

8 300609  
2ej



# UNIVERSIDAD LA SALLE

ESCUELA DE DERECHO  
INCORPORADA A LA U.N.A.M.

## "PERSPECTIVAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MATERIA INMOBILIARIA"

TESIS PROFESIONAL  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :

**RODOLFO CARRILLO VILLA**

DIRECTOR DE TESIS:  
LIC. ALFONSO SAENZ RAMIREZ

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## **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 está 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.

## I N D I C E

	pág.
INTRODUCCION .....	1
CAPITULO I	
ARRENDAMIENTO SIMPLE DE INMUEBLES .....	3
CAPITULO II	
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ....	12
CAPITULO III	
CALIDAD DE ARRENDADOR FINANCIERO .....	17
CAPITULO IV	
LAS OPCIONES TERMINALES .....	22
CAPITULO V	
ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE INMUEBLES .....	32
CAPITULO VI	
CONTRATOS AFINES .....	49
CAPITULO VII	
CONSIDERACIONES FISCALES .....	57
CONCLUSIONES .....	64

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

Para establecer un sentido al objetivo del presente trabajo ha menester una breve síntesis de lo que pretendo plasmar, toda vez que el arrendamiento financiero y en especial el de inmuebles no es un contrato común y corriente en las relaciones comerciales en nuestro país, ya que en México la filosofía del arrendamiento inmobiliario, es populista ya sea por causa del llamado "congelamiento de rentas" y de la actual regulación que ejerce la "Procuraduría Federal del Consumidor", que en mayor o menor medida ha tenido como reacción lógica, un notable decremento en la celebración de este tipo de contratos, arrojando a la población necesitada de vivienda a Régimen de Créditos bancarios, que no se encuentran al alcance de cualquier bolsillo, o a no buscar formas de inversión sólidas.

En tal virtud, con la exposición que hago del presente trabajo, pretendo ofrecer un camino viable, justo para ambos contratantes, y que no representa grandes complicaciones contractuales.

El arrendamiento financiero viene a ser además un firme aliciente para aquellos inversionistas que con fundamento y en aprovechamiento del "Tratado de Libre Comercio" quieran probar suerte en nuestro país, sin necesidad de -

descapitalizar empresas o poner en riesgo grandes capitales, con la seguridad de que se cuenta una regulación legal sólida para el caso específico.

Asimismo, el arrendamiento financiero en materia inmobiliaria puede considerarse una nueva forma de lucro a la cual pueden acceder grandes capitales amparados legalmente y ejerciendo sanamente funciones comerciales que no han sido explotadas en el país.

Pasando a un plano netamente social, el arrendamiento financiero en materia de inmuebles casa habitación se perfila como una solución para dotar vivienda digna a quienes entiendan y quieran acceder a este tipo de contratos siendo también un catalizador de presiones laborales toda vez que a nivel sindical se puede manejar con empresas que por su alto volumen de trabajadores quieran promover vivienda como prestación, invertir seguramente en inmuebles y aprovechar los beneficios fiscales que se promueven en este aspecto, todo ello en forma simultánea.

Habiendo expuesto una somera idea de la atención del presente trabajo, procedo a su desarrollo conforme al siguiente capitulado:

**CAPITULO I**  
**ARRENDAMIENTO SIMPLE DE INMUEBLES**

El arrendamiento simple de inmuebles es, sin duda la figura primaria de donde deviene el arrendamiento financiero, y en consecuencia para el estudio de este último debemos de partir aunque sea en forma somera del primero. En ésta perspectiva, podemos empezar señalando que el arrendamiento es un contrato:

- a).- Típico
- b).- Oneroso
- c).- Conmutativo
- d).- Formal
- e).- De Tracto sucesivo
- f).- Bilateral
- g).- Principal

Junto con ésta enumeración de las características esenciales del contrato, podemos señalar como obligaciones principales del arrendador, según la doctrina, las siguientes:

- I.- El deber de entregar la casa en óptimo estado de funcionamiento haciendo todas las reparaciones necesarias.
- II.- El deber de garantizar al arrendatario por todos los-



defectos o vicios de la casa arrendada, que impiden su uso, aún cuando hubieran sido ignorados por el arrendador al celebrar el contrato.

III.- Si de éstos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, debe indemnizar el arrendador.

IV.- El arrendador debe procurar al arrendatario el uso pacífico de la casa. (1)

Siguiendo éste orden meramente enunciativo, podemos decir que las obligaciones principales del arrendatario son:

- a).- El pago de la renta periódica.
- b).- La conservación de la casa arrendada.
- c).- La verificación de reparaciones oportunas y suficientes de la casa.
- d).- Su devolución.

Como corolario de éste orden general de las particularidades del arrendamiento, podemos advertir que las causas de terminación de éste contrato son el vencimiento del término pactado, la falta de pagos periódicos puntuales del arrendamiento, el subarriendo de la casa objeto del contrato salvo pacto en contrario ó la extinción de la casa objeto del contrato.

El marco genérico de éstas particularidades del arrendamiento nos dá una idea bastante clara y aproximada de lo que es éste contrato sin embargo, debemos centrar éste estudio del contrato desde una perspectiva más funcional; así podemos advertir que el arrendamiento ha sido concebido desde tiempos inmemoriales como la solución a los problemas de la tenencia de la tierra y, en general de la propiedad o carencia de ella.

"Todos los conflictos entre el capital y el trabajo se han venido produciendo a través del conflicto de arrendamiento en sus diversas formas. Lo que explica que las legislaciones modernas, en mayor o menor medida, hayan venido a establecer nuevas formas; modificando su regulación tradicional, es el arrendatario, cuando de casas se trata, y el arrendador, cuando de obras o servicios, la parte más débil que debe soportar la explotación por la parte más fuerte".(2)

Teniendo ésta misión tan fundamental y delicada, el arrendamiento debería ser un instrumento jurídico flexible para amortiguar no solamente éste tipo de conflictos entre quienes poseen y quienes no poseen, sino también para propiciar el desarrollo comercial y las transacciones que-

se desarrollan en la gran industria, sin embargo, el arrendamiento no es un instrumento flexible sino, al contrario, rígido. ¿por que? porque no permite el desarrollo de actividades mercantiles con bienes inmuebles, solamente con muebles, por disposición expresa en el artículo 75, - fracción I, del Código de Comercio, que en un principio - contemplaba al arrendamiento de inmuebles como una operación mercantil, pero que ahora sólo concibe como operación mercantil al alquiler de bienes muebles. En ésta perspectiva, es lógico que surja la inquietud de que pueda existir un arrendamiento de inmuebles propiamente mercantil, - que posibilite las transacciones comerciales y financieras.

En el mismo tenor, podemos advertir en el arrendamiento limitaciones temporales que no permiten de ninguna forma celebrar con plena libertad transacciones de duración - considerable. Ciertamente, en la mecánica del arrendamiento se aplica el siguiente razonamiento:

"Las partes tienen la más amplia libertad para fijar - el plazo de arrendamiento cuando éste recae sobre muebles. Lo único que se requiere es que haya un plazo porque, en - la definición del contrato, se dice que esa concesión del uso y goce de la cosa debe ser de caracter temporal". (3)

Si bien hay libertad de fijación en el plazo de arrendamiento de los muebles, vuelve a presentarse limitante de los inmuebles, en donde no existe verdadera libertad para fijar el plazo por parte de los contratantes ya que, según se trate de bienes rústicos ó urbanos, habrá un plazo fundamental a seguir para delimitar la duración del contrato.

De la misma manera, el contrato de arrendamiento sujeta a una limitación considerable de tiempo el derecho - del arrendatario a poder adquirir el bien objeto del contrato, cinco años en contratos específicos.

