

301209

# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL SAN RAFAEL  
"ALMA MATER"

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

1  
2e



"ANALISIS DE LA  
LEGISLACION SUPLETORIA DEL  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO"

301209

T E S I S  
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:  
ROBERTO OSCAR ALEMAN MALDONADO

ASESOR  
LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA

REVISOR  
LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ

MEXICO, D.F.

1998



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.

# ANALISIS DE LA LEGISLACION SUPLETORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

<u>INTRODUCCION</u> .....	i
---------------------------	---

## CAPITULO I ANTECEDENTES.

### II. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.

II.1. ROMA .....	2
II.2. ALEMANIA .....	7
II.3. FRANCIA .....	9
II.4. ESTADOS UNIDOS .....	12

### I.2. ANTECEDENTES NACIONALES.

I.2.1. SIGLO XIX .....	13
I.2.1.1. CODIGO CIVIL DE 1870 .....	13
I.2.1.2. CODIGO CIVIL DE 1884 .....	18
I.2.2 EL MEXICO MODERNO .....	21

## CAPITULO II.- CONCEPTUALIZACION GENERAL.

II.1. ARRENDAMIENTO .....	25
II.1.2. FORMAS DE ARRENDAMIENTO .....	33
II.1.2.1 EL ARRENDAMIENTO CIVIL .....	33

II.1.2.2. ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.....	34
II.1.2.3. ARRENDAMIENTO MERCANTIL .....	42

**CAPITULO III. NATURALEZA JURIDICA  
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

III.1. EL CREDITO O FINANCIAMIENTO .....	49
III.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO .....	55
III.2.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO .....	66
III.2.2. PARTES QUE INTERVIENEN .....	76
III.2.3. CONSIDERACIONES GENERALES .....	77

**CAPITULO IV. ANALISIS DE LA LEGISLACION  
SUPLETORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

IV.1 USOS Y COSTUMBRES .....	86
IV.2 LEGISLACION SUPLETORIA .....	92
IV.3 DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS .....	100

<b><u>CONCLUSIONES</u></b> .....	104
----------------------------------	-----

<b><u>PROPUESTAS</u></b> .....	108
--------------------------------	-----

<b><u>BIBLIOGRAFIA</u></b> .....	113
----------------------------------	-----

Desde la aparición del concepto de propiedad privada y los diversos esquemas económicos, el poseer bienes productivos o no, se ha vuelto una obsesión para el ser humano y sin duda alguna forma ya parte de su naturaleza.

En las primeras épocas de la humanidad, debido a la ausencia de mercados y sistemas económicos los bienes susceptibles de poseerse se encontraban en la naturaleza, comida, una piel, una cueva, etc.

Conforme el hombre y su sociedad se van desarrollando, poco a poco van apareciendo nuevos objetos, en su mayoría fabricados por el hombre y con una utilidad determinada, ya para satisfacer una necesidad fundamental, ya para ornato o bien para solaz y esparcimiento.

Sin embargo, no todos los hombres podían producir todos los objetos que se habían inventado y que deseaban o necesitaban tener, por lo que el hombre empezó a cambiar unos por otros, originándose así el comercio, en principio a través del trueque para terminar, después de complicados procesos históricos, con el uso de la moneda o dinero como medio común de intercambio.

Sin duda el uso de la moneda vino a revolucionar la historia y filosofía de la humanidad, el hombre tendió a acumular grandes fortunas y todas las operaciones comerciales se hacían de riguroso contado.

Súbitamente todo se encontraba en el comercio, incluso los seres humanos.

Este hecho limitaba el poder adquisitivo de las personas que en su mayoría no contaban con el capital suficiente para adquirir bienes necesarios.

Fue en Venecia en donde por primera vez aparece un nuevo bien en el comercio, un bien que tenía que devolverse después de usarse durante algún tiempo y que era susceptible de cambiarse por otro al momento de devolverse, es decir se devolvía un bien equivalente (nuestro concepto moderno de bien fungible), el dinero.

Efectivamente, los antiguos “cambistas” venecianos habían inventado el crédito, que no es otra cosa que el arrendamiento de dinero, en donde la renta, se llama rédito o interés.

También alguien ideó la concesión del uso temporal de las cosas a cambio de un precio, es decir, se vendía el uso de una cosa sin transferir el dominio definitivo de la misma, de esa forma nace el arrendamiento, tema del presente trabajo de Tesis.

A medida que las economías fueron evolucionando y nos atrevemos a afirmar que a raíz de la revolución industrial inglesa, el arrendamiento de bienes de capital y herramientas para producción se hace cada vez más necesario.

El enorme avance tecnológico del siglo XX trajo como consecuencia la incorporación al comercio de innumerables y complejas herramientas y maquinarias, con costos cada vez más altos y por lo tanto más difíciles de alcanzar para la mayoría de los productores.

Una buena parte de tales herramientas y maquinarias a la fecha se producen bajo pedido, es decir, no existen inventarios de las mismas y mucho menos personas que estén dispuestas a adquirirlas para rentarlas a precios accesibles sin la preexistencia de un mercado definido que las demande.

De esta forma y como explicaremos más adelante con detalle nace el *arrendamiento financiero*, una figura jurídica sin un precedente en

la antigua historia, figura que nace en nuestro siglo, hace apenas algunas décadas y por lo mismo presentando hasta nuestros días una regulación aún poco clara y fundamentada.

Algunos han equiparado al *arrendamiento financiero* ya sea con el crédito o con el arrendamiento en alguna de sus modalidades tradicionales y quizás sea por ese motivo que se tiende a pensar que, en cualquier caso, sea un crédito, o sea un arrendamiento, para ambas figuras existe amplia legislación y por lo tanto aplicable de manera supletoria, no hace falta legislar más.

Como se demostrará en el presente trabajo, el *arrendamiento financiero* en su actual estado es una figura jurídica única, compleja y diferente tanto del arrendamiento como del crédito por lo que requiere de una mayor atención por parte del legislador, ya que la complejidad y peligro del *arrendamiento financiero* radican más en las consecuencias que produce que en el perfeccionamiento del contrato en sí mismo.

Esperamos que la presente tesis contribuya aunque sea de forma humilde a la correcta y clara legislación que regule y defina de una vez por todas la naturaleza y funcionamiento de una figura jurídica que en nuestra opinión es eminentemente mercantil.

## CAPITULO I ANTECEDENTES.

### I.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.

I.1.1. ROMA.

I.1.2. ALEMANIA.

I.1.3. FRANCIA.

I.1.4. ESTADOS UNIDOS.

### I.2. ANTECEDENTES NACIONALES.

I.2.1. SIGLO XIX.

I.2.1.1. CODIGO CIVIL DE 1870.

I.2.1.2. CODIGO CIVIL DE 1884.

I.2.2 EL MEXICO MODERNO.

## I.I. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.

### I.I.I. ROMA.

La figura jurídica del *arrendamiento* es asimilada a medida que se acrecienta la Cultura Romana, y en lo legal, especialmente, en las fuentes escritas que serían otras que “El Código de Hamurabi” y fundamentalmente los textos que componen el Derecho Hebreo, que si bien es normado también por la “Ley Oral”, ésta se nutre en la relevancia de ser ininterrumpida con la tradición secular.

Asimismo, dentro de la lectura del Talmud, concretamente en el tratado de “Baba Metzia”, se muestra el gran aporte hecho al Derecho Romano. El tratado de “Baba Metzia”, expresa: “Todos los obreros que reciben los materiales para confeccionar un objeto, tienen el cuidado de esos materiales, es decir, la responsabilidad de un guardián por salario, de modo que si por un accidente extraño estos materiales se pierden o si han sido robados, el obrero debe restituir el doble. Pero si han finalizado la obra y han dicho al patrón que puede venir a recibir el trabajo concluido y este les abona enseguida, no tienen más que la responsabilidad de un guardián por salario, no son

responsables por la pérdida ó el robo si el accidente es extraño y éste no se produjo por una negligencia culpable.”<sup>1</sup>

“En cuanto a la locación de cosas, cabe decir que la institución debió haber logrado entre los hebreos una considerable difusión, el tratado consigna las modalidades más activas y conocidas de la locación de inmuebles, ejemplo: se prevé la permanencia del arrendatario tanto en las ciudades grandes como en las pequeñas, la posibilidad del desalojo por falta de pago o por destinar el bien locado a una finalidad distinta de la que motivó el arriendo; los plazos para locación, los deterioros de la propiedad por imprudencia o culpa del locatario o por el mero transcurso del tiempo.”<sup>2</sup>

“Así mismo, se contemplan las obligaciones del propietario para asegurar el libre goce del inmueble al inquilino, igualmente se reglamentan los casos de daños ocasionados al inmueble por el dueño por caso fortuito o causas de fuerza mayor. Con la precisión de los códigos modernos, además de que ya existía un régimen de la propiedad horizontal que podría muy bien adaptarse a las necesidades actuales, advirtiéndose en las leyes talmúdicas, atisbos del sistema de propiedad colectiva.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> *Enciclopedia jurídica Omeba*, tomo 17, pag. 177, voz: *Derecho Hebreo*

<sup>2</sup> *Idem*

<sup>3</sup> *Idem*

Tales son los someros antecedentes cuando el contrato designado tiene por objeto un bien material; cuando éste era inmaterial, un servicio restringido, como en el caso de los gladiadores concedidos para una lucha, se decía que había *location*, pero que si llegaba a debilitarse y quedaba inepto, se consideraba para una compraventa. En éstos “actores” del Circo Romano encontramos el origen del “Contrato de Representación Artística, Teatral, etc.”.

Paulo por otro lado, hace la distinción entre los contratos prestados por los hombres libres y los efectuados por los esclavos.

En lo que se refiere a los servicios prestados por los hombres libres no podían ser objeto del contrato de *location*.

El retórico, gramático, el agrimensor, el jurisconsulto, ejercen un arte liberal, noble y elevado, de tal forma que nada tenía que ver con el que prestaba un trabajo manual.<sup>4</sup>

La confusión terminológica de los romanos, no obstante, de haber sido seguida por Pothier, no ha llegado hasta nuestros días ni tampoco a nuestro Código Civil (artículos 1493 y siguientes).

---

<sup>4</sup> *Idem*

Tenemos sólo como antecedente la figura de *locador* y es así que el primero es *locador* no *locatario* y el segundo *locatario* y no *locador*.

La confusión estribaba en la época romana en que en ese tiempo el *locator* era la persona a favor de la cual se cumplía la obligación. En la actualidad la confusión no persiste ya que los términos arrendador y arrendatario son términos definidos por Ley independientemente de su significado etimológico.

Destaquemos que la relación contractual existía únicamente entre el principal y el que requería el servicio o la obra; no la había entre el principal ni aquellos que presentaban efectivamente su trabajo manual.

En cuanto a las obras y/o servicios prestados por los hombres libres, no podían ser objeto del contrato de *location*. Como dijimos antes, el retórico, el gramático, el agrimensor, el jurisconsulto, ejercían un arte liberal noble y elevado que en manera alguna podía o debía confundirse con aquel que prestaba un servicio manual y tampoco (el hacer que les era propio) podía ser retribuido como salario, sino como remuneración por el beneficio recibido, tal remuneración se llamaba

honorario y en caso de negativa se obtenía a través de la *actio extraordinaria cognito* y nunca a través de la *actio locati*.

El Derecho Romano contemplaba varias formas de arrendamiento como serían la *locatio conductio operarum* para el arrendamiento de prestación de servicios, la *locatio conductio operis* para el arrendamiento de obra y la *locatio conductio rei* para el arrendamiento de cosas, siendo éste último, el único tipo de arrendamiento que subsiste en la legislación francesa, española e italiana.

La costumbre de Nápoles permitía al *locador* de una cosa o de un feudo, tomar de propia autoridad un objeto de la *locataria* a título de acreedor pignoraticio para garantizarse el pago del precio o merced convenida y eventualmente, indemnizarse con su valor por los daños que el inquilino pudiera haber inferido al feudo o por no cumplir la obra o abstenerse de prestar el servicio al que se obligó.

## I.1.2. ALEMANIA.

En lo que respecta al Derecho Germánico, en la edad media, el arrendamiento sufre un notable cambio estructural. Se aplica a través de rígido formalismo, debe necesariamente concluirse a través de expresiones, más que materiales, corporales, es decir contempla penas corporales (aplicadas a los individuos en su persona) al inquilino que deja la casa o al siervo que se aleja de la región. Ello es el origen de las cláusulas penales modernas.

En materia de inmuebles, se confunde con los Derechos Reales, aplicándose a las convenciones y disposiciones normativas de la compra y venta así como de la *location* propiamente dicha.

El nacimiento del feudo implica que el señor se reserve el dominio absoluto del suelo, sólo da el terreno a cultivar a siervos y colonos bajo condición de dividir frutos agrícolas en un principio para después hacerlo por una anualidad en dinero a cambio de protección militar y personal.

Aspectos interesantes presenta la legislación estatutaria nacida en las comunas y después en las grandes ciudades.

