

640  
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO,  
SU REGIMEN JURIDICO Y FISCAL.

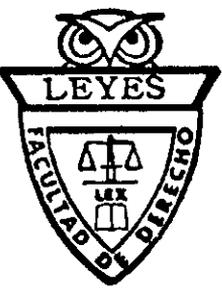
**T E S I S**

PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MARIA DEL CONSUELO DEL RIO SALDIVAR



MEXICO, D. F.

26/2/14

1998

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A MI MADRE:**  
**VIRGINIA SALDIVAR DE DEL RIO**  
Ejemplo de amor y apoyo incondicional,  
con eterno agradecimiento.

**A MI PADRE:**  
**ENRIQUE DEL RIO ROBLEDA**  
Por su grandeza como ser  
humano. Gracias por tu  
ejemplo.

**A MIS HERMANOS, con mucho cariño,**  
por su motivación y ejemplo de  
superación.

**A MI ESPOSO, SALVADOR,**  
con amor, por ser mi compa-  
ñero en todo momento.

**A MIS HIJOS:**  
**JUAN JOSE Y DAVID,**  
Porque son el motivo  
mas grande en mi vida.

**A MIS ABUELOS:**  
**CONSUELO ROBLEDA DEL RIO,**  
**ERNESTINA RIVAS.**  
Por su cariño y ejemplo  
de integridad.

**In Memoriam.**  
**Francisco**  
**Saldívar Miranda.**  
**JOSE DEL RIO GONZALEZ,**

**A MIS MAESTROS:**

**DR. FABIAN MONDRAGON PEDRERO,**

**Con profundo agradecimiento,  
por su paciente y desinteresada  
dirección en este trabajo.**

**LIC. MARIO Rodríguez LOPEZ,**

**Por honrarme con su amistad y  
tiempo durante mi carrera.**

## INDICE.

INTRODUCCIÓN.....	1
-------------------	---

### CAPITULO I. GENERALIDADES

1.1 Antecedentes extranjeros.....	2
1.2 Antecedentes nacionales.....	4
1.3 Concepto de Arrendamiento Financiero.....	6
1.4 Características del Arrendamiento Financiero.....	9
1.5 Naturaleza Jurídica del Arrendamiento Financiero.....	11

### CAPITULO II. LA ARRENDADORA FINANCIERA EN PARTICULAR.

2.1 Constitución como Sociedad Mercantil.....	20
2.2 Inscripción.....	23
2.3 Autorización como Organización Auxiliar del Crédito.....	25
2.4 Organos Sociales.....	30

### CAPITULO III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.1 Clasificación.....	33
3.2 Elementos del Contrato.....	36
3.3 Obligaciones derivadas del Contrato.....	40
3.4 Otras clases de Arrendamiento.....	44

### CAPITULO IV. IMPLICACIONES LEGALES Y REGLAMENTACION FISCAL.

4.1 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.....	51
4.2 Código de Comercio.....	52
4.3 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.....	54
4.4 Concepto de Arrendamiento Financiero para efectos fiscales.....	55
4.5 Régimen Fiscal Actual.....	57

**CAPITULO V. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE  
DESARROLLO ECONÓMICO.**

5.1 Ventajas que ofrece el Contrato de Arrendamiento Financiero .....66  
5.2 Desventajas que genera el Contrato de Arrendamiento Financiero ..... 68  
5.3 El Arrendamiento Financiero como Instrumento de desarrollo  
económico. .... 69

**CONCLUSIONES.....73**

**PROPUESTA .....75**

**BIBLIOGRAFIA.....77**

## INTRODUCCION.

El presente trabajo tiene como objetivo el estudio de los sistemas de crédito , con el fin de incentivar el crecimiento de las empresas, su mejor funcionamiento y, como consecuencia, el desarrollo de nuestro país.

Uno de los instrumentos para realizar este objetivo es precisamente el leasing, o Arrendamiento Financiero, negocio jurídico que permite a una persona gozar o usar un bien, generalmente una maquinaria, durante tiempo determinado, a cuyo vencimiento tendrá la opción de decidir si adquiere la propiedad del mismo, si prorroga el contrato , si sustituye el bien por otro con tecnología más avanzada, o en fin, si se vende a un tercero y participa del producto de esa venta.

Para lograr el propósito expuesto, es necesario hacer un estudio del contrato de Arrendamiento Financiero desde el punto de vista jurídico y fiscal, con el fin de conocer su naturaleza jurídica que en un principio causó tanta controversia entre los juristas, por otro lado es importante estudiar su legislación para conocer derechos y obligaciones de las partes contratantes, y en especial, la legislación fiscal, con el objeto de que los empresarios medianos y pequeños tengan conocimiento de las ventajas crediticias y fiscales que ofrece el contrato de Arrendamiento Financiero.

## CAPITULO I. GENERALIDADES.

### 1.1 .- ANTECEDENTES EXTRANJEROS.

En cuanto a este punto podemos decir que es un tema controvertido , ya que existen autores que sitúan sus orígenes desde la Antigua Grecia, y otros tan sólo lo refieren al Siglo Pasado.

Al efecto, el Lic. Carlos Vidal Blanco citando al maestro Claes-Olof Living , nos dice que alrededor del año 370 A. de C. se efectuó un contrato de arrendamiento en Atenas, entre Phormión, como arrendador y Pasión como arrendatario, siendo el objeto de dicho contrato un banco, es decir el nombre comercial del banco, su prestigio, su fondo de comercio y la posibilidad económica del mismo para la adquisición de bienes, que en este caso se trató de una fábrica de escudos para soldados de infantería<sup>1</sup>.

Si bien es cierto, que existió aquí un medio de financiamiento, resulta muy dudoso, tanto por lo antiguo de la narración , como por la falta de datos, por lo que creo que es mas acertada la opinión de autores como Dean Ross<sup>2</sup>, Jean Degand<sup>3</sup> etc., y por tal motivo diremos que los antecedentes reales del arrendamiento financiero o "Leasing" como se le conoce en Estados Unidos y Europa, están a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, en Estados Unidos de Norte América como una nueva forma comercial y financiera.

Esto se llevó a cabo dentro de las empresas industriales, como un tratamiento de sus departamentos financieros y comerciales, que encontraron en esta nueva técnica una política eficiente para dar salida a sus productos.

<sup>1</sup> Vidal Blanco, Carlos, "El Leasing", Tesis Doctoral, mayo 1976, Universidad Complutense, Madrid pág29.

<sup>2</sup> Dean Ross, "Espejismos sobre el Leasing" Revista Mundo, enero de 1973, citado por el Lic, Carlos Vidal Blanco, op Cit Pag 35

<sup>3</sup> Jean Degand Financement del Equipement", París Bruselas, 1965, cit. Por el Lic. Carlos Vidal Blanco op.cit pag. 35.

Las primeras empresas en utilizar este sistema, establece el Maestro Gutiérrez Viguera: fueron las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos, recurrieron a esa figura para adquirir gran parte de su material rodante y que Bell Telephone System puso en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica, acontecimiento que permitió el crecimiento de la industria con un volumen significativo de equipos financiados, sin embargo reconoce que los antecedentes del actual arrendamiento financiero debe fijarse en 1952 con la creación en San Francisco, Estados Unidos, de la United State Leasing Corporation, promovida por Boothe.<sup>4</sup>

Este sistema no tardó en propagarse y años más tarde fueron los fabricantes de equipos tales como International Business Machines (IBM), International Cygar Machinery, etc. quienes lo desarrollaron.

No obstante lo anterior, se puede afirmar que el arrendamiento financiero tuvo su más amplio desarrollo en los años 50's al finalizar la Guerra de Corea, debido a las condiciones particularmente favorables que se daban en los Estados Unidos, siguiendo para tal efecto a Don Carlos Vidal Blanco quien señala:<sup>5</sup>

Un mercado de capital a mediano plazo, restringido e inaccesible.

Una legislación fiscal relativamente restrictiva en materia de amortización.

Una economía de expansión que permitía unos márgenes de beneficio apreciables, imponiendo al mismo tiempo a las industrias una rápida renovación de sus instalaciones por el empuje del progreso técnico.

Cabe señalar que por otro lado, grandes grupos financieros y principalmente los Bancos se sintieron atraídos por esta nueva técnica financiera, y así nacieron nuevas sociedades especializadas en el arrendamiento financiero, como filiales

---

<sup>4</sup>Gutiérrez Viguera Manuel "El Leasing como Institución Financiera", Edición Asociación para el Progreso de la Dirección., Madrid, 1977, pág. 47.

<sup>5</sup> Vidal Blanco, Carlos op Cit, pag. 37 y 38.

de los Bancos y Grupos Financieros, entre los que destacan tres, por su expansión a nivel internacional que son:<sup>6</sup>

United States Leasing Corporation.

Boothe Leasing Corporation.

National Equipment Rental.

Como era de esperar, esta técnica traspasó las fronteras americanas llegando al viejo continente, como fruto de la política de expansión económica de las compañías americanas.

Así en Inglaterra, llega en 1960 esta nueva técnica cuando la Unites States Leasing Corporation, constituyó en combinación con un grupo financiero inglés denominado Mercantile Credit Company Ltd, una sociedad que experimentó un amplio desarrollo.<sup>7</sup> Asimismo en Francia, en 1962 se crea Locafrance <sup>8</sup>, expandiéndose posteriormente esta figura por toda Europa.

## 1.2 ANTECEDENTES NACIONALES.

En México el arrendamiento financiero se fué perfilando en la vida comercial mucho antes de ser legislado. Se desarrolló como un contrato atípico mercantil de conformidad con ciertas prácticas más o menos estables que, como dice el maestro Fernando A. Vázquez Pando "... en sus aspectos fundamentales obedecen a una filosofía básica consistente en que la operación se contempla como el mecanismo financiero para obtener la utilización de bienes productivos".<sup>9</sup>

Así las cosas, no fué sino hasta el año de 1974, en que el Legislador reconoce la existencia de tal figura, pero tan solo desde el punto de vista fiscal.

<sup>6</sup> Serge Rolin "El Leasing" Editorial Pirámide, Madrid, 1974 pags. 42 y 43.

<sup>7</sup> Serge Rolin op. Cit. Pág. 48.

<sup>8</sup> Vidal Blanco, Carlos op. Cit. Pág. 39.

<sup>9</sup> Vázquez Pando Fernando A. "En Torno al Arrendamiento Financiero Revista de Investigaciones Jurídicas, México, núm 4. pag. 260

En México la primera empresa de esta índole fue la Interamericana de Arrendamientos, S.A., que se constituyera entre 1960 y 1961 y que años después cambió su denominación por Arrendadora Serfin, S.A.<sup>10</sup>

Rápidamente se fueron multiplicando en nuestro país, algunas arrendadoras independientes y otras como filiales bancarias, destacando entre otras:

Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.

Arrendadora Serfin, S.A. de C.V.

Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.

Impulsora de Equipos de Oficina, S.A.

Arrendadora Internacional, S.A.

No obstante lo anterior, esta figura no fue regulada por una ley, sino que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, organismo que a base de "Criterios y Oficios - circulares" desarrollo esta figura jurídica. Es el 31 de diciembre de 1975 aparece en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no su regulación, sino tan sólo el régimen de depreciación de los bienes objeto de este tipo de contratos.

En la actualidad y gracias al desarrollo que ha tenido esta figura, la misma se encuentra regulada dentro de la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como ordenamiento regulador de la actividad financiera, asimismo la encontramos mencionada en el Código Fiscal de la Federación que enmarca la primera definición de esta figura, en la Ley de Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

---

<sup>10</sup> IDEM. Pág. 260

### 1.3 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Existen diversas definiciones o conceptos del contrato de arrendamiento financiero, las cuales se apoyan en la práctica mercantil debido a la falta de regulación por parte del Legislador, en la mayoría de los casos.

#### Conceptos Doctrinales.

A. El Licenciado Fernando A. Vázquez Pando lo define de la siguiente forma:

“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 ambas y, a elección de ésta, a transmitirle la propiedad del objeto al término del plazo o a prorrogar el plazo del 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 supuesto de pérdida del objeto y a ejercitar necesariamente alguna de las opciones previstas a la terminación del plazo forzoso”<sup>11</sup>

B. Por otra parte Fabio Tulio Zilli proporciona el siguiente concepto: “El contrato de arrendamiento Financiero es un contrato Sui Generis, que se puede agrupar dentro de los conocidos como innominados puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos contratos regulados por la legislación civil: El del arrendamiento y el de la compraventa. En él se obliga una de las partes a entregar una cosa mueble o inmueble durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte a cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato, o bien a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor.

O en una posibilidad más enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la posición más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas, las cuales se documentan en títulos de crédito a favor de la arrendadora, y en el caso de ejercer su opción de compra el precio previamente pactado, que es como antes

---

<sup>11</sup> IDEM. Pág. 267

se dijo simbólico, o sea, menor al mercado.<sup>12</sup>

C. El Dr. Walter Frisch Philipp y el Lic. Carlos Gutiérrez Cardona, señala que:

“El arrendamiento financiero consiste en que el arrendador, en calidad de propietario del objeto respectivo, concede al arrendatario, que es el sujeto financiado, el uso o goce del objeto mencionado durante cierto plazo forzoso para ambas partes. Durante tal plazo, el arrendatario efectuará, según el mismo contrato, pagos periódicos en favor del arrendador, cuya totalidad corresponde al valor de mercado del objeto rentado mas los gastos de la operación y el lucro del arrendador, o por lo menos a 90% del total así caracterizado. Por último, las partes convienen en el mismo contrato en que una vez cumplido el pago de las cantidades periódicas convenidas, el arrendatario tendrá, según su opción, derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento por cierto tiempo y con base en pagos inferiores a aquellos que se hagan durante el plazo forzoso del contrato o, como segunda posibilidad, a que se transfiera la del bien arrendado al mismo arrendatario por un precio relativamente muy pequeño e inferior al del mercado existente en el momento de la transferencia o como tercera y última posibilidad, la transferencia de la propiedad del arrendador a un tercer sujeto con participación del arrendatario en el precio que se obtuviere de dicha enajenación.”<sup>13</sup>

D. Otra definición es la del Licenciado Ernesto González Cervantes, que dice:

“El servicio de arrendamiento financiero, lo podemos describir como el medio por el cual las empresas pueden utilizar cualquier tipo de maquinaria y equipo de origen nacional o extranjero, mediante la celebración de un contrato en el que se obligan a cubrir rentas periódicas de un plazo forzoso previamente convenido, al término del cual han pagado de hecho el costo de adquisición del bien arrendado, más la carga financiera correspondiente, lo

---

<sup>12</sup> Tulio Zilli, Fabio, “El Arrendamiento Financiero en México” Revista de Investigación Fiscal No. 48, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, diciembre de 1969.

