



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CAMPUS GUADALAJARA

PRECISIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN MÉXICO.

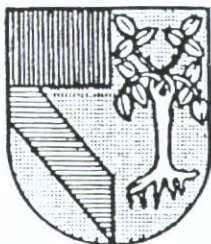
DANIEL GARCÍA GODOY

Tesis presentada para optar por el título de Licenciado en
Derecho con Reconocimiento de Validez
Oficial de Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.

Zapopan, Jal., Enero de 2004.



57705



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CAMPUS GUADALAJARA

PRECISIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN MÉXICO.

DANIEL GARCÍA GODOY

Tesis presentada para optar por el título de Licenciado en
Derecho con Reconocimiento de Validez
Oficial de Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.

Zapopan, Jal., Enero de 2004.

CLASIF: TE XV 2004 G92

ADQUIS: 57705 1

FECHA: 05/08/05

DONATIVO DE _____

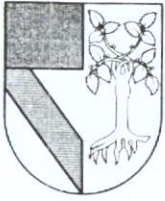
\$ 154 h., 22 cm. + 1 ejemplar + 1 ejemplar

200. Biblioteca Facultad de Ciencias Exactas y Naturales - Universidad Nacional de Córdoba
46.043 46 BAR 2004
2004 - 2004 (1000)

200. Bibliografía: 1. 103-104

1. Teoría y práctica de la enseñanza - Universidad Nacional de Córdoba

- 2. Contenido
- 3. Análisis



ESCUELA DE DERECHO

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

CAMPUS GUADALAJARA

DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

C. DANIEL GARCÍA GODOY

Presente

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Exámenes Profesionales y después de haber analizado el trabajo de titulación en la opción TESIS titulado: **PRECISIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MÉXICO**. Presentado por usted, le manifiesto que reúne los requisitos que obligan los reglamentos para ser presentado ante el H. Jurado del Examen Profesional, por lo que deberá entregar ocho ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

Atentamente

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



LIC. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA

Guadalajara, Jalisco, Enero 8 del 2003.

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CAMPUS GUADALAJARA
ESCUELA DE DERECHO
LICENCIADO ALBERTO ALARCÓN MENCHACA
DIRECTOