - PARA LA ARRENDADORA

1) Conoce exactamente el bien que dará en arrendamiento, pues en la mayoría de los casos es ella quien lo adquiere. Conocerá, por lo tanto, el destino a que se sujetará el mismo.

2) La arrendadora financiera, a través de los pagos efectuados por parte del arrendatario en su favor, obtiene un rendimiento del capital invertido, puesto que el precio del arrendamiento no sólo incluye el valor del mercado del bien

dado en arrendamiento, sino también los intereses, impuestos repercutibles en el arrendatario, la utilidad del arrendador en la operación y los intereses moratorios en su caso.

3) Se garantiza con el propio bien, puesto que conserva su propiedad durante todo el tiempo que dure el arrendamiento financiero, pudiendo reclamarlo en cualquier momento, por incumplimiento del arrendatario.

#### - PARA EL ARRENDATARIO

1) Tiene la potencialidad de escoger con libertad el bien que específicamente requiere.

2) El arrendatario no tiene que desembolsar la totalidad del precio del bien; puesto que no lo adquiere únicamente obtiene la posibilidad de usarlo y disfrutarlo, en su caso. Para los efectos deseados por el arrendatario, carece de importancia, hasta cierto punto, el hecho de no ser propietario del bien, puesto que éste dispondrá del mismo durante su vida útil. Este aprovechamiento del bien debería ser el que realmente interesara al arrendatario, y no la propiedad en sí.

3) El hecho de no desembolsar la totalidad del precio, como se establece en el punto anterior, permite al arrendatario un excelente aprovechamiento de su capital de trabajo, pudiendo así, invertir este dinero en áreas que requieren de mayor inversión, de tal forma que estos fondos no permanecen inmovilizados.

4) Si el arrendatario hace buen uso del bien arrendado, entendiéndose por éste, un uso productivo, el mismo se autofinancia, es decir, termina por pagarse a sí mismo.

5) El poder concedido al arrendatario de elegir entre diferentes opciones terminales le permite no adquirir la propiedad del bien, en caso de no estimarlo conveniente, pudiendo asimismo devolverlo a la arrendadora y participar del producto de su venta a un tercero, o bien, solicitar la prórroga del término de duración del contrato, cuando encuentra que todavía puede prestarle utilidad, todo ello conforme a sus propios intereses.

6) Normalmente, no tiene la necesidad de constituir garantías reales a favor de la arrendadora, puesto que ella se garantiza con el propio bien, ya que conserva la propiedad.

Partiendo de la existencia de las anteriores ventajas, es de esperarse que el contrato de arrendamiento financiero constituya uno de los medios financieros más utilizados actualmente en nuestra sociedad.

### 3.2 MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

De acuerdo a la clasificación que nos proporciona a este respecto la jurista Soyla H. León<sup>17</sup> bajo el título de "Clases de Arrendamiento Financiero"; encontramos que además del leasing como lo conocemos en México y lo hemos venido analizando en este trabajo; existen otras modalidades aplicables al derecho mexicano, mismas que se dan, aunque muchas veces no se señalan propiamente en los contratos.

De este modo, es importante subdividir al contrato de arrendamiento financiero en dos clases, el directo e indirecto, el primero se refiere a cuando la propia arrendadora financiera sea la fabricante, productora o vendedora del bien objeto del arrendamiento financiero, la segunda es cuando el arrendador financiero deba adquirir de un tercero proveedor de los bienes que dará en arrendamiento.

---

<sup>17</sup> Soyla Leon Tovar, op. cit. p.132

En México se considera que sólo existe el arrendamiento financiero indirecto, ya que si estamos a lo establecido en el artículo 25 de la LGOAAC, en donde se menciona que la "arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes", con esto podemos observar que los bienes son proporcionados por un tercero el cual es seleccionado por el arrendatario financiero.

Igualmente se puede dar la posibilidad de que el bien a otorgar en arrendamiento financiero, ya sea propiedad de la arrendadora financiera, como puede ser el caso de diversos bienes que hayan sido ya objeto de otros contratos de arrendamiento financiero celebrados con anterioridad y que por incumplimiento contractual la arrendadora financiera haya recuperado su posesión, pudiendo ésta otorgarlos en un nuevo contrato.

A continuación haremos un análisis de las modalidades más comunes en los contratos de arrendamiento financiero en México.

### 3.2.1 FINANCE LEASE

Hablamos del nombre con el cual se reconoce al arrendamiento financiero (leasing) y que para algunos constituye otra modalidad del mismo, en virtud del cual el arrendatario financiero toma el equipo por un período

igual, o casi igual, al de la vida útil del bien objeto del arrendamiento, asumiendo los gastos y riesgos, además éste tiene la facultad de renovar el contrato mediante una renta inferior, o bien comprar el equipo al término del contrato por el precio regular del mercado.

### 3.2.2 LEASE BACK

Se trata de un contrato mediante el cual el futuro arrendatario financiero vende un bien de su propiedad a una persona, en este caso la futura arrendadora financiera, y de inmediato lo toma en arrendamiento financiero.

Después de la Segunda Guerra Mundial ha sido un negocio muy usado en los Estados Unidos, cuyo desarrollo se debió a las necesidades urgentes de empresarios por tener dinero en efectivo, para enfrentar sus problemas de liquidez.

Las ventajas que este tipo de contratación presenta, es que después de haber invertido una fuerte cantidad de dinero en la adquisición de un bien de equipo aumentan o recuperan sus recursos disponibles a cambio de reducir el inmovilizado.

En otras palabras, el futuro arrendatario financiero vende sus bienes y al mismo tiempo los adquiere en arrendamiento financiero, con esto mantiene la continuidad en el uso de los mismos, aunque no son menores los beneficios que obtiene el arrendador financiero porque se convierte en propietario de tales bienes mediante un pago inferior al real.

En nuestro derecho, esta modalidad esta permitida por la LGOAAC (art. 24, fr. II) en donde se permite y faculta a las arrendadoras financieras para adquirir bienes del futuro arrendatario financiero, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.

### 3.2.3 LEASING BROKER

Consiste igualmente en un contrato de arrendamiento financiero con la particularidad de que es promovido por un auxiliar del comercio (corredor o intermediario de leasing), aportando su asistencia, quien se limitara a mediar entre proveedores y usuarios, facilitando la financiación de la operación. Estas relaciones financieras le permiten el arrendador encontrar los mecanismos necesarios para obtener mediante el arrendamiento financiero el uso o goce de los bienes que necesita para su empresa. Así, el posible futuro arrendatario selecciona el equipo o los bienes que desearía tener a su disposición y concluye el trato con el proveedor.

### 3.2.4 MANTENANCE OR SERVICE LEASE

Este contrato es muy similar al finance lease, aunque se distingue del mismo, ya que en éste el arrendador financiero, asume el cumplimiento de mantenimiento, reparación de partes y cambio o reemplazo de equipo inoperante; incluso se puede dar el caso, de que dicho arrendador financiero pague el impuesto y los derechos de licencias.

En nuestro derecho dichas obligaciones son a cargo del arrendatario salvo pacto en contrario, por lo que las arrendadoras financieras rara vez aceptan un contrato bajo estos supuestos, es por eso que es una modalidad casi inexistente en nuestro país.

### 3.2.5 NET LEASE

Esta modalidad se da cuando en el contrato de arrendamiento financiero de antemano el arrendatario elige la opción de participar en la venta del bien a un tercero, con el propósito de que el arrendador obtenga el valor residual del bien a través de la venta, si dicho valor es menor, se pagaría la diferencia por parte del arrendatario financiero y en caso contrario se devolverá el exceso a éste.



El Net Lease no tiene fundamento legal en la LGOAAC, por ir en contra de lo dispuesto por el artículo 27, el cual señala que las opciones terminales se eligen una vez que se haya agotado el plazo y dado cumplimiento a todas las obligaciones derivadas del propio contrato.

### 3.2.6 LEASING MOBILIARIO (Bienes inmuebles o raíces)

El antecedente más importante de esta modalidad, lo encontramos en el año de 1945, cuando al final de la Segunda Guerra Mundial la Allied Stores Corporation vendió sus inmuebles a una fundación universitaria y en el mismo acto los mantuvo en concepto de arrendamiento, en virtud de un contrato de esta naturaleza, con un plazo de duración de treinta años, con una opción de renovación por otros treinta años y con una renta inferior a la del precio inicial.

El arrendamiento financiero inmobiliario ha sido usado por empresarios que están en proceso de expansión, que no pueden o no desean financiar por sí mismos el proyecto de construcciones que requieran para ese objeto; se trata del arrendamiento financiero que incursiona en el financiamiento ya no sólo a mediano plazo, sino también a largo plazo, de acuerdo con la amortización de los bienes construidos.

Es un contrato mercantil, bilateral, consensual, conmutativo, oneroso y de tracto sucesivo, por el cual el arrendatario financiero obligado de adquirir un inmueble para destinarlo durante un tiempo determinado a fines agrarios, comerciales o de servicios, solicita a una arrendadora financiera la celebración de un contrato de arrendamiento financiero, el cual le indicará el bien inmueble requerido y sus especificaciones. Adquirido dicho bien, la arrendadora financiera procede a entregarlo al arrendatario para que lo use por un tiempo determinado, satisfaciendo una contraprestación periódica o una cantidad que comprenda el valor del bien, los gastos de adquisición y demás accesorios, y una vez transcurrido el plazo, dicho arrendatario financiero pueda hacer valer cualquiera de las opciones terminales.

Como lo expresa Amorós<sup>18</sup>, a diferencia de lo que ocurre en los bienes muebles, los inmuebles están sujetos a una plusvalía constante que se obtiene con el simple transcurso del tiempo, y tienen una vida más larga que la de un bien mueble, por ello la duración del contrato es diferente a la de los bienes muebles, ya que en los inmuebles se toma en cuenta el lapso de utilización considerado necesario para su explotación económica.