<sup>13</sup> Frisch Philipp, Walter, Dr y Gutiérrez y Cardona, Carlos, El Arrendamiento Financiero, pág. 53 México D.F.

que les da el derecho de adquirir la propiedad del mismo en un valor simbólico.<sup>14</sup>

A mi juicio la definición doctrinal más completa es la del Licenciado Fernando A. Vázquez Pando, ya que goza de una amplitud que permite contemplar las opciones terminales, no obstante lo anterior, propongo una definición que a mi juicio contempla todas las características de este contrato.

“ Es un contrato formal en virtud del cual, una persona moral llamada arrendadora financiera, se obliga a adquirir un bien determinado, mueble o inmueble y a transmitir el uso o goce del bien a otra persona, física o moral, llamada arrendatario, quien se obliga a pagar una contraprestación que incluye el capital mas los intereses, durante un tiempo forzoso para ambas partes, al término del cual el arrendatario ejerce alguna de las opciones terminales que pueden ser: comprar los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición o inferior al del mercado, prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal pagando una renta inferior a la que venía pagando el arrendatario y participar con la arrendadora en la enajenación de los bienes a un tercero.

### **Definición Legal.**

En la actualidad el contrato de arrendamiento financiero se encuentra regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de enero de 1985, que a la letra dice:

Artículo 25.L.G.O.A.A.C. 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 ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga una cantidad en dinero determinado o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato a alguna de las opciones terminales a que

---

<sup>14</sup> González Cervantes Ernesto "Arrendamiento Financiero su Naturaleza Jurídica y su Régimen Fiscal. Pág.17

se refiere el artículo 27 de esta Ley".

Como podemos ver, esta definición es bastante completa, ya que trata tanto las características del contrato como su contenido, pero a su vez se limita en lo relativo a las opciones terminales, pues no las establece directamente, sino que nos remite al artículo 27 de la misma Ley, que a la letra dice:

Artículo 27 L.G.O.A.A.C. Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la Arrendadora deberá adoptar alguna de las siguientes opciones:

I.- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

En caso de que no se hay fijado el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

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

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

De esta manera encontramos que el concepto que da el Legislador es, a mi manera de ver, la más completa y clara, ya que encontramos la función de las partes de contrato, así como las tres opciones terminales de manera detallada.

#### **1.4 CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

El contrato de arrendamiento financiero en México, presenta a nuestro criterio, las siguientes características:

1.- La arrendadora financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato de acuerdo con las especificaciones y del proveedor indicados por el

arrendatario.

2.- La concesión temporal del uso goce de la cosa objeto del contrato.

3.- El precio del contrato debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable que cubre el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos impuestos y demás accesorios. Dicho precio debe pagarse en fracciones, cuotas o cánones según se convenga en el contrato.

4.- Los riesgos son a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento.

5.- La obligación del arrendatario financiero de optar, al finalizar el contrato, por alguna opción respecto al bien: la compra, la prórroga del contrato o la venta del bien objeto del contrato a un tercero.

6.- Una característica especial es el registro, ya que en el derecho mexicano el arrendamiento financiero no está sujeto a registro; sin embargo, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público del Comercio sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen, de acuerdo con el objeto del contrato.

7.- El plazo forzoso, es también, una característica especial del contrato de arrendamiento financiero, ya que se trata del periodo inicial o irrevocable en el cual ninguna de las partes pueden rescindir el contrato, y abarca gran parte o toda la vida económica del bien y se calcula de tal manera que los cánones de ese periodo sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero más un beneficio. El uso o goce del bien ha de ser de carácter temporal y a plazo forzoso, ello se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar en todo caso, el derecho de la arrendadora financiera a exigir al usuario el pago de la totalidad de los cánones aunque los bienes sean inservibles para éste.

8.- Es de carácter mercantil, pues en las legislaciones en las que se prevé expresamente como objeto exclusivo del contrato a los bienes destinados a

fines industriales, comerciales o de servicios, resulta fácil concluir que el contrato es mercantil, en otros casos, habrá que recurrir a la calidad del o de los sujetos, del objeto o del fin o propósito perseguido por las partes.

En lo que al derecho mexicano se refiere, el arrendamiento financiero resulta un contrato de carácter mercantil por las siguientes circunstancias: a) está regulado en una ley de carácter mercantil que es la L.G.O.A.A.C.; b) la arrendadora financiera ha de ser un comerciante, una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esta naturaleza, no así, el arrendatario, dadas las características del contrato puede, aunque no necesariamente ser un comerciante, y d) el propósito cuando menos de la arrendadora financiera es de carácter lucrativo.<sup>15</sup>

## **1.5 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

La figura que estamos analizando ha sido objeto de asimilación para con el arrendamiento, la compraventa en abonos o con reserva de dominio, principalmente, razón por la cual, creemos indispensable hacer un breve estudio de estos contratos para proceder, finalmente a hacer una conclusión.

### **1. ARRENDAMIENTO.**

1.1 El artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal nos define al arrendamiento de la siguiente forma:

“Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...”

Se entiende que hay contrato de arrendamiento cuando dos partes se obligan, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa mueble o

<sup>15</sup> León Tovar, Soyía, H., El Arrendamiento Financiero, en el Derecho Mexicano, Una Opción para el Desarrollo, Ed. UNAM, México, 1989, Págs 45 y 46.

inmueble y otra apagar un precio cierto que puede ser dinero u otra cosa determinada.

1.2 El artículo 2399 indica la contraprestación conocida como renta e indica al efecto:

“Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

La renta o precio debe consistir en algo cierto y determinado, es decir que no sea ficticio, puede ser dinero o alguna cosa equivalente, pero debe existir ya que es un contrato oneroso, de otro modo podría tratarse de un comodato o de otra figura

1.3 En el artículo 2401 se señala “... el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya que en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley”.

Esto significa que el arrendador requiere de una capacidad general y además de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa. No requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino solo que pueda disponer de uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad , o porque esté autorizado por el propietario.

1.4 Dentro de las obligaciones del arrendador nos importa señalar las siguientes:

“Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar la cosa objeto del contrato

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los

defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.”

1.5 En cuanto a las reparaciones, tenemos los siguientes preceptos:

“Art. 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones...”

“Art. 2416.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación...”

1.6. En lo que se refiere a los vicios ocultos:

“Art. 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada”.

1.7 El artículo 2423 nos señala lo relativo a las mejoras.

“Art. 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas o se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

...

“Art. 2424.- Las mejoras a que se refieren las fracciones II... de artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.”

1.8 En cuanto a los riesgos, es importante citar los siguientes artículos:

“Art. 2431 Si por caso fortuito o por fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras

dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato”.

“Art. 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato...”

“Art. 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor...”

“Art. 2445.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del Arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato...”

1.9 Las características señaladas anteriormente que corresponden, como ya se dijo, al arrendamiento ordinario, en unión con lo establecido en el artículo 2024 del Código Civil del Distrito Federal, son las que nos van a indicar las diferencias de este contrato con el Arrendamiento Financiero.

“Art. 2024.- En los contratos en que la prestación de la cosa no importe la traslación de la propiedad, el riesgo será siempre del acreedor a menos que intervenga culpa o negligencia de la otra parte”.

Desde nuestro punto de vista el contrato de Arrendamiento Financiero no puede asimilarse al contrato de Arrendamiento Civil, por lo siguiente:

1° La calidad de propietario se entiende implícita en el contrato de arrendamiento ordinario o al menos se está autorizando para dar en arrendamiento el bien, en tanto que en el Arrendamiento Financiero esta calidad viene una vez celebrando el contrato o al mismo tiempo.

2° El precio puede ser dinero o en otra cosa equivalente en el ordinario, en tanto que en el financiero tiene que ser dinero.

3° La obligación principal del arrendador en el ordinario es la de conceder el uso o goce del bien, en el financiero es doble: adquirir el bien, primero, y a conceder el uso o goce, posteriormente.

4° En el ordinario el arrendador tiene la obligación de conservar la cosa en el mismo estado, hacer las reparaciones necesarias, responder de los vicios ocultos, pagar las mejoras y garantizar su uso o goce pacífico, principalmente, en el financiero todas estas obligaciones corresponden exclusivamente al arrendatario.

5° En cuanto a los riesgos, éstos son: en el ordinario, a cargo del arrendador, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor. En el financiero corresponden al arrendatario.

6° Finalmente, en el ordinario encontramos una relación bilateral: arrendador-arrendatario, en tanto que en el financiero es trilateral: proveedor-arrendador financiero- arrendatario. En efecto, el artículo 30 de la L.G.O.A.A.C. nos dice que "... la arrendadora deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra

La firma de la arrendataria en el orden de compra significa entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones consignadas en la misma. En consecuencia, las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes que adquirirán y que serán materia del arrendamiento ni en las especificaciones, términos o condiciones que se contengan en el pedido y orden de compra.

Como ya dijimos, evidentemente el problema de toda figura jurídica es el relativo a su naturaleza jurídica, y tratándose del arrendamiento financiero se acentúa más, debido a que desde su denominación en la doctrina se prejuzga su carácter arrendaticio, por ejemplo tenemos que Elias Buitrón<sup>16</sup>, sin hacer un minucioso estudio del negocio, afirma que las opciones previstas en Arrendamiento Financiero no modifican la esencia del contrato como arrendamiento puesto que es acorde con el art. 2398 de

---

<sup>16</sup> Buitrón, Carlos Elias, "El sistema de depreciación en el arrendamiento financiero" Difusión Fiscal, México, núm 12, junio de 1975 pag. 28

Código Civil, que define a este negocio, y que tales cláusulas se deben considerar accesorias y como tales permisibles para cualquier contrato, ya que no desvirtúan su naturaleza, sobre todo porque el art. 1839 del propio Código Civil faculta a los contratantes a poner todas las cláusulas que crean convenientes, dentro de las cuales se ubican las de opción terminal que son accesorias.

Otros autores, cuando menos, sí encuentran diferencias entre ambos contratos, en el arrendamiento lo esencial es proporcionar el uso de cosa para un propósito determinado y previsto en el contrato a cambio de un precio, lo cual significa una serie de obligaciones a cargo del arrendador tendientes a asegurar al arrendatario el uso del bien, por lo que debe entregar y mantener la cosa en estado que permita el uso convenido, garantizar su uso pacífico y realizar las operaciones necesarias, prestaciones todas ellas que no existen en el Arrendamiento Financiero.<sup>17</sup>

Después del estudio comparativo que hicimos al principio de este análisis, así como la mención de las tesis de algunos autores, es difícil sostener que el Arrendamiento Financiero es un contrato de arrendamiento al que se añaden otras cláusulas, pues entonces nos colocaríamos en una posición cómoda en la que nos sería suficiente encasillar todas las nuevas fórmulas de financiación, y en general, de contratación, dentro de los modelos básicos y desde luego eso no es posible, ya que cada negocio jurídico tiene un sello especial, principalmente nuestro contrato.

## 2. COMPRAVENTA.

Manuel Amorós, dice: " la circunstancia de que el arrendatario financiero adquiera, en el futuro, la propiedad del bien objeto del contrato, mediante las cuotas o pagos parciales, hace considerar a varios que se trata en realidad de una compraventa de esa naturaleza y no de un nuevo contrato, asimismo, el hecho de que el propio arrendatario financiero elija en una primera etapa los bienes, o adquiera el derecho a su utilización durante un periodo

---

<sup>17</sup> Díaz Bravo, Contratos Mercantiles, editorial Harla, México, 1985, pág. 91

irrevocable con una serie de riesgos y cargas exorbitantes en relación con las que normalmente asume un arrendatario y por la facultad de hacerse dueño de los mismos, permite sostener dichos autores que se trata de dicho contrato y no uno de naturaleza diversa. Así pues, advierte que en realidad la reserva de dominio sobre el bien objeto del contrato no se formula públicamente, sino que se disimula mediante el pseudoarrendamiento y la posición del arrendador propietario, y que cuando se habla de arrendamiento se desvirtúa su verdadero sentido jurídico, y se hace referencia a un negocio jurídico indirecto, uno de cuyos aspectos externos es el uso o goce temporal de la cosa que se está adquiriendo a plazos.<sup>18</sup>

Considero que aún cuando se hubiere pactado desde el inicio la opción de adquirir el bien al vencimiento del plazo inicial forzoso, no es una compraventa lisa y llana en virtud de estar condicionado al cumplimiento de las obligaciones, por parte del arrendatario, como es el pagar las parcialidades convenidas y el precio final o simbólico.

### **3. COMPRAVENTA EN ABONOS.**

Esta figura tampoco encuadra en este rubro, en virtud de que la propiedad de la cosa, conforme al Artículo 2310 del Código Civil, pasa al comprador inmediatamente a la celebración del contrato, difiriéndose tan sólo el pago del precio, situación que, como vimos anteriormente en Arrendamiento Financiero no ocurre.

### **4. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.**

El artículo 2312 del Código Civil preceptúa:

“Art. 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado...” y el artículo 2315

---

<sup>18</sup> Amorós Guardiola, Manuel, “El leasing inmobiliario y su inscripción registral” Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXXI, núm.569, julio-agosto de 1985, pág.889

del mismo ordenamiento señala:

“Art. 2315- En la venta de que habla el artículo 2312 mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.”

La Tesis Jurisprudencial número 707 a la letra dice:

707 COMPREVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO, coexistencia de los contratos de, sujetos a condiciones distintas.-

En una compraventa a plazos con reserva de dominio existe un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria, que consiste en que se pague el precio de la cosa, al producirse el hecho condicionante, se destruyen retroactivamente todos los efectos del arrendamiento y sólo subsiste la compraventa. Dicha compraventa está sujeta a una condición suspensiva, como es la de que se cubran puntualmente todas las rentas que constituyen el precio y al producirse el hecho condicionante, queda perfeccionada la operación. (Amparo Directo 6090/1955. Ignacio García González. Diciembre 3 de 1956. Mayoría de 3 votos. Ponente: Mtro: Ramírez Vázquez. 3a. Sala- Quinta Epoca, Tomo CXXX. pag. 637.). El artículo 2332 del Código Civil nos define a la donación de la siguiente forma:

#### “5. DONACION.

El artículo 2332 del Código Civil nos define a la donación de la siguientes forma:

Art. 2332.- Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”.