Otra importante desventaja del contrato de arrendamiento viene a ser el excesivo proteccionismo con el que - se suele cobijar al arrendatario, De ésta manera, ante la posibilidad de que el contrato de arrendamiento pudiera - servir de pantalla para cubrir compra-venta, el legislador mexicano reacciono así:

"Se reglamentó..... lo más completamente posible el contrato de promesa de compra-venta con el fin de evitar que muchas de las ventas que se hacen ahora por las compañías de máquinas de coser, por las agencias de automóviles, de fonógrafos, de pianos, etc., así como por los ven-

den terrenos en las colonias de reciente formación se disfracen de contratos de arrendamiento".(4)

Este proteccionismo hacia el contrato de arrendamiento viene a tener su máxima expresión con la regulación que de él hace la Ley Federal de Protección al Consumidor la que, con todo y su afán de proteccionismo hacia los arrendatarios como "partes débiles" en el contrato, ha creado el problema de una dualidad que provoca inseguridad jurídica y consecuentemente, falta de preferencia hacia el contrato de arrendamiento por parte de quienes se interesen por la agilidad de las operaciones mercantiles y civiles pero, sin duda, la desventaja más palpable del arrendamiento simple es que:

"No puede producir ese contrato de arrendamiento la transmisión de la propiedad del dominio de la cosa, porque el contrato de arrendamiento no es un contrato traslativo de dominio".(5)

Si el arrendamiento no puede producir el traslado de dominio, entonces fiscalmente resulta ser un contrato poco atractivo porque tanto el arrendador como arrendatario están sujetos a régimen común de impuestos que es desventajoso para quien arrienda y gravoso para quien dá en -

arrendamiento, que no ven ningún atractivo en que puedan - hacer deducciones u obtener otro tipo de beneficios fiscales, y si a ello agregamos las múltiples limitaciones que tiene el arrendamiento simple de inmuebles para los casos de secuestro, embargo judicial, etc., entonces tenemos una imagen completa del porqué es el arrendamiento un contrato "socialmente necesario", pero altamente rígido y actualmente en extinción.

Con éste programa de desventajas, resulta natural que una figura como el arrendamiento financiero (Leasing), que conjuga a la vez la mecánica tradicional del arrendamiento, con la de la compra-venta y con la promesa de venta, se haya defendido poderosamente en muchos países del mundo.

"El Leasing nació en los Estados Unidos en la década de los 50s, cuando la United Shoes Machinery Corporation comenzó a conceder el uso de la maquinaria que ella misma fabricaba.

En Europa el Leasing aparece recién en la década de los 60s, desarrollándose en Alemania, Suíza, Francia, Inglaterra, Bélgica é Italia.

Su importancia es notoriamente inferior a la alcanzada en U.S.A., pero, en Francia solamente el volumen actual de contratos de Leasing celebrados se elevó de 200 millones de francos durante el año de 1984, a 2,000 millones en el año 1989".<sup>(1)</sup>

El arrendamiento financiero en éste tenor es la respuesta que el derecho ofrece para superar la inoperancia de un escaso desarrollo tecnológico y, en general de las mismas instituciones jurídicas que, ante el cambio social que impone la transformación tecnológica, económica y financiera deben renovarse.

(1) Boncasse, Julian "Elementos de Derecho Civil", Tomo - II, México, Ed. Calice, 1945, pag. 345.

(2) De Cosío, Alfonso "Instituciones de Derecho Civil". Madrid, Ed. Alianza, 1975, pag. 379.

(3) Lozano Noriega, Francisco "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos". Asociación Nacional del Notariado Mexicano A. G., México, 1970.

(4) Sánchez Medel, Ramón "Contratos Civiles". México, Ed. Porrúa, 1978, pag. 174.

(5) Lozano Noriega, op. cit. pag. 386.

(6) Ferre Lamerson, Daniel. "Una respuesta a la Inoperancia Tecnológica". El Contrato de Leasing en revista de Derecho Comercial, Año XXVIII, Julio-septiembre, 1978, No. 248, pag. 181.

## **CAPITULO II**

### **GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**



Comparado con el arrendamiento simple de inmuebles, el arrendamiento financiero ofrece grandes ventajas.

En primer término podemos decir que en el caso del arrendamiento simple el arrendatario no tiene comodidad para elegir libremente cual debe ser el bien con que se desea celebrar la operación debe limitarse a las posibilidades de oferta, el arrendamiento financiero, es una operación por la cual el arrendatario siempre tiene la plena opción para elegir el bien objeto de la operación ó para determinar sus características específicas.

En segundo término, el llamado arrendamiento financiero permite al arrendatario utilizar el bien objeto solamente durante la vida útil del mismo, y al final del contrato, puede adquirir la propiedad del bien utilizado o prorrogar el contrato; en contraste de éste amplio margen de acción, el arrendatario simple está inflexiblemente obligado a utilizar determinado bien no solamente por la vida útil que éste le pueda prestar, sino por el plazo originalmente con venido con el arrendador, al cabo del cual solamente podrá prorrogar el contrato si se cumplen determinadas condiciones, como son el hecho de haber vivido por un número considerable de años en el inmueble, de haber pagado puntual-

mente las rentas, la realización de reformas y trabajos de importancia en el inmueble, etc.

También como ventaja del arrendamiento financiero en relación al arrendamiento simple tenemos el aspecto del financiamiento. Para el arrendatario simple, el arrendamiento siempre significa la carga onerosa de pagar las mensualidades correspondientes, lo que no sucede con el arrendatario financiero, como se desprende de lo siguiente:

"...las incitaciones para recurrir al Leasing son múltiples. Así por ejemplo, simplifica la gestión y aporta un elemento de flexibilidad a la política de inversiones. Nótese que asegura la íntegra financiación de una inversión a través de fondos externos. Permite llevar a cabo una economía de los fondos propios, que pueden ser utilizados para cumplir otros fines o simplemente reforzar la tesorería. Además el Leasing implica que los pagos periódicos pueden estar estrechamente adaptados a los ingresos que se obtienen de la explotación de los bienes financiados".(1)

Otra ventaja importante que tiene el arrendamiento fi-

nanciero con respecto al arrendamiento simple en beneficio del arrendador es la fijación característica de las siguientes condiciones:

a).- El precio por el uso debe ser superior al precio de compra de la arrendadora.

b).- La arrendadora debe adquirir el objeto conforme a las indicaciones de la arrendataria y no tendrá, frente a ésta responsabilidad alguna con respecto a vicios del objeto.

c).- La "arrendataria" se subroga en los derechos de la "arrendadora" contra el proveedor del objeto.(2)

Otra importante ventaja del arrendamiento financiero, sin duda es el atractivo que proyecta para que las empresas arrendadoras se dediquen a él. Las empresas del Leasing proporcionan liquidez a los proveedores con quienes - contratan; a su vez, estas empresas obtienen las siguientes ventajas:

"La rentabilidad, pues obtiene un importante beneficio y la seguridad de los fondos invertidos, ya que conserva la propiedad de los bienes durante el periodo de -

Leasing". (1)

Pero, incuestionablemente, la ventaja que podemos considerar más importante en el Leasing es la calidad especial del arrendador financiero, calidad que suministra una amplia seguridad a las partes en el Leasing de que éste se llevará a cabo en forma eficaz y segura.

(1) Cabanillas Sánchez, Antonio "Naturaleza del Leasing o Arrendamiento Financiero". Madrid, Anuario de Derecho - Civil, Tomo XXXV Fasc 1 Enero-Marzo de 1962, pag. 45 y 46.

(2) Vázquez Pando, Fernando A. "En Torno al Arrendamiento Financiero". México, Revista de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho, Año 4 Número 4, 1960, pag 267.