---

<sup>18</sup> Manuel Amorós Guardiola, El leasing Inmobiliario y su inscripción registral. p.883

Por lo que se refiere a la LGOAAC no prohíbe expresamente la celebración de contratos de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles, tampoco lo permite, pero está más orientada a que el contrato sea celebrado sobre bienes muebles. De este modo, podemos observar que nuestro derecho sí permite la celebración de un contrato de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles.

En cambio lo que parece no estar permitido es que sea la propia arrendadora financiera la constructora del inmueble, limitación que está en función de su naturaleza jurídica, de organización auxiliar del crédito.

### 3.2.7 RENTING

Se trata de un simple contrato de arrendamiento sujeto a las normas del derecho común, con la peculiaridad de que el arrendador financiero no tiene obligación de incluir alguna opción terminal de la que pudiera hacer uso el arrendatario, por eso en nuestro derecho no constituye un contrato de arrendamiento financiero, aunque algunos autores suelen clasificarlo dentro de esta categoría.

El renting como ya se mencionó es un contrato de arrendamiento financiero por virtud del cual el arrendador (fabricante o distribuidor) concede

el uso o goce de un bien, normalmente producido en serie, contra el pago de una renta que comprende tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como los gastos de mantenimiento y reparación.

De las características de este contrato se puede destacar que generalmente se realiza sobre bienes producidos en serie, sujetos a ser obsoletos en corto tiempo debido al avance tecnológico, en la mayoría de los casos son arrendados directamente por los mismos fabricantes o productores; se trata de bienes fácilmente colocables en el mercado, como sería el caso concreto de computadoras, fotocopiadoras, máquinas de escribir, etc; y susceptibles de ser objeto de varios contratos de arrendamiento con varios arrendatarios; el plazo de duración generalmente es muy breve (un año) y permite a las partes anular el contrato con un simple aviso dado con cierta anticipación, además el arrendador se podrá reservar el mantenimiento del bien.

El Renting al igual que el Net Lease no encuentra sustento legal en la LGOAAC por ir en contra de lo señalado en el artículo 27 párrafo primero de este ordenamiento.

Siguiendo con las modalidades del contrato de arrendamiento financiero, aún y cuando como hemos observado es un solo tipo de contrato el más aceptado y difundido en el medio mexicano Haime Levy<sup>19</sup>, nos aporta otras que a su juicio son las comunes, y que a continuación se detallan:

#### - ARRENDAMIENTO NETO

Esta modalidad es la más aceptada en México, consiste en que el arrendatario financiero cubre todos los gastos originados en el contrato, como los gastos de instalación del equipo, mantenimiento, impuestos, seguro de daños y derechos de importación en su caso.

En otras palabras 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 en el contrato.

#### - ARRENDAMIENTO GLOBAL

En este contrato, el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de instalación,

---

<sup>19</sup> Luis Haime Levy, Arrendamiento Financiero sus repercusiones fiscales y financieras, p.p. 50 y 51

mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, etc., los cuales serán incorporados al costo de adquisición del equipo para que a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones terminales, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por el arrendador.

Un ejemplo de esta modalidad, lo encontramos en el financiamiento de equipos de computación de alta tecnología y valor.

#### - ARRENDAMIENTO TOTAL

Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

En esta modalidad el costo total del financiamiento se cubre a través de las rentas periódicas del plazo inicial forzoso. En este caso, la opción de compra es verdaderamente simbólica, las rentas a pagar en caso de prórroga del plazo inicial, son insignificantes, o la participación de la arrendadora por la venta del bien es también simbólica.

## - ARRENDAMIENTO FICTICIO

Es una operación inversa al arrendamiento financiero normal, a través de éste una empresa industrial o comercial vende todos sus activos fijos o parte de ellos a una arrendadora profesional, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original de los mismos.

De esta forma, el arrendatario obtiene recursos financieros frescos adicionales para operar, ya que al vender a la arrendadora sus activos, obtiene de ésta el valor comercial de los mismos en efectivo y de forma inmediata. Con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes. A esta modalidad también se le conoce con el nombre en inglés de "Sale and Lease Back".

**CAPÍTULO IV**  
**FUNCIONAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**



Debido a las restricciones para mencionar el nombre de la Arrendadora, de donde se obtuvo información, está será mencionada como Arrendadora Gass S.A. de .C.V.

#### 4.1 INTRODUCCIÓN

El Manual de Crédito ha sido elaborado con la finalidad de cumplir con las políticas y procedimientos que establece su Consejo de Administración de esta institución, basadas en las disposiciones legales que sobre el particular han dictado las autoridades que rigen la actividad de las Organizaciones Auxiliares del Crédito.

La principal función destinada al departamento de crédito consiste en canalizar eficiente y oportunamente los recursos financieros mediante una equilibrada distribución de riesgo entre mayor número de clientes y en condiciones de seguridad, liquidez y solvencia.

La observancia de las políticas es de carácter obligatorio para todos los funcionarios que formen parte en el proceso de crédito.