El Servicio Germánico – Estatutario repite el sistema feudal comentado en los antecedentes en Roma.

En cuanto a las costumbres citadas, se imponen penas corporales al inquilino que deja la cosa o el servicio y que se aleja de la región. Esto, es el origen de las cláusulas penales de vigencia actual, si bien con carácter exclusivamente pecuniario.

En la época moderna, como empresas pioneras en el sistema de arrendamiento financiero podemos sólo por mencionar algunas, a la DEUTSCHE LEASING Gmb.H en Dusselof, la KUNDEN KREDITBANK de Francfort y la HUNEMANN INDUSTRIE ANLAGE de Munich.

En Italia surge en 1963 la LOCATRICE ITALIANA S.p.A. asociada a la INTERLEASE, que es una sociedad controladora de arrendadoras financieras con sede en Luxemburgo.

### I.I.3. FRANCIA.

Los códigos modernos son precedidos en la Legislación Sistematizada, por el de Napoleón, en la evolución metodológico-legislativa se llega a los códigos como el nuestro que la rigen en sus tres aspectos fundamentales, dando igualmente las normas generales que la caracterizan como de aplicación subsidiaria para los otros institutos que reconocen su raíz en la misma. Los que si bien se regulan fuera del código, en lo que a su aplicación legal hace, no niegan su naturaleza jurídica de origen.

En Francia, el Código Napoleónico decretado el cinco de marzo de 1803, y promulgado el 15 de marzo del mismo año precedido de largo estudio y acompañado de las pertinentes relaciones, destina 123 artículos, distribuyendo la materia en cinco capítulos.

El primero, se refiere a las disposiciones generales y se componía de cinco artículos relativos a la división de la misma y definición de *arrendamiento*.

El segundo, esta dedicado al arrendamiento de la cosa a través de tres secciones. La primera sección, de las normas comunes a la *location* de la cosa y bienes rústicos; la segunda regula en forma

particular y la tercera relativa a predio rústico incluyendo las disposiciones relativas a los arrendamientos rurales.

El tercer capítulo tiene antecedente inmediato anterior en el Código Rural Francés del 28 de septiembre de 1791 en cuanto establece normas que limitan la venta de los mismos cuando están locados y no acepta para ellos la tácita reconducción.

El cuarto capítulo trata de la obra o de la industria, ocupándose separadamente del *arrendamiento* de servicios domésticos y operarios, del transporte por agua y por tierra y del *arrendamiento* de obra propiamente dicha.

El quinto y último capítulo se encabeza con el título de *Arrendamiento en Sociedad* y se divide en cinco secciones:

1. Disposiciones Generales.
2. Sociedad Simple.
3. Sociedad Mediera.
4. Sociedad Constituida ente Propietario y Arrendatario.
5. Contrato de Sociedad.

En Francia a principios de los sesentas surge la LOCA FRANCE, empresa dedicada específicamente al arrendamiento financiero.

La expresión *ARRENDAMIENTO FINANCIERO* tiene diferentes connotaciones, por ejemplo, la Ley Francesa, emplea el término *credit bail* (crédito-arrendamiento).

Es interesante mencionar, que independientemente de los orígenes del arrendamiento financiero que ya han quedado señalados en los antecedentes históricos de Roma, Alemania y Francia, el leasing o arrendamiento financiero, opera a principios de nuestro siglo en una compañía llamada BELL TELEPHONE SYSTEM y que se dedicaban a arrendar los aparatos de telefonía y no a venderlos, en nuestro país, empresas dedicadas a la explotación del petróleo, utilizaron este mismo sistema de financiamiento por la posibilidad de rentar el equipo para su utilización.

#### 1.1.4. ESTADOS UNIDOS.

La creación del *LEASING* se atribuye a D.P. Boothe Jr., estadounidense, fabricante de productos alimenticios quien durante el año de 1952 urgido pero carente de maquinaria, en especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del ejército, tubo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento por carecer de los recursos necesarios para comprarla o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido, pero innovando la “opción de compra” al final del término del arrendamiento en donde, de ejercer la opción el arrendador, el arrendatario reconocería parte del monto de las rentas como parte del pago de efectuarse la compraventa.

Empresas como BOOTHE LEASING CORPORATION OF SAN FRANCISCO, NATIONAL EQUIPMENT RENTAL de Nueva York y AMERICAN INDUSTRIAL LEASING Co. de Chicago ya utilizaban este sistema.

## I.2. NACIONALES.

### I.2.1. SIGLO XIX.

#### I.2.1.1. CODIGO CIVIL DE 1870.

Hablar del Código Civil de 1870, es algo difícil en virtud de que el Código de 1851 es en realidad al que históricamente se le considera con una trascendencia real, ya que reforma aspectos de carácter patrimonial referentes a la cuestión hipotecaria y aspectos de índole familiar respecto a cuestiones del matrimonio. Sin embargo el Código de 1851 no habla nada respecto del arrendamiento pero el Código de 1870 y que históricamente no aparece como un documento importante, sí nos habla ampliamente del arrendamiento.

El artículo 3068 de dicho Código de 1870, nos define al arrendamiento como aquel contrato por el cual *“una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto”*.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Colección de “Manuel Dublán y José María Lozano”, Edición Oficial de Legislación Mexicana, Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y José María Lozano, Tomo 11, 1879 p. 15.

Hasta aquí la definición del arrendamiento, pero además define al arrendador y arrendatario, siendo el primero el que da la cosa en arrendamiento y el segundo el que la recibe.

De la definición que nos entrega el Código de 1870, podemos decir que realmente es idéntica a la definición que actualmente nos da el Código Civil vigente más la naturaleza jurídica de las partes contratantes.

Por otra parte, este ordenamiento jurídico, contempla muchas situaciones que a nuestro punto de vista resultan importantes, por ejemplo:

Habla el Código de la capacidad de goce y de ejercicio para la celebración de actos jurídicos y aunque no lo dice expresamente, tal situación se desprende de la lectura del artículo 3069 que a la letra dice “...*pueden dar y recibir en arrendamiento los que puedan contratar...*”,<sup>6</sup> hecho que engloba diversas situaciones en el sentido de que ya no solo pueden contratar aquellas personas físicas con capacidad de ejercicio, sino también las morales y aquellas personas que puedan ser representadas para la celebración de dicho acto.

---

<sup>6</sup>*Idem*

El Código de 1870 también contempla la posibilidad del subarriendo, puesto que en su artículo 3070, señala que *“el que no fuere dueño de la cosa, podrá darla en arrendamiento si tiene la facultad de celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de ley”*.<sup>7</sup>

Notorio es que el Código al que nos hemos estado refiriendo, no estipulaba un plazo determinado para el arrendamiento destinado ya fuese a fincas urbanas, fincas rústicas o comerciales, es decir el tiempo sería el que conviniera a los contratantes (artículo 3077).

Ya en éste Código se contemplaba una formalidad importante en la constitución del arrendamiento y es el hecho de que cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales, el contrato debía otorgarse por escrito y, tratándose de fincas rústicas si la renta anual pasare de mil pesos, el contrato se otorgaría por escritura pública. (artículos 3080 y 3081).

En cuanto a los derechos y obligaciones de los contratantes, constituye el antecedente de los derechos y las obligaciones contempladas en nuestro Código actual.

---

<sup>7</sup> *Idem.*

Un artículo que nos parece interesante señala que “*el arrendatario que falta a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato...*”, de éste texto se desprende el derecho del arrendador a rescindir el contrato por falta de pago de rentas, que interpretando a contrario sensu es al arrendatario a quien corresponde acción para obligar al arrendador al cumplimiento del contrato en base al cumplimiento cabal por parte del arrendatario de los plazos de pago(artículo 3097)<sup>8</sup>.

En cuanto a la duración del arrendamiento, señala el artículo 3168 que todos los arrendamientos ya sean rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años sin necesidad de previo desahucio a su vencimiento.

Es también importantísima la situación que señala el artículo 3174 al mencionar que pueden ser materia del arrendamiento, todas las cosas muebles no fungibles que estén en el comercio.

El mismo ordenamiento jurídico también señala que el arrendamiento de cosa mueble terminará en el plazo convenido y a falta de plazo, luego que concluya el uso a que la cosa fuera destinada

---

<sup>8</sup> Colección de “Manuel Dublán y José María Lozano”, Edición Oficial de Legislación Mexicana. Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y José María Lozano, Tomo 11, 1879, p. 15.

conforme al contrato.

Creemos que de alguna manera la renta de cosas muebles contempladas en el Código Civil de 1870 es precisamente el elemento o antecedente que podría en algún momento sustentar un siglo más tarde el nacimiento del arrendamiento financiero o arrendamiento-venta.

En México, desde la promulgación del Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al arrendamiento de cosas y decía que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa porque debido a la dignidad humana no podría reglamentarse como un arrendamiento que predominando en el contrato de trabajo un *intuiti personae*, debería reglamentarse junto con el mandato, que también es de trabajo *intuiti personae*.

### I.2.1.2. CODIGO CIVIL DE 1884.

El Título Vigésimo, Capítulo Primero del Código Civil de 1884, es el que habla del arrendamiento en cuanto a sus disposiciones generales, definiendo el artículo 2936 al arrendamiento como el contrato por el cual *“una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”*. *“Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe.”*<sup>9</sup>

Como se desprende de la lectura del artículo anterior, se está hablando en la definición que el Código de 1884 da al arrendamiento puro, sin ninguna modalidad particular.

Sin embargo, el artículo 3034 del mismo Código señalaba en el Título referido al arrendamiento de cosas muebles, que, pueden ser materia de éste contrato todas las cosas muebles no fungibles que están en el comercio.

El modo de terminar el arrendamiento que señala el Código en

---

<sup>9</sup> Colección de “Manuel Dublán y Jose Maria Lozano” Edición Oficial de Legislacion Mexicana, Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y Jose Maria Lozano, Tomo 15, 1886, p.16.

comento de 1884 se da por cualquiera de las siguientes causas:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- II. Por convenio expreso.
- III. Por nulidad.
- IV. Por rescisión.

Es de particular interés el artículo transcrito puesto que de alguna manera, da un indicativo de lo que más tarde podría intervenir en la creación de la figura jurídica del contrato de *arrendamiento financiero*, al señalar dicho artículo el arrendamiento de cosas muebles no fungibles y que se encuentren dentro del comercio.

El artículo 3036 se refiere al modo en que termina el arrendamiento de cosa mueble, señalando que *“terminará en el plazo convenido y a falta de plazo, luego que concluya el uso al que la cosa hubiere sido destinada conforme al contrato.”*<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Colección de “Manuel Dublán y Jose María Lozano”, Edición Oficial de Legislación Mexicana, Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y Jose María Lozano, Tomo 15. 1886. p.16.

El artículo 3041, establece algo importante al mencionar que “*si el arrendatario devuelve la cosa antes del plazo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por periodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega.*”<sup>11</sup>

En cuanto a lo que establece el Código Civil de 1884 respecto al arrendamiento, podemos decir que es muy poco lo que éste código aporta en función de que las características de tal arrendamiento son prácticamente las mismas que contempla nuestro Código Civil actual.

A pesar de ello, en lo que corresponde al arrendamiento de cosas muebles, podríamos decir que pareciere ser un índice de lo que más tarde regularía el arrendamiento financiero de cosas muebles y que por su uso y destino se encuentran dentro del comercio.

Finalmente, desde el punto de vista mercantil, no podemos afirmar con toda certeza que el Código de 1884 al referirse al arrendamiento de muebles e inmuebles, pudiera ser realmente el antecedente del *arrendamiento financiero*, sino sin lugar a dudas del arrendamiento puro.

---

<sup>11</sup> *Idem*

## I.2.2. EL MEXICO MODERNO.

En México se utiliza la expresión *arrendamiento financiero* en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), en sus artículos 24 y siguientes; en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) en su artículo 30; en el Código Fiscal de la Federación (CFF) en su artículo 18.

En el pasado, la regulación del *arrendamiento financiero* se encontraba en la hoy derogada Ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares (LGICOA) como consecuencia del carácter de Organizaciones Auxiliares de Crédito que dicha Ley confirió a las arrendadoras financieras, según reformas y adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 30 de diciembre de 1981.

Pocas innovaciones introdujo la LGOAAC, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1985, como ya se ha mencionado anteriormente. La arrendadora pone el bien a disposición del arrendatario para que lo use y en su caso lo disfrute, tal y como se estipula en cualquier contrato de arrendamiento, si bien, con la adición de un segundo contrato que es la promesa unilateral de

venta que a favor del arrendatario formula la propietaria arrendadora del bien.

Opciones idénticas fija la LGOAAC, pero la Secretaría de Hacienda y Crédito Público puede autorizar otras mediante reglas de carácter general.

No debemos pasar por alto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sentado jurisprudencia en relación a que para determinar la naturaleza de todo contrato, debe atenderse primeramente la voluntad de las partes de manera expresa, salvo cuando ésta voluntad no sea lo suficientemente clara, en cuyo caso, deberá remitirse a las reglas de interpretación.