(3) Cabanillas Sánchez, Antonio op. cit. pag. 46.

**CAPITULO III**

**CALIDAD DE ARRENDADOR FINANCIERO**

Varias y muy importantes son las obligaciones que tiene que cubrir la arrendadora financiera, tales como:

I.- Adquirir el bien objeto del arrendamiento conforme a instrucciones precisas del arrendatario.

II.- Entregar el bien.

III.- Ceder derechos contra el vendedor en su caso.

IV.- Conservar el bien.

V.- Obligación de cumplir las opciones terminales.

VI.- Obligaciones de contratar las primas de seguro que se regirán conforme a la naturaleza del bien.

VII.- Invertir en bienes y valores de acuerdo con la autorización de S.H.C.P. y escuchando la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.(1)

Este tipo de obligaciones, muy complejas y delicadas difícilmente podrían ser realizados por un particular común, como sucede típicamente en el caso del arrendamiento

simple de inmuebles. Un particular difícilmente podría establecer relaciones comerciales con sus proveedores, entablar líneas de crédito contratos empréstitos, etc. Para el efecto se necesitan empresas que, bien establecidas, puedan encarar éste tipo de obligaciones que con mucho superen los recursos de los particulares. Esas empresas son las arrendadoras financieras, que de acuerdo con nuestra Ley General de Organizaciones de Crédito, debemos considerarlas como tales. Anteriormente, ó sea con antelación al 30 de diciembre de 1981. no se requería de concesión, permiso ó autorización especial para ejercer la actividad de arrendamiento financiero, y en ese entendimiento los bancos organizaban paralelamente a sus actividades crediticias sociedades expresamente dedicadas al arrendamiento financiero. Sin embargo, a partir del 30 de diciembre de 1981, se requirió ya de la concesión especial para operar como arrendadoras financieras. Esa necesidad de autorización de las arrendadoras financieras las somete a la inspección constante de la Secretaría de Hacienda, la que les fija el capital mínimo para su operación al igual que las condiciones generales de ésta. De la misma manera, ésta autorización sujeta a las arrendadoras a la supervisión de la Comisión Nacional de Valores cuando se trata de invertir por parte de las arrendadoras.

Esta autorización necesaria imprime seguridad jurídica a la operación del arrendamiento financiero, que permite a los usuarios de las arrendadoras tener confianza absoluta en la operación de éstas y aceptar algunas condiciones anexas que les impone la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito tales como:

1.- La nula responsabilidad por parte de las arrendadoras por defectos o vicios de la cosa señalada para el arrendamiento, (responsabilidad que recae lógicamente en el proveedor del bien que es materia del contrato).<sup>(2)</sup>

2.- La exención de la responsabilidad de contratar seguro para garantizar la cosa dada en arrendamiento financiero.<sup>(3)</sup>

Junto con todas las implicaciones de seguridad jurídica que tiene la autorización, se suma la serie de prohibiciones que tienen las arrendadoras que absorber, como la de no invertir más de 60% de su activo en la adquisición de bienes inmuebles y equipo de oficina, la de no emitir valores o acciones propias, la de no adquirir divisas sin la autorización respectiva, etc. Estas prohibiciones están respaldadas por penas de 3 meses a 2 años (de prisión) y -



multa de 30 a 300 días de salario, para el caso de directores de las arrendadoras (4) y por una pena de 2 a 10 años y multa de 250 a 2,500 días de salario para el caso de funcionarios y empleados de las mismas arrendadoras.(5)

Sin duda, todos estos requisitos de funcionamiento constituyen una amplia garantía de buenas relaciones del arrendamiento financiero, pero todavía más atractivos que estas garantías, son las llamadas opciones terminales de arrendamiento financiero, que estudiaremos a continuación.

(1) Art. 24 de la "Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito"

(2) Art. 31 de la "L. O. O. A. A. C. "

(3) Art. 35 de la "L. O. O. A. A. C. "

(4) Art. 96 de la "L. O. O. A. A. C. "

(5) Art. 97 de la "L. O. O. A. A. C. "

**CAPITULO IV**  
**LAS OPCIONES TERMINALES**

Sin duda, el mayor atractivo del arrendamiento financiero para el arrendatario son las opciones terminales que presenta, ya que además de haber utilizado el bien la naturaleza del contrato estima que:

Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones a cargo de las partes, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

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

III.- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se establezcan en el contrato. (1)

Estas opciones terminales plantean grandes dudas entre los expertos acerca de la verdadera naturaleza del arrendamiento financiero. ante el problema, algunos sólo aciertan a decir que se trata de un contrato "sui generis", de muy difícil conceptualización. Esta forma de enfocar la naturaleza del arrendamiento financiero sin duda, puede resultar atractiva pero tiene el gran inconveniente de desconocer el paralelo que tiene con otras figuras u operaciones de crédito.

Ese desconocimiento no se presenta entre quienes catalogan a arrendamiento financiero como una especie de apertura de crédito:

"A mi modo de ver y si se parte de la operación fundamental y sus diversas etapas posteriores, considero que la operación de arrendamiento financiero es una apertura de crédito, con modalidades en cuanto a sus disposición y destino, y sujeto a condiciones. Así se tiene que la operación básica de apertura de crédito permite un destino específico: el arrendamiento de determinados bienes (si éstos bienes son adquiridos por el arrendador con el importe del crédito estimado que no modifica su naturaleza); ahora bien, las modalidades terminales están sujetas a las

condiciones que pacten las partes y, a mi juicio constituyen la ejecución final del contrato, o en su caso, establecen la necesidad de celebrar otros contratos.(2)

Desde luego, como veremos posteriormente, es errónea - ésta equiparación del arrendamiento financiero al contrato de apertura pero, lo importante, es destacar la controversia que suscita el planteamiento de las opciones terminales, y siguiendo con esa controversia, podemos señalar - también la opinión de quienes ven en el arrendamiento financiero un contrato mixto:

"... el arrendamiento financiero es un contrato mixto formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por el arrendador... las figuras principales del bastidor contractual del llamado Leasing coinciden una por una con las del arrendamiento y la promesa unilateral de venta, puesto que las dos partes contratantes se obligan -recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto y, además, el arrendador, en forma unilateral, asume contractualmente las obligaciones de celebrar un contrato futuro de compra-venta..."(3)

Los errores de éste enfoque posteriormente serán ana-

lizados. Lo importante del mismo radica en destacar como - la conjugación de opciones terminales hace posible que, en una figura jurídica diversa del arrendamiento y la compra, se puedan conjugar tanto los atributos del arrendamiento - como los de la compra. Entendiendo ésta conjunción de opciones y el hecho de que el arrendamiento financiero configura un mecanismo con identidad propia, otro sector de - la doctrina que nos dá una opinión más acertada acerca del arrendamiento financiero.

"...es una figura típica del derecho consuetudinario que... podríamos definir como un contrato en virtud del - cual, una de las partes se obliga a adquirir un bien y a - conceder el uso del mismo a otra parte, por un plazo for- zoso para ambas y, a elección de ésta, a transmitirle la - propiedad del objeto al término del plazo o prorrogar el - plazo del uso, o alguna otra opción, y la otra parte se - obliga a cubrir una parte determinada o determinable como contra prestación del uso, aún en el supuesto de pérdida - del objeto, y a ejercitar necesariamente algunas de las - opciones previstas a la terminación del plazo forzoso".(4)

Esta sin duda es la definición más acertada de la na- turaleza del arrendamiento financiero creo que es acertada

porque no toma aisladamente las tres típicas operaciones - del arrendamiento financiero para explicarla, sino que denota con profunda atención como sólo con el conocimiento - conjunto de las tres es posible darle al arrendamiento financiero identidad propia.

Claro, si tomamos en cuenta solamente la primera opción terminal, el arrendamiento financiero nos parecerá - una promesa de venta, toda vez que al término del contrato la arrendadora se compromete a vender a la arrendataria el bien arrendado. Pero si tenemos en cuenta que la promesa - de venta es un contrato que no da origen más que a la compra-venta formalmente realizada entonces debemos deshechar inmediatamente la asimilación del arrendamiento financiero a la promesa de venta, porque el arrendamiento financiero también da pie a la posibilidad de prórroga del contrato - original o a la venta del bien arrendado a un tercer comprador en ésta misma perspectiva, comparar a nuestro contrato con una simple venta en abonos significa seguir la - "perspectiva" exploratoria que siguió nuestra política - fiscal para ubicar al arrendamiento financiero en un tratamiento específico, al igual que ignorar el propósito - fundamental del arrendamiento financiero, que es el de - servir como instrumento de "facilitación" de crédito (financiamiento) para las transacciones mercantiles, sin ne-

cesidad de comprometer directamente activos con compras o arrendamiento de muebles o inmuebles.

Si seguimos con esta perspectiva parcial de las opciones terminales del arrendamiento financiero, veremos en éste un simple arrendamiento si consideramos solamente la opción de participación que tiene el arrendatario financiero en la posible venta del bien arrendado, opción que se asemeja mucho al derecho preferencial que tiene el arrendatario que ha vivido considerable número de años (5) en un inmueble para ser considerado como primer comprador en caso de venta de éste. Limitados a esa opción, desde luego que el arrendamiento financiero se nos presenta con un carácter acentuadamente "arrendatario" pero, abriéndose a un enfoque más amplio, nos encontramos con que al arrendador financiero se le puede obligar a adquirir determinados bienes para conceder su uso o goce temporal al arrendatario.

"Los contratos usuales en México no consignan semejante obligación; la generalidad de ellos parte del supuesto que el arrendador ya adquirió el bien objeto de la operación. (5)



Huelega decir que ese enfoque parcial de opciones terminales reincida en el defecto de ignorar, o mejor dicho, suponer de antemano que la intención del arrendatario es la de simplemente servirse del contrato para obtener financiamiento, cuando en realidad al final del contrato puede decidir entre adquirir el mismo la casa o proseguir con el contrato. (según sus necesidades específicas).

Para entender, pues, la dinámica del arrendamiento financiero, es necesario tener en cuenta la conjunción de las tres opciones terminales porque si bien en la práctica suele aplicarse una, o sólo dos de las opciones terminales, el arrendamiento financiero no puede entenderse sino como la unión de las tres. Esa dinámica del arrendamiento financiero permite que en algunos países, como Inglaterra y Estados Unidos se suprima la opción de comprar:

"... en el caso de Estados Unidos e Inglaterra, los contratos de Leasing no suelen recoger esa cláusula de opción de compra, pues según las disposiciones fiscales, si el usuario compra el bien objeto del Leasing, automáticamente el contrato se transforma en una compra-venta a plazo, con la siguiente pérdida de la desgravación de impuestos al arrendador".<sup>(10)</sup>

Pero si se suprime ésta opción subsisten las otras - dos, estas tres posibilidades se suelen conjugar con otras que discrecionalmente pueda aprobar la Secretaría de Hacienda, con lo que nominalmente son tres las opciones terminales, pero éstas pueden llegar a más y ofrecer grandes atractivos como:

1.- Sustituir para el arrendatario a los créditos bancarios.

2.- Los procedimientos de depreciación fiscal establecidos en algunos países son muy flexibles.

3.- El arrendatario se evita erogaciones en efectivo para adquisición de activos fijos por lo cual dispone de más capital de trabajo.

4.- Mediante el arrendamiento financiero asegurar el 100% del valor del equipo, en comparación con otros instrumentos que sólo cubren parte de él.

5.- Con el arrendamiento no se tiene que pagar forzosamente el, valor total del bien arrendado, ya que al término del plazo pactado es posible vender equipo (a menos - de que sea sumamente especializado) al precio del mercado. (7)

Este atractivo del arrendamiento financiero proyectado

por sus opciones terminales se refleja extraordinariamente en la posibilidad de dar en arrendamiento financiero bienes inmuebles.

- (1) Artículo 27 de la "L. G. O. A. A. C. "
- (2) Acosta Romero, Miguel "Derecho Bancario". México, Ed. Porrúa, 1986, pag. 586.
- (3) Díaz Bravo, Arturo "Contratos Mercantiles". México, Ed. Harla, 1983, pag. 91.
- (4) Vázquez Pando, Fernando "En torno al Arrendamiento Financiero". México, Revista de Investigaciones Jurídicas, Año 4, Num. 4, 1980, pag. 267.
- (5) Díaz Bravo, Arturo op. cit. pag 92.
- (6) Gutierrez Viguera, Manuel "El Leasing como Institución Financiera". Madrid, Ed. Tecnos, 1973, pag. 76.
- (7) Acosta Romero, Miguel op. cit. pag. 583.

**CAPITULO V**

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES**

Podemos conceptualizar varios tipos de Leasing o arrendamiento financiero:

1.- El arrendamiento financiero liso y llano: Esta forma de arrendamiento financiero prácticamente puede equipararse, sin que esa equiparación sea total, a un arrendamiento liso y llano, en el que el valor del conjunto de las rentas iguala o excede el valor de las erogaciones efectuadas por el arrendador en el equipo objeto del contrato y devuelve la disponibilidad del bien arrendado.

2.- El arrendamiento financiero con opción a compra a un precio simbólico: En éste tipo de contrato, el arrendatario ejerce su especie de derecho de tanto en la venta del bien o los bienes arrendados.

3.- El arrendamiento financiero con opción a renovación del contrato. En éste tipo de contrato, el arrendatario hace uso de la opción de prórroga que tiene para continuar el contrato.

4.- El arrendamiento financiero con opción de participación en las utilidades de la venta del equipo, arrendamiento cuyas ventajas principales enunciamos anteriormente.

### B. - El arrendamiento financiero de inmuebles.

Esta última modalidad de arrendamiento financiero es - la menos socorrida en la práctica. Dada la finalidad del - arrendatario financiero, que básicamente es la de obtener una especie de fuente de crédito para resolver sus problemas financieros, resulta muy improbable que el arrendatario tome un bien que básicamente puede obtener por medio - del arrendamiento simple. Si a esas consideraciones agregamos el hecho de que el arrendamiento de inmuebles, como veíamos antes, es una operación básicamente civil, entonces tenemos un panorama suficiente de argumento que explican perfectamente bien la poca frecuencia operativa del - arrendamiento financiero de inmuebles.

"No puede haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 del Código de Comercio expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación - comercial".(1)

Si el arrendamiento de inmuebles es una operación -

esencialmente civil, entonces ¿cómo podemos hablar de un arrendamiento financiero de inmuebles de naturaleza esencialmente mercantil?

Atendiéndonos al dato del ánimo de especulación comercial. El inmueble dado en arrendamiento financiero no es utilizado por el arrendatario con el propósito únicamente "habitacional", que rige el arrendamiento civil, sino con un propósito de lucro, propio de toda actividad mercantil:

"Es normal que la actividad mercantil como actividad económica se ejercite profesionalmente, es decir, aquel que la desarrolle lo hace con el fin de obtener una ganancia, y por esto, la regla de las relaciones jurídico mercantiles es que todo acto tienda a realizar ese fin".(2)

Si es claro el carácter mercantil de arrendamiento financiero inmobiliario, ¿porque entonces no existe la aceptación plena de la identidad mercantil del arrendamiento financiero inmobiliario?. Esta reticencia a aceptar esa identidad se dá especialmente en sistemas como el español, donde se presentan argumentos como éstos para no reconocer la naturaleza mercantil de la operación que comentamos:

Si la cláusula de opción de compra no desnaturaliza substancialmente la mecánica del arrendamiento ¿porqué entonces las empresas de arrendamiento financiero requieren de autorización especial para dedicarse a ese tipo de actividades? porque un simple particular, si es que no se desvirtúa la naturaleza esencial del arrendamiento, no puede dedicarse a éste tipo de actividades, so pena de sufrir las sanciones correspondientes que marca la Ley de Instituciones de Crédito. Sería justo aplicar las reglas de los contratos mixtos en el arrendamiento inmobiliario y así aplicar la legislación civil a la arrendataria si ésta es una empresa tan mercantil, tan especulativa como la del arrendamiento financiero.

Consideramos que no es posible aplicar la legislación civil a la arrendataria porque en el arrendamiento financiero inmobiliario podemos apreciar éste rasgo típico de los contratos mercantiles:

"En las convenciones mercantiles, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados".(2)



Efectivamente, en el arrendamiento financiero se nota palpablemente esta caracterización de todos los contratos mercantiles, porque la validez del contrato no depende para nada de las formalidades legales aunque éstas formalidades den seguridad jurídica y solidez operativa al arrendamiento financiero y, confirmando esta mercantilidad del arrendamiento financiero, tenemos a la misma Ley Federal de protección al consumidor que, dejando su afán protectorista que le llevó a absorber prácticamente el arrendamiento civil en el arrendamiento financiero dispone que las cuestiones relacionadas con el arrendamiento financiero se rijan por su Ley respectiva, o sea, la de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.<sup>(4)</sup> Esta diferenciación de legislaciones que hace la Ley de protección al Consumidor de fundamento al siguiente paralelismo:

"La CNBS (La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros) estará facultada para señalar las cláusulas básicas obligatorias de los contratos de arrendamiento financiero y aprobar o modificar los modelos de contratos que tengan en operación las arrendadoras financieras.

Es posible que la Comisión tenga en cuenta las funciones trascendentales que tiene sobre este particular, una de las cuales... es la equivalente de la Procuraduría

Federal del Consumidor para el efecto de que no apruebe - contratos legítimos como los que en el pasado aprobó en el caso de las instituciones de capitalización".(5)

Hasta quienes sostienen la argumentación de que el - arrendamiento de inmuebles es una operación civil se contradicen constantemente se advierte por los estudios del - arrendamiento financiero la generosidad de las cargas que debe afrontar el arrendatario y, ante esta observación, - dichos estudios reaccionan señalando la conveniencia de - distribuir equitativamente responsabilidades entre la - arrendadora y la arrendataria del arrendamiento financiero. Lógicamente, habría que esperar que aquella postura que defiende a capa y espada la naturaleza "arrendataria" del arrendamiento financiero se hiciera eco de los argumentos proteccionistas hacia la usuaria del arrendamiento, sin embargo, en forma sorprendente, la postura "civilista" del arrendamiento financiero no respalda éstos argumentos;

"El cliente no es una víctima del poder financiero de la sociedad del Leasing. Es necesario recordar que la - clientela es numerosa y variada. Al generalizar, el Tribunal ignora el cumplimiento real de las sociedades de Leasing que suelen reducir el monto de la indemnización, a la

cual den en carácter de garantía de buena ejecución del - contrato. Tampoco debe olvidarse que el material que ha de restituirse tiene un valor muy escaso. Al afirmar que las sociedades de Leasing imponen unas condiciones de muy graves consecuencias, desconoce éste tribunal la existencia - del contrato, en el cual las partes definen las condiciones particulares y derogatorias, de las disposiciones legales de común acuerdo, teniendo el arrendatario (el - usuario) cuando ha ejecutado de manera convenida sus - obligaciones, al entregar la casa arrendada, después de - haber pagado el precio (al suministrador) y asegurado un - goce apacible de ésta".(6)

Esta contradicción de argumentos en suma, nos demuestra la mercantilidad del arrendamiento inmobiliario y el - mejor desarrollo del arrendamiento financiero, evidentemente, dependerá mucho de que se redefina la "mercantilidad" del arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial en el Código de Comercio. Si se presenta ésta redefinición, evidentemente que las perspectivas - optimistas de desarrollo del arrendamiento financiero inmobiliario aumentarán mucho, dada la extraordinaria complejidad que reviste el financiamiento de la construcción de locales comerciales y complejos industriales. Para montar la operación del arrendamiento financiero inmobiliario,

se requiere que la empresa de arrendamiento financiero - tenga avanzados conocimientos de intermediación en la compra y venta de bienes inmuebles.

Este conocimiento de la empresa le conecta con muchos-capitalistas y usuarios, que solicitan sus servicios para tomar en arrendamiento bienes inmuebles. Con las cuotas de arrendamiento, la empresa puede adquirir varios inmuebles, los que también son financiados por la contratación de - seguros. Evidentemente, un particular no puede encarar ése tipo de operaciones, lo que reafirma el carácter mercantil del arrendamiento financiero inmobiliario que es perfectamente entendido por legislaciones como la francesa, que - establecen lo siguiente:

"... éstas operaciones solo pueden ser realizadas de modo habitual por empresas comerciales especializadas en - el arrendamiento de inmuebles, profesionales que toman la denominación de "Sociedades Inmobiliarias para el Comercio y la Industria", cuyos estatutos deben cumplir un conjunto de requisitos (entre ellos, el de tener un capital mínimo de diez millones de francos) y ser aprobadas por el Ministerio de Economías y Finanzas".(7)

El arrendamiento financiero inmobiliario, en suma, - tiene una naturaleza eminentemente mercantil y en vano podemos asimilarlo a la naturaleza civil del arrendamiento - o a otras figuras del Derecho Mercantil como veremos a - continuación.

Se trata de un contrato mercantil consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, por el - cual el arrendatario financiero precisado de adquirir un - un inmueble para destinarlo durante un tiempo determinado a fines habitacionales, agrarios, comerciales o de servicios, adquirido dicho bien la arrendadora financiera, procede a entregarlo a su contraparte para que lo use un - tiempo determinado en el contrato satisfaciendo como contraprestación periódicamente o con una cantidad que comprenda el valor del bien, los gastos de adquisición y demás accesorios y optar por cualquiera de las opciones terminales:

- a) Adquisición del bien.
- b) Prórroga del plazo.
- c) Participación del producto de la venta del bien.

A diferencia de lo que ocurre en los bienes muebles, - los inmuebles están sujetos a una plusvalía constante que

se obtiene por el simple transcurso del tiempo o bien, por las mejoras o servicios públicos de lo que se ve beneficiado. Por esto la duración del contrato es diferente en - los bienes muebles generalmente coincide con la vida útil de ellos, y en los inmuebles habrá que tomar en consideración el lapso de utilización considerado necesario para la explotación económica del inmueble.

El arrendamiento financiero inmobiliario, está sujeto a las normas previstas para los arrendamientos urbanos y - que estos tienen por objetos inmuebles comerciales e industriales y que en el único caso en el cual no se aplicarían las disposiciones del Arrendamiento Financiero Inmobiliario, sería cuando el objeto del contrato lo constituyera una unidad patrimonial con vida propia, o sea, cuando se trata de un arrendamiento financiero de industria. El - derecho mexicano si permite la consertación de un contrato de Arrendamiento Financiero sobre bienes inmuebles, lo -- que parece no estar permitido, es que sea la propia arrendadora financiera la constructora del inmueble, como también se prohíbe que fabrique o produzca los equipos objetos del contrato limitaciones que están en función de su - naturaleza jurídica de organizaciones auxiliares de crédito, cuya función es complementar las actividades de finan-

ciamiento. El arrendatario financiero podrá ofrecer a la arrendadora financiera, la celebración de su contrato de arrendamiento financiero sobre un inmueble construido, un edificio o cualquier otra construcción susceptible de ser dada para su uso o goce.

El arrendamiento financiero en el Derecho Mexicano actual. El diario oficial del 30 de diciembre de 1981, publicó un decreto mediante el cual se reforma la "Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares", y señala la forma en que habrá de reglamentarse el contrato de arrendamiento financiero, "versión mexicana" del Leasing, objeto de esta tesis.

"Artículo único. Se reforman los Artículos 30. último párrafo, 46 bis 8, 47, 51 fracción III, 53, 54 fracción II y 57, la denominación del capítulo III del título tercero de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, y se adicionan los artículos 30. con una fracción II, 8A. fracción IX con punto 4, 46 bis I con una fracción III bis, 46 bis 2 con una fracción IV bis, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 94 bis 7 y 94 bis 8 de la propia ley, según publicación del Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1985 se decreta la Ley General de Organizaciones y Activi-

dades Auxiliares del Crédito en la cual se regula con similitud a la ley anteriormente expresada, la figura del arrendamiento financiero. De ley vigente se transcriben algunos artículos que se consideran característicos de la presente investigación.

Estas organizaciones para operar deberán registrarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, Quedando sujetos a su vigilancia, sin perjuicio de lo dispuesto respecto a los almacenes generales de depósito y a las arrendadoras financieras conforme a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito de la cual transcribere parcialmente:

"Artículo 50. Se requerirá concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el establecimiento de almacenes generales de depósito y arrendadoras financieras. Estas concesiones podrán ser otorgadas o denegadas por la Secretaría o la Comisión, en su caso, según su apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento".

#### CAPITULO II DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS:

Artículo 24. Las sociedades que disfruten de concesión para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán reali-



zar las siguientes operaciones:

- I.- Celebrar contrato de arrendamiento financiero;
- II.- Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero; país o de entidades financieras del exterior, para
- III.- adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;
- IV.- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, - fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero;
- V.- Obtener crédito y préstamos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionados con su objeto social;
- VI.- Derogado.
- VII.- Derogado.
- VIII.- Derogado.
- IX.- Constituir depósito, a la vista y a plazo en Instituciones de Crédito y Bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto de la comisión nacional de valores;
- X.- Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus ofici-

nas;

XI.- Las demás que en ésta u otras leyes se les autorice, y

X.- Las demás operaciones análogas y conexas que mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

De acuerdo a la ley, el concepto del arrendamiento financiero en nuestro derecho actual.

Artículo 25. "Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso, a persona física o moral, obligándose está a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable y que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el art. 27 de esta ley..."

Dentro de las obligaciones del arrendatario financiero, se encuentra: A) Notificar por escrito a la arrendadora, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento

del contrato, cuál de las opciones va a adoptar respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión. -  
 B) Servirse de los bienes solamente para el uso convenido.  
 C) Responder de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros art. 29.

De igual forma las obligaciones de la arrendadora financiera: A) Conservar los bienes en el estado que permita su uso. B) Conservar los bienes, dándoles el mantenimiento necesario, hacer las reparaciones que se requieran según se haya convenido en el contrato relativo.

El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, señala en su último párrafo la formalidad que deberán revestir los contratos de arrendamiento financiero: Otorgarse por escrito o ratificarse ante la fe de Notario Público, y asentarse si se desea en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

Artículo 31.- Riesgos de la arrendataria financiera:

- I.- Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total.
- II.- Pérdida parcial o total de la casa, aunque ésta se -

realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

III.- En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufriran los bienes dados en arrendamiento financiero. (9)

- (1) Rojas Villegas, Rafael "Compendio de Derecho Civil". México, Ed. Porrúa, 1975, pag. 216.
- (2) Vázquez del Mercado, Oscar "Contratos Mercantiles". México, Ed. Porrúa, pag. 58.
- (3) Martínez Flores, Miguel "Derecho Mercantil Mexicano". México, ED. Pax, 1980, pag. 37.
- (4) Artículo 24, de la "Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito".
- (5) Acosta Romero, Miguel op. cit. pag. 591.
- (6) Cabanillas Sánchez, Antonio op. cit pag. 109.
- (7) Amorós Guardiola, Manuel "El Leasing Inmobiliario y su inscripción registral". Madrid, Julio agosto No. 589 pag. 878.
- (8) Leon Tovar, Soyla H. "El Arrendamiento Financiero". México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U. N. A. M., 1989. pp. 136-146.
- (9) Olvera de Luna, Omar op. cit. pp. 182-186.

**CAPITULO VI**  
**CONTRATOS AFINES**

Como hemos visto anteriormente, en relación con el arrendamiento financiero se establecen varios paralelismos con otras figuras contractuales, lo que hace necesario que distingamos el arrendamiento financiero de esas otras figuras afines, y como trataremos específicamente el arrendamiento financiero inmobiliario, debemos extremar nuestra diferenciación, incluso con las otras clases de arrendamiento financiero.

Se dice que el arrendamiento financiero se asemeja al crédito refaccionario por la finalidad elemental de obtención de una fuente de financiamiento, por lo que se pagan capital, intereses y otros gastos relacionados. También puede decirse que ambos contratos son irrevocables que fiscalmente reciben un tratamiento especial de deducción y acumulación pero, sin duda lo que distingue a ambos contratos es la existencia de las tres opciones terminales en arrendamiento financiero que no encontramos de ninguna forma en el crédito refaccionario.

Sobre la posible analogía entre la apertura de crédito y el arrendamiento financiero inmobiliario, cabe señalar que ambos contratos sirven de fuente de financiamiento, como puede advertirse de la siguiente apreciación.

"En el sector puramente privado (por oposición al bancario), éste contrato (la apertura) ha tenido arraigo importante, básicamente en lo que se refiere a los créditos concedidos por grandes empresas a sus clientes en la venta de artículos muebles al menudeo. Tal es el caso de la venta de automóviles, artículos eléctricos e incluso servicios como viajes y asistencia médica... "(4)

Pero como sucede en el caso del crédito refaccionario, la diferencia notable que existe con el arrendamiento financiero es el término del contrato, ya que en el arrendamiento financiero privan las tres opciones, en contraste con la apertura, que se extingue automáticamente si hay un plazo fijo. Si no existe ese plazo fijado, ni se renuncia unilateralmente al contrato, éste concluye si se presentan las siguientes circunstancias:

"... haber dispuesto el acreditado la totalidad de su importe a menos que el crédito se haya abierto en cuenta corriente.

- La falta o disminución de las garantías pactadas a cargo del acreditado, ocurridas con posterioridad al contrato, a menos que el acreditado suple o sustituya debidamente la garantía dentro del término convenido para

tal efecto.

- La muerte, interdicción, inhabilitación o ausencia - del acreditado, o por disolución de la sociedad a cuyo - favor se hubiere concedido el crédito".(2)

Con relación a otras analogías que se presentan con el arrendamiento financiero inmobiliario, podemos decir que - éste tiene paralelo con el Lease Back, también conocido - con el nombre de arrendamiento ficticio. En ambos tipos de operaciones se involucra la compra y la venta de arrendamiento, pero mientras que en el arrendamiento financiero - la compra del bien a arrendar se hace por parte de la empresa arrendadora a un tercero, en el arrendamiento ficticio la compra la hace directamente el arrendador al arrendatario, quien después de vender toma en arrendamiento el bien para obtener fondos.

Con respecto al arrendamiento financiero o arrendamiento neto", podemos decir que éste, a diferencia del - arrendamiento financiero, se presenta básicamente con la - compra de equipo industrial, en tanto que el arrendamiento financiero inmobiliario lo encontramos básicamente empleado en la construcción de instalaciones comerciales o in-



dustrias, campo en el que básicamente se requieren conocimientos de bienes raíces, de intermediarios, de fraccionadores de terrenos, etc., en el arrendamiento financiero - neto, el arrendamiento debe cubrir los gastos principales; los gastos de instalación, los impuestos y derechos, seguro de mantenimiento, etc., en tanto que el arrendamiento - financiero inmobiliario no esencialmente tiene el arrendamiento esas obligaciones.

Sumadas estas diferencias al las que ya apuntamos entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento simple de inmuebles, tenemos un panorama muy completo de la naturaleza específica del arrendamiento financiero. Esta naturaleza ha justificado; sin duda, que el arrendamiento financiero merezca un tratamiento especial en la Ley General de Instituciones de Crédito y en las estimaciones fiscales de muchas empresas, como analizaremos a continuación.

#### Contenido del contrato:

Obligaciones y derechos de las partes.

La empresa arrendadora, tiene como obligaciones primordiales: a) Pagar lo convenido al suministrador de los bienes, objeto del contrato.

b) Cuidar, en la medida de sus posibilidades, que ese material sea en poder del usuario en tiempo y formas debi-

das.

c) Dejar ese objeto en poder del posible comprador, durante el plazo estipulado.

Sus Derechos:

a) Exigir algún tipo de fianza o garantía a su contratante, desde el momento mismo de la celebración del contrato.

b) Reclamarle igualmente el precio, que de común acuerdo se señale.

c) Hacer el material objeto del contrato, las revisiones, inspecciones o superviciones, que consideren necesarias, para que a su vez, cumplir su obligación de proveer a su mejor conservación.

d) Si tal conservación no es la adecuada, exigir al usuario las indemnizaciones que previamente se hayan pactado.

e) Y dar por terminado el contrato, en los casos también previamente previstos.

Del Usuario Serán Obligaciones:

a) Conservar y usar el material dentro de las normas estipuladas en el contrato, efectuando en el mismo las reparaciones necesarias, previa notificación a la empresa Leasing, si así se ha obligado a hacerlo.

b) Pagar los gravámenes que sobre el material objeto del contrato legalmente recaigan.

c) Y naturalmente, pagar la suma de dinero que en una sola

exhibición o en varias se haya obligado a cubrir, como "precio" del contrato.

#### Sus Derechos:

- a) Utilizar en su beneficio el material que se le entrega como arrendatario en principio.
- b) Hacer suyo ese material, comprándolo según las estipulaciones del contrato, y en el término que haya aceptado a la firma del Leasing.

#### Peculiaridades del Contrato.

Del concepto que hemos aceptado para definir el Leasing, "uso y disfrute de bienes ajenos, con opción de compra", entresacamos las ideas básicas, haya que concretar hasta que punto puede el Leasing, identificarse con esos contratos, dentro de nuestro sistema legal o autentificar su propia naturaleza con respecto al arrendamiento, podemos distinguir el Leasing en que éste deja abierta la opción de compra al "arrendatario".

#### Y es importante señalar:

Primero que la opción de compra en el caso comentado es legal, no contractual, mientras que el contrato Leasing, esa opción forma parte fundamental de su naturaleza misma; sin esa opción no hay Leasing.

Segundo como veremos la Ley Civil Mexicana habla de "fin-

cas", por lo que se sobreentiende que la opción de compra de que hablamos, solo podrá estipularse respecto a arrendamientos cuyo objeto sea un inmueble; en tanto que el contrato Leasing, puede referirse a cualquier bien mueble. También podemos señalar, que es contrato consensual, bilateral y sinalagmático, oneroso y conmutativo, de tracto sucesivo, traslativo de uso y disfrute basado en la confianza y la conducta.

Es atípico. porque ninguna ley lo regula expresamente.

Es consensual.- porque tiene su momento de perfeccionamiento precisamente al coincidir el acuerdo y consentimiento de las partes.

Es bilateral.- porque en base al contrato, se crean derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Es oneroso .- en virtud de que las prestaciones a que se obliga la empresa, se compensa por la contraprestación a que el usuario o comprador se obliga, y esos beneficios mutuos pueden ser calculados desde la firma del contrato, lo que da a éste también el carácter de conmutativo.

(1) Dávalos Mejía, Carlos "Títulos y Operaciones de Crédito". México, Ed. Hartel, 1984, pag. 298.

(2) Dávalos Mejía, Carlos "Títulos y Operaciones de Crédito", México, Ed. Hartel, 1984, pag. 297.

(3) Olvera de Luna, Omar op. cit. pp. 179-182.

**CAPITULO VII**  
**CONSIDERACIONES FISCALES**

Cuando hablamos de la diferencia entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento simple, enfatizamos la importancia de esa diferencia en términos parecidos a los siguientes:

"... hemos de señalar el espíritu mismo de ambos contratos: en el primero (el Leasing), el propietario desea vender más que rentar, pues ésta última operación no es más que el atractivo para quien disfruta del bien; se trata en cierta forma de habituar a tal contraste del uso del bien, para que más tarde o más temprano lo haga suyo definitivamente. En cambio, en el arrendamiento, el propósito fundamental del propietario es renta, es decir, obtener una utilidad respecto de un bien que desea conservar en propiedad, aunque no ocioso económicamente hablando".(4)

Esta acentuación de la diferencia entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento simple puede parecer una mera cuestión académica pero, en el fondo, no lo es, dado que dependiendo de la forma como sea contemplada la naturaleza del arrendamiento financiero, se le dispensará o no un buen tratamiento fiscal. Así, por ejemplo, en Alemania, país en que se considera al Arrendamiento Financiero como si fuera simple arrendamiento del inmueble, el

tratamiento fiscal del arrendamiento financiero no ha sido muy bueno :

Igualmente, podemos advertir que el tratamiento fiscal para el Leasing en Italia no es muy bueno por la falta de una concepción clara de la naturaleza de ésta figura.

En México, la incomprensión de la real naturaleza del Arrendamiento Financiero también ha causado graves problemas desde el punto de vista fiscal, acerca de la naturaleza del arrendamiento financiero equiparaba a éste con la venta en abonos. Dicha equiparación, Nada ortodoxa desde luego, facilita la tarea de conceptuar en alguna forma el arrendamiento financiero, pero complica la tarea de recaudación fiscal al conceder amplio margen de depreciación y obtención de beneficios tanto al arrendador como al arrendatario financiero. Para corregir ésta situación, las autoridades fiscales cambiaron el tratamiento fiscal del arrendamiento financiero en los siguientes términos:

"... tratándose de contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede a otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto el arrendamiento puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador de bienes arrendados que son de -

su propiedad en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no procediendo, por tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como lo señalaba el criterio número 13 - que quedo sin efecto..." (2)

Ante este cambio de criterio, motivado por la falta de comprensión de la naturaleza, obviamente las empresas de arrendamiento financiero protestaron ante las autoridades fiscales, las que, tratando de justificar sus cambios de criterio, expresaron los siguientes planteamientos:

"... La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su ánimo de actuar bajo el principio de equidad en este problema, ofrece que a petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras, que han actuado conforme al criterio número 13 .... Autorizará durante los próximos 30 días la presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta en sus artículos 19 fracción VI inciso C y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo por depreciación de los bienes, y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo



original..." (3)

El resultado patético de estos vaivenes de criterio es que todas las ventajas que teóricamente proyecta el arrendamiento financiero, como son el suministrar una fuente de financiamiento considerablemente más barata que los créditos bancarios, la disponibilidad de capital de trabajo, el rendimiento de la inversión y la capacidad crediticia, - ventajas que corresponden a la arrendataria, como la multiplicación de sus relaciones comerciales, el fortalecimiento de su capacidad crediticia, etc.