## 4.2 INTEGRANTES EN EL PROCESO DE CRÉDITO

### I) Departamento de Operaciones

- Gerente de Operaciones
- Jefe de Analistas
- Analistas de Crédito

### II) Comité de Crédito

- Director General
- Gerente de Finanzas
- Contador General
- Gerente de Operaciones
- Gerente de Sistemas

### III) Consejo de Administración

- Consejeros
- Director General
- Gerente de Operaciones o Responsable de Presentar la Operación

### 4.3 FACULTADES DE CRÉDITO

De acuerdo al tipo de crédito y el monto solicitado por el evento, sean creado diferentes comités para la toma de decisiones representados por los responsables de las diversas áreas, con el objeto de evaluar la viabilidad de una operación a la luz de varios y distintos puntos de vista:

<b>Personas Autorizadas</b>	<b>Monto Autorizado (Miles de pesos)</b>
Director General	Hasta 400
Presidente del Consejo de Administración	401 - 800
Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración	801 - 1500
Consejo de Administración	1501 - ilimitado

Es importante hacer mención, que toda solicitud de crédito deberá ser presentada al Comité de Crédito, para su conocimiento, independientemente del monto solicitado.

Todas las operaciones autorizadas deberán ser ratificadas por el Consejo de Administración.

## 1.- COMITÉ DE CRÉDITO

Para que las cesiones de este organismo tengan validez, se deberá contar con la participación de por lo menos cuatro miembros, indistintamente, y todas las decisiones se tomarán por mayoría de votos, debiendo ser firmada toda resolución aprobatoria por el Director General.

- a) Cuando se trate de montos hasta por 400 mil pesos, bastará con la firma del Director General.
- b) Montos entre 401 mil y 800 mil pesos, se requiere la firma del Presidente del Consejo.
- c) Montos entre 801 a 1,500 mil pesos, se requiere la firma del Presidente y del Vicepresidente del Consejo de Administración.

Dichos Comités de Crédito se llevarán a cabo dos veces por semana (martes y jueves) de 16 a 18 horas.

## 2.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Para montos mayores de 1.5 millones de pesos, deberá presentarse al Consejo de Administración para su autorización, dicho Consejo se reunirá el tercer miércoles de cada mes.

## 4.4. OPERACIONES DE CRÉDITO

### - ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A través de un contrato de Arrendamiento Financiero, la arrendadora se obliga a adquirir y conceder el uso o goce temporal de un bien tangible, generalmente bienes de activo fijo, a un plazo forzoso, a persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación una cantidad determinada, que cubra el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios, y tomar en al final del contrato alguna de las opciones que a continuación se detallan:

- a) Comprar los bienes arrendados a la arrendadora, por un monto inferior al valor de adquisición de los bienes arrendados, el cual será fijado en el contrato de arrendamiento.

- b) Prorrogar el plazo del arrendamiento por el tiempo que convengan las partes, debiendo pagar una renta inferior a la pactada originalmente.
  
- c) Participar con la Arrendadora en el precio de la venta de los bienes arrendados a un tercero, en los términos y condiciones que se establezcan en el contrato.

Cualquiera de las opciones que sea adoptada por la arrendataria deberá ser notificada por escrito a la arrendadora por lo menos con un mes de anticipación.

Los contratos de arrendamiento financiero deben ser por escrito y ratificados ante Fedatario Público.

#### - ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO

Podrán otorgarse en arrendamiento financiero inmuebles que no sean destinados para casa – habitación, debiéndose constituir como garantía las escrituras a nombre de la Arrendadora Gass, S.A. de C.V.

El notario encargado de formalizar la compra-venta será el que seleccione la Arrendadora Gass, debiendo firmarse el contrato de arrendamiento y la compra-venta al mismo tiempo.

#### **- ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE EQUIPOS USADOS**

Se podrá otorgar en Arrendamiento Financiero equipos usados, los cuales se deberán contratar hasta por un monto igual a su valor de mercado en el momento de llevar a cabo dicha operación.

Para estas operaciones se deberán otorgar plazos que sean menores a su vida útil remanente.

#### **- SALE AND LEASE BACK.**

También llamado arrendamiento ficticio, se considera de gran importancia por que es una operación inversa al arrendamiento financiero normal; a través de éste, una empresa vende parte de sus activos fijos a la arrendadora a valor de mercado, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original de

los mismos. De esta forma el arrendatario, obtiene recursos financieros frescos para operar.

#### - ARRENDAMIENTO PURO

Además de las operaciones de arrendamiento financiero, las arrendadoras financieras también pueden operar el arrendamiento puro como una alternativa más de financiamiento, siempre y cuando se cumplan los siguientes lineamientos.

- a) El arrendamiento puro se define como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo inicial forzoso al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por este uso o goce un precio establecido denominado renta.
- b) Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que sean de consumo inmediato, excepto aquéllos que prohíbe la ley arrendar.
- c) El arrendatario tiene la obligación de cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para



garantizar el buen funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro, de tal manera que permita el uso normal que les corresponda.

- d) No se podrá establecer en el contrato ninguna opción terminal, de lo contrario se considerará arrendamiento financiero.
- e) Al término del contrato, la arrendadora podrá enajenar los bienes objeto del contrato a valor de mercado, por lo menos.

#### 4.5 POLÍTICAS DE CRÉDITO

- I. Toda solicitud de crédito debe estar firmada por su representante y reunir con todos los documentos establecidos en la misma, sin excepción alguna.
- II. Todo estudio de crédito deberá contener una investigación, ya sea por una agencia de investigación externa o por los analistas de crédito (confirmación de referencias comerciales, bancarias, situación en el Registro Público de la Propiedad, etc.)

- III. Toda empresa o persona física con actividad empresarial solicitante deberá ser visitada por el analista de crédito correspondiente.
  
- IV. Se deberá presentar un estudio de crédito por parte del analista que contenga:
  - a) Datos Generales del solicitante y del aval
  - b) Datos de constitución
  - c) Actividad General o Giro
  - d) Datos de sus principales clientes y proveedores, integración de los principales rubros de sus Estados Financieros y su interpretación
  - e) Comentarios y conclusiones
  
- V. La presentación de los análisis de crédito al Comité correspondiente, deberá hacerse en un plazo no mayor a cinco días hábiles para personas físicas y diez días para persona moral.
  
- VI. Cuando el crédito sea aprobado es necesaria la certificación física del bien objeto del arrendamiento financiero.

VII. Por política los plazos a los que se otorgará arrendamiento financiero no serán mayores a:

<b>Línea de Producto</b>	<b>Plazo Máximo</b>
Arrendamiento Inmobiliario	60 meses
Equipo de Transporte	
a) Para personas física	36 meses
b) Para personas morales	48 meses
Equipo Industrial (Maquinaria pesada)	48 meses
Otros	Depende de la vida útil del equipo
Equipo de Cómputo o de Fácil obsolescencia	18 meses

VIII. Dentro de las operaciones de arrendamiento que por política no proceden son:

- a) Contratos para la adquisición de taxis, microbuses y casa habitación.
- b) Contratos de arrendamiento financiero para la adquisición de equipo de cómputo a plazos mayores a 18 meses.
- c) Cualquier equipo intangible.

#### 4.6 PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

##### - IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

Es función del ejecutivo de cuenta de Arrendadora Gass recurrir al cliente, visitarlo e informarse de las necesidades del mismo para poder ofrecerle el servicio y asesoría adecuados. Para esto deberá investigar del cliente: quiénes son, a qué se dedican, situación financiera, accionistas y socios principales, imagen en el mercado, participación y demanda de sus productos. Y con base a lo anterior, poder satisfacer de la mejor manera sus necesidades de crédito, por parte de la Arrendadora Gass.

##### - PROPUESTA.

Una vez que se identifican las necesidades del cliente y su capacidad como sujeto de crédito, se deberán evaluar las condiciones de crédito para hacer una propuesta. Al realizarla se deben considerar puntos como: viabilidad de operación, soportada en todos los elementos de juicio necesarios, el tipo de apoyo que requiere el cliente de la Arrendadora, exponer los riesgos conocidos durante la investigación y, proponer así la mejor alternativa para obtener la autorización por parte del Comité de Crédito.

## - RECOPIACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL CLIENTE

Una vez identificado, visitado, y asesorado el prospecto de crédito por parte del ejecutivo de Arrendadora, el siguiente paso es conformar el expediente con toda la documentación requerida en la solicitud de crédito para ingresarla a Arrendadora e iniciar el proceso de análisis de crédito.

## - INVESTIGACIÓN DE CRÉDITO

De toda persona moral o física con actividad empresarial que solicite el crédito se deben obtener ciertos informes especiales, ya sean de aspectos organizacionales, financieros, legales, comerciales, etc., los cuales se solicitan a algún despacho de información especializados. Es importante que los analistas independientemente de la información que les proporcionen estos despachos, lleven a cabo la ratificación telefónica de la información.

## - ANÁLISIS DE CRÉDITO

Una vez aceptada la propuesta y requisitada la solicitud de crédito por parte del cliente, el departamento de Operaciones procederá a iniciar con el estudio y el análisis financiero de la empresa o persona física solicitante.

Para el logro de esto deberá considerar como elemento de juicio los siguientes puntos:

#### 1. Medio Ambiente

En qué medida se ve afectado el prospecto de crédito para la situación que prevalece en su entorno (Factores Gubernamentales, Ecológicos, Económicos, Tecnología, etc.)

#### 2. Eficiencia en la Administración

Porcentaje en que han logrado los objetivos dentro del proceso productivo.

#### 3. Productos y Procesos

Saber si los productos que elaboran realmente satisfacen las necesidades de los consumidores.

#### 4. Planeación Financiera

Que se guarde una adecuada relación entre sus activos, financiamientos y operaciones.

## 5. Relaciones Laborales

Posibilidad de problemas laborales como huelgas, rotación excesiva del personal, etc.

## 6. Producción

Actualización por parte del cliente en cuanto a operaciones de producción, condiciones de la planta productiva y equipos, conocimiento y aplicación de avances tecnológicos.

## 7. Indicadores Financieros

Este punto es de gran importancia ya que por medio de la interpretación de índices se conoce la solvencia económica y la capacidad de pago del solicitante.

Se debe tener en cuenta aspectos cuantitativos, a través del análisis e interpretación de los Estados Financieros presentados por nuestro prospecto de cliente, en los que se pueden mencionar razones de:

- Rentabilidad
- Liquidez
- Solvencia
- Aplazamiento

Estos parámetros son enunciativos más no limitativos y depende del criterio del analista que aporte puntos de vista cualitativos que complementen la información para poder formarse una opinión adecuada sobre la situación financiera del prospecto del cliente.

Todo análisis de crédito debe llevar firma del analista responsable del mismo, así como un apartado en donde se indique su opinión y conclusión.

#### - AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO SOLICITADO

Una vez integrado el análisis, investigación de crédito, y visita ocular por parte de los analistas, se procede a la presentación de la operación para su autorización ante el Comité de Crédito facultado en base al monto solicitado recopilando las firmas correspondientes.

#### 4.7 SEGUROS

Todo bien otorgado en arrendamiento financiero deberá estar asegurado, según la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y para Arrendadora Gass, el bien arrendado deberá al momento de la



formalización del contrato estar completamente amparado bajo las condiciones más amplias de aseguramiento que cubran todos los riesgos a que esté expuesto durante plazo de arrendamiento, y deberá contar con un endoso preferencial a favor de la arrendadora de lo contrario no se procederá a la elaboración del contrato correspondiente.

El seguro puede ser contratado a través de la aseguradora con la que en el momento trabaje Arrendadora Gass y a su vez el arrendatario pagará la prima dentro de su liquidación inicial.

En el caso de que el arrendatario sea el que maneje la contratación del seguro por su cuenta, firmará una carta comprometiéndose a que en un plazo no mayor a 20 días hábiles, a partir de la fecha de firma del contrato, entregará a la arrendadora copia de la póliza y recibo del pago de la prima, y en caso de incumplimiento autoriza a Arrendadora Gass, a asegurar el bien, cargando el monto de la prima en su estado de cuenta mensual.

#### 4.8 DOCUMENTACION REQUERIDA PARA EL ESTUDIO DE CRÉDITO.

Para poder ingresar a arrendadora un expediente nuevo que inicie los trámites del proceso de crédito es necesario contar con la siguiente documentación:

- Persona Moral:

- Solicitud de crédito, firmada por el representante de la empresa en forma autógrafa y que autorice a Arrendadora Gass, S.A de C.V. a hacer las investigaciones a que haya lugar por lo medios que Arrendadora considere necesarios y suficientes.
- Un ejemplar de los Estados Financieros dictaminados con sus notas con sus dos ejercicios terminados. (Si se trata de empresa controladora enviar los consolidados y sin consolidar; y, en caso de ser subsidiaria enviar también los consolidados de la controladora).
- Un ejemplar de los Estados Financieros internos del mes más cercano que se tenga elaborado, incluyendo relaciones analíticas de sus principales cuentas. En caso de compañías dedicadas a la construcción, la cuenta de Obras en proceso desglosada con los siguientes datos: nombre de la

dependencia, número de contrato y monto, localización y tipo de obra, porcentaje de avance y el saldo por ejecutar.

- Una copia de la escritura constitutiva, incluyendo datos del Registro Público de Comercio.
- Una copia de la última de otorgamiento de poder (es) de la Empresa y la (s) persona (s) que firma (n) en su nombre.
- Una copia de la última escritura que modifico los estatutos de la Sociedad.
- Una copia del acta de la última Asamblea de Accionista que se haya celebrado.
- Copia de la Cédula de Identificación Fiscal (R.F.C.)
- Alta ante la Secretaría de Hacienda.
- Copia de la declaración anual de los dos últimos ejercicios y pagos provisionales del año en curso.

**- Persona Física:**

- Comprobante de domicilio.
- Relación patrimonial con un valor aproximado (firmada) y copia e escrituras o documentos que acrediten la propiedad.

- Copia de facturas, talones o recibos que comprueben los ingresos obtenidos.
- Copia de Acta de Matrimonio.
- Copia de identificación oficial con fotografía.
- En caso de ser extranjero, carta de naturalización o FM-2.
- Persona Física con Actividad Empresarial.

Se requiere la misma documentación solicitada a personas físicas incluyendo además:

- Cédula de Identificación Fiscal (R.F.C.)
- Copia del acta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Un ejemplar de los Estados Financieros dictaminados con notas complementarias de los últimos dos ejercicios terminados.
- Un ejemplar de los Estados Financieros del mes más cercano que se tenga elaborado, con relaciones analíticas de las principales cuentas.
- Copia de la declaración anual (ejercicio inmediato anterior)

#### - Avales

En caso de que el obligado solidario sea persona moral es necesaria la misma documentación requeridas para el estudio de crédito de personas morales, incluyendo que en su objeto social pueda avalar.