Pese a todo lo dicho en cuanto a la indudable calidad mercantil del *arrendamiento financiero*, existen arrendamientos financieros civiles, tal y como lo contempla el Código Civil de Quintana Roo, al declarar que cualquier persona física o moral de modo ocasional y tal vez sin ánimo de lucro, pueda dar en *arrendamiento financiero* un bien mueble tangible.

Cabe destacar, que el órgano internacional denominado *UNIDROIT*, se ha impuesto entre otras muchas, la tarea de

reglamentar uniformemente este contrato. En 1985 se elaboró un anteproyecto y en 1988 una reunión diplomática en Ottawa, Canadá. Se adoptó un texto definitivo, quedando abierto a la firma de los gobiernos interesados.

## **CAPITULO II.- CONCEPTUALIZACION GENERAL.**

**II.1. ARRENDAMIENTO.**

**II.1.2. FORMAS DE ARRENDAMIENTO.**

**II.1.2.1 EL ARRENDAMIENTO CIVIL.**

**II.1.2.2. ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.**

**II.1.2.3. ARRENDAMIENTO MERCANTIL.**

## CAPITULO II.- CONCEPTUALIZACION GENERAL.

### II.1. ARRENDAMIENTO.

Antes de tocar las especificaciones que tiene el *arrendamiento financiero*, es conveniente conocer lo que es el arrendamiento puro y luego los diferentes tipos de arrendamiento que existen.

El arrendamiento se ha definido doctrinalmente como “*aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta que es el precio y que debe ser cierto*”<sup>12</sup>

La certeza del precio es el elemento especial del contrato, es decir debe expresarse en cifra exacta, ya que si no fuera así, se convertiría en otro tipo de contrato o un innominado.

Desde un punto de vista económico, el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta al dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

<sup>12</sup> Rogina Villegas Rafael “Compendio de Derecho Civil”, *Contratos Civiles, Tomo II*, Editorial Porrúa, México, D.F., 1986, p. 229.

El arrendamiento puede transferir el uso de la cosa solamente como sería el caso del arrendamiento de una casa habitación, o bien el de goce como sería el arrendamiento de un campo para su cultivo.

En éste último caso el arrendatario tendrá la obligación de restitución del bien en especie.

El arrendamiento de cosas según la opinión de Colín y Capitán es el arrendamiento propiamente dicho.

Rojina Villegas escribe refiriéndose a éste contrato, que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso y habitación, o mediante el comodato. La experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza es a título honorario y mediante el contrato de arrendamiento.

Mientras en los contratos traslativos escribe Messineo *“la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todas las utilidades en el arrendamiento. El arrendador que de*

*ordinario es también propietario, conserva el poder de disposición y transferencia y a otros solamente el poder de goce.” ”*

Entiende Messineo, que la atribución del goce de la cosa al arrendatario, es el elemento básico del arrendamiento y que constituye un sustrato económico.

El Goce de la cosa, consiste en que el arrendatario la usa para una finalidad determinada, por ello, constituye una obligación esencial del arrendatario servirse de la cosa para el uso convenido.

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.

El arrendamiento, por disposición expresa del legislador, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa habitación, de quince años para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria.

---

<sup>13</sup> Pina Vara Rafael de "Elementos de Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular. Edit. Porrúa, México D.F., 1992." p. 98.

Este contrato no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido; la transmisión de la propiedad del predio arrendado durante la vigencia del contrato tampoco afecta su subsistencia.

Dispone el artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato de referencia.

Respecto de las rentas, en este caso, el arrendatario tendrá la obligación de pago al nuevo propietario de la renta estipulada, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

En el caso de que la transmisión de la cosa arrendada se afecte por causa de utilidad pública, quedará rescindido el contrato siguiéndose lo referente a la indemnización debida a las partes de acuerdo a lo marcado por la ley.

El arrendamiento puede caer sobre bienes corpóreos e incorpóreos, entendiéndose por los primeros aquellos bienes que tienen una presencia física, es decir aquellos que tienen cuerpo y por los incorpóreos aquellos que no cuentan con lo anteriormente expuesto, es decir derechos intangibles, como una marca, un nombre una servidumbre. Estos conceptos en nuestro Derecho Vigente son ociosos ya que el Código Civil establece en su artículo 750 las cosas consideradas como inmuebles y en su artículo 752 las cosas consideradas como muebles; dentro de ésta categoría nuestro Código agrupa a los llamados bienes incorpóreos como bienes muebles. En otras palabras, para nuestro Derecho sólo existen bienes muebles e inmuebles.

El arrendamiento es un contrato principal, porque puede subsistir sólo, bilateral, porque da nacimiento a obligaciones recíprocas, oneroso porque impone gravámenes y provechos para las dos partes, generalmente formal, conmutativo y típicamente de tracto sucesivo.

El derecho resultante para el arrendatario en el arrendamiento de cosas, es un derecho personal, no un derecho real. El carácter del derecho real que de éste contrato nace para el arrendatario dice Colín y Capitant, ha sido abandonado actualmente.

No obstante hay que reconocer que éste abandono no es absoluto pues todavía hay tratadistas que afirman que el arrendamiento se deriva un verdadero derecho real.

Una tercera posición distingue a los efectos del esclarecimiento de la naturaleza jurídica del arrendamiento, el inscrito del no inscrito, para afirmar que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho de naturaleza personal, en tanto que del inscrito surge un derecho de naturaleza real.<sup>14</sup>

El maestro Sánchez Medal también distingue el arrendamiento del usufructo y del derecho de uso y habitación, ya que todos estos son verdaderos derechos reales, mientras que el derecho de arrendamiento es un derecho personal o de crédito.<sup>15</sup>

En el arrendamiento el arrendador tiene la obligación de entregar y conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa y de garantizar ese uso al arrendatario, en tanto que en el usufructo no tiene el nudo propietario ninguna obligación específica, sino que él, como cualquier otro tercero, simplemente ha de abstenerse de realizar cualquier acto que impida o

---

<sup>14</sup> Sánchez Medal Ramon, "Los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato", Editorial Porrúa, México, D.F., 1991, p. 223.

<sup>15</sup> *Idem.* p. 224.

entorpezca al usufructuario el uso y disfrute de la cosa, y en cambio en el arrendamiento, es el arrendador quien garantiza al arrendatario el uso de la misma.

El maestro Ramón Sánchez Medal señala que no debe prestarse a confusión el arrendamiento y la compraventa ya que señala: “*habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo y será compraventa si el precio se fija por unidad de productos que se perciban*”.<sup>16</sup>

El llamado *arrendamiento-venta*, regulado por los artículos del 2310 al 2315 del Código Civil por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso y con el pacto de que al cobrarse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convierta en propietario de la cosa.<sup>17</sup>

De la lectura de la definición anterior, nos damos cuenta que estamos en presencia de un verdadero *arrendamiento financiero*; El

---

<sup>16</sup> *Idem.*

<sup>17</sup> *Idem.*

maestro Sánchez Medal afirma que en ésta clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de la real estructura jurídica de tales actos y ello se debe a que sólo los contadores o fiscalistas y los banqueros hayan sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de éste sistema.

El maestro Sánchez Medal asevera como se dijo en el tema del financiamiento que las arrendadoras no corren ningún tipo de riesgo pues documentan las supuestas ventas con títulos de crédito a su favor y además sin necesidad de inscripción alguna en el Registro Público de la Propiedad, los bienes en cuestión no pueden ser embargados por los acreedores de sus clientes porque han sido entregados a éstos en simple arrendamiento.

## **II.1.2. FORMAS DE ARRENDAMIENTO.**

### **II.1.2.1 EL ARRENDAMIENTO CIVIL.**

Típicamente, el arrendamiento civil es el que se da entre particulares destinándose el bien arrendado a fines no mercantiles.

Puede sin embargo darse un contrato de arrendamiento civil en donde el arrendador sea una persona moral incluso un ente mercantil pero el arrendatario será necesariamente una persona física.

Otro elemento indispensable del arrendamiento civil es el fin que se le dé al bien arrendado; éste fin debe ser estrictamente personal.

Dentro del arrendamiento en general, el arrendamiento civil se da por exclusión, es decir, será civil si no fuere mercantil ó administrativo. Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser civil y mercantil.

## **II.1.2.2. ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.**

El arrendamiento administrativo se da cuando se celebra respecto de bienes que corresponden a la Federación, a los Estados y a los Municipios.

En éste supuesto, el arrendamiento estará reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa y sólo en forma supletoria por el Código Civil en su artículo 2411.

Además en lo que respecta a éste tipo de arrendamiento no es un contrato que se estructure como tal específicamente, es decir en los contratos administrativos no se especifica el arrendamiento como típico entre la Federación y los particulares u otras entidades del gobierno. Dentro de los contratos típicos que celebra la Federación contamos con el contrato de obra pública; el contrato de suministros o abastecimientos y el contrato de empréstitos.

De lo anterior, se podría desprender que los arrendamientos que celebrare la Federación se tendrían que regir supletoriamente por el Código Civil pero sin perder de vista particularidades importantes, ya que no debemos olvidar que una de las partes que participa en dicho contrato es la el Estado, ya sea este Federación, Estados o Municipios.

De acuerdo a lo anterior, existe una definición de lo que es el Contrato Administrativo en General y al cual tendría que subordinarse el arrendamiento: *“Es el acuerdo de voluntades celebrado por una parte la Administración Pública y Por la otra personas privadas o públicas, con la finalidad de crear, modificar o extinguir una situación jurídica de interés general, o en particular relacionada con los servicios públicos que unen a las partes en una relación de estricto derecho público sobre la base de un régimen exorbitante del Estado”*<sup>18</sup>

Por el contrato administrativo se asegura el régimen de los servicios públicos o la realización de los fines del Estado.

En los contratos privados donde no interviene el Estado, la voluntad de las partes es suprema ley de los contratos y por lo que se refiere a los contratos administrativos, la fórmula debe ser la siguiente:

El Derecho Público y el interés general serán la suprema ley de los contratos administrativos.

---

<sup>18</sup> Serra Rojas Andrés *“Teoría General del Derecho Administrativo, Segundo Curso, Editorial Porrúa, México, D.F., 1992 ”* p. 537

Por eso es que en estos contratos para poder determinar si su naturaleza es administrativa o privada, debemos atender a las siguientes situaciones:

1. Por determinación de la Ley.
2. Por la libre voluntad de las partes.
3. Por el objeto o por la naturaleza misma del contrato.

No debe olvidarse que las partes en un contrato administrativo, mantienen un sistema desigual, porque una de ellas, la administración pública, tiene facultades y privilegios y la otra parte sólo puede hacer lo que la Ley le permite y su libertad de contratación es restringida por el funcionamiento mismo de aquella.

En lo que respecta al arrendamiento administrativo en concreto, en el análisis del contrato de obra pública, en lo que toca a las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza, se adjudicarán y llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública, para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a

precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

La base del arrendamiento la encontramos en la Ley sobre Adquisiciones, Arrendamientos y Almacenes de la Administración Pública Federal.

En el capítulo tercero de la Ley sobre Adquisiciones, Arrendamientos y Almacenes de la Administración Pública Federal se señala que: *“artículo 21.- ...el arrendamiento de bienes muebles sólo podrá celebrarse cuando se demuestre que no es posible o conveniente su adquisición y siempre que la renta no exceda de los importes máximos que autorice la Secretaría de Comercio”*»

*“Artículo 23. - ...los contratos de arrendamiento de bienes muebles y de prestación de servicios relacionados con ello, celebrados por las dependencias y entidades, quedarán sujetas a la verificación y supervisión de la Secretaría de Comercio, respecto a dichos contratos, será aplicable en lo conducente, lo dispuesto en el Capítulo Segundo de esta Ley.”*»

---

<sup>19</sup> *Idem* pag. 619.

<sup>20</sup> *Ibidem*.

Como podemos observar, es la Secretaría de Comercio la que proveerá en la esfera de su exacta observancia al arrendamiento de bienes muebles, quedando los contratantes sujetos a las disposiciones y reglamentos que dicte dicha Secretaría.

Cabe destacar que en ningún momento se habla del arrendamiento de bienes inmuebles, la razón de esto tiene su origen en el hecho de que generalmente, la Administración Pública adquiere los inmuebles que necesita para su debido funcionamiento en beneficio del interés general y son pocas las ocasiones en que se encuentra en la necesidad de arrendar algún inmueble, gracias a la facultad discrecional que le concede su posición de Estado y los privilegios de los que goza por éste concepto.

En México, no existe una Ley que regule en forma sistemática los contratos celebrados por la Administración ni a los contratos administrativos sin embargo, en muchas ocasiones es aplicable el Código Civil en las relaciones contractuales que realiza el Estado con los particulares, ajustando los elementos del contrato del Derecho Civil como son:

- a) Los sujetos.
- b) La manifestación externa de voluntad.