De la misma definición legal concluimos que, en caso de que se opte por enajenar el bien a un tercero, participando al arrendatario de esta venta, no nos encontramos ante una donación en virtud de que ésta tiene que recaer sobre bienes presentes, y en el Arrendamiento Financiero el producto de la enajenación

se obtiene una vez transcurrido el plazo inicial forzoso, habiendo cumplido el arrendatario con sus pagos, y hasta que el bien sea vendido al tercero, previo convenio entre las partes.

#### **NUESTRA OPINION.**

El Arrendamiento Financiero presenta dentro de su Naturaleza Jurídica la calidad de contrato, toda vez que en base a una ofertación surge una aceptación integrándose el consentimiento.

Por otro lado es de naturaleza mercantil, toda vez que objetivamente le asigna tal calidad la normación jurídica y subjetivamente por lo que respecta a la Arrendadora Financiera en su calidad de Sociedad Mercantil tiene la calidad de comerciante y queda vinculada a su normación jurídica.

Es de destacarse que a la conclusión del plazo surgen las opciones terminales que son razón de su existencia.

Por otro lado se observa que desde su nacimiento se presenta como una forma de financiamiento independientemente de ser un negocio jurídico de naturaleza crediticia aplicada a la adquisición de bienes como a la construcción de inmuebles.

Finalmente nos genera una naturaleza contractual adquisitiva al tener como objetivo final la titularidad de los bienes materia de Arrendamiento Financiero como regla general y en forma particular, llegar finalmente a obtener una contraprestación y que no se pierda la renta que hayasido cubierta.

## **CAPITULO II. LA ARRENDADORA FINANCIERA EN PARTICULAR**

La Arrendadora Financiera es la persona que se obliga a ceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso, a otra quien se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero, determinada o determinable, en pagos parciales de acuerdo con lo pactado, la cual cubra el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, así como a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

### **2.1 CONSTITUCION COMO SOCIEDAD MERCANTIL.**

La Arrendadora Financiera se constituye como sociedad mercantil de la siguiente forma:

**A. Capital Social.** La L.G.O.A.A.C. no determina el monto del capital social de las arrendadoras financieras, pero faculta en el artículo 8 de la misma ley, a la SHCP para que sea ella quien lo señale, así como también aquel que sea necesario para constituir nuevas arrendadoras financieras y para mantener en operación a las que ya estén en funcionamiento.

Dicho capital debe estar totalmente suscrito y pagado o exhibido, asimismo, se pueden constituir arrendadoras financieras con capital fijo o variable, si el capital social excede del mínimo, deberá estar pagado cuando menos el cincuenta por ciento, siempre que éste no sea inferior al mínimo establecido, de la misma forma, el mínimo obligatorio (para el capital variable) debe estar integrada por acciones sin derecho a retiro.

Que el capital social deba estar íntegramente suscrito y pagado no es obstáculo para que las arrendadoras financieras puedan emitir acciones no suscritas (acciones de tesorería), cuya entrega a los suscriptores sea contra el pago total de su valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la sociedad. En el caso de la existencia de primas, su monto, así como el de otros conceptos similares que hayan sido cubiertos por los socios por acciones sobre su valor

nominal, deberá llevarse a una reserva especial, y solo pueden ser computados como capital para el efecto de determinar la existencia del capital mínimo que exige la ley.

Las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras Concesionadas, publicadas en el Diario Oficial el 16 de enero de 1984, cuyo objeto consiste en que las arrendadoras financieras logren ajustar de manera paulatina sus actividades a las normas previstas para estas organizaciones auxiliares de crédito, aparte de mayores elementos para un mejor control por parte del Estado, establecen como capital mínimo para tales sociedades el de \$100,000 (cien mil pesos 00/100 M.N.) totalmente suscrito y pagado, monto que sería el mínimo pagado sin derecho a retiro para el caso de sociedades anónimas de capital variable.

Dichas Reglas establecieron un plazo de un año para que las arrendadoras financieras se ajustaran a los montos señalados como capital mínimo.<sup>19</sup>

#### B. Los Socios.

La ley prohíbe participar en el capital social de las uniones de crédito o de los almacenes de depósito a los gobiernos o dependencias oficiales extranjeras, entidades financieras del extranjero, en cambio, para las arrendadoras financieras, la norma es menos severa y faculta a la SHCP para que, según las condiciones, proporciones y requisitos que la misma fije, puedan las entidades financieras del exterior participar en el capital social de tales arrendadoras financieras, quedando sujetas, en cuanto a dichas inversiones y titularidad de acciones, a un régimen especial con respecto a las normas que en esta materia se aplican a las otras organizaciones auxiliares de crédito, la razón de esta disposición se encuentra en la iniciativa de reformas de la anterior LGICOA. De finales de 1981, en la cual se argumentaba que como el Arrendamiento Financiero exigía apoyo nacional e internacional, se planteaba como situación excepcional la

---

<sup>19</sup> León Tovar Soyla, Op. cit. pags. 90, 91.

posibilidad de que de acuerdo con los límites, proporciones y requisitos fijados por la SHCP, otras instituciones del país o del exterior pudieran intervenir en el capital de la sociedades dedicadas al Arrendamiento Financiero, y que en todo caso la inversión mexicana sería mayoritaria y deberá mantener la facultad de determinar el manejo de la empresa, términos más o menos similares fueron adoptados y luego reproducidos en la actual LGOAAC.

La misma ley determina que no pueden ser socios de esas sociedades anónimas, gobiernos o dependencias oficiales extranjeros, ni "agrupaciones extranjeras, sea cual fuere la forma que revistan", salvo las entidades financieras del exterior, que pueden participar en el capital social. Tampoco pueden ser socios de una arrendadora financiera, otras arrendadoras financieras, este supuesto, nuestra ley parece igualar la situación de la sociedad como socio y la de sus socios como miembros de otra sociedad, pues establece que sólo podrá aceptar a una arrendadora financiera como socio de otra arrendadora financiera cuando se trate de fusión, evidentemente, si ocurre dicha fusión, quien se convierte en socio de la sociedad fusionante o de las sociedades creadas serán los socios de la fusionada o fusionadas y no la propia sociedad que por hipótesis subsistiría o habrá desaparecido. La fusión, tendrá efecto en el momento de su inscripción en Registro Público del comercio, a la cual los acreedores sólo podrán oponerse dentro de los noventa días naturales posteriores a la publicación en el periódico oficial del domicilio de las sociedades que se fusionan, para efecto de obtener el pago de sus créditos, sin que dicha oposición suspenda la fusión (art. 8, fr. XII), a diferencia de la fusión de las otras sociedades mercantiles sujetas estrictamente a la Ley General de Sociedades mercantiles, que no surte efectos sino tres meses después de haberse efectuado la inscripción en el Registro, plazo durante el cual cualquier acreedor puede oponerse judicialmente a la misma, la cual se suspenderá hasta que cause ejecutoria la sentencia que declare que la oposición es infundada (arts. 223 y 224 de la LGSM).

Por otra parte, tampoco pueden ser socios de la arrendadora financiera las

organizaciones auxiliares de crédito, ni las afianzadoras, aseguradoras o casas de bolsa.

## **2.2 INSCRIPCION**

Las Arrendadoras Financieras tienen personalidad jurídica distinta a la de los socios y deben estar inscritas en el Registro Público del Comercio (art. 2° de la Ley General de Sociedades Mercantiles)

El artículo 8° de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, señala que debe constituirse como sociedad anónima, asimismo el artículo 5° de la Ley General de Sociedades Mercantiles indica que las sociedades deberán constituirse ante notario y en la misma forma se harán constar sus modificaciones.

La Sociedad Anónima, en este caso la Arrendadora Financiera, puede constituirse por la comparecencia ante notario de las personas que otorguen la escritura o por suscripción pública (art. 91 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Cuando la arrendadora Financiera, se constituye por suscripción pública, los fundadores redactarán y depositarán en el Registro Público del Comercio un programa que deberá contener el proyecto de los estatutos.

## **2.3 AUTORIZACION COMO ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO.**

Las arrendadoras financieras están sujetas a un régimen específico y especial, esto es, al de la autorización y vigilancia por parte del Estado.

Respecto del ejercicio de la Banca, existe controversia en cuanto a la terminología del acto administrativo por medio del cual legalmente se constituye una Institución de Crédito, es decir, si a este acto administrativo se le debe llamar autorización o concesión.

El Maestro Gabino Fraga nos define a la concesión diciendo que "... es el acto por el cual se concede a un particular el manejo y explotación de un servicio público o la explotación y aprovechamiento de bienes del dominio del Estado"<sup>20</sup>. Señalando además que "... la doctrina ha subrayado los caracteres de la autorización contraponiéndolos a los de la concesión, porque ésta se emplea para aquellos casos en los que no hay ningún derecho previo del particular a la materia que es objeto de la concesión, en que ninguna facultad les corresponde, en que ninguna actividad puede desarrollar si no es por virtud de la propia concesión que es la que crea directamente tales derechos o facultades".<sup>21</sup>

Por su parte, el maestro Andrés Serra Rojas nos dice que la concesión "... es un acto que jurídicamente confiere a un particular un derecho subjetivo, por medio del cual el poder público le transfiere derechos o facultades administrativas, mediante determinadas cláusulas compromisorias derivadas del interés público que significan el control de la administración pública". "En la legislación mexicana se concede lo que pertenece originariamente a la Nación. Esta es una de las tesis fundamentales de nuestro derecho administrativo". "La autorización, licencia y permiso, se diferencian de la concesión en que ésta es un acto constitutivo por medio del cual la administración confiere derechos a un particular. La autorización es un acto unilateral de la administración pública, el cual se otorga con relación a los servicios públicos y por medio del ella la autoridad administrativa faculta a una persona privada o pública, para realizar un acto administrativo como ejercicio de un poder jurídico o un derecho preexistente, al comprobarse que se han satisfecho los requisitos legales para el ejercicio de un derecho"<sup>22</sup>

Para terminar, queda señalar que maestro Raúl Cervantes Ahumada nos dice que "... tradicionalmente, la actividad bancaria es considerada de orden público."<sup>23</sup>

A nuestro juicio, estamos ante una autorización, esto es, el Estado no puede

<sup>20</sup> Fraga, Gabino. "Derecho Administrativo", Editorial Porrúa,, México 1981, pag. 242.

<sup>21</sup> Op. cit. Pág. 237.

<sup>22</sup> Serra Rojas, Andrés. "Derecho Administrativo" Tomo I Editorial Porrúa, México, 1996, pág. 236

<sup>23</sup> Cervantes Ahumada, Raúl. "Títulos y Operaciones de Crédito", Editorial Herrero, S. A. México, 1994. pág. 224.

negarse a conceder a una empresa que ha cumplido con todos los requisitos legales, que analizaremos más adelante, la facultad de operar como arrendadora financiera sino sólo cuando se afecta el orden público o la economía de la nación.

El Estado tiene que intervenir en su regulación y operación por seguridad pública, más no es un servicio público, y por lo mismo que le corresponda manejar y explotar, pudiendo concesionarlo en los casos que juzgue pertinente.

### **2.3.1 REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN.**

Para la constitución de Arrendadoras Financieras se requiere autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la autorización podrá ser otorgada o denegada discrecionalmente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público según la apreciación o conveniencia de su establecimiento y serán intransmisibles

La autorización será publicada en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a la misma y solo las sociedades que gocen de dicha autorización podrán operar según su naturaleza (art. 5° de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

El art. 8° señala que las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares del crédito, en este caso las arrendadoras financieras, deberán constituirse en forma de Sociedad Anónima pudiendo adoptar la calidad de capital variable con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 89 y conforme a las reglas especiales del artículo 8° de la Ley General de Organizaciones Auxiliares del Crédito.

El art. 89 de la Ley General de Sociedades Mercantiles señala que para proceder como una sociedad anónima se requiere:

- Que existan 2 socios por lo menos y que suscriban una acción como mínimo.
- Que el capital sea íntegramente suscrito y deben ser 50.000 pesos como mínimo

- Que se exhiba el 20% como mínimo del valor de cada acción pagadera en efectivo .

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México determinará durante el primer trimestre de cada año, para constituir nuevas Arrendadoras Financieras, así como para mantener las ya establecidas.

-El capital mínimo será el que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomando en cuenta la situación económica del país y de las regiones en que operen. En todo caso, deberá estar totalmente suscrito y pagado salvo que exceda del mínimo, en cuyo caso deberá estar pagado en un 50% cuando menos, siempre que éste porcentaje no sea menor al mínimo;

- La duración podrá ser indefinida.
- No podrán participar en su capital personas físicas o morales extranjeras.
- Podrán emitir acciones de tesorería.
- Si se trata de Sociedad de Capital Variable, las acciones que representen esta parte no tendrán derecho a retiro y podrán ser al portador si constituyen una clase especial. El capital fijo no podrá ser superior al variable.
- Ninguna persona física o moral podrá ser propietaria de más del diez por ciento del capital pagado.
- El Consejo de Administración deberá estar integrado por cinco miembros cuando menos.

- Las asambleas y las juntas deberán celebrarse en la República y en el domicilio social.
  
- De las utilidades separarán, por lo menos, el 10% para constituir el fondo de reserva hasta alcanzar el 100% del capital pagado.
  
- La disolución y liquidación se regirá conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y a la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.
  
- La escritura constitutiva y sus modificaciones deberán ser aprobadas previamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público e inscribirse en el registro Público del Comercio, sin necesidad de orden judicial.
  
- Deberán solicitar la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el establecimiento de sus oficinas, así como para el cambio y clausura de las mismas.

### **2.3.2 FACULTADES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.**

Como organizaciones auxiliares de crédito, las arrendadoras financieras están facultadas para realizar diversas operaciones que les facilita el cumplimiento de su objeto social: conceder el uso o goce de bienes mediante Arrendamiento Financiero. El artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito se refiere a estas actividades.

1) Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero. Esta operación implica la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles o muebles con un tercero y, a petición de arrendatario financiero, acto jurídico que casi siempre es necesario .

2) Adquirir bienes del futuro arrendatario financiero con el compromiso de darlos a éste en Arrendamiento Financiero. El vendedor del bien que ha de darse en arrendamiento financiero no es un tercero sino el propio arrendatario financiero, quien es propietario de la cosa pero requiere efectivo para hacer frente a determinadas obligaciones, por lo que decide vender sus bienes a la arrendadora financiera, la que al adquirirlos se obliga inmediatamente a conceder su uso o goce en arrendamiento financiero.

3) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones de arrendamiento financiero, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto del mismo contrato. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito prevé la facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para autorizar, mediante reglas de carácter general, otras fuentes de financiamiento.

4) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social.

5) Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras financieras con las personas de las que reciban financiamiento.

El artículo 26 de la misma ley faculta a la arrendadora financiera a cuya orden se han suscrito pagarés o girado letras de cambio por concepto de pago de la contraprestación de dinero a cargo del arrendatario financiero, a transmitir dichos títulos con la peculiaridad de que si se transfieren, también se transfiere la parte relativa de los derechos derivados del Arrendamiento Financiero y demás accesorios en la proporción que correspondan.

6) Otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios con base en las reglas de carácter general que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México.

7) Constituir depósitos a la vista y a plazo en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores, aprobados por la Comisión Nacional de Valores, operación que no es exclusiva de la Banca.

8) Otorgar créditos a corto plazo, que se relacionen con contratos de Arrendamiento Financiero, conforme a la reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público..

9) Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.

10) Las arrendadoras financieras pueden realizar las demás operaciones análogas y conexas a las anteriores que, mediante reglas de carácter general, las autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público..

### **2.3.3 PROHIBICIONES DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.**

El artículo 38 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, nos señala las prohibiciones a las arrendadoras financieras:

- 1) Seguir ante el público políticas operativas o de servicios comunes, entre sí, o con instituciones de seguros, instituciones de fianza o casas de bolsa, y prohibición de ostentarse así ante el público.
- 2) Operar sobre sus propias acciones. (a. 38, fr. I)
- 3) Emitir acciones preferentes o de voto limitado (a. 38, fr. II)

- 4) Celebrar operaciones en las cuales resulten o puedan resultar sus deudores: a) los directores generales o gerentes generales, salvo los préstamos de carácter laboral; b) los comisarios propietarios o suplentes; c) los auditores externos de la arrendadora financiera; d) los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuge de las personas anteriores.
- 5) Recibir depósitos bancarios en dinero.
- 6) Otorgar fianzas o cauciones.
- 7) Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinado a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo.
- 8) Realizar operaciones de compraventa de oro, plata y divisas, salvo las de divisas relacionadas con financiamiento o contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera.
- 9) Realizar las demás operaciones que no le estén expresamente autorizadas por la Ley , la CNBS, El Banco de México y la SHCP.

## **2.4. ORGANOS SOCIALES**

### **A. LA ASAMBLEA.**

Se considera la Asamblea como un órgano supremo de toda sociedad, por lo tanto no podía estar exenta de las particularidades que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito establece para sociedades especializadas. Dicha ley determina que tratándose de asambleas y juntas directivas debería celebrarse en el domicilio social, y la Ley General de Sociedades Mercantiles considera nulas aquellas asambleas llevadas a cabo fuera del domicilio, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, sin embargo lo novedoso radica en obligar a dichas sociedades a tener su domicilio social en el territorio de la República Mexicana, es decir, que no basta con que se constituyan con arreglo a las leyes de nuestro país, sino también que su domicilio esté dentro del mismo, además, si se trata de una asamblea general extraordinaria, los acuerdos serán

válidos en segunda convocatoria siempre que haya votado, por lo menos el treinta por ciento del capital pagado, o sea, el exhibido.

## **B. ORGANO DE ADMINISTRACION.**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito obliga a las arrendadoras financieras a contar con un órgano de administración colegiado, integrado por lo menos con cinco administradores, designados por la asamblea; asimismo faculta a cada accionista o grupo de ellos que represente por lo menos el quince por ciento del capital pagado de una sociedad, para designar a un consejero, cuyo nombramiento solo podrá ser revocado cuando se anule el de todos los demás (art. 8, fr.V, de la LGOAAC).

Asimismo en el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se permite a la minoría que represente un veinticinco por ciento del capital social designar a un consejero, porcentaje que se ve disminuido a un diez por ciento cuando la sociedad ofrece al público, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, sus acciones.

En las arrendadoras financieras también se puede dar el caso de revocación únicamente del consejero designado por la minoría sin afectar la designación de los nombrado por la mayoría, pero este caso sólo es válido cuando la Comisión Nacional Bancaria determina la remoción o suspensión de dicho consejero por considerar que su designación no corresponde a la de una persona con la suficiente calidad técnica o moral para la adecuada administración y vigilancia de la sociedad. (art. 74 de la LGOAAC),

## **C. ORGANO DE VIGILANCIA.**

El órgano de vigilancia es una figura necesaria en las Sociedades Anónimas, cuya función está orientada para fiscalizar tanto la actuación de la sociedad anónima, como las del órgano de administración.

En México las arrendadoras financieras, están sujetas a la inspección y vigilancia del Estado a través de la SHCP y en especial mediante la CNB. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito prescribe la obligación de estas organizaciones de rendir a la SHCP y a la CNB, los informes y pruebas que sobre su organización, operaciones, contabilidad, inversiones o patrimonio les soliciten para fines de regulación, supervisión, control, inspección, vigilancia, estadística y demás que conforme a la ley u otras disposiciones legales o administrativas les corresponda ejercer.

El órgano de vigilancia puede estar constituido por uno o más comisionarios, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito ha establecido para las arrendadoras financieras la existencia necesaria del mismo, y en cuanto a su integración, que debe hacerse con personas ajenas de aquellas que constituyan el consejo de administración.

La Ley establece prohibiciones e incompatibilidad de funciones entre las que desempeñan el comisario y la de los directores generales o gerentes, los miembros del consejo de administración, propietarios o suplentes, directores generales o gerentes de sociedades que a su vez controlen a la arrendadora financiera y a los directores generales o gerentes de las sociedades controladas por los accionistas mayoritarios de la misma (art. 8, fr. X de la LGOAAC). De acuerdo con este ordenamiento se establecen mayores limitaciones para ser comisario en una arrendadora financiera, que las que fija para el órgano de vigilancia de cualquier Sociedad Anónima el artículo 165 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Supletoriamente se aplica el artículo 165 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que se refiere a la prohibición del desempeño de comisario en los casos de parientes consanguíneos de los administradores .

### **CAPITULO III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Como ya se ha expresado con anterioridad , el arrendamiento financiero se formaliza en un contrato, es decir, en un acto jurídico cuyo contenido esta formado por declaraciones de voluntad dirigidas a producir un efecto jurídico y su regulación. A continuación pasaremos al análisis de este contrato y sus elementos, apoyados tanto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así como en el Código Civil para el Distrito Federal.

#### **3.1 CLASIFICACION.**

- a) Es bilateral. En efecto, nuestro Código Civil para el Distrito Federal señala en su artículo 1836: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente", asimismo el maestro Zamora y Valencia expresa: " los contratos, desde el punto de vista de las obligaciones que generan, se clasifican en unilaterales o bilaterales. Si genera obligación para ambas partes es bilateral"...<sup>24</sup>
- b) Es un contrato oneroso. El artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal establece "Es un contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. El maestro Zamora y Valencia afirma que los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que generan, se clasifican en onerosos o gratuitos. Si genera provechos y gravámenes recíprocos es oneroso..."<sup>25</sup>
- c) Es conmutativo en virtud de lo dispuesto por el artículo 1838 del Código Civil:

---

<sup>24</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1995 pág. 50.

<sup>25</sup> Op. Cit. pág. 51.

“El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste....

Es una subclasiificación de los contratos onerosos. Los contratos desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo.<sup>26</sup>

- d) Es nominado por estar expresamente regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- e) Es un contrato formal por lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil: “Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que éste no revista esa forma no será válido... “ De igual forma el artículo 1795 de este ordenamiento señala: “El contrato puede ser invalidado...IV.- “Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece”.
- f) Es consensual, se trata de un contrato que se perfecciona por el simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio. Rico Pérez<sup>27</sup> advierte que sólo en principio es consensual, ya que “otros principios impuestos en aras de seguridad jurídica limitan la consensualidad , como son el principio de formalidad”, en realidad confunde el carácter consensual con el formal, que no son antagónicos, ya que pueden ser y de hecho es el arrendamiento financiero consensual.
- g) Es mercantil por lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Comercio que señala: “La Ley reputa actos de comercio... XXI.- Las obligaciones entre

---

<sup>26</sup> Op. Cit. pág 53.

<sup>27</sup> Rico Pérez, Francisco, *Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra La contratación por leasing en España*, Madrid, Reus 1974. Pp 21 y 22

comerciantes y banqueros si no son de naturaleza esencialmente civil ... I.- todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, de artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajados o laborados... II: Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial..."

- h) Es un contrato típico, pues se encuentra regulado en nuestro derecho, es típico a partir de diciembre de 1981, fecha en que se establecen los derechos y obligaciones de las partes y el contenido del negocio, que anteriormente era atípico y como tal se efectuaba dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual.
- i) De tracto sucesivo. Es un contrato cuya ejecución sólo es posible con el transcurso de cierto tiempo.
- j) TraslATIVO de uso o goce. Por el 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 será traslativo de la propiedad, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.
- k) De adhesión. Porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido; así en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 76 establece la previa aprobación por parte de la CNB de las solicitudes y contratos, tanto respecto de su contenido, como de los requisitos tipográficos para considerar fácilmente legibles los caracteres empleados.

### 3.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO.

El contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones (art. 1793 del Código Civil). Dicho contrato como acto jurídico que es requiere para producir todas sus consecuencias jurídicas para ser eficaz, y por ello necesita de elementos de existencia como de validez. La diferencia entre estos elementos es que los de existencia, como su nombre lo indica, se requieren para que el acto nazca, para que tenga vida jurídica; los de validez en cambio, suponen que el acto jurídico ha nacido pero son necesarios para que su vida continúe y no contenga vicios que den oportunidad a su nulidad

En este orden de ideas, tenemos que los elementos de existencia o esenciales a saber:

#### A. CONSENTIMIENTO.

Para que puedan existir los contratos se precisa del consentimiento y del objeto que puedan ser materia del mismo (art. 1794 del Código Civil). Entonces el Arrendamiento Financiero requiere para su existencia del acuerdo de voluntades, del ánimo, la intención del arrendatario para pagar lo acordado y al finalizar, optar por alguna de las opciones terminales, y la voluntad de la arrendadora financiera para adquirir los bienes indicados por el arrendatario y concederle el uso o goce.

Basta el acuerdo de voluntades de las partes, su consentimiento consciente y libre que exprese su acuerdo respecto del contrato para la existencia del mismo sin que se requieran formalidades, es decir, aunque no se otorgue por escrito, ya que la forma escrita no es un elemento de existencia.

Así, podemos decir que el consentimiento se conforma por la oferta, propuesta y aceptación, son los momentos en que se considera, surgió la aceptación.

## B. OBJETO.

El objeto es otro elemento de existencia y está constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer (art. 1824 del Código Civil) consistente en una prestación cuyo contenido es dar bienes o prestar servicios destinados al cumplimiento del fin del contrato.

En el arrendamiento Financiero como en cualquier otro contrato, se requiere que la conducta del obligado sea posible, porque las prestaciones de hecho que sean físicas o jurídicamente imposibles no pueden ser objeto del contrato (art. 1827 del Código Civil). También esta prestación deber ser lícita, esto es, que no vaya en contra de la ley, del orden público o de las buenas costumbres (atrs. 8 y 1830 del Código Civil y art 77 del Código de Comercio).

En cuanto a la prestación de la cosa, ésta debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio (art. 1825 del Código Civil) y la prestación de la cosa consistente en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y determinada. (art. 2011 del Código Civil)

Puede ser objeto de Arrendamiento Financiero, los bienes muebles e inmuebles por su naturaleza como por disposición de la ley (arts 747 a789 del Código Civil) , por ejemplo, computadoras, máquinas, herramientas, generadores eléctricos, equipos para minería, maquinaria agrícola, para edificación y obras públicas, material rodante, aviones , barcos, automóviles, etc., y también bienes inmuebles y los que constituyen la propiedad industrial.

Una vez dicho lo anterior y recordando el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el cual al regular de este contrato establece: "...la arrendadora financiera se obliga a adquirir detrerminados bienes y a conceder el uso o goce temporal...", podemos concluir que el objeto del arrendamiento financiero es, como antes se dijo, una obligación de dar una cosa o mejor dicho bien determinado.

Esta obligación consiste o puede consistir en la adquisición del bien o tan sólo en la concesión de su uso o goce temporal. Cabe mencionar que la ley no efectúa en ningún momento una especificación de los bienes que pueden ser objeto del arrendamiento financiero, por lo que siguiendo el derecho común diremos que el bien objeto de este contrato puede ser un bien mueble o inmueble, en tanto las características intrínsecas del mismo lo permitan.

**La formalidad** es el elemento de validez que caracteriza al contrato de Arrendamiento financiero, ya que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, exige que el contrato de Arrendamiento Financiero es otorgado por escrito y ratificado ante Notario Público, corredor titulado o cualquier otro Fedatario Público. La forma que se exige constituye un elemento de validez, el cual es necesario para que el contrato sea perfecto, porque de otra forma, si solo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma.

En el caso del Arrendamiento Financiero uno de los elementos personales o sujetos es una Organización Auxiliar del Crédito y por lo tanto no es suficiente su otorgamiento por escrito, pues requiere la previa aprobación de los modelos o cartabones de contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera por parte de la Comisión Nacional Bancaria, esto implica entre otras cosas, que los caracteres empleados en su redacción sean fácilmente legibles en lo que respecta a su contenido (art. 76 de la L.G.O.A.A.C.), así también, tales modelos deben incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la Comisión Nacional Bancaria mediante disposiciones generales.

Es importante mencionar, como un elemento real del contrato de Arrendamiento Financiero al **Precio**, que deberá contar con las características establecidas en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, éstas son las siguientes:

- 1.- El precio es obligatorio, de ahí que el Arrendamiento Financiero no puede ser un contrato gratuito, sino como antes se mencionó, es un contrato oneroso.
- 2.- El precio deberá ser parcial, lo que significa que se pagará en varias exhibiciones que podrán ser mensuales o como las partes convengan.
- 3.- Deberá pagarse en dinero, es decir en moneda que de acuerdo al derecho monetario tenga poder liberatorio.
- 4.- Esta cantidad de dinero podrá ser determinada, es decir, perfectamente definida al momento de la celebración del contrato, o determinable, es decir, que la momento de la celebración no se pueda definir, pero se podrá definir con posterioridad a la misma.
- 5.- El precio deberá cubrir:
  - a) El valor de adquisición el bien, esto es, la suma de dinero que la arrendadora financiera paga para adquirir la propiedad del bien.
  - b) Las cargas financieras y los demás accesorios.

Entonces, el precio será no tan solo el valor de adquisición del bien, sino que éste se integrará además con el costo de financiación o la ganancia, así como gastos que la arrendadora financiera hubiese hecho.

En cuanto a al forma del pago del precio la ley en su artículo 26 autoriza que se otorguen pagarés, que garanticen el cumplimiento de la obligación con la salvedad de que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y se haga constar en ellos su procedencia.

## **ELEMENTOS PERSONALES.**

Los elementos personales de un contrato son los sujetos o partes que intervienen en la celebración del contrato, en este caso son la arrendadora financiera como arrendador y una persona física o moral como arrendatario.

- a) Arrendadora Financiera.- La ley impone el requisito de que se trate exclusivamente de una Sociedad Anónima (art. 8 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), con una capacidad especial consistente en obtener previamente la concesión para operar como arrendadora financiera y estar registrada además ante la Comisión Nacional Bancaria. Definitivamente y bajo ningún concepto, la ley autoriza a personas físicas para operar bajo este rubro.
- b) Arrendatario.- Es la persona física o moral que mediante la celebración de un contrato se obliga a arrendar un determinado bien a la arrendadora financiera mediante el pago de una renta, pudiendo ejercer al finalizar el plazo forzoso del contrato, cualquiera de las opciones terminales. Esta persona no requiere de cualidad especial alguna para la celebración del contrato. Así tan sólo diremos que el arrendatario será la persona que requiera de los servicios de la arrendadora y que esté en la posibilidad de contratar con ella.

### **3.3 OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO.**

Como en todos los contratos, en este también existen obligaciones y derechos entre las partes.

- A) Obligaciones de la Arrendadora Financiera.-** Las obligaciones del arrendador se derivan del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el cual establece que:
- "...La Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso..."

Es decir, que principalmente son dos las obligaciones de la Arrendadora Financiera.

1.- Adquirir determinados bienes: estos bienes serán aquellos que el arrendatario le solicite, la adquisición la hará la arrendadora poniendo dichos bienes a la disposición del arrendatario. La adquisición se hará de conformidad con lo enmarcado en el artículo 30 del mismo ordenamiento, el cual a la letra dice:

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

2.- Conceder su uso o goce temporal, es decir, poner los bienes adquiridos a disposición del arrendatario. Esta obligación podrá cumplirla la arrendadora, entregando ella misma el bien al arrendatario o conforme al artículo 28 que dice:

"Artículo 28.- ... podrá establecerse que la entrega material de los bienes se realice directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor en fechas previamente convenidas..."

A. **Obligaciones del Arrendatario.**- Las obligaciones del arrendatario se encuentran distribuidas a lo largo de capítulo II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual no enmarca en un solo artículo las obligaciones del arrendatario por lo que citaremos los diferentes artículos de este ordenamiento.

Primeramente encontramos en el artículo 25 de esta ley lo siguiente:

"...Obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según se convenga una cantidad de dinero determinada o determinable,..."

"Artículo 28.- ...la obligación del pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a la firma del contrato".

Es decir, la primera obligación del arrendatario es: pagar la contraprestación en los plazos convenidos. Dicha contraprestación se integrará de conformidad con el artículo 25 del mismo ordenamiento con la suma de el valor de adquisición de los bienes, la cargas financieras y los demás accesorios.

Tiene la obligación de pagar desde el momento de firma aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes.

Siguiendo con las obligaciones del arrendatario, el artículo 27 establece lo siguiente:

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

La segunda obligación del arrendatario es como claramente indica el artículo , adoptar alguna de las opciones terminales.

La tercera obligación la encontramos prevista en el artículo 29 que a la letra dice:

"Artículo 29.-... la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda o dar el mantenimiento necesario para este propósito y , consecuentemente hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios..."

De este artículo 29 se desprenden varias obligaciones que son:

- Conservar los bienes en un estado útil.
- Dar el mantenimiento necesario a los bienes.
- Hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como

adquirir las refacciones e implementos necesarios.

Otra obligación es la siguiente:

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

Es decir:

- La de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la misma.
- Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus empleados o terceros por el mal uso de ella.

Por su parte, el artículo 30 establece:

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

De acuerdo con lo anterior, el arrendatario debe seleccionar a la persona física o moral que distribuya, fabrique o construya el bien fijar los términos, condiciones y especificaciones del mismo

Conforme al artículo 32 de la ley:

"Artículo 32.-...La arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos.

En el estudio de este capítulo, encontramos un artículo importante, toda vez que regula la responsabilidad que tiene el arrendatario sobre los riesgos de la

cosa materia del contrato.

"Artículo 31.- Salvo pacto en contrario son a riesgo de la arrendataria:

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

II.- La pérdida parcial o total de los bienes aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y

III.- En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero..

Frente a las eventualidades señaladas la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato."

Como fácilmente podemos observar los riesgos del arrendatario son los que corresponden al dueño de la cosa y por ningún motivo, puede dejar de pagar el precio pactado en el contrato.

### **3.4 OTRAS CLASES DE ARRENDAMIENTO.**

Como ya vimos, el arrendamiento financiero realmente fue implantado por las grandes corporaciones comerciales de los Estados Unidos, al ver que con esta figura podían dar salida a sus productos mediante la concesión del uso del bien con servicios colaterales como el mantenimiento, la renovación del equipo, asistencia técnica especializada, etc, con esto, se dio origen al llamado "Arrendamiento Operativo", a diferencia de lo que viene siendo propiamente, el "Arrendamiento Financiero", mediante la creación de empresas desligadas totalmente de la producción y cuya única función consistía en financiar la

adquisición de los bienes y darlos en arrendamiento, manteniendo la propiedad como garantía <sup>28</sup>.

### 1.- Arrendamiento Operativo.

Richard F. Vancil, define a esta figura como "... el contrato diferente del Leasing, cuya característica principal es la de ser revocable por el arrendatario, mediante preaviso comunicado al arrendador"<sup>29</sup>

Consideramos que, siendo Vancil uno de los primeros tratadistas serios sobre el Arrendamiento Financiero, definió al Operativo sólo por sus características. En efecto, el Operativo es un contrato por virtud del cual el arrendador, que generalmente es el fabricante o distribuidor, concede al arrendatario el uso y goce de un bien, mediante el pago de una cantidad que abarca, además del derecho de usar el bien, los gastos de mantenimiento y reparación, por un plazo que por regla general es corto, revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo al arrendador, quien soporta los riesgos de la operación.

En México, este tipo de arrendamiento recibe también el nombre de "Arrendamiento de servicio completo" <sup>30</sup>, debido a que el arrendador, además de conceder el uso y goce del bien, se compromete a proporcionar servicios adicionales específicos, tales como: mantenimiento, seguros, refacciones, combustible, reposición temporal del bien por reparaciones y, eventualmente, hasta operadores y su costo de operación.

En resumen, podemos citar las siguientes características del arrendamiento operativo:

- 1°. El arrendador es el fabricante o proveedor.
- 2°. Es un contrato revocable en cualquier momento.

<sup>28</sup> Vidal Blanco, Carlos...Op. Cit. pag. 77.

<sup>29</sup> Vancil, Richard F. "Lease or Borrow. New Method of Analysis". Harvard Business Review. Octubre de 1961. Pag 122.

<sup>30</sup> Romero Roaro, Sergio, "El Arrendamiento en México" Revista del Instituto Mexicano de Finanzas. México. 1979, pag. 77

3°. Los riesgos son para el arrendador.

4° Incluye servicios de mantenimiento, reparaciones, costo de personal asignado para su operación, renovación del equipo, etc.

5°. Por regla general, el contrato comprende un periodo de uno a tres años.

6°. Resulta de una operación bilateral entre el fabricante (arrendador) y arrendatario.

El arrendamiento operativo puede a su vez clasificarse de la siguiente forma:

#### A) ARRENDAMIENTO OPERATIVO SIN SERVICIO.

La variante consiste en que los gastos tales como el mantenimiento, conservación, seguros, etc, corren por cuenta del arrendatario, quien por consecuencia, queda obligado a mantener en buen estado el bien, salvo el desgaste por uso normal y adecuado.

#### B) ARRENDAMIENTO DE PAGO COMPLETO.

Mediante este contrato, se programan las rentas de tal forma que el arrendador recupera el costo total del reemplazo del activo, previendo los factores inflacionarios, así como las variaciones en las partidas monetarias involucradas, el costo del financiamiento y de administración, las reservas de riesgos y de moras en el cobro y una utilidad satisfactoria de la inversión.<sup>31</sup>

#### C) ARRENDAMIENTO DE PAGO INCOMPLETO

Conforme a este contrato, el arrendador espera recuperar su inversión total mediante el procedimiento señalado para el arrendamiento de pago completo, pero adicionado al valor residual del activo al término del arrendamiento, ya sea porque espera venderlo, ya porque espera volver a arrendarlo. Generalmente se estima el posible valor residual que no se considera para efectos de cobro de rentas.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> IDEM. Pag. 16

<sup>32</sup> IDEM. Pag. 16

En todas las especies estudiadas se pueden pactar cualesquiera de las siguientes alternativas:

- 1°. Devolver el bien al arrendador.
- 2°. Renovar el contrato.
- 3°. Negociar la adquisición por compra del bien y
- 4°. Arrendar un nuevo bien, mediante el reemplazo del anterior.

## **2. Arrendamiento financiero directo.**

“Se llama ‘leasing’ (arrendamiento) Directo – nos dice el Dr. Carlos Vidal Blanco, aquél que se realiza mediante negociaciones entre el futuro arrendatario y la compañía del ‘leasing’; esta conforme a las indicaciones del aquél, procederá a la compra del material para su posterior arrendamiento”<sup>33</sup>

En efecto, mediante este tipo de contratos “... una compañía adquiere el uso de un activo del cual no es propietario...” “...el vendedor o proveedor vende el activo al arrendador, quien a su vez lo da en renta (concede su uso o goce) al arrendatario...”<sup>34</sup>

Las negociaciones para la adquisición del activo son directas entre el arrendador y el proveedor o fabricante, conforme a las indicaciones o instrucciones que el arrendatario le dé a aquel. A nuestro modo de ver, el arrendatario no participa en las negociaciones, por lo que no es probable que queden a su cargo los riesgos de la cosa arrendada, sino que estos quedarán a cargo del arrendador quien tendrá derecho de repetir contra el proveedor o fabricante.

## **3. El Arrendamiento Financiero Indirecto.**

<sup>33</sup> Vidal Blanco, Carlos... Op. Cit pag. 83.

<sup>34</sup> Van Horne, James C. “Financial Management an Policy”. Fifth Edition. Prentice- Hall International, Inc New Jersey, 1980 págs 423 y 424

Mediante el arrendamiento indirecto, el fabricante o proveedor propone al arrendador el equipo, esta financia la adquisición del bien que le propone el fabricante. La aceptación de este contrato se centra en la categoría del fabricante y en la calidad de producto, así como en la atención y seriedad que preste al cumplimiento de la garantía y al mantenimiento del equipo. Además, como trámite previo a su aceptación o aprobación, se suele llegar a un convenio con el proveedor por el cual se obliga, en caso de ser necesario, a retirar el equipo, reacondicionarlo y adecuarlo para su utilización.

Es usual que se estipule que el proveedor se comprometa a readquirir el bien arrendado en caso de incumplimiento por parte del arrendatario. En otras ocasiones, el mismo proveedor avala los pagarés que suscriba el arrendatario.

Por lo anterior, resulta una operación totalmente garantizada para el arrendador, cuya solvencia o crédito por parte del arrendatario pasa a segundo orden.<sup>35</sup>

#### **4. La Venta – Arrendamiento – (sale and lease back)**

Esta figura resultó muy popular en los Estados Unidos durante los años treinta y cuarenta <sup>36</sup>, por virtud de la cual el arrendatario vende al arrendador un bien de su propiedad para que éste a su vez se lo dé en arrendamiento. A nuestro juicio, representa una gran ventaja para el arrendatario en virtud de que el arrendador paga el total del precio en efectivo y en una sola exhibición, y el arrendatario, además de disponer del uso del bien, se hace de fondos que puede destinar para el proceso productivo de la empresa; comprometiéndose con el arrendador a un plazo forzoso y al pago periódico de una cantidad determinada.

#### **5.- El “arrendamiento con apalancamiento” (leveraged leasing)**

Esta figura también se conoce en la práctica mexicana como “arrendamiento

<sup>35</sup> Vidal Blanco, Carlos Op. Cit. pag. 84.

<sup>36</sup> Hunt, Pearson, Williams, Charles W.; y Donaldson, Gordon. “Basic Business Finance” Richard D. Irwin,

casado", en virtud de existir un endeudamiento por parte del arrendador para adquirir el bien que va a conceder en uso o goce.

La deuda del arrendador puede provenir de un crédito concedido por una institución de financiamiento, por el mismo proveedor o fabricante o, o incluso, por un tercero distinto a los ya señalados.<sup>37</sup>

Se les llama "casados" por vincularse en una misma operación dos obligaciones a cargo del arrendador: el endeudamiento y la financiación.

Tiene que haber un apalancamiento entre el adeudo adquirido y el financiamiento concedido, mientras mayor sea el grado de apalancamiento, mayor facilidad tendrá el arrendador de soportar la deuda.

## OTROS TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Existe otra clasificación secundaria del Arrendamiento Financiero, a saber:

### a) Por razón del objeto.

1.- Arrendamiento Inmobiliario.- Es aquel cuyos bienes objeto del contrato son los que, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, son conocidos como muebles. Este a su vez se puede sub- dividir en :

- 1.1. Bienes de consumo.- Para aquellos que está destinados a satisfacer necesidades particulares tales como vehículos, aparatos electrodomésticos, etc.
- 1.2. Bienes de producción.- Para aquellos que está destinados a la actividad productiva.<sup>38</sup>

2.- Arrendamiento inmobiliario.- Aquel que está destinado a "... la compra y construcción de un local para uso industrial o comercial con el fin de dárselo en arrendamiento al arrendatario, con compromiso unilateral de venta, lo que permite a este último, después del período irrevocable de arrendamiento, convertirse en

---

Inc. Illinois 1971. Pás. 535

<sup>37</sup> IDEM ... pág. 537

propietario del bien o proseguir el arrendamiento...”<sup>39</sup>

En general es aquél que versa sobre bienes que, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, son considerados como inmuebles.

A) Por razón del plazo de duración.