### 4.9 GARANTÍAS

#### - Avales

Avalar es el compromiso que contrae una persona física o moral denominada avalista para garantizar el pago total o parcial de un documento.

El aval debe constar en el propio documento y esta acción el avalista queda obligado solidariamente con aquél cuya firma ha garantizado.

En todas las operaciones se requerirá de un aval por lo menos, siendo el Comité de Crédito el único facultado para suprimir esta obligación.

## - Garantía Hipotecaria

Es la afectación de un bien inmueble mediante un gravamen por parte de la arrendadora para garantizar las obligaciones contraídas por el arrendatario. La hipoteca deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La hipoteca se llevará a cabo con el Notario Público que la Arrendadora establezca, y los gastos que conlleve dicha operación serán a cargo de la arrendataria.

La documentación requerida para llevar a cabo un gravamen es la siguiente:

- Carta de conformidad por parte del propietario del inmueble para que Arrendadora inicie con los trámites notariales para la constitución de hipoteca.
- Copia de la escritura que contenga el título de propiedad.
- Recibos de pago de agua y predial de los últimos cinco años.
- Avalúo bancario original vigente, si lo hubiera, de lo contrario Arrendadora lo solicitará por su parte.

- Identificación Oficial con fotografía y firma del propietario.
- Copia de Acta de Matrimonio en su caso.

- Garantía prendaria

Corresponde a la cesión de derechos de los bienes que el arrendatario entrega a la Arrendadora en garantía de cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento que se celebren.

Para la constitución de la garantía deberá incluirse en el anexo de arrendamiento financiero la siguiente leyenda y estar firmada por el depositario del bien en prenda:

México D.F., \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ .

"Constituyo prenda en garantía de cumplimiento de mis obligaciones derivadas del anexo \_\_\_\_\_ del contrato de arrendamiento financiero número \_\_\_\_\_ por lo cual anexo copia de la factura del equipo que doy en garantía".

Atentamente,

Nombre y Firma del Depositario.

Asimismo en la factura original del equipo que se deja en garantía deberá contener la siguiente leyenda:

México D.F., \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ .

“Cedo los derechos de la propiedad de los bienes que ampara esta factura a **Arrendadora Gass, S.A. de C.V.** en garantía de cumplimiento de pago puntual de las obligaciones que contraje derivadas de 1 contrato de arrendamiento financiero número \_\_\_\_\_ anexo \_\_\_\_\_, celebrado el \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ .”

Atentamente,

Nombre y firma del depositario

Se deberá recabar además, el documento siguiente, en papel banco (sin membrete), que en cada caso debe firmar el que entregue los bienes en garantía, es decir, la prenda.

“México D.F. \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ .

En esta fecha recibo en depósito de **Arrendadora Gass, S.A. de C.V.** los bienes dados en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento financiero número \_\_\_\_\_ anexo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, obligándome a conservarlo a su disposición en el buen estado en que se encuentran, sin costo para la Arrendadora, en el domicilio ubicado en \_\_\_\_\_ de esta Ciudad, bien entendido de las penas en que incurren los depositarios in fieles.”

Atentamente,

Nombre y firma del depositario



#### 4.10 REESTRUCTURACIONES

Una reestructuración es la renovación de un crédito derivado de la modificación de alguna (s) condición (es) bajo las cuales inicialmente se pactó.

Se podrán reestructurar todos los adeudos que tengan por cualquier concepto (seguros, IVA, rentas, etc.), en el caso de los intereses moratorios si se pueden integrar, siempre y cuando se reconozcan como ingresos acumulables y se entregue el IVA correspondiente.

- A) Integrantes en el proceso de reestructuración.

- Departamento de Cobranza
- Departamento de Promoción
- Departamento de Operaciones

- Departamento de Cobranza

Debe informar al departamento de Promoción los clientes que son sujetos de reestructura, así como proporcionar el saldo vencido actualizado del mismo.

- Departamento de Promoción

Debe apoyar al Departamento de Cobranza en el planteamiento y negociación de la reestructuración ya que la relación con el cliente es más favorable con el promotor que lo atiende.

- Departamento de Operaciones

Encargado de la elaboración del análisis de crédito y presentación ante el Comité correspondiente, cuidando que el esquema de reestructuración sea viable. Asimismo deberá formalizar el convenio de reestructuración.

- B) Políticas

- Sólo se reestructurarán saldos por concepto de rentas vencidas y se requerirá autorización por parte del Comité de Crédito para incluir otros conceptos.
- Todas las reestructuraciones deberán ser solicitadas por escrito y estar firmadas por el representante legal o por el cliente, en caso de ser persona física, así como por los avales que en un inicio firmaron el contrato original.