- c) El Objeto.
- d) La forma, etc.

Los elementos del Contrato Civil son desde luego aplicables a los contratos que celebra el Estado, sin olvidar que, independientemente de la aplicación del código privado, se aplicarán normas de carácter administrativo en atención a que el Estado persigue invariablemente fines de interés público.

La compraventa y el arrendamiento, son dos de los contratos que se regulan de manera discrecional por el Derecho Civil, así tenemos que cuando los órganos de la Administración Pública celebran contratos de arrendamiento con los particulares pueden no estipularse dentro de las mismas cláusulas exorbitantes ni de Derecho Civil ni de Derecho Administrativo y en investigaciones realizadas por el Doctor Acosta Romero, se desprende que el Estado ha cumplido fielmente con sus obligaciones contractuales, figurando en la mayoría de los casos como la parte arrendataria en la relación contractual.

Luego entonces, si el Derecho Civil es aplicable por ejemplo al arrendamiento puro, ¿de qué manera vamos a diferenciar un arrendamiento civil de un arrendamiento administrativo?.

Existe una forma de determinar tal situación, ya que serán administrativos aquellos arrendamientos en que intervenga como una de las partes contratantes el Estado ya sea a través de un órgano de la Administración Pública ó de los órganos descentralizados o desconcentrados de la misma.

Pero existen otros criterios de identificación más complejos para determinar éste carácter de privado o público y es cuando el Estado acuerde con particulares realizar una actividad de interés general. Este criterio es denominado intrínseco y el carácter de interés general, lo lleva al grado de administrativo.

Un segundo criterio es el que se refiere al conocimiento que tienen los tribunales respectivos sobre controversias surgidas con motivo de la interpretación y cumplimiento de los contratos. Por tanto, debe entenderse que serán administrativos cuando el Tribunal que dirima la controversia por motivo de su interpretación sea de carácter Federal.

Un criterio más es el de las cláusulas exorbitantes, caso que se suscita cuando hay cláusulas en el contrato que a todas luces favorecen al Estado y que aparentemente rompen el criterio de igualdad entre los contratantes, pero el Estado también puede celebrar contratos con

cláusulas exorbitantes a favor de los particulares, aunque en éste caso son muy raros.

Por último tenemos el criterio de *los hechos del príncipe*, y que no es otra cosa que la ventaja que el Estado representa en sus contrataciones en bien del interés general y en sacrificio de los derechos del particular. A éstas circunstancias la doctrina le denomina *hechos del príncipe*.

Finalmente el Doctor Miguel Angel Bercaitz define a los contratos administrativos como *“aquellos celebrados por la Administración Pública con un fin público o que su ejecución pueda afectar la satisfacción de una necesidad pública colectiva, razón por la cual están sujetos a reglas de Derecho Público exorbitante del derecho privado que coloca al contratante de la Administración Pública en una situación de subordinación jurídica”*<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Bercaitz Miguel Angel “Los Contratos Administrativos”, Editorial de Palma, Buenos Aires, Argentina, 1980, p.214.

### II.1.2.3. ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

El arrendamiento mercantil se regula en el artículo 75, fracción I. Del Código de Comercio, cuando el arrendamiento se celebre con el propósito de especulación comercial de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o labrados.

En cuanto a los elementos esenciales del arrendamiento, se debe destacar que el consentimiento sigue las reglas generales para cualquier contrato.

En cuanto al objeto, se habla de los bienes corpóreos e incorpóreos, siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario y como excepción, no pueden ser objeto de él los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley.

Las cosas no determinadas no pueden ser materia del arrendamiento y las cosas que estén fuera del comercio porque en éste caso, el arrendamiento sería inexistente.

En cuanto a sus elementos de validez, la capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad, en los menores de edad emancipados y en los menores de edad representados por tutor legítimo respecto de bienes muebles e inmuebles; en cuanto a la legitimación para arrendar la tendrán:

1. El propietario desde luego;
2. Los que por contrato tengan el uso y goce de un bien siempre que estén autorizados para dar en arrendamiento;
3. Los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a persona como acontece en el usufructo,
4. Y finalmente los que estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos.

En cuanto a la forma, el arrendamiento es formal, es decir, que debe otorgarse por escrito; la falta de dicha formalidad, será imputable al arrendador, tal y como lo señala el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal.

En conclusión, el arrendamiento es una figura jurídica que únicamente otorga el uso o goce temporal de un bien a cambio de una prestación económica, subsistiendo en todo tiempo el derecho de propiedad del arrendador, es decir, ésta no se transmite.

El arrendatario en consecuencia no adquiere ningún derecho sobre el bien arrendado por sí mismo, salvo en algunos casos como la venta durante la vigencia del contrato (derecho de preferencia).

La anterior aseveración ha de tenerse muy en cuenta por constituir uno de los elementos fundamentales de ésta tesis. Otro elemento importante a tomarse en cuenta es la supletoriedad del Código Civil en el arrendamiento.

Lo que caracteriza a los Bancos son las operaciones de crédito. El crédito tiene su base en la confianza depositada sobre el acreditado sin que olvidemos que puede haber confianza sin crédito y crédito sin confianza.

En el crédito, existe una obligación aplazada por parte del deudor y la voluntad por parte del acreedor de realizar anticipadamente una prestación, es decir, nace en conclusión el cumplimiento diferido de la obligación por parte del deudor,

apareciendo el *interés* como precio por el tiempo transcurrido hasta el cumplimiento de la obligación.

Sin embargo, en el crédito hay una transmisión de la propiedad de algo, ya sea actual, es decir en el momento de celebrarse la operación o al final de la misma. Esta anotación es equiparable a lo que sucede en el *arrendamiento financiero* puesto que como se analizará más adelante, existe el cumplimiento por parte del arrendatario de una obligación diferida y la opción de poder comprar el equipo arrendado, que no es otra cosa que la transmisión de la propiedad por parte de la arrendadora.

Por otra parte, en el *arrendamiento financiero*, esta transmisión de la propiedad de los bienes arrendados no es actual, ya que cualquiera de las opciones que elija el arrendatario es al final del arrendamiento, más bien existe la transmisión de uso y goce de las cosas dadas al arrendatario, es decir, una transmisión sobre la posesión del equipo arrendado.

Algo importante que decir sobre los créditos bancarios, es que la institución de crédito goza de un derecho contractual de prenda, lo anterior para garantizar el pago de sus saldos deudores, situación que también podría equipararse al *arrendamiento financiero* puesto que

no debemos olvidar que el equipo dado en arrendamiento es comprado por la arrendadora la cual garantiza su compra ejerciendo un derecho prendario sobre el mismo equipo, además de que existe la suscripción de los pagarés por parte del arrendatario y que también garantizan el pago por la compra y el uso del equipo propiedad de la arrendadora financiera.

Aquí cabe hacer una reflexión porque en nuestra opinión, existe una doble garantía para la arrendadora en la forma de asegurar su equipo, ya que el equipo no es propiedad del arrendatario ya que la opción de compra no se ejerce sino al término del contrato, luego entonces, el equipo como prenda está garantizando la substancia del contrato y en el segundo caso, es decir, al suscribir el arrendatario los pagarés al momento de celebrar el contrato, la arrendadora está nuevamente garantizando el cumplimiento de la obligación por parte del arrendatario.

Existen diferencias substanciales entre el crédito o financiamiento y el *arrendamiento financiero*, los bancos son negociantes del crédito que median entre los que necesitan dinero para sus negocios y los que están dispuestos a desprenderse de su dinero para colocarlo ventajosamente, así son por tanto mediadores de capitales.

La ganancia como mediador, se encuentra en la diferencia entre el interés que abona a sus depositantes y cuentacorrientistas y el que percibe en las operaciones de préstamo simple, descuento, apertura de créditos u otras.

No sucede así en el *arrendamiento financiero*, ya que la arrendadora no es intermediario como los bancos, la primera compra el equipo que es directamente elegido por el arrendatario y bajo las estipulaciones y especificaciones de compra que requiere el arrendatario, estando aquí la diferencia radical o de fondo entre el financiamiento bancario y el *arrendamiento financiero*.

Lo que es cierto, es que en el caso del crédito o financiamiento y el *arrendamiento financiero*, son instituciones especializadas y jurídicamente reconocidas las facultadas para realizar este tipo de operaciones, tal y como se verá en cuanto a la naturaleza jurídica del *arrendamiento financiero* en capítulos posteriores.

**CAPITULO III. NATURALEZA JURIDICA**  
**DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

**III.1. EL CREDITO O FINANCIAMIENTO.**

**III.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

**III.2.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO.**

**III.2.2. PARTES QUE INTERVIENEN.**

**III.2.3. CONSIDERACIONES GENERALES.**

## CAPITULO III.- NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### III.1. EL CREDITO O FINANCIAMIENTO.

Después de lo expuesto respecto del crédito bancario, es importante señalar diferencias de carácter operativo con el financiamiento y que expondremos a continuación:

a) *“En el arrendamiento financiero se obtienen bienes del activo fijo para ser utilizados durante la vigencia del contrato y lograr su propiedad al ejercer la opción de compra al término del mismo, del crédito bancario se obtienen recursos financieros para adquirir bienes del activo fijo”.*<sup>22</sup>

b) *“En el arrendamiento financiero, se pactan rentas periódicas en las que se incorpora el monto financiado, costos operativos de la arrendadora, así como la utilidad requerida mientras que en el crédito bancario, se pagan periódicamente*

---

<sup>22</sup> Haime Levy Luis “El Arrendamiento Financiero” Ediciones fiscales ISEF, México, 1995, p. 46.

*capital e intereses para amortizar paulatinamente y durante la vigencia del crédito unos y otros, hasta su redención total”<sup>23</sup>*

c) *“El arrendamiento financiero es un contrato irrevocable que al llegar al término acaba con la relación entre ambos contratantes. El crédito bancario es un contrato que puede darse por terminado anticipadamente, si la suerte principal, así como los intereses devengados hasta ese momento, son prepagados”<sup>24</sup>*

d) *El arrendamiento financiero fiscalmente tiene un tratamiento especial de deducción y acumulación para el arrendatario y para el arrendador respectivamente. En el crédito bancario fiscalmente se deducen los intereses del préstamo, mas la depreciación del bien adquirido de la base gravable del impuesto sobre la renta del arrendatario, tomando en consideración el efecto de los componentes inflacionarios marcados en la ley”<sup>25</sup>*

e) *“En el arrendamiento financiero existen tres opciones al final del plazo inicial forzoso del contrato:*

---

<sup>23</sup> *Idem.*

<sup>24</sup> *Ibidem.*

<sup>25</sup> *Ibidem.*

1. *Opción de compra del bien arrendado.*
2. *Prórroga del contrato.*
3. *Enajenación del bien a un tercero.*

*Mientras que en el crédito bancario no existe opción alguna al final del plazo pactado*<sup>26</sup>

f) *“Como efecto del contrato de arrendamiento financiero, no se limitan otras fuentes de financiamiento ya que los bienes arrendados son los únicos que quedan en garantía del contrato, pero se afecta el apalancamiento (sic) del arrendador. En el crédito bancario se tiene como efecto generalmente el gravamen de toda la empresa, quedando imposibilitada para negociar otras fuentes de financiamiento a largo plazo”*<sup>27</sup>

La banca realiza múltiples operaciones en la actualidad, las cuales se encuentran distribuidas o esparcidas en diferentes ordenamientos jurídicos y por supuesto en las leyes bancarias. Pero una operación de las más importantes y que nos ayudarán a

---

<sup>26</sup> *Idem.*

<sup>27</sup> *Luis Haime Levy “El Arrendamiento Financiero” Ediciones fiscales ISEF, México, 1995, p. 47.*

Para Federico Von Kleinwachter, el crédito *“es la confianza en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo que se refiere al cumplimiento de una obligación contratada”* <sup>31</sup>

El tratadista Octavio A. Hernández, lo define como *“la institución económico-jurídica en cuya virtud una persona entrega a otra un bien presente a cambio de la promesa de que se le entregará al vencimiento de la obligación otro bien o su equivalente”*.<sup>32</sup>

El Doctor Raymond P. Kent, profesor de la Universidad de Notre Dame, lo define como *“el derecho a recibir pago o la obligación de hacer pago al ser requerido o en algún tiempo futuro sobre la transferencia inmediata de bienes”*. Indica que como la palabra latina lo señala, crédito deriva de la palabra *“credere”*. El crédito se basa en la confianza que el acreedor tiene en la habilidad y voluntad del deudor de cumplir su promesa de pago.<sup>33</sup>

Joaquín Rodríguez, nos dice que la operación de crédito se caracteriza por implicar una transmisión actual de la propiedad de

---

<sup>31</sup> Acosta Romero Miguel Op. C. u. p. 352

<sup>32</sup> Bauche GarciaDiego Mario Op. C. u. p. 28.

<sup>33</sup> *Ibidem.*

dinero o de títulos por el acreedor, para que la contrapartida se realice tiempo después por el deudor.<sup>34</sup>

El plazo o término es un dato esencial en la operación de crédito. Pero aún cuando toda operación de crédito es una operación a término, no toda operación a término es una operación a crédito..