- 1.- A corto plazo (hasta un año)
- 2.- A mediano plazo (de uno a cinco años)
- 3.- A largo plazo ( de cinco años en adelante)

B) Por razón de las necesidades del arrendatario

1.- Contrato único.- Sólo se incluyen bienes objeto de arrendamiento y se estipula que en caso de necesitar otros bienes en el futuro, se requerirán de una nueva negociación,<sup>40</sup>

2.- Contrato principal.- Se lleva a cabo una sola negociación entre arrendador y arrendatario y en ella se especifica el número de bienes, su descripción y el programa bajo el cual serán arrendados; todo esto conforme a los convenios que el arrendador tenga con el fabricante o proveedor de los bienes en cuanto a entregas, condiciones, importes, etc.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Vidal Blanco, Carlos.. Op. Cit. Pag 86.

<sup>39</sup> IDEM pag. 86.

<sup>40</sup> Romero Roaro, Sergio... Op. Cit. Pág. 18

<sup>41</sup> IDEM. Pág 18.

## **CAPITULO IV.- IMPLICACIONES LEGALES Y REGLAMENTACION FISCAL.**

Es nuestro interés el realizar un breve estudio de las diversas leyes que tienen interacción con el Arrendamiento Financiero a efecto de conocer el sistema legal que se nos presenta en cada operación.

### **4.1 LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO.**

Se ha expresado en capítulos anteriores la importancia del artículo 25 de esta ley que define el contrato de Arrendamiento Financiero así como otros preceptos en los cuales se explican obligaciones recíprocas de las partes y funcionamiento de las arrendadoras financieras con sociedades anónimas. Por lo tanto, en este capítulo analizaremos los títulos de crédito, que garantizan el cumplimiento de la obligación, en este caso del pagaré que se otorga en la celebración del contrato, así como también su ejecutividad y el ejercicio de acciones y defensas.

El artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, señala que el arrendatario deberá otorgar a la arrendadora financiera uno o varios pagarés, con los cuales se cubrirá el monto total de la renta global, siempre y cuando el vencimiento no sea posterior al plazo del arrendamiento financiero.

Es importante mencionar que en tales documentos se haga constar su procedencia de manera que queden suficientemente identificados.

Cuando al ser exigible la obligación en el contrato el arrendatario no cumple con ella, existe un derecho que le asiste al arrendador financiero que es el pedimento al Juez de la posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero.

Para que el Juez decrete de plano la posesión, se requiere que la arrendadora financiera así lo pida en la demanda o durante el juicio seguido contra su deudos y que a ellos se acompañen el contrato respectivo debidamente registrado y el

estado de cuenta certificado por el contador público de la arrendadora financiera (art. 33). Estos documentos hacen fé, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del arrendatario financiero (art. 33)

Es importante mencionar que por la naturaleza misma del contrato de Arrendamiento Financiero, sujeta a las partes a un plazo forzoso, fijo, sin que el arrendatario financiero pueda terminar su relación jurídica con el arrendador financiero en forma anticipada.

El artículo 25 de esta ley señala que la arrendadora financiera de conceder el uso o goce de los bienes en forma temporal y a plazo forzoso, esta exigencia supone la imposibilidad para las partes de pactar la terminación del contrato anticipadamente, sin embargo puede suceder que alguno de las partes resuelva el contrato cuando la otra no cumpla con su obligación (a. 1949 C.C.), pues a pesar de que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, parece referirse sólo al incumplimiento del arrendatario y como consecuencia a la terminación del contrato, existe la posibilidad de que a la parte que cumple le asista el derecho de resolución de contrato.

Respecto a las causas de resolución ò rescisión del Arrendamiento Financiero, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito solo señala dos de ellas: el incumplimiento del pago de las parcialidades por el arrendatario financiero, y el incumplimiento por parte del mismo de la obligación de celebrar el contrato de seguro, en el supuesto de que tal obligación se hubiera pactado. (arts. 33 y 35).

#### **4.2 CODIGO DE COMERCIO.**

El contrato de Arrendamiento Financiero, como ya se ha expresado, es de naturaleza mercantil, es un acto comercial, por lo tanto es necesario mencionar algunos artículos del Código de Comercio que señalen su aplicación y en el caso del contrato de Arrendamiento Financiero, la ejecutividad.

El artículo 1º de esta ley señala: todos los actos de comercio se regirán por el Código de Comercio y demás leyes mercantiles; asimismo el artículo 25 de esta

ley expresa cuales son los actos de comercio, entre los cuales están algunos en los que podría encuadrar la actividad del Arrendamiento Financiero:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres, verificados con propósito de especulación comercial.

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se haga con especulación comercial.

XIII.- Las operaciones de mediación en negocios mercantiles.

El artículo 78 del Código de Comercio, expresa que: en los actos de comercio, las partes se obligan en los términos en que así lo expresaron independientemente de la observancia de formalidades o requisitos determinados; no así, como se estudió con anterioridad, la formalidad en el contrato de Arrendamiento Financiero, es requisito en el Derecho Mexicano celebrarse por escrito y ratificarse ante Notario Público, Corredor Público titulado o cualquier otro fedatario público. El artículo 79 de esta ley hace referencia a este tipo de excepciones.

En cuanto a la ejecución de los título de crédito que nacen de las obligaciones entre los contratantes en el Arrendamiento Financiero, el artículo 1391 del Código de Comercio indica cuales son las demandas que traen aparejada ejecución, y expresa:

....IV.- Los títulos de crédito.

....VIII.- Los demás documentos que por disposición de la ley tienen el carácter de ejecutivos o que por sus características traen aparejada ejecución.

En lo que se refiere al embargo de bienes, el artículo 1395 de esta ley, señala en que orden deben ser embargados los bienes, indicado así, que son en primer lugar las mercancías u objeto de contrato; asimismo, en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito se establece en cuanto a la exigibilidad de la obligación por parte del arrendatario financiero, que cuando no ha sido cumplida, le asiste al arrendador el derecho de pedimento al Juez de la posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero, teniendo como primera opción, a recuperar la posesión de los bienes y en el mismo juicio pedir la fijación del saldo restante a cargo de arrendatario financiero.

### 4.3 LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

Conforme al artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se indica que el arrendatario deberá otorgar a la arrendadora uno o varios pagarés con los cuales se cubrirá el monto total de la venta global.

Así, el pagaré debe reunir requisitos que están contemplados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a saber:

“Artículo 170.- El Pagaré debe contener:

- I.- La mención de ser pagaré, inserta en el texto del documento;
- II.- La promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero;
- III.- El nombre de la persona a quien ha de hacerse el pago;
- IV.- La época y el lugar del pago;
- V.- La fecha y el lugar en que se suscribe el documento, y
- VI.- La firma del suscriptor o de la persona que firme a su ruego o en su nombre”.

De los anteriores requisitos, sólo dos son suplidos por la Ley, en caso de omisión:

“Artículo 171.- Si el pagaré no menciona la fecha de su vencimiento, se considerará pagadero a la vista; si no indica lugar de pago, se tendrá como tal el del domicilio del que lo suscribe”.

En relación con los pagarés derivados de un contrato, es de observarse la siguiente tesis jurisprudencial:

00082 PAGARES OTORGADOS PARA GARANTIZAR EL PRECIO EN UN CONTRATO CARECE DE AUTONOMIA.

Los pagarés suscritos para facilitar el manejo del cobro del precio de la cosas en una contrato en abonos, carecen de autonomía, porque no constituyen legalmente su pago, pues no son una mera modalidad en forma y fin de garantizarlo y en esas condiciones mientras tales documentos no sean cubiertos, no puede considerarse que el precio esta pagado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 297/89, ARVA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V. 13 DE FEBRERO DE 1990. UNANIMIDAD DE VOTOS.

PONENTE: JOSE TRINIDAD JIMENEZ ROMO, SECRETARIO SERGIO RAFAEL BARBA CROSBY.

SEMINARIO JUDICIAL, OCTAVA EPOCA, TOMO V ENERO-JUNIO 1990. SEGUNDA PARTE TRIBUNALES COLEGIADOS . PAG 327.

#### **4,4 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA EFECTOS FISCALES.**

El Código Fiscal de la Federación da una definición del Arrendamiento Financiero que no encuadra con el establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, porque por un lado exige que los bienes objeto del negocio sean tangibles, y por otro que el plazo de duración del contrato sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión, o bien, si se trata de plazo inferior, se faculte a la arrendadora financiera para optar por alguna de las posibilidades terminales que establece el propio ordenamiento.

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, establece que el Arrendamiento Financiero, es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

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

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

Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

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

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

Para ajustarse a dicho ordenamiento, se debe señalar un plazo forzoso de duración del contrato, o bien establecer un plazo que coincida con el número de años en que se pueda deducir fiscalmente el bien. Si estos ocurren, no hay necesidad de establecer opción alguna a favor del arrendatario financiero, según se desprende del artículo citado, de tal modo que aunque no hay opciones terminales para efectos del Código Fiscal de la Federación, puede existir un Arrendamiento Financiero por el solo hecho de establecer un plazo forzoso. Si no se da ninguno de estos supuestos, es decir, si se estipula un plazo inferior al que puede ser deducido del bien fiscalmente, resultan necesarios tales opciones, cualquiera de ellas, para considerar al negocio como un Arrendamiento Financiero.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación señala: Se entiende por enajenación de bienes:....IV La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

Este es el primer artículo que se refiere al arrendamiento financiero, y como se puede observar, para efectos fiscales, el arrendamiento financiero se considera como enajenación de bienes.

#### **4.5 REGIMEN FISCAL ACTUAL.**

##### **A) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.**

A continuación haré comentarios a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, empezando por mencionar que hasta el año de 1980, la Ley del Impuesto al

Valor Agregado no contemplaba esta figura, sino que con una evidente falta de técnica jurídica, era el Reglamento de dicha ley quien lo contemplaba.

En la reforma del 30 de diciembre de 1980 al artículo octavo de la ley, se contempló que para los efectos de la misma se entendía como enajenación "El Arrendamiento Financiero".

Así, en la actualidad el artículo 8° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado dice:

"Artículo 8.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación , además de los señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de la empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

Es decir, ya no hace una mención directa al arrendamiento financiero, sino que nos remite al Código Fiscal de la Federación, que como vimos en su artículo 14 fracción IV, considera al arrendamiento financiero como una enajenación de bienes.

Así, el artículo 1° de esta Ley indica:

"Artículo 1° .- Están obligados al pago del impuesto al Valor Agregado, establecido en esta Ley, las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:  
I.- Enajenación de bienes...

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta ley la tasa del 15%..."

Como antes mencioné, desde el punto de vista fiscal, el Arrendamiento Financiero se considera como enajenación de bienes y por lo tanto sujeto a la Ley del Impuesto al Valor Agregado. En lo que respecta a los valores aplicables, éstos dependerán únicamente del bien objeto del contrato, pudiendo ser 0%, 15%, ó 20%.

El impuesto deberá ser trasladado por el arrendador al arrendatario, pudiendo el primero diferir el entero de conformidad con el artículo 12 de la ley y el reglamento

Aquí a manera de comentario y sin abundar al respecto quiero recordar la diferencia existente entre el contribuyente del impuesto al valor agregado y el pagador del impuesto, es decir, el contribuyente del impuesto, en este caso es la Arrendadora Financiera, y el pagador será el arrendatario, por virtud de la figura del traslado.

En lo que se refiere al acreditamiento, momento en que la Arrendadora Financiera entera a la autoridad del impuesto cobrado al arrendatario, deduciendo del mismo el impuesto que a su vez ella hubiese pagado, al traslado, es decir, el impuesto que la Arrendadora Financiera traslada al arrendatario, así como del pago del impuesto, tomando en cuenta lo expuesto en el párrafo anterior, la Arrendadora Financiera y el arrendatario estarán a las bases generales de este impuesto.

## **B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**

Tal vez la mayor repercusión de la legislación fiscal aplicable a esta institución se da en el supuesto del Impuesto Sobre la Renta, por lo que le dedicaremos una mayor atención en el estudio de este capítulo.

Considerando lo anterior y a manera de hacerlo en forma más clara y esquemática, dividiré su estudio atendiendo a los derechos, efectos y obligaciones de cada una de las partes en el contrato y una tercera parte eventual que es el adquirente del bien en caso de que el Arrendatario Financiero opte por participar del precio de la enajenación del bien a un tercero. Asimismo dedico un pequeño apartado al tratamiento del arrendamiento puro como una modalidad de la institución que se estudia.

### I.- Para el arrendador (Arrendadora Financiera)

El estudio de los efectos de este impuesto debemos determinarlo dentro del régimen aplicable al contribuyente cuyos ingresos provienen de enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades de acuerdo con el artículo 16 de la Ley de la materia:

"Art. 16 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta,

...III.- Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien solamente la parte del precio exigible durante el mismo.

La opción a que se refiere anteriormente se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos..."

O lo que es lo mismo, de acuerdo con lo anterior, las arrendadoras financieras pueden optar por:

- a) Considerar la totalidad de la contraprestación como un ingreso del ejercicio, o sea declarar como ingreso la totalidad de cánones que percibirá durante la vigencia del contrato.
- b) Considerar únicamente como ingreso acumulable del ejercicio el importe de los cánones efectivamente recibidos durante el ejercicio por concepto del Arrendamiento Financiero en el mismo o anteriores ejercicios.

De acuerdo con esta opción la Arrendadora Financiera puede causar sólo sobre ingresos efectivos el impuesto sobre la renta y no sobre la contraprestación total a cargo del Arrendatario Financiero, lo cual le permite el pago del impuesto que corresponda a las cantidades no obtenidas durante el ejercicio en el cual se concertó la operación de Arrendamiento Financiero.

Si la Arrendadora Financiera desea modificar la opción, deberá presentar aviso a la autoridad fiscal.

Asimismo, si la Arrendadora Financiera como tal obtiene ingresos provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero está obligada a:

- Calcular la proporción que represente el costo de los bienes o del contrato, respecto del monto total de la contraprestación.
- Considerar como ingresos del ejercicio las cantidades que efectivamente hubieran obtenido, durante los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en el ejercicio y en los anteriores.
- Deducir en dichos ingresos el costo que proporcionalmente le corresponda conforme a la primera obligación, y
- En el supuesto de no obtener el monto total de la contraprestación ni la recuperación de bien, podrá deducir la parte del costo aún no deducida cuando prescriba la acción para cobrar o antes si fuera notoria la imposibilidad para obtener el pago.

#### Contabilización de sus operaciones

De conformidad con el art.30 del reglamento del Código Fiscal de la Federación, las arrendadoras financiera que opten por diferir la causación de contribuciones, están obligadas a llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, incluso mediante cuentas de orden, es decir , pueden hacerlo directamente en cuantas de mayor, o bien en cuentas de orden.