- Se deberá contar con la documentación financiera actualizada de la arrendataria.
- Será necesario contar con las garantías suficientes para soportar la viabilidad de la reestructuración en cuestión.
- Será necesario llevar a cabo visita ocular al arrendatario para verificar la ubicación y las condiciones bajo las cuales se encuentra el bien arrendado sujeto a reestructuración.
- Toda propuesta de reestructuración deberá contar con análisis de crédito en donde refleje la viabilidad del mismo, así como estar autorizada por el comité de crédito correspondiente.
- Todo convenio de reestructuración deberá ser formalizado por escrito y hacer referencia que se trata de una reestructuración, describiendo el equipo, contrato y anexo que se modificó. De igual modo deberá ser certificado ante Corredor Público.

- C) Documentación mínima requerida para reestructuraciones.
  - Carta membretada por parte del cliente solicitando la reestructuración de su adeudo, firmada de igual modo por los avales originales del crédito.
  - Estados Financieros del último ejercicio terminado y copia de la declaración anual.
  - Estados Financieros del mes más reciente que se tenga elaborado (no mayor a tres meses), incluyendo relaciones analíticas de sus principales cuentas y copia de los pagos provisionales.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- En mi opinión la denominación de leasing debe continuar, ya que en varios países se le conoce con este nombre incluyendo a países de habla hispana.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento financiero, es un contrato sui generis, especial y nuevo comparado con otros contratos clásicos del Derecho.

TERCERA.- El contrato de arrendamiento financiero tal y como se encuentra regulado en la LGOAAC, es de naturaleza mercantil, pues es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador.

CUARTA.- La LGOAAC define al contrato de arrendamiento financiero y a sus elementos, pero lo hace de una manera limitada, sobre todo en lo que se refiere a su formalidad, considero debería definir en forma separada y clara los conceptos de arrendadora financiera, arrendatario financiero, renta y cargas financieras.

QUINTA.- Considero que la LGOAAC debe ser más clara con respecto al arrendamiento financiero de bienes inmuebles, ya que si bien es cierto ésta no prohíbe su celebración, tampoco lo permite, incluso está más orientada a que el contrato sea celebrado sobre bienes muebles. De acuerdo con esto resulta ser contrario ya que cuando el artículo 25 define al contrato impone la obligación, a la arrendadora financiera, de adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce, pero no expresa si estos bienes deban ser muebles o inmuebles, por lo que debería dicho artículo contener de manera clara los bienes que están sujetos a darse en arrendamiento financiero.

SEXTA.- Siguiendo con el mismo artículo 25 de la LGOAAC es importante hacer mención de la omisión que hace al no señalar que término es el indicado para que la arrendadora financiera adquiera dicho bien, sin embargo las obligaciones a cargo del arrendador financiero inician a partir de la firma del contrato y no a partir de que éste pueda hacer uso y goce del bien, por lo que propongo que debe contemplarse dentro de esta ley, como requisito previo, al contrato de arrendamiento financiero, se establezcan disposiciones que regulen la adquisición del bien por parte de la arrendadora financiera.

**BIBLIOGRAFÍA**



Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

México,

Editorial Sista, 1998

Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

México,

Editorial Porrúa, 1998

Código de Comercio.

México,

Editorial Porrúa, 1996

Código Fiscal de la Federación.

México,

Editorial Delma, 1997

**Ley de Instituciones de Crédito.**

**México,**

**Editorial Delma, 1998**

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

**México,**

**Editorial Delma, 1998**

ARCE GARGOLLO, Javier,

Contratos Mercantiles Atípicos, 4ª Edición

México,

Editorial Trillas, 1994.

AMOROS GUARDIOLA, Manuel,

El leasing Inmobiliario y su inscripción registral.

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, No. 569, jul – ago,

Madrid, 1985

BONFANTI, Mario A.,

Contratos Bancarios, 2ª Edición

Buenos Aires,

Editorial Abeledo-Perrot, 1993.

DIAZ BRAVO, Arturo,

Contratos Mercantiles, 5ª Edición

México,

Editorial HARLA, 1996.

HAIME LEVY, Luis,

El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras.

México,

Ediciones Fiscales ISEF, 1991.

LEON TOVAR, Soyla H.,

El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho Mexicano, Una opción para el desarrollo.

Instituto de Investigaciones Jurídicas, Serie I Estudio de Derecho Económico,

Número. 17

México,

Universidad Nacional Autónoma de México, 1989

OLVERA DE LUNA, Omar,

Contratos Mercantiles, 2ª Edición

México,

Editorial Porrúa, 1987.

RICO PÉREZ, Francisco.

Uso y disfrute de los bienes ajenos con opción a compra "La Contratación por Leasing en España",

Madrid España,

Editorial REUS, 1974.

VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar,

Contratos Mercantiles. 6ª Edición

México,

Editorial Porrúa, 1996.

VÁSQUEZ PANDO, Fernando,

" En torno al arrendamiento financiero "

Revista de investigaciones jurídicas, Número 4,

Escuela Libre de Derecho

México, 1980.

VIDAL BLANCO, Carlos,

El Lesing.

Madrid,

Editorial TECNOS, 1976.