Resumiendo lo que es el crédito, la exposición de motivos la regula como *“la transmisión actual de propiedad por el acreedor en favor del deudor para que la contrapartida del deudor al acreedor se efectúe posteriormente”*<sup>35</sup>

Sin embargo, una definición importante es la que nos brinda el Maestro Moreno Castañeda al circunscribir la palabra crédito a las relaciones bancarias y la define diciendo que *“es la institución social por la cual los promotores de empresa tienen acceso en forma temporal y mediante una retribución que se llama interés a la riqueza capitalizada por el conglomerado social”*.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Rodríguez Rodríguez Joaquín *“Derecho Bancario, Introducción. Parte General. Operaciones Pasivas”* Editorial Porrúa, México, 1997 p. 14..

<sup>35</sup> Bauche GarcíaDiego Mario *Op. Cit.* p. 29 .

<sup>36</sup> *Idem.*

Por lo dicho en las notas anteriores, la característica fundamental radica en la contraprestación aplazada por parte del deudor en el cumplimiento de su obligación, por lo que el interés juega un papel como precio al tiempo.

Ahora bien, existen muy variadas operaciones de crédito bancario y de manera enunciativa señalaremos:

- a) Créditos comerciales o a corto plazo.
- b) Créditos a la industria o a mediano plazo.
- c) Créditos a largo plazo.
- d) Créditos sociales.

### **III.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Para Richard F. Verna de la Leasing of Industrial Equipment de Nueva York, *se trata de un contrato por el cual, el arrendatario acepta efectuar una serie de pagos al arrendador, pagos que, en total exceden el precio de compra del bien adquirido, de un modo general, los pagos son escalonados en un periodo equivalente a la mayor parte de la vida útil del bien.*

*Durante ese periodo, llamado periodo inicial de alquiler, el contrato es irrevocable por las dos partes y el arrendatario está obligado a continuar pagando los alquileres.*<sup>37</sup>

Antes de hablar en concreto de los elementos del *arrendamiento financiero*, es necesario señalar que el *arrendamiento financiero* estaba considerado como un contrato atípico o innominado, esto es, ya sean que estén estructurados y regulados por el ordenamiento legal, o que sean contratos en que libremente las partes determinen su contenido. Los contratos atípicos son aquellos para los que la legislación o disciplina sobre su contenido, se encuentra distribuida de manera aislada en diferentes ordenamientos jurídicos.

Sobre estos contratos pueden aparecer también algunos usos o normas de la costumbre y criterios de jurisprudencia que los caractericen y reconozcan. A esto es a lo que se conoce como tipicidad social.

La importancia de los contratos atípicos ha sido exagerada por algunos autores como Dualde y Fubini, al considerar que pocos contratos presentan las características del contrato “*típico*” y se

---

<sup>37</sup> Gilberto Moreno Castañeda "Contratos Mercantiles"

ajustan a todas sus normas; por lo tanto, puede llegar a considerarse que todos los contratos son atípicos.

Dualde habla de una materia contractual única y afirma que un contrato no puede quedar encuadrado únicamente en las normas de un contrato típico, sino que debe acudir a las reglas de otros contratos.

Lo anterior resulta de suma importancia para el tema que nos ocupa, puesto que el contrato de *arrendamiento financiero* ha sido interpretado de diferentes maneras, ya sea como una compraventa en abonos o como un arrendamiento puro con opción a compra.

La legislación civil mexicana, contempla la existencia de los contratos atípicos aunque no los mencione bajo ésta denominación.

El artículo 1858 del Código Civil para el Distrito Federal, establece el régimen jurídico de los contratos no regulados como típicos y las normas que deben aplicarse para su interpretación e integración; dicho ordenamiento expresa que *“los contratos que no estén específicamente reglamentados en éste código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato*

con el que tenga más analogía de los reglamentados en éste ordenamiento”.<sup>38</sup>

Como ya se ha dicho, son muchos los autores que sostienen el parecido que tiene el contrato de *arrendamiento financiero* con otros contratos, como podrían ser el de compraventa o el de arrendamiento con opción a compra.

En cuanto al primero, creemos que definitivamente no se ajusta al *arrendamiento financiero* por la sencilla razón que por un lado no es la intención de una de las partes el adquirir el bien, ni la voluntad de la otra el transmitir la propiedad del mismo.

En lo que se refiere al arrendamiento con opción a compra, esta última posibilidad queda al arbitrio del arrendatario, es decir, él decide si compra o no el bien arrendado, cuestión que se vuelve obligatoria en el *arrendamiento financiero* ya que es una de las obligaciones que adquiere el arrendatario, ya sea comprar el bien arrendado como primera opción, ya sea renovar el contrato en los términos pactados y finalmente participar con alguna utilidad en caso de que la arrendadora decida vender los bienes objeto del arrendamiento.

---

<sup>38</sup> Javier Arce Gargollo "Contratos Mercantiles Atípicos", Editorial Trillas, México, 1989 p. 53.

Por las razones expuestas, es que el contrato de *arrendamiento financiero*, se convierte en un instrumento con características propias, de acuerdo a las necesidades de las partes pero que de ninguna manera debe prestarse a confusión con otros contratos.

Además podemos afirmar sin temor a equivocarnos que la función primordial del contrato de *arrendamiento financiero*, es el poder allegarse el equipo, principalmente de carácter industrial, con la finalidad de que el arrendatario tenga la posibilidad de hacer funcionar su empresa sin la necesidad de que tenga que realizar grandes inversiones y con las opciones que hemos estudiado detenidamente, el único problema es que al final del contrato de arrendamiento, la maquinaria arrendada puede depreciarse o ser inútil para la empresa y el arrendatario está obligado a elegir como ya se dijo, alguna de las opciones, pudiendo esto originarle pérdidas al arrendatario al verse obligado a conservar el bien arrendado, ya sea a través de un nuevo arrendamiento, a través de una compraventa o bien que la cosa arrendada no pueda venderse, perdiendo así la parte que le correspondería de la utilidad de dicha venta.

Por otra parte, en la práctica, todos los contratos de arrendamiento financiero basan su estructura jurídica y funcional en las disposiciones

de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pasando por alto lo dispuesto por el Código Civil vigente (artículos 2310 al 2315), dándole al contrato un matiz más contable que jurídico, ya que con el simple hecho de cambiar su denominación de *arrendamiento venta* como lo define el Código Civil al de *arrendamiento financiero* como lo define el Código Fiscal de la Federación, se pretende tratar a éste último un tratamiento como si se tratase de una figura jurídica distinta, cuando los efectos son jurídicamente los mismos respecto de las partes, el precio, la cosa y la opción de transformación en compraventa.

Con éste simple cambio de nombre, se pretende el nacimiento de un nuevo contrato que en términos de los efectos jurídicos que en la práctica produce, lejos del nacimiento de una novedosa y moderna figura jurídica, lo que resulta es la atipificación de un simple y llano contrato de *arrendamiento venta*, ya contemplado en el Código Civil para el Distrito Federal.

La atipicidad recién mencionada, va más allá de la simple distorsión del concepto de *arrendamiento venta* ya que el moderno concepto de *arrendamiento financiero*, no solo destroza la técnica jurídica del Código Civil, sino que ignora aspectos fundamentales de simple orden jurídico debido a las siguientes consideraciones:

- a) Se genera espontáneamente un Título de Crédito que trae aparejada ejecución del que no pudimos encontrar ninguna referencia en la ley de la materia (Ley de Títulos y Operaciones de Crédito).
  
- b) Súbitamente un pagaré que se emite como garantía del cumplimiento del contrato en comento que tiene causalidad, conserva su independencia de la causa que le dio origen y por tanto un pagaré causal, ahora resulta que trae aparejada ejecución independiente.
  
- c) Se establece una figura de pignoración en donde la prenda no es propiedad del deudor, sino del acreedor (arrendador financiero) cosa que desde cualquier punto de vista nos parece ridícula. Esta figura se debe seguramente a la confusión que se crea entre los conceptos de propiedad y el derecho real incorpóreo que a medida que se pagan las rentas el arrendatario va adquiriendo sobre el bien objeto del arrendamiento, esto como consecuencia de la legislación por todo tipo de profesionales excepto abogados.

Efectivamente, como ya se dijo, existen varias opciones al llegar a término el contrato de *arrendamiento financiero* entre las que puede elegir el arrendatario.

En el caso de que optara por la compra o por la venta a un tercero y dado que generalmente se paga un precio simbólico, el contrato de *arrendamiento financiero* se convertiría de hecho en un contrato de compraventa en abonos o si se quiere, en una compraventa con reserva de dominio ya que la transmisión de la propiedad no se da sino hasta el momento en que el arrendatario opta por la compra.

En el caso de que el arrendatario optara por la prórroga del arrendamiento, dada la depreciación que por el uso ha sufrido el bien arrendado, tendrían que pactarse nuevas condiciones sobre todo en lo que respecta al precio.

En éste caso, se podría interpretar al *arrendamiento financiero* como un arrendamiento puro, ya que al pactarse entre las mismas partes y respecto del mismo bien condiciones distintas a las pactadas en el contrato original, nos encontramos frente a la figura jurídica de la novación, dejando sin efecto desde luego al contrato anterior, quedando éste último como se ha dicho convertido en un contrato de arrendamiento simple o puro.

En la actualidad, el contrato de *arrendamiento financiero* se ha convertido en un instrumento de estrategia financiera y pese al elevadísimo valor que se agrega al bien arrendado en comparación a lo que costaría ya sea de contado o a través de un crédito directo, tiene un éxito rotundo.

Entre otras ventajas para el arrendatario podemos citar las siguientes:

a) Los bienes arrendados durante la vigencia del contrato no forman parte del activo fijo del arrendatario en su totalidad, por lo que solamente una parte se suma a la base gravable para efectos del impuesto al activo de las empresas en tiempos ya sea de crisis o durante la evolución de proyectos que no arrojarán utilidad dentro de los ejercicios inmediatos.

b) Parte del importe total de las “rentas” es deducible de la base gravable del impuesto sobre la renta, esto a través de la reglamentación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

c) Como se ha dicho, al constituir el bien arrendado la garantía de cumplimiento del arrendatario en favor del arrendador y dado que el bien generalmente se asegura como requisito sine qua non para la entrega del bien al arrendatario, las líneas de crédito garantizadas por los activos del arrendatario no se ven afectadas.

d) El arrendatario puede obtener una mayor cantidad de bienes con el mismo dinero que necesitaría para comprar uno solo de contado. Esto es particularmente útil en grandes proyectos en donde se cuenta con poco financiamiento directo.

e) Los bienes arrendados no son susceptibles de embargo por adeudos del arrendatario con terceros ya que en éste caso operaría la figura jurídica de la tercería.

f) El arrendatario mediante el *arrendamiento financiero* evita tener problemas de inversiones inútiles en caso de no serle necesario el bien arrendado al término del contrato, dándole en cambio la opción de conservar el bien en caso de seguirlo necesitando.

g) En caso de ejercer la opción de compra, el bien se incorporaría a los activos fijos del arrendatario con un valor prácticamente amortizado, minimizando los problemas de capital de trabajo e impuesto al activo.

h) La deducibilidad fiscal y la aplicación de los pagos al gasto, permiten aplicar de manera simple y directa el costo de los bienes arrendados al proyecto en el que se utilicen.

### III.2.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO.

Para Javier Arce Gargollo, los elementos del contrato están divididos de la siguiente manera:

Personales:

Las partes en el contrato de *arrendamiento financiero* se designan *arrendadora financiera* y *arrendataria*. En los vocablos que utiliza la misma LGOAAC. La *arrendadora financiera* se denominaba propietario, arrendador o lessor, antes de que fuera regulada la figura en la Ley de Instituciones de Crédito. El Código Fiscal vigente, no le da nombre alguno.

Con respecto a la capacidad para ser *arrendadora financiera*, la LGOACC impone la necesidad de contar con concesión ó autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (artículo 5), puesto que son consideradas como organizaciones auxiliares de crédito. Las arrendadoras se constituyen como sociedades anónimas, pero con características y requisitos más estrictos impuestos por la propia LGOAAC. El capital mínimo para constituirse y seguir

operando como organización auxiliar de crédito lo fija anualmente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (artículo 8).

En las sociedades mercantiles comunes, debe estar suscrita la totalidad del capital y pagado cuando menos el 20%. En las *arrendadoras financieras* el capital mínimo debe estar suscrito y totalmente pagado, sin embargo si el capital social de la *arrendadora financiera* es superior al mínimo fijado por las autoridades, el capital puede estar suscrito al 100% y pagado el 50%, siempre que éste 50% sea igual o mayor al mínimo fijado anualmente y el capital máximo o parte variable con derecho a retiro, no puede exceder del monto del mínimo.

La administración de la *arrendadora* siempre estará a cargo de un Consejo de Administración, integrado por un número mínimo de cinco miembros y por ningún motivo los directores, gerentes y miembros del Consejo de Administración de dichas *arrendadoras* podrán fungir como comisarios.

Complementa la limitación del fin social y las reglas de operación de las *arrendadoras financieras* el artículo 38 de la LGOAAC que establece las prohibiciones, siendo las más importantes:

- Emitir acciones preferentes o de voto limitado (aquellas que participan de las utilidades o pérdidas de las empresas pero que no tienen derecho a voto, en el lenguaje financiero mejor conocidas como obligaciones o papel comercial).
- Hacer préstamos a sus directores, funcionarios y empleados.
- Recibir depósitos de dinero.
- Otorgar fianzas.
- Adquirir bienes, títulos o valores no destinados a sus oficinas.
- Hacer operaciones de oro, plata y divisas.

Pueden, sin embargo, emitir obligaciones. Con respecto a la calidad del representante de la arrendadora financiera para celebrar el contrato de *arrendamiento financiero*, se requieren facultades de administración.

Reales:

#### 1.- El Bien.

El bien objeto del *arrendamiento financiero* debe ser susceptible de darse en arrendamiento, es decir, aquel sobre el que puede concederse el uso o goce.

La LGOAAC no menciona particularidades sobre el objeto materia del *arrendamiento financiero*.

El Código Fiscal menciona que debe tratarse de bienes tangibles, es decir a bienes muebles e inmuebles. Los Derechos pueden ser objeto del *arrendamiento financiero*, la Ley no limita y la doctrina siempre ha considerado la posibilidad del arrendamiento civil.

Por su naturaleza, los bienes del *arrendamiento financiero* son bienes muebles, aunque nada impide que se celebre sobre los inmuebles. Los muebles objeto de éste contrato suelen ser los que en terminología económica se denominan como bienes de capital y bienes de consumo duradero.

## 2.- Precio.

El precio del *arrendamiento financiero* debe tener las características siguientes:

Ser en dinero, determinado o determinable y la totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien.

El artículo 6 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación ordena que el contrato debe establecer una tasa de interés aplicable para determinar los pagos. Este concepto de interés equivale al de cargas financieras, que no es jurídico.

### 3.- Pagarés.

Como modalidad del precio del *arrendamiento financiero* y en relación también con la modalidad del acto jurídico, la Ley previene que la arrendataria podrá suscribir uno o varios pagarés cuyo importe total corresponda al precio pactado, pero debe hacerse contar en tales documentos su procedencia, de manera que queden debidamente identificados para tener la posibilidad de condicionar su obligación y hacer que los pagarés dejen de ser pagarés, es decir, se trata de ligar dichos documentos de crédito al contrato mismo que es el que le da origen.

Efectivamente, la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito establece en su artículo 170, fracción II como requisito para el pagaré "*La promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero*";

Al adolecer del elemento *incondicionalidad*, el pagaré deja de serlo para transformarse en un documento imperfecto o atípico, perdiendo desde luego la posibilidad de ejecución.

El hecho de que exista como requisito legal la firma de una serie de pagarés que en su conjunto sumen el precio pactado, nos parece ocioso ya que, al estar condicionados y no traer aparejada ejecución, éstos no constituyen una verdadera garantía ya que al tener que ejercer la acción causal para cobrarlos por la vía judicial, necesariamente habrá que referirse a las obligaciones y derechos del documento que les dio origen, esto es al contrato de *arrendamiento financiero*.

A lo anterior podemos agregar como argumento de la inutilidad de la emisión de la serie de pagarés que señala la Ley, el hecho de que el contrato de *arrendamiento financiero* aunado al estado de cuenta de su contralor, constituyen un título de crédito que sí trae aparejada la ejecución. Esto trae consigo dos efectos:

El primero como ya se ha dicho es que se hace ociosa la emisión de la serie de pagarés ya que aunque si bien es cierto que constituyen una garantía real, su falta de ejecución per sé los hace redundar en el contrato principal.

El segundo es que se crea un título de crédito que como tal, no se encuentra regulado por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Desde éste punto de vista tal vez pudiera tomarse al contrato de *arrendamiento financiero* como un documento atípico, pero solo en lo que respecta a su faceta de título de crédito.

#### 4.- El Interés.

Como elemento implícito en el precio, debe existir un interés, esta es una característica esencial del contrato y resulta una exigencia legal contractual (artículo 25 de la LGOAAC) y Código Fiscal (artículo 15).

El concepto de interés puede tomarse con la ampliación que contempla el Código Civil y en este sentido abarcar cualquier prestación a favor del acreedor, pero siempre en dinero pues es parte del precio y éste debe ser en dinero. Si en el contrato no se establece algún interés, la ley no supe esta falta de acuerdo y, como elemento esencial del contrato financiero sin interés será otro acto jurídico distinto al *arrendamiento financiero*, pudiéndose considerar

un contrato de arrendamiento civil o mercantil unido a un contrato de opción o promesa.

#### 5.- Plazo Forzoso.

Es éste un elemento obligatorio en el *arrendamiento financiero* para ambas partes. Este plazo es básico para el cálculo total del precio y para determinar el momento en que debe ejercitarse la opción (un mes por lo menos) por parte del arrendatario. En la definición del *arrendamiento financiero*, se señala como característica propia del contrato (artículo 25 de la LGOAAC y 15 del Código Fiscal de la Federación).

#### Formales:

Debe otorgarse por escrito y ratificarse ante notario público o corredor público, ya que así lo ordena el artículo 26 la LGOAAC, como elemento formal, debe agregarse el precio y pueden incorporarse pagarés u otros títulos de crédito, aunque su falta no afecta de nulidad al acto, como norma especial derogada el artículo 75 de la misma Ley, mencionaba la posibilidad de que la Comisión

Nacional Bancaria y de Seguros señalara las cláusulas básicas y aprobara modelos de contratos de las arrendadoras financieras. Aunque este precepto fue suprimido en la vigente ley, en la práctica muchos de éstos contratos de *arrendamiento financiero* son de adhesión ya que el arrendatario se limita a proporcionar sus datos para que éstos sean insertados en formatos previamente impresos que son en su mayoría innegociables.

La Ley prevé que en algunos casos, el contrato de *arrendamiento financiero* se inscriba en el Registro Público del Comercio (Diario Oficial de la Federación del 22 de enero de 1979), los contratos de *arrendamiento financiero* (no los objetos arrendados) pueden inscribirse en el Libro Segundo o en la Segunda parte del Folio Mercantil (artículo 32).

El contrato de *arrendamiento financiero* y el estado de cuenta del contralor de la arrendadora financiera, convierten al contrato en título ejecutivo, según dispone el artículo 48 de la LGOAAC.

Esta novedad de la Ley respecto de su antecedente (LIC), otorga a la arrendadora un medio judicial adicional para exigir el cumplimiento del contrato.

Se juzga excesiva y quizá contradictoria en algunos casos, la posibilidad de tres vías judiciales con que cuenta una de las partes en éste contrato.

Judicialmente la arrendadora financiera puede seguir éstos procedimientos:

1. Pedir la desposesión del bien al arrendatario por incumplimiento del contrato, una vez que cumpla con los requisitos que para ésta acción especial previene el artículo 31 de la LGOAAC.
2. Para exigir el pago y en su caso ejecutar en la vía ejecutiva mercantil con el contrato y en su caso embargar bienes, promover la vía ejecutiva mercantil, con el contrato y estado de cuenta como documento base de la acción.
3. Demandar en la vía ejecutiva mercantil el pagaré con vencimientos sucesivos (a la vista) o los diversos pagarés en que el arrendatario es deudor.

### III.2.2. PARTES QUE INTERVIENEN.

Las partes en el contrato de *arrendamiento financiero*, se designan arrendadora financiera y arrendataria, en los vocablos que utiliza la misma LGOAAC.

Sobre éste punto, es necesario señalar que en lo referente a la arrendadora financiera, ésta debe ser una persona moral autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, debido a que la arrendadora financiera es considerada como una organización auxiliar de crédito y las características con que debe constituirse esta sociedad ya han quedado detalladas en el apartado referente a los elementos de éste contrato.

### III.2.3. CONSIDERACIONES GENERALES.

Podemos agregar en cuanto a la naturaleza jurídica contractual que el *arrendamiento financiero* puede agruparse en tres tesis:

- Las que analizan uno solo de los aspectos del contrato y pretenden ubicarlo dentro de un contrato típico.
- Las que consideran que es el resultado de la unión de dos o más contratos típicos; y por último
- Las que opinan que se trata de una figura sui-generis de un contrato único.

Analizan un solo aspecto, las tesis que ven el *arrendamiento financiero*:

- a) Un mandato por el que el arrendador financiero compra el bien que le encarga el arrendatario.
- b) Un arrendamiento con ciertas variantes.

c) Una venta en abonos, siendo ésta opinión de gran aceptación y tiene también algunas variantes entre los autores que la sostienen.

d) Una compraventa con reserva de dominio por aplicación de los artículos 2312 al 2315 del Código Civil. Esta modalidad legislada de la compraventa, sea la que el comprador adquiere el bien cuando cumple con el último pago parcial y que antes de la adquisición, el comprador se considera arrendatario.

De las tesis que suponen que el *arrendamiento financiero* es la conuinación de dos o más contratos típicos, podemos enunciar:

Una compraventa - arrendamiento, en terminología de Sánchez Medal, tesis que Frisch expone, aunque no acepta como propia.<sup>39</sup>

a) Este autor sostiene que el *arrendamiento financiero* podría ser considerado como una conuinación entre arrendamiento y compraventa como le correspondería a las dos fases del *arrendamiento financiero*, es decir, la primera consiste en el pago de los abonos y la segunda que tiene por

---

<sup>39</sup> Sánchez Medal Ramon *De los Contratos Civiles* Editorial Porrúa, Mexico 1981 p 224

objeto la transmisión de la propiedad.

ESTA TERCERA DE LOS  
SALA DE LA BIBLIOTECA

b) Un arrendamiento con promesa unilateral de venta, según tesis que ha expuesto Díaz Bravo, quien afirma que el arrendamiento es un contrato mixto formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador.<sup>40</sup>

Por último, algunos autores consideran al *arrendamiento financiero* como un contrato sui-generis:

a) Para Frisch, el *arrendamiento financiero* es un contrato sui-generis, de conformidad con el artículo 1858 del Código Civil que se refiere a los contratos innominados, hecho que nos parece admisible a la luz de ése Código.<sup>41</sup>

b) Cogorno, opina que es un contrato de crédito y entiende al crédito como respaldo financiero. "*La finalidad e intención de las partes en el arrendamiento financiero es el crédito*".<sup>42</sup>

<sup>40</sup> Arce Gargollo Javier *Contratos Mercantiles Atípicos* Editorial Trillas, México 1989 p 91

<sup>41</sup> *Op. Cit.* Pág. 115

<sup>42</sup> *Idem*

c) Para Vázquez Pando, *"es una figura típica del derecho consuetudinario con sus propios perfiles"*.<sup>43</sup>

d) En la doctrina española, Broseta afirma que *"la naturaleza jurídica del contrato es compleja... ...que quizá participe de algunas notas del arrendamiento, al que se añade una acción de compra en favor del arrendatario"*.<sup>44</sup>

El contrato de *arrendamiento financiero* trae aparejadas ventajas y desventajas para las partes, de las cuales se distinguen, entre las más importantes las siguientes:

Para el arrendador financiero:

a) Concede un crédito con una garantía real y específica; como propietario del objeto arrendado, siempre puede reivindicarlo.

b) La arrendadora financiera a través de los intereses y pagos del arrendatario, obtiene un rendimiento del capital invertido.

---

<sup>43</sup> *Ibidem.*

<sup>44</sup> Javier Arce Gargollo *Contratos Mercantiles Atipicos* Editorial Trillas, Mexico 1989 p 115.

c) Facilita el otorgamiento del crédito pues se conoce el destino de la inversión.

Para el arrendatario:

a) Desde el punto de vista de las operaciones físicas, carece por lo común de importancia que el activo sea adquirido en propiedad o se haya dado en arrendamiento, para el arrendatario la posibilidad de utilizar el bien es más importante que la propiedad.

b) Si la renta es adecuadamente calculada, la maquinaria o equipo se autofinancia a través de su utilización productiva.

c) El arrendatario tiene sin embargo en su perjuicio que el bien arrendado está en su poder por un plazo largo y no puede deshacerse de él tan fácilmente como un propietario.

d) Cesión de derechos contra el vendedor. La LGOAAC señala que salvo pacto en contrario, son riesgo de la

arrendataria los vicios o defectos ocultos de los bienes; la pérdida de la cosa y en general cualquier riesgo.