#### Deducciones.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece en el artículo 30, la forma en la cual las arrendadora financieras que opten por acumular como ingresos en el ejercicio los pagos efectivamente cobrados, calcularán la deducción relativa a las compras de las mercancías objeto del contrato, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilice para valores, excepto aquellos que representen la propiedad de las mercancías y los terrenos, salvo que la actividad del contribuyente consista en la enajenación de inmuebles (art. 22, fr, II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta) El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último

mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.

#### Opción Terminal.

El artículo 7-B, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece la forma para determinar el componente inflacionario de los créditos, la fracción IV del mismo precepto expresa que para efectos de dicho componente se consideran créditos "B) las cuentas y documentos por cobrar derivados de las enajenaciones resultado del contrato", asimismo, la fracción V considera como deudas, entre otras, los anticipos de clientes y las derivadas de contratos del mismo.

El artículo 16 último párrafo, considera también como ingresos acumulables lo que derivan de cualquiera de las opciones terminales previstas por el Código Fiscal de la Federación en su artículo 15, ingresos que serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles.

En efecto, cuando el arrendatario Financiero ejercita alguna opción terminal, cualquiera que sea, genera un ingreso para la Arrendadora Financiera, cuando se opta por la venta del bien a un tercero, la parte del precio dada al Arrendatario Financiero se considerará gasto deducible en tanto que la otra parte será un ingreso acumulable.

#### Rescisión del contrato.

En el supuesto de rescisión del contrato por incumplimiento del Arrendatario Financiero, cuando la Arrendadora Financiera recupera el bien objeto del contrato, debe acumular como ingreso las cantidades recibidas del Arrendatario Financiero, deduciendo las que les hubiera devuelto conforme al contrato relativo, así como las que le hubiera acumulado con anterioridad. (art. 16, párrafo cuarto, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

## Remuneraciones condicionadas al cobro de cánones.

### I.- Para la Arrendadora Financiera:

Para que la Arrendadora Financiera pueda hacer efectivas las deducciones autorizadas por la ley, debe satisfacer determinados requisitos impuestos por la misma, entre ellos, se alude a las remuneraciones a empleados o a terceros (comisionistas, agentes o corredores) que esté condicionados al cobro de los gastos derivados del Arrendamiento Financiero en los que hayan intervenido, se deduzcan en el ejercicio en que dichos cánones se cobre, siempre que satisfagan los demás requisitos exigidos por la ley (art. 24, fr.XIX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

### II.- Para el Arrendatario.

Desde el establecimiento del régimen fiscal para el contrato en estudio las reglas para su tratamiento no habían cambiado, conforme a lo anteriormente expresado pero actualmente, los efectos sobre el comportamiento fiscal en la actualidad se determinan en la deducción de inversiones, entendiendo por deducción o deducibles para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta aquellas partidas que permite la Ley restar de los ingresos acumulables del contribuyente para así conformar la base gravable sobre la cual el impuesto se paga.

De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las inversiones sólo se pueden deducir mediante la aplicación de cada ejercicio, de los porcentajes máximos autorizados por la ley al monto original de la inversión.

Para efecto de lo anterior, se considera como monto original de la inversión, además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo (salvo el impuesto al valor agregado), las erogaciones por conceptos de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compra y honorarios a agentes aduanales.

En el caso del Arrendamiento Financiero, el monto original de la inversión se integra por la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo, conforme al artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por lo que respecta a la opción terminal, el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta determina que cuando se haga uso de alguna opción, para la deducción de las inversiones relacionadas con el Arrendamiento Financiero se debe observar lo siguiente:

"- Si se decide por la transmisión de la propiedad del bien mediante el pago de una cantidad determinada, o bien por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de hacerlo sobre el monto original de la inversión.

- Si se obtiene participación por la venta del bien a un tercero se debe considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya restadas, menos el ingreso obtenido por la participación de la enajenación a terceros".

Respecto a la opción de adquirir el bien dado en Arrendamiento Financiero, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, determina que los contribuyentes que adquieran mediante este contrato los bienes, no pueden ejercer la opción a que se refiere el artículo 50 del mismo ordenamiento, relativa a efectuar la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo, restando en el ejercicio en que se inicie la utilización de los mismos, o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar únicamente los porcentajes que establece el artículo 51 al monto inicial de la inversión (art. 51 fr. II, inciso I, párrafo 2°).

Para concluir, diremos que en nuestro país, el contrato de Arrendamiento Financiero, en lo referente al Arrendatario Financiero, está sujeto, por las normas aplicables a las "enajenaciones a plazo diferido" o en parcialidades, es por eso que se puede lograr fiscalmente la depreciación de los bienes arrendados.

### III.- Para el Tercero Comprador.

Como lo comentamos en el punto anterior, cuando se opta por la venta del bien objeto del arrendamiento financiero, a un tercero, la parte del precio que se convenga se dividirá en dos.

La que le toca al Arrendatario Financiero se considerará gasto deducible; y la que le toca a la Arrendadora, gasto acumulable.

### IV En el Arrendamiento Puro.

En el Arrendamiento Puro, la suma de las rentas pactadas debe ser igual o menor al costo del bien arrendado.

En este caso, al término del contrato de arrendamiento (no financiero), el Arrendatario no puede ejercer ninguna de las tres opciones que se indicaron anteriormente, o sea, que al final del contrato la arrendadora no tiene obligación de venderle el bien objeto del contrato, de igual forma no tiene obligación ni de prorrogar el contrato, ni participarle el importe de la venta a un tercero.

En un Arrendamiento Puro, al Arrendatario tiene los siguientes efectos respecto a su comportamiento fiscal y desde un punto de vista objetivo son ventajas que éste tiene:

- Puede deducir de sus resultados la totalidad de las rentas pagadas.
- No tiene que registrar como pasivo las rentas a las que se ha obligado.
- Esto es importante, ya que no se afecta el apalancamiento del Arrendatario y en consecuencia, no limita su capacidad de endeudamiento.

### Impuestos locales sobre transmisión de dominio.

La suscripción de un contrato de Arrendamiento Financiero es considerado para efectos tributarios como una enajenación de los bienes objeto del contrato, razón por la cual en los casos en que el bien objeto del contrato consiste en un inmueble, se causa el Impuesto Sobre Traslado de Dominio, o como se denomina en el Distrito Federal el Impuesto por Adquisición de Bienes Inmuebles.

Como se señala en el propio título de este inciso, el impuesto que ahora estudiamos consiste en un Tributo de carácter local, que es regulado por la Leyes de Hacienda o Ingresos de cada uno de los Estados de la República.

Originalmente el monto de este impuesto se calculaba sobre el 12% del valor del inmueble obtenido conforme a las bases que se señalaran adelante.

Es facultad de cada Congreso Estatal el fijar las bases y la tasa del impuesto, por lo que podría variar en cada Estado, sin embargo, desde 1989 existe un convenio celebrado entre todos los Estados que fija una disminución anual del impuesto de 2% hasta llegar actualmente a fijar una tasa para el impuesto equivalente al 2% (que es el que se encuentra en vigor actualmente), del que resulte más alto de cualquiera de los siguiente valores:

- El precio pactado para la compraventa.
- El valor catastral del inmueble a enajenarse.
- El valor asignado al inmueble por un valuador con registro ante la Tesorería local, que debe realizarse para poder otorgar la escritura respectiva.

El impuesto en cuestión debería causarse tanto al momento de celebrar el contrato, como en el de optar por la opción de compra del bien inmueble al finalizar el plazo pactado para la duración del contrato.

Sin embargo, actualmente gracias a que la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, ha realizado numerosas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y ante las Tesorerías locales se ha logrado que el convenio citado en párrafos anteriores fuera modificado con el consentimiento de todos los participantes para que en el caso de que sea el propio Arrendatario Financiero quien adquiera la propiedad del bien inmueble, la operación se encuentra exenta para efectos de este impuesto.

Actualmente continúan las gestiones de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, para que en el caso de que el propietario original del inmueble sea el propio Arrendatario Financiero, no se cause el impuesto al momento de la suscripción del contrato y continúe el supuesto de exención en el caso de que al finalizar la duración del contrato el Arrendatario Financiero opte por el ejercicio de la opción de compra.

## **CAPITULO V.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO.**

### **5.1 Ventajas que ofrece el contrato de arrendamiento financiero.**

Debido al avance tecnológico y científico, los empresarios se han dado cuenta de las ventajas que ofrece adquirir un bien en Arrendamiento Financiero en lugar de obtener la propiedad del mismo mediante la compra, ello porque el progreso científico les ha hecho tener conocimiento de que lo importante no es tener la propiedad del bien, sino poder usarlo por el tiempo que dichos avances y vida útil del bien lo permitan y reemplazarlo por otro cuantas veces sea necesario. Así, el contrato ofrece las siguientes ventajas concretas:

- 1.- Facilita adquirir el uso o goce de un bien sin necesidad de erogar fuertes cantidades de dinero, lo que por otra parte sería en pago de intereses elevados o de sufrir la obsolescencia del bien. En este sentido, el Arrendatario Financiero obtiene dicho uso o goce y mantiene la posibilidad de adquirir, en un futuro, en propiedad el mismo bien con la ventaja de pagar como contraprestación por dicha adquisición un precio (valor residual) inferior al existente en el mercado.
- 2.- Se obtienen máximas ventajas y son mínimas las salidas de fondos porque se usa y explota el bien dado en Arrendamiento Financiero sin necesidad de cubrir su precio íntegro, de pagar altas tasas de interés o de contar con garantías suficientes para un crédito o para respaldar una compraventa a plazos.
- 3.- Permite al empresario que empieza como tal, un desarrollo rápido de su empresa y un crecimiento acelerado, ya que no tiene que emplear capital circulante para la adquisición de bienes de equipo, sino escalar sus cargas financieras por el empleo de maquinaria.
- 4.- Facilita la renovación total o parcial de bienes de equipo, sobre todo para aquellos de rápida obsolescencia, bienes en los cuales la tecnología crece a pasos agigantados.
- 5.- Permite al arrendatario financiero destinar fondos a otros fines diversos.
- 6.- En el Arrendamiento Financiero se adquiere el uso o goce de bienes no obsoletos y se tiene la posibilidad de cambiar los asignados en Arrendamiento

Financiero, por otros de la misma naturaleza aunque más avanzados, ello desde luego, le permite mantenerse en el mercado y no ser desplazado por grandes empresarios.

7.- Permite la obtención inmediata de beneficios debido al uso o explotación de los bienes dados en Arrendamiento Financiero, podría incluso decirse que el buen uso de la cosa permitiría al arrendatario financiero pagar con sus frutos las parcialidades debidas por el concepto del contrato

8.- Concede plazos más largos que en otros tipos de financiamiento, lo que permite distribuir durante dicho periodo la contraprestación del arrendatario financiero.

9.- Las garantías exigidas al arrendatario financiero son menores que las exigidas a los acreditados en otros contratos.

10.- Mejora las relaciones entre activos y pasivos en los estados financieros.

11.- Permite a los productores con limitación del crédito por endeudamiento, disponer de nuevos equipos para el desarrollo de sus actividades.

12.- La exención del impuesto al valor agregado, el cual puede ser acreditado en forma inmediata por el arrendatario.

Los impuestos que se generan por la adquisición de los bienes objeto, los que por regla general son pagados por el arrendatario, significando un desembolso importante al momento de iniciar el contrato, que pueden afectar el flujo de efectivo del negocio, son susceptibles de ser financiado por la arrendadora, al ser considerado como monto inicial de la inversión de acuerdo con las leyes fiscales, lo que reduce los desembolsos al iniciar un negocio, haciendo más factible su éxito y en el caso de los negocios ya establecidos, mejora sus flujos de efectivo y permite aplicar esos recursos a la producción de los bienes o servicios que generen.

13.- La parte de la renta que corresponde a los intereses, al ser considerada como un gasto necesario para la operación del negocio, es deducible al 100%, lo que permite planear esquemas de pago en los que la mayor parte de las parcialidades o renta sea deducible, y los pagos a capital se realicen por anualidades, lo que

también los hace deducibles, planteándose así una interesante gama de posibilidades de manejo fiscal, mejorándose la liquidez de las empresas.

Considero necesario se tenga conocimiento de dicho instrumento de financiamiento y se estudie al Arrendamiento Financiero, como una alternativa que el derecho ofrece al empresario individual o social para el desarrollo y crecimiento de su empresa sin necesidad de distraer la totalidad o parte de sus fondos. En cuanto al arrendador financiero, sus ventajas quedan por sí mismas expuestas al considerar no sólo la contraprestación del arrendatario financiero, sino también la proliferación de sociedades anónimas dedicadas a otorgar el uso o goce de bienes en Arrendamiento Financiero.

## **5.2 Desventajas que genera el contrato de Arrendamiento Financiero**

El contrato de Arrendamiento Financiero, como cualquier otro, ofrece también desventajas, y son las siguientes:

- 1.- La mayor desventaja para el arrendatario financiero es el alto costo que implica, ya que éste llega a ser más elevado que otras fuentes de financiación.
- 2.- Establece obligaciones fijas, esta desventaja se analiza en virtud del plazo forzoso de vigencia que el presente contrato tiene y se da principalmente en los siguientes aspectos:

- a) Fija una obligación de pago independiente de la situación financiera, en que pueda atravesar el arrendatario.
  - b) En caso de ineficiencia del bien arrendado, el usuario no queda liberado del mismo, sino que continúa con el bien durante todo el plazo forzoso.
- 3.- El arrendador, para asegurar el beneficio, procura establecer normas de uso y destino del bien arrendado, lo que implica limitaciones al arrendatario al no poder este aprovechar plenamente los beneficios del bien.
  - 4.- Para el arrendador, la insolvencia del arrendatario, representa una desventaja, ya que implica que, en el supuesto de insolvencia del arrendatario, el arrendador tendría los problemas de recuperación del bien que en muchos casos puede ser muy problemática, y después la recuperación de los beneficios económicos y por último el destino de bien.

5.- Al terminar el contrato de Arrendamiento financiero, el usuario puede hacer uso de la opción de compra o no, en el caso de no comprar el bien, el arrendador tendrá que enfrentar los problemas de que el bien pueda llegar a ser obsoleto, y por lo tanto difícil de colocar en el mercado

### **5.3 El Arrendamiento Financiero como instrumento de desarrollo económico.**

Dado el carácter del contrato de Arrendamiento Financiero, y las ventajas por él mismo proporcionadas, debe ser considerado idóneo para cubrir una gama importante del mercado de bienes y servicios en los países en desarrollo y sobre todo en países como el nuestro, en los cuales los empresarios no pueden autofinanciar sus propias inversiones y se enfrentan a serios problemas por la exigencias de crecimiento o por la libre concurrencia en el mercado, que pone de manifiesto la existencia de otros empresarios extranjeros, con mayor desarrollo tecnológico y menos costos de producción.