Indudablemente, puede argumentarse, que ésta desventajosa situación no es privativa de México, ya que se presenta en muchos países como en Alemania e Italia. Sin embargo, si sería menester que existiera un cambio radical en la forma de concebir el arrendamiento financiero, que no es como el simple arrendamiento, tal como ya lo hemos demostrado. Tan necesario es el cambio de concepción que se requiere que solo hasta revisar tanto la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley de Instituciones para comprobar que no existe un tratamiento fiscal congruente.

Inexplicablemente, nuestro sistema jurídico no impulsa el arrendamiento financiero en general y ni siquiera desarrolla el arrendamiento financiero inmobiliario, cuando se

requiere urgentemente que haya impulso a la industria y a la construcción de inmuebles que desarrollen la misma industria y comercio, esta consideración puede parecer contradictoria si tomamos en cuenta que el arrendamiento financiero inmobiliario favorece principalmente a comerciantes e industriales que, incuestionablemente, no necesiten de tanta "protección jurídica", como si la necesitan los arrendatarios comunes, que normalmente no cuentan con medios suficientes para sortear la carencia de vivienda, sin embargo, como ya lo hemos visto, el Código de Comercio no considera como mercantil al arrendamiento de inmuebles lo que deja en franca desprotección a los arrendatarios comerciales e industriales que, lejos de atenerse a su "Ley Natural", como es el Código de Comercio, depende sustancialmente de la legislación civil y de la volubilidad de arrendadores comunes, que difícilmente pueden soportar los gastos que implica el arrendamiento financiero inmobiliario. Si a estos razonamientos agregamos el contrasentido, - que significa tener como "parte débil" a los industriales y comerciantes que hacen uso del arrendamiento financiero, entonces tenemos en perspectiva la inpostergable urgencia de que se considere.

- (1) Olvera Luna, Omar op. cit. pag. 181.
- (2) Herme Levy, Luis "El Arrendamiento Financiero". México, Ediciones Fiscales, 1985.
- (3) Herme Levy, Luis op. cit. pag 4d.

## CONCLUSIONS

## CONCLUSIONES

1.- El mejor desarrollo e impulso del Leasing inmobiliario debe tener siempre como primer premisa la correcta diferenciación de éste contrato con otras figuras análogas ya que si bien el Leasing puede ser considerado como un "contrato mixto", la existencia de las tres opciones terminales que implica le confiere una identidad propia diferente a otros contratos.

2.- Resulta demasiado esquemático asemejar el arrendamiento simple al Leasing. Aunque ambas figuras tengan parecido por la posible opción de compra que se da al final de ellas y por el pago de las rentas periódicas, la diferencia entre ambas figuras es la intención de contratar, pues mientras en el arrendamiento simple el propósito del propietario es simplemente arrendar para obtener un pago periódico; en el del Leasing es dar en arrendamiento ciertos bienes para obtener una fuente de financiamiento más barata y oportuna de los créditos bancarios.

3.- El Leasing tampoco puede ser comparado con la apertura de crédito, con el de cuenta corriente, o con el crédito refaccionario, ya que si bien todas esas figuras son comparables con el Leasing porque significan una

fuerza de financiamiento, en el Leasing existen las tres - opciones terminales que permiten al arrendatario comprar - el bien arrendado, o prorrogar el contrato a participar - del precio de su venta, en tanto que en los otros contra- tos la relación jurídica termina expresamente en un plazo pactado, y ahí termina la fuente de financiamiento.

4.- Esta identidad propia del Leasing se suma a la - consideración de su naturaleza eminentemente mercantil, - pues mientras el arrendamiento simple carece en lo absolu- to del propósito de especulación comercial dado que un - arrendatario común toma el arrendamiento para satisfacer - necesidades de habitación, el arrendatario financiero toma- el contrato para satisfacer su propósito de especulación - comercial, que siempre requiere de instalaciones comercia- les para su impulso. La suma de ésta consideración con la de la identidad propia del Leasing debería ser la conjun- ción suficiente de argumentos para desarrollar una adecua- da legislación sobre el Leasing inmobiliario.

5.- Sin embargo, esto no es así: Con limitado alcance, el Código de Comercio no contempla como mercantil el - arrendamiento de inmuebles sino solamente el de bienes - muebles, lo que deja en franca desprotección a comercian-

tes e industriales que quieren tomar en arrendamiento locales para su negocio ya que tendrán que atenerse a la legislación civil, y no a la mercantil, para tomar en arrendamiento los bienes inmuebles.

6.- Este contrasentido, que convierte paradójicamente a comerciantes e industriales en "partes débiles" del contrato de arrendamiento debe desaparecer en el Código de Comercio, considerado como mercantil el arrendamiento de inmuebles.

Esta necesidad de consagrar el arrendamiento de inmuebles se ve apoyado por la Ley Federal de Protección al Consumidor, que supera las cuestiones que recaen en su competencia (como el arrendamiento simple, donde necesitan amplia protección los arrendatarios comunes), de las cuestiones que caen en el campo de la Ley General de Instituciones de Crédito, como el arrendamiento financiero.

7.- Sin duda, este contrasentido impulsa la opinión de muchos tratadistas acerca de la inconveniencia de las llamadas "clausulas exorbitantes del Leasing", que supuestamente vulneran la igualdad jurídica del arrendador y del arrendatario financiero; empero, con el cambio de orientación del contrato considerando a éste como "eminenteemente mercantil", no tiene cabida ya éste tipo de opinión, que -

solo es adecuada para el arrendamiento simple, en donde -  
evidentemente el arrendatario es parte débil frente al -  
arrendador.

8.- No solamente la incomprensión de la naturaleza del Leasing se refleja en el Código de Comercio, sino también - en la legislación fiscal y en la de Instituciones de Crédito, en virtud del incongruente tratamiento fiscal que se le ha dado al Leasing, conceptuándolo primeramente como - venta en abonos y después como "Arrendamiento Mixto". El - resultado de ésta incongruente concepción es la eliminación de las ventajas que implica en teoría el Leasing, para el arrendatario, como la capitalización del trabajo, la obtención de crédito oportuno y barato, la obtención de - equipo suficiente y moderno, etc. Para el arrendador, el - contrato también pierde su atractivo, porque ya no representa una vía importante de contactos, de intermediación - financiera e inmobiliaria, etc.

9.- Se requiere, para un mejor impulso del Leasing - inmobiliario, que la legislación fiscal deje de asimilar - el Leasing con el arrendamiento simple y con la venta en - abonos, para que, considerando que si bien el contrato - conjuga rasgos de otras figuras, tiene una identidad y so-



ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

bre todo, una utilidad propia, que requiere ser incentiva de la misma manera que el arrendamiento simple para solucionar el problema de la vivienda.

10.- Se requiere también, para mejor desarrollo del Leasing inmobiliario, que la Ley General de Instituciones y la legislación fiscal (ISR é IVA), consagren específicamente ésta figura, que solamente a través de la doctrina y la legislación extranjera es conocida en nuestro país. - Este olvido del Leasing inmobiliario no concuerda con la tradición y el espíritu de nuestra legislación, que se supone que impulsa constantemente el desarrollo de la vivienda, de la industria y del comercio en nuestra nación.