En cuanto a las obligaciones de la arrendadora financiera:

a) Adquirir el bien objeto del arrendamiento, lo que debiere ser un requisito propio de la celebración del contrato o formar parte del contenido del mismo. La adquisición es obligación de la arrendadora, pero el arrendatario debe contribuir a su cumplimiento al seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y al autorizar por escrito los términos y condiciones así como las especificaciones del pedido u orden de compra.

b) Entregar el bien a la arrendataria. éste deber coincide con el establecido por el arrendamiento civil pero con algunas particularidades conforme a la LGOAAC, ya que la entrega debe hacerse por el vendedor directamente a la arrendataria y para efectos del cumplimiento de la obligación de la arrendadora financiera, la LGOAAC dispone además que el precio debe pagarse desde la firma del contrato aunque no se haya efectuado la entrega de los bienes.

c) Cumplir con la opción de venta como deber, del cual deriva el propio contrato de *arrendamiento financiero*. El arrendador está obligado a cumplir con la opción que ejercite el arrendatario. Para hacerlo, el arrendador financiero debe celebrar el contrato definitivo que corresponda a la opción ejercida por el arrendatario.

#### Obligaciones del arrendatario:

a) Seleccionar al vendedor y aprobar por escrito los términos y condiciones.

b) Recibir el bien ya sea jurídica ó materialmente.

c) Pagar el precio en los términos pactados, como modalidad del *arrendamiento financiero*, la renta se paga antes de recibir la cosa y ésta obligación persiste aunque el objeto arrendado se pierda.

d) Uso de la cosa. El arrendatario debe usar el bien solamente para el uso convenido.

e) Conservar la cosa y darle el mantenimiento requerido. salvo pacto en contrario. la arrendadora queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, o dar el mantenimiento necesario y consecuentemente hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran.

**CAPITULO IV. ANALISIS DE LA LEGISLACION  
SUPLETORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**IV.1 USOS Y COSTUMBRES.**

**IV.2 LEGISLACION SUPLETORIA.**

**IV.3 DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS.**

## CAPITULO IV. ANALISIS DE LA LEGISLACION SUPLETORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### IV.1. USOS Y COSTUMBRES.

Como ya se ha dicho, el contrato de *arrendamiento financiero* adolece de una reglamentación formal y detallada que regule su funcionamiento y nos encontramos con fragmentos de normas que lo regulan en diversas leyes.

Este hecho, da una especial relevancia a los usos y costumbres, ya que a falta de una legislación clara y detallada que regule su funcionamiento, los organismos auxiliares de crédito han creado y adoptado sus propios procedimientos que aunque si bien en estricto derecho cumplen con los escasos requisitos que la Ley exige, cubren los “huecos” de manera tal que su participación en los contratos de *arrendamiento financiero* resulta por demás altamente rentable y jurídicamente segura, llegando a una posición muy parecida a la de los contratos administrativos, en donde el Estado ejerce el poder exorbitante del que hablamos en capítulos anteriores, sólo que en este caso es el arrendador financiero quien de facto ejerce tal exorbitante poder ya que el arrendatario carece en la práctica de defensa en caso de incumplimiento.

La costumbre adopta generalmente los siguientes criterios:

1.- El Contrato no es negociable.

Efectivamente, las arrendadoras financieras cuentan con una colección de formatos (machotes) para cada tipo de bien arrendado, en donde lo único que varía de contrato a contrato, son los nombres y generales del arrendatario y de los apoderados de las partes así como las tasas de interés a aplicarse y el número de pagos que se han de efectuar. Esto convierte al *arrendamiento financiero* en la práctica en un contrato de adhesión que sin embargo no está sujeto a la legislación en materia de protección al consumidor porque oficialmente no es un contrato de adhesión.

2.- Los términos de arrendamiento están predeterminados.

Las arrendadoras financieras presentan a sus clientes un “menú” de plazos de arrendamiento que varían dependiendo fundamentalmente del bien que será sujeto de arrendamiento, estos plazos son negociables solo de manera realmente excepcional.

Como ejemplo podemos citar el arrendamiento de vehículos automotores es a tres años, el de aeronaves a 10 años y así sucesivamente.

### 3.- Obligados solidarios.

Aunque la Ley no lo prevé, es ya una costumbre el tener obligados solidarios para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario (por si fuera poco el dominio del bien arrendado, los pagarés que no se toman como pago y el estado de cuenta con ejecución aparejada). Normalmente esta condición no es negociable con el arrendador financiero.

Un uso muy común es el *arrendamiento ficticio*, que consiste en la venta de los bienes que serán objeto de *arrendamiento financiero* al comprador que se convertirá en arrendador financiero por parte del vendedor que se convertirá en arrendatario financiero, respecto de la misma cosa.

El efecto que se consigue con esta práctica es un financiamiento que al tratarse en estricto derecho en una primera fase como una venta pura, en donde se obtiene como producto de la venta un ingreso "limpio"

para el futuro arrendatario financiero, ingreso que no tienen limitación o control en cuanto al destino o aplicación que se le dé a diferencia de los financiamientos puros en donde el monto de lo prestado es controlado en cuanto a la forma y medida de aplicación.

Otro efecto que se consigue es que el arrendatario financiero obtiene un ingreso producto de la venta de la cosa sobre la que inmediatamente se constituye un *arrendamiento financiero* sin perder la posesión de la misma en ningún momento y por tanto su uso.

Hemos revisado detenidamente la legislación fiscal y en nuestra opinión desde un punto de vista de estricto derecho, el arrendamiento ficticio no puede considerarse como una simulación punible, es más, la LGOAAC en la fracción II de su artículo alienta la existencia del *arrendamiento ficticio* al citar como actividad de las arrendadoras financieras el "*adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.*"

De lo anterior, podemos deducir que estamos en presencia de una simulación completamente legal y reconocida por la legislación bancaria mexicana.

El *arrendamiento ficticio* ofrece desde nuestro punto de vista dos ventajas y dos desventajas fundamentales al arrendatario financiero, a saber:

#### Ventajas:

- a) Obtención de un ingreso inmediato cuya aplicación no está controlada ni debe tener un fin específico, sin perder el uso y posesión del bien que se vende.
  
- b) La inmediata desincorporación de una parte de sus activos con la consecuente reducción del Impuesto al Activo, situación particularmente conveniente para las empresas que presentan pérdidas transitorias ya que cuando una persona física o moral presenta pérdida fiscal debe pagar el 2% del valor de todos sus activos para sustituir el pago del impuesto sobre la renta que deja de pagarse en razón de la pérdida.

Desventajas:

- a) El ingreso obtenido por la venta de los activos debe acumularse a los ingresos del ejercicio fiscal y queda por lo tanto sujeto al pago de impuestos.
- b) El arrendatario a la larga hará una recompra del bien a un precio mayor y deberá seguir pagándolo independientemente de su utilidad.

Un ejercicio hecho por el Dr. Luis Haime Levy<sup>45</sup> demuestra que el arrendamiento ficticio representa más ventajas que desventajas para el arrendatario financiero.

---

<sup>45</sup> Levy, Luis Haime *El Arrendamiento Financiero* Ediciones Fiscales ISEF Mexico 1995 p 117

## IV.2. LEGISLACION SUPLETORIA.

Como ya hemos dicho, el contrato de *arrendamiento financiero* no se encuentra regulado por una Ley de orden público específica (que en nuestra opinión debiera ser el Código de Comercio o bien la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito). Su reglamentación se encuentra dispersa en diversos ordenamientos jurídicos por lo que desde un punto de vista estricto, prácticamente todas las leyes que lo regulan fungen de cierta forma como legislación supletoria a lo que podríamos denominar como arrendamiento venta.

Hemos encontrado una serie de ordenamientos que regulan directamente al contrato de *arrendamiento financiero*:

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, define lo que debe entenderse por *arrendamiento financiero para fines fiscales*.

La fracción III del artículo 16 de la Ley del impuesto sobre la Renta establece la opción del arrendador financiero para acumular a sus ingresos ya sea la totalidad del precio pactado en el contrato de *arrendamiento financiero* o solamente el ingreso exigible durante el ejercicio. El artículo 30 de la Ley del impuesto sobre la Renta, establece la forma en que se calculará el costo en ingresos por

arrendamiento financiero, si se opta por acumular solo lo cobrado. El artículo 48 de la misma Ley, establece que se considerara como monto original de la inversión en contratos de *arrendamiento financiero*. El artículo 50 de la multicitada Ley, establece las reglas para deducir las inversiones relacionadas con los contratos de *arrendamiento financiero*, según la opción que se haya elegido.

El artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece en sus párrafos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo la forma y casos en que se podrá diferir el Impuesto al Valor Agregado que se cause con motivo de los contratos de *arrendamiento financiero*. El artículo 25 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece en sus párrafos segundo y tercero cuando se podrá diferir el impuesto en el caso de derivarse de un contrato de *arrendamiento financiero*.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC) parece ser el ordenamiento que más se ocupa del contrato de *arrendamiento financiero*, dedicándole 19 artículos. Sin embargo el alcance de esta Ley debe supuestamente enfocarse a las organizaciones auxiliares de crédito y no al público en general. Lo anteriormente afirmado se sustenta en lo establecido en el artículo 1 de la LGOAAC, que a la letra dice: “*La presente Ley regulará la*

*organización y funcionamiento de las organizaciones auxiliares del crédito. Asimismo, se aplicará al ejercicio de las actividades que se reputen en la misma como auxiliares del crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, será el órgano competente para interpretar a efectos administrativos los preceptos de esta Ley, y en general para todo cuanto se refiera a las organizaciones auxiliares del crédito.”*

A mayor abundamiento, citaremos la fracción II del artículo 3° de la LGOAAC que a la letra dice:

*“ARTICULO 3°. Se consideran organizaciones auxiliares del crédito las siguientes:*

*I...*

*II. Arrendadoras Financieras.*

*III... ...”*

De cualquier forma a continuación enunciamos y brevemente explicamos el contenido de los artículos contenidos en la LGOAAC y que se refieren al **arrendamiento financiero**:

Artículo 24. Establece las operaciones que pueden realizar las arrendadoras financieras.

Artículo 25. Establece el concepto de *arrendamiento financiero*, mismo que por haberse analizado en su momento durante el presente trabajo de tesis no analizaremos en este capítulo.

Artículo 26. Establece la posibilidad de la existencia de pagarés a favor de la arrendadora financiera como garantía del pago y al mismo tiempo los hace autónomos al establecer que “ *La suscripción de estos títulos de crédito, no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades*”.

Artículo 27. Establece las opciones terminales de entre las que deberá elegir el arrendatario financiero al cumplirse el plazo de arrendamiento y deja abierta la posibilidad de crear otras opciones terminales a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general.

Artículo 28. Contempla la posibilidad de la entrega del bien arrendado directamente al arrendatario financiero por parte del vendedor o fabricante del bien y fija el momento en que empieza a correr el arrendamiento.

Artículo 29. Establece la obligación de la arrendataria al mantenimiento, conservación de la cosa y uso limitado de la misma únicamente a aquél manifestado en el contrato.

Artículo 30. Establece la obligación de la arrendataria de seleccionar al proveedor de la cosa objeto de arrendamiento, así como su responsabilidad de adquirirla mediante orden de compra siendo todos los términos, condiciones y descripciones de su exclusiva responsabilidad.

Artículo 31. Establece los riesgos respecto de la cosa a cargo de la arrendataria.

Artículo 32. Establece la obligación de la arrendataria de ejercer todas las acciones y defensas a fin de recuperar y defender el bien objeto de arrendamiento en los casos de eventualidad.

Artículo 33. Da el derecho de reposición del bien objeto del arrendamiento a la arrendadora en caso de incumplimiento del arrendatario.

Artículo 34. Fija la obligación de la arrendataria de establecer un seguro que cubra los bienes arrendados señalando a la arrendadora como beneficiario preferente.

Artículo 35. Otorga el derecho a la arrendadora financiera de contratar el seguro a que se refiere el artículo anterior en rebeldía de la arrendataria.

Artículo 36. Establece las reglas a seguir por las arrendadora financieras para el caso de contratar créditos para la adquisición de bienes a arrendar.

Artículo 37. Establece reglas acerca de la distribución del capital de las arrendadoras financieras.

Artículo 37-A. Reglamenta la forma de inversión de los recursos de las arrendadoras financieras.

Artículo 37-B. Establece la estructura que deberá tener el capital contable de las arrendadoras financieras.

Artículo 38. Establece las operaciones prohibidas para las arrendadoras financieras.

Artículo 47. Establece que el estado de cuenta de la arrendadora financiera certificado por su contador hará fe salvo prueba en contrario del saldo del arrendatario financiero.

Artículo 48. Da la categoría de título ejecutivo mercantil sin requisito de reconocimiento de firma a las notificaciones hechas al arrendatario financiero junto con la certificación del estado de cuenta.

Tales son los ordenamientos vigentes a la fecha de elaboración del presente trabajo de tesis que regulan directamente al *arrendamiento financiero*, como tal.

Como puede verse queda una innumerable cantidad de aspectos que no cubre la legislación en materia de *arrendamiento financiero*, de tal manera que de manera supletoria en términos generales se aplican los siguientes ordenamientos:

Respecto de los obligados solidarios son aplicables los artículos 1987, 1988 y 1995 del Código Civil para el Distrito Federal y correlativos de los diferentes Estados del País.