#### **A) El Arrendamiento Financiero como medio de impulso a la Micro y Mediana empresas.**

En toda nuestra historia, las micro y medianas empresas, han sido sustento de la economía de nuestro país, sin embargo ante situaciones como las que atravesamos actualmente, se convierte en el blanco más vulnerable de los efectos de una crisis económica, la principal causa de esta vulnerabilidad, es la falta de una planeación adecuada y de una administración profesional, sin embargo resulta que estas empresas tienen facultades que difícilmente tienen las empresas de mayor tamaño, principalmente su increíble flexibilidad para adaptarse a cualquier tipo de escenario económico.

Si bien estas empresas son más frágiles en cuanto a su temporalidad, sin lugar a dudas son las más rentables en relación con los montos de inversión que se requieren para su implementación.

Si observamos que aun en la situación actual, se continúan iniciando micro y pequeñas empresas, podemos concluir que desarrollan un papel preponderante dentro de nuestra sociedad, por la simple y sencilla razón que la mayor parte de la

población económicamente activa labora para este tipo de empresas o depende económicamente de sus relaciones con ellas.

Ahora bien, estas empresas requieren modernizar su planta productiva para poder optimizar sus costo de producción y encontrarse en aptitud de competir en una mejor forma con empresa de mayor tamaño, con la ventaja, que esta empresas por su propia naturaleza, requieren también de maquinaria de menor costo y especialización y aún en muchos casos pueden constituir un mercado secundario para la comercialización de los bienes que sustituyen las empresas de mayor tamaño, por resultar ya obsoletos para sus procesos y producción, pero que para una micro o pequeña empresa puede resultar un adelanto tecnológico notable que le permitiría acceder a un mercado más extenso y aumentar su número de empleados.

Para lograr estos beneficios, es conveniente que las arrendadoras financieras se vuelvan más flexibles en su evaluación de los riesgos y acepten financiar equipos usados, los cuales podrían ser los mismos que ella hubiera financiado con anterioridad, con lo que se reduciría significativamente el costo original del crédito, volviéndolo más accesible para esta empresas.

Además el Arrendamiento Financiero, en estos casos se puede ventajosamente utilizar para financiar equipos de transporte que constituyen un activo fijo que inmoviliza importantes recursos para empresas de este tamaño y que pueden utilizarse e otros aspectos mas rentables del negocio, como pueden ser la compra de insumos.

En resumen, es importante señalar que el Arrendamiento Financiero puede ser utilizado para mantener la existencia o aumentar la competitividad de las pequeñas y medianas empresa, tan necesarios en nuestra sociedad.

### **B) El Arrendamiento Financiero en las empresas familiares.**

Las empresas familiares, son una parte importante en la economía de nuestro país, en este grupo, podemos incluir a todos aquellos talleres artesanales tan comunes en la geografía nacional, además se incluyen aquí, las pequeñas tiendas que existen en todas las poblaciones mexicanas, atendidas por padres e

hijos, los taxistas y microbuseros, en fin todas aquellas personas que son empleados, podemos considerarlos como dueños de empresas familiares.

Tan variado como los tipos de empresas familiares que pueden existir, son las aplicaciones que se le pueden dar al arrendamiento financiero para desarrollarlas, además, las personas que requieren de financiamiento, aún con las altas tasas de interés que en algunos momentos se manifiestan, el arrendamiento financiero es una opción aceptable para no descapitalizarse, tomemos al azar algunos de los ejemplos mas comunes.

Un padre de familia que ha sido despedido de su empleo, decide utilizar el monto de su liquidación en el establecimiento en su propia casa, de una tienda de abarrotes, para lo que necesita realizar una inversión en mercancía y mobiliario. Puede adquirir el mobiliario más caro, normalmente el equipo de refrigeración y de corte de carnes frías, mediante un arrendamiento financiero, constituyen el equipo la propia garantía del adeudo y destinando sus recursos líquidos a la adquisición de inventarios de mercancía. Al obtener una utilidad líquida debe ser congruente con el cumplimiento de las obligaciones en el arrendamiento que debe ser planteado a un plazo razonable,, de acuerdo con las expectativas del negocio.

Con el transcurso del tiempo, se puede sustituir el equipo en adquirido en la misma forma sin llegar a descapitalizarse.

En otro ejemplo, un jefe de familia, decide adquirir un vehículo para operar como taxi, en caso de adquirir el automóvil de contado, el costo puede oscilar incluyendo placas para el mismo, alrededor de 100,000.00, suma que supone un sacrificio importante para la economía de una familia de clase media.

Sin embargo, mediante el arrendamiento financiero, no requiere mas que desembolsar al inicio del contrato, el costo del IVA, de la unidad y pagar las mensualidades con las utilidades que genere el taxi.

Así mismo un propietario de un microbús usado, que por su desgaste natural, invierte fuertes sumas en su mantenimiento, además de los días en que se tiene que detener por las reparaciones, con esa cantidad podría pagar el costo de un arrendamiento por un vehículo nuevo sin tener que detenerlo por las reparaciones.

En la gran cantidad de negocios familiares que existen en nuestro país, el arrendamiento financiero, les puede auxiliar a adquirir los bienes que necesitan para su funcionamiento, sin necesidad de erogar cantidades fuertes de dinero, lo que es bastante difícil para una familia de clase media o baja en nuestro país, que son precisamente en las que existen las empresas familiares, formando una parte importante de la economía social, a la que no se le ha dado la importancia que realmente tiene, quizás por encontramos tan acostumbrados a ellas que realmente no las vemos.

## PROPUESTA.

En México, el Arrendamiento Financiero aparece como una nueva técnica de financiamiento, lo que implica un instrumento de desarrollo económico para el pequeño y mediano empresario, que resuelve grandes problemas como los de financiamiento de inversiones productivas en lapsos de restricciones crediticias, y que cubre una gama importante del mercado de crédito en los países que están en vías de desarrollo.

Sin embargo, en muchos casos, el desconocimiento de los alcances del contrato por parte de quienes contratan en Arrendamiento Financiero, se traducía en un daño grave a su patrimonio y un mal recuerdo de una ilusión de hacer crecer sus negocios.

Esto significa que ha habido, unas veces por desconocimiento, otras por apatía, una indebida aplicación de la institución, tanto por las arrendadoras financieras, como por las personas que recurren a ellas, pues estimo que en la mayoría de los casos nunca se llegó a considerar la gran gama de posibilidades de negocios rentables para las arrendadoras y los beneficios prácticos para los arrendatarios, así como una opción para fomentar el desarrollo de las industrias proveedoras de los bienes que pueden ser parte de su objeto, mediante la comercialización de sus productos.

Otro problema que ha surgido como consecuencia de la indebida aplicación de Arrendamiento Financiero es la gran cartera vencida que existe, y esto es porque no se atendió en la forma debida a la capacidad de pago, flujo de efectivo y necesidades reales de los acreditados.

Lo anterior obliga a proponer la necesidad de una mayor difusión al contrato de Arrendamiento Financiero, dando a conocer sus ventajas fiscales y de financiamiento, tanto en la micro y mediana empresa, como a la gran industria,

empresas familiares y todas aquellas que se dediquen a la producción y prestación de servicios, para que puedan hacer crecer sus negocios. Pero, ¿cómo aplicar el Arrendamiento Financiero.

El Arrendamiento Financiero planteado correctamente puede ser una opción viable, siendo de la forma siguiente:

Modernizar la planta productiva, de las empresas que tengan posibilidades reales de recuperación dentro de los esquemas de descuento de flas instituciones de fomento (NAFIN, BANCOMEX, BNCI, etc) con la adquisición via Arrendamiento Financiero del equipo minimo necesario para hacerlo, planteando el esquema crediticio de pagos crecientes de acuerdo con los flujos de efectivo de la empresa, iniciando con pagos pequeños de parcialidades a renta y refinanciamiento, estableciendo pagos fuertes a capital en los periodos en que la empresa cuenta con más liquidez a efecto de no aumentar su adeudo y manteniendo una opción de compra (valor residual) y muy alta, con lo que se reduciría el monto de los pagos mensuales y que se liquidaría al final del plazo del contrato, cuando la situación de solvencia debe de haber mejorado o en su defecto, enajenar los bienes a un tercero y continuar con el esquema, modernizando nuevamente la planta productiva.

Es importante que este esquema sea cuidadosamente analizado y personalizado en cada caso a las necesidades de la empresa que se trate.

Para finalizar, quiero mencionar que, si se aplica adecuadamente el Arrendamiento Financiero, sus consecuencias repercutirían en un beneficio indirecto a la sociedad, generando un desarrollo de la actividad empresarial, lo que fomentaría la creación de empleos y un crecimiento económico.

## CONCLUSIONES.

1.- Los antecedentes del Arrendamiento Financiero, surgen a finales del siglo XIX en Estados Unidos de América, como una nueva forma comercial y financiera, siendo las primeras empresas en utilizar este sistema, las compañías explotadoras de los grandes Ferrocarriles Americanos, y la Bell Telephone System, que pudo en explotación sus teléfonos mediante un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica.

Lo anterior permite concluir que los antecedentes del actual Arrendamiento Financiero se fijan en 1952 con la creación en San Francisco, Estados Unidos de América, de la United State Leasing Corporation, promovida por Boothe.

2.- Dentro de su naturaleza jurídica, se aprecia que es un contrato irrevocable, el cual, por regla general tiene una duración que abarca el período de depreciación del bien, puesto que se calcula el uso del mismo conforme a promedios de vida útil.

El contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato mercantil, autónomo que tienen su naturaleza jurídica en virtud de sus opciones terminales, sustento y Origen de este contrato.

El contrato de Arrendamiento Financiero se clasifica así: Es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, nominado, formal, consensual, mercantil, típico, de tracto sucesivo, translativo de dominio, de uso o goce y de adhesión

3.- Los riesgos de la cosa son a cargo del arrendatario, sin embargo, este tiene derecho a ejercitar cualquier acción en contra del vendedor, proveedor o fabricante, por no reunir las características y condiciones requeridas.

4.- El registro del contrato de Arrendamiento Financiero es una característica especial, ya que en el derecho mexicano, las partes pueden solicitar que se inscriba en el Registro Público del Comercio.

5.- El Contrato de Arrendamiento Financiero se encuentra específicamente regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Este mismo ordenamiento impone a las Arrendadoras Financieras la necesidad de obtener lo que a nuestro juicio es una autorización y no una concesión, por no ser un servicio público y que por ende no le corresponde, el uso y la explotación del Estado

6.- La formalidad es el elemento de validez que caracteriza el contrato de Arrendamiento Financiero, pues la ley que lo regula exige que el contrato sea otorgado por escrito y ratificado ante Notario Público o cualquier otro Fedatario Público.

7.- Los contratos de Arrendamiento Financiero que no reúnan los requisitos señalados por el Código Fiscal de la Federación, aún cuando jurídicamente son contratos de Arrendamiento Financiero, no se encuentran regulados por ninguna ley impositiva, por lo que no están sujetos a ningún impuesto ya sea federal o local.

8.- Los impuestos que se general por la adquisición de los bienes objeto del contrato, son susceptibles de ser financiados por la arrendadora, lo que reduce los desembolsos al iniciar un negocio, haciendo más factible su éxito y en el caso de los negocios ya establecidos, mejora sus flujos de efectivo y permite aplicar recursos a la producción de los bienes o servicios que generen.

9.- El Arrendamiento Financiero constituye un medio que permite al empresario pequeño o mediano solucionar sus problemas de financiamiento, ya que ellos suelen no acudir al mercado de capitales como lo hacen los grandes empresarios para hacerse de recursos.

**BIBLIOGRAFIA.**

AMOROS GUARDIOLA, Manuel, "El Leasing Inmobiliario y su Inscripción Registral" , Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, año LXI, núm 569, julio-agosto de 1985.

BUITRON, Carlos Elías, "El Sistema de Depreciación en el Arrendamiento Financiero", Difusión Fiscal, México num. 12, junio de 1975.

CERVANTES AHUMADA, Raúl, "Títulos y Operaciones de Crédito". Editorial Herrero, S.A. , México, 1994.

DÍAZ BRAVO, Arturo, "Contratos Mercantiles" , Editorial Harla, 2ª. Edición, México, 1996.

FRAGA, Gabino, "Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, México 1981-

FRISCH PHILIPP, Walter Dr. y GUTIERREZ CARDONA, Carlos, "El Arrendamiento Financiero", El Foro México, 6ª. época, num 161, enero-marzo de 1979.

GONZALEZ CERVANTES, Ernesto "Arrendamiento Financiero, su naturaleza jurídica y su régimen fiscal", Revista Libre de Derecho, num 11, año 1979.

GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, "El Leasing como Institución Financiera" Madrid, Editorial Asociación para el Progreso de la Dirección, 1977

HUNS PEARSON, Williams Charles y DONALSON, Gordon, "Basic Business Finance" Inc. Illinois 1971.

LEON TOVAR, Soyla H "El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano, una Opción para el Desarrollo", Editorial UNAM 1989.

ROMERO ROARO, Sergio, "El Arrendamiento en México", Revista del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, México 1979.

RICO PEREZ, Francisco, "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, la Contratación por Leasing", España, Madrid, Editorial Rius 1974.

ROLIN, SERGE, "El Leasing" (Traducción: Tomás Pérez Ruíz), Madrid, 1970.

SERRA ROJAS, Andrés, "Derecho Administrativo" Tomo I Editorial Porrúa, México 1996.

TULIO ZILLI, Fabio, "El Arrendamiento Financiero en México", Revista de Investigación, No. 48, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, diciembre de 1989.

VANCIL, Richard F., "Lease or Borrow, New Method of analysis" Harvard Business Review, Octubre 1961.

VAN HORNE, James C., "Financial Management and Policy" Fifth Edition, Prentice-Hall International, Inc. New Jersey, 1980.

VAZQUEZ PANDO, Fernando A. "En torno al Arrendamiento Financiero", Revista de Investigaciones Jurídicas, México, año 4, núm. 4, 1980.

VIDAL BLANCO, CARLOS, "El Leasing, Tesis Doctoral, mayo 1976, Universidad Complutense, Madrid. Instituto de estudios Fiscales.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa 3ª  
Edición 1995.

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