En cuanto al procedimiento mercantil, se aplican supletoriamente los artículos 75 fracción I , 1050, 1051, 1052 y 1055 del Código de Comercio.

### IV.3 DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS.

La falta de una reglamentación clara y orientada hacia el Derecho y en particular al comercio, hace con frecuencia necesaria ya sea la aclaración de alguna disposición de las escasas existentes en materia de *arrendamiento financiero*, ya sea una novedosa interpretación (tradicionalmente a favor de las arrendadoras financieras o del fisco, nunca del arrendatario) y hasta disposiciones en ambos casos, dictadas directamente por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que adquieren durante su vigencia efectos de Ley.

Incluso organismos eminentemente privados emiten opiniones y pseudo reglamentaciones que en la práctica afectan a las partes que intervienen en el *arrendamiento financiero*.

Concretamente, podemos citar los siguientes:

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de las llamadas “Resoluciones Misceláneas” que publicaba con frecuencia de hasta cada tres meses y a través de los “Oficios Circulares” y “Criterios” que con frecuencia se publicaban, se revocaban, y se confirmaban las revocaciones terminó por hacer modificaciones al Código Fiscal de la

Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado y a la Ley General de Organizaciones Auxiliares del Crédito.

El 30 de abril de 1966 mediante el oficio número 311-22526 la Dirección General del Impuesto sobre la Renta publica el “Criterio 13” que equipara al *arrendamiento financiero* con las ventas en abonos.

El 23 de septiembre de 1969 el criterio 13 es revocado mediante el oficio circular número 537-6194 firmado por el entonces Administrador del Impuesto Sobre la Renta, Licenciado Roberto Hoyo.

El 3 de junio de 1970, el propio Administrador del Impuesto Sobre la Renta ratifica la revocación del famoso criterio 13 mediante oficio dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio.

Es importante señalar que en el oficio 537-6194 se menciona como parte medular del motivo de la revocación, la consulta que hace la Secretaría de Hacienda y Crédito Público al Colegio de Contadores y a las Confederaciones Nacionales de las Cámaras, es decir a entes privados.

Finalmente se hacen una serie de gestiones que redundan en modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento.

El Código Fiscal de la Federación incluye al *arrendamiento financiero* en su artículo 15 por publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de diciembre de 1994, para entrar en vigor el 1º de enero de 1995, con el texto y características que hemos estudiado en el presente trabajo de tesis.

El Instituto Nacional de Contadores Públicos, emite en 1994 el “Boletín D-05 Arrendamientos” en donde se fijan los criterios de contabilización de las operaciones derivadas de los contratos de *arrendamiento financiero* y hasta da definiciones calificando al *arrendamiento financiero* como “arrendamiento capitalizable”, fijando de hecho las bases de deducibilidad para el *arrendamiento financiero* adoptadas por la legislación actual.

## CONCLUSIONES

Del presente trabajo de tesis se concluye:

**Primera.-** El Contrato de *arrendamiento financiero*, es un arrendamiento venta (arrendamiento con opción a compra según el Código Civil para el Distrito Federal) que aunado al particularísimo tratamiento en materia de financiamiento, se convierte en un instrumento con características propias de acuerdo a las necesidades de las partes, creándose un nuevo tipo de contrato a través de la legislación bancaria, único en su género siendo al mismo tiempo título de crédito, contrato de arrendamiento, compra venta con reserva de dominio, financiamiento con garantía prendaria y pagaré causal con ejecución aparejada.

**Segunda.-** El Contrato de *Arrendamiento Financiero* es paradójicamente un contrato típico, definido como ya se ha dicho por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación así como por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

**Tercera.-** La legislación existente, aunque que define al *arrendamiento financiero* con cierta precisión solo toma en cuenta dos

aspectos: el efecto fiscal y el de la regulación de los entes autorizados para arrendar financieramente.

**Cuarta.-** La legislación que debiera definir y regular al *arrendamiento financiero* con disposiciones de orden público ni siquiera lo menciona y se aplica sólo de forma supletoria (Código de Comercio, Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, Código Civil).

**Quinta.-** El *arrendamiento financiero* en la práctica resulta un jugoso negocio para el arrendador financiero, personalidad que por cierto no puede obtener cualquier persona sino un ente concesionado por el Poder Ejecutivo, al tener para él los mismos efectos económicos que un financiamiento a largo plazo con una garantía real superior al monto de lo financiado en todo momento. Es importante resaltar que hasta hace poco, la banca era estatizada, por lo que hasta la reprivatización de la banca, el contrato de *arrendamiento financiero* era técnicamente un contrato administrativo lo que explica la exagerada protección al arrendador, protección que subsiste hasta la fecha, fecha en que la banca ya no es propiedad del Estado.

**Sexta.-** El *arrendamiento financiero* otorga al arrendatario liquidez inmediata al poderse hacer de un bien necesario

sin erogar inmediatamente la totalidad de su valor aunque con un altísimo costo a largo plazo.

**Séptima.-** La figura de *arrendamiento financiero* de cierta forma permite la evasión fiscal ya que las leyes que lo regulan no hablan de límites de tiempo de duración del contrato lo que permite al arrendatario aplicar de hecho una depreciación acelerada de los bienes arrendados que de ser adquiridos por medio de compra venta, deberían ser depreciados en plazos mucho mayores a los posibles mediante el *arrendamiento financiero*.

## PROPUESTAS

Como ya se ha dicho a lo largo del presente trabajo de tesis, el contrato de *arrendamiento financiero*, ha sido hasta ahora regulado a través de legislación bancaria y fiscal, viéndolo la primera desde un enfoque de funcionamiento y regulación de atribuciones de las arrendadoras financieras como Organismos Auxiliares del Crédito que son y la segunda, como una figura meramente de tributación, regulando únicamente los aspectos de pago de impuestos por los ingresos que obtienen y deducibilidad de las erogaciones que hacen las partes con motivo del cumplimiento del contrato en estudio.

En adición a lo anterior, por su naturaleza, la legislación mencionada en el párrafo que antecede, ha sido elaborada básicamente por contadores y economistas con una visión del todo contable ignorando en esencia la técnica y los principios fundamentales de orden jurídico, trayendo esto como consecuencia una regulación poco clara y hasta contradictoria con las leyes que debieran regular en detalle al contrato de *arrendamiento financiero*, y que se aplican únicamente como supletorias.

En el presente, el contrato de *arrendamiento financiero*, tiene una relevancia indiscutible tanto en el monto como en la frecuencia de las

operaciones que se manejan bajo su esquema por lo que su reglamentación no debe tomarse a la ligera amparándose en las “salidas” que las leyes que se aplican supletoriamente al contrato y que podemos genéricamente citar como “ y los demás casos previstos en otras leyes”.

En concreto se hacen las siguientes propuestas:

**Primera.-** Respecto al Código de Comercio, se propone la adición del Contrato de *Arrendamiento Financiero* como un contrato mercantil más, fijando claramente las reglas a las que debe estar sujeto, desde un punto de vista comercial, detallando la denominación de cada una de las partes que intervienen, los términos mínimos y máximos de duración del contrato en relación a la cosa arrendada (actualmente ni directa ni supletoriamente se fijan periodos para el contrato), las cosas que pueden ser sujetas de arrendarse financieramente, y los requisitos que deben cumplir las personas para ser arrendadores o arrendatarios, así como el procedimiento contencioso que bien podría referirse al Juicio Ejecutivo Mercantil.

**Segunda.-** Respecto a la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, se propone la adición de un nuevo título de crédito, con ejecución aparejada que debe llamarse “El estado de cuenta de las

arrendadoras financieras” haciendo la aclaración que debe estar certificado por contador público autorizado para tal fin por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. De ésta forma la ejecución del estado de cuenta comenzaría a ser estrictamente legal.

**Tercera.-** Respecto a la LGOAAC, se propone abrogarla en cuanto se refiera a los pagarés ya que resulta absolutamente disparatado que se tomen como garantía y no como pago como lo dispone la Ley.

**Cuarta.-** En cuanto al Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto Sobre la Renta y sus respectivos Reglamentos, deben fijarse límites mínimos y máximos de duración al contrato en estudio dependiendo de los bienes en arrendamiento, términos de duración acordes a los términos de depreciación que la propia legislación fiscal propone para esos bienes cuando se adquieren en propiedad.

**Quinta.-** En cuanto al fondo de la legislación que se propone, el legislador debe tomar en cuenta que las arrendadoras financieras actualmente ya no son Sociedades Nacionales de Crédito, que por tanto el contrato de *arrendamiento financiero* se celebra entre particulares y en consecuencia la exagerada protección que se les da en las leyes vigentes debe desaparecer poniendo en un plano de

igualdad jurídica al arrendador financiero con el arrendatario financiero quien hoy por hoy y de acuerdo a la investigación contenida en el presente trabajo de tesis se encuentra en un estado de absoluta indefensión en caso de incumplimiento ya que la legislación vigente no contempla excepciones o excluyentes para el caso de incumplimiento por parte del arrendatario.

Desde un punto de vista optimista se puede pensar que la razón del evidente favoritismo hacia el arrendador que se desprende de la legislación vigente, se debe al hecho de que las arrendadoras financieras formando parte del sistema bancario nacionalizado de hecho eran organismos públicos descentralizados bajo la figura especialmente diseñada para el caso de Sociedades Nacionales de Crédito. Como ya se dijo, esta circunstancia terminó y ahora son Sociedades Anónimas, es decir particulares.

Si la intención del legislador es la protección del Estado, debe ponerse atención al aspecto fiscal de la legislación ya que los impuestos representan el mayor ingreso para la nación y a través de la ausencia de límites en la duración de los contratos de *arrendamiento financiero*, se obtienen depreciaciones “aceleradas” que solo pueden lograrse a través de este esquema y que de otro modo serían ilegales.

## BIBLIOGRAFIA

ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Derecho bancario. Porrúa, MEXICO, 1991.

ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. "Oficio circular número 537-6194", Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 23 de septiembre de 1969.

ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. "Oficio sin número", Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 3 de junio de 1970.

ARCE GARGOLLO, JAVIER. Contratos mercantiles atípicos. Trillas, MEXICO, 1989.

BAUCHE GARCIADIEGO, MARIO. Operaciones bancarias activas, pasivas y complementarias. Porrúa, MEXICO, 1981.

BERCAITZ, MIGUEL ANGEL. Los contratos administrativos. De palma, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1980.

DIRECCIÓN GENERAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. "Oficio circular número 311-22526", Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 30 de abril de 1966.

DUBLAN, MANUEL Y LOZANO, JOSE MARIA, Colección de Manuel Dublán y José María Lozano. Edición oficial de legislación mexicana, imprenta y litografía de eduardo dublán y José María Lozano, TOMO 11, 1879.

DUBLIN, MANUEL Y LOZANO, JOSE MARIA. Colección de Manuel Dublán y José María Lozano. Edición oficial de legislación mexicana. imprenta y litografía de eduardo dublán y josé maría lozano. TOMO 15. 1886.

GOLDSTEIN, MATEO. Enciclopedia jurídica. TOMO VII. Omeba. BUENOS AIRES ARGENTINA. 1993.

HAIIME, LEVY LUIS. El arrendamiento financiero. Isef. MÉXICO. 1995.

INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PUBLICOS. "Boletín d-05 arrendamientos". Instituto nacional de contadores públicos, MÉXICO, 1994.

PINA VARA, RAFAEL DE. Elementos de derecho civil mexicano. contratos en particular. Porrúa. MÉXICO. 1992.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, JOAQUÍN. Derecho bancario. introducción. parte general. operaciones pasivas. Porrúa. MÉXICO. 1997.

ROGINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de derecho civil. contratos civiles. como IV. Porrúa. MÉXICO. 1986.

SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. De los contratos civiles. Porrúa. MÉXICO. 1981.

SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. Los contratos civiles. teoría general del contrato , Porrúa. MÉXICO. 1991.

SERRA ROJAS, ANDRÉS. Teoría general del derecho administrativo. segundo curso. Porrúa. MÉXICO. 1992.

## LEGISLACION CONSULATADA

Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, MÉXICO 1998.

Código de Comercio y Leves Complementarias, Porrúa, MÉXICO 1998.

Código Fiscal de la Federación, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, [WWW.SHCP.GOB.MX](http://WWW.SHCP.GOB.MX) LEGISLACIÓN VIGENTE/MARCO JURÍDICO BÁSICO, actualización de abril de 1998.

Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, [WWW.SHCP.GOB.MX](http://WWW.SHCP.GOB.MX) LEGISLACIÓN VIGENTE/MARCO JURÍDICO BÁSICO, actualización de abril de 1998.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, [WWW.SHCP.GOB.MX](http://WWW.SHCP.GOB.MX) LEGISLACIÓN VIGENTE/ MARCO JURÍDICO BÁSICO, actualización de abril de 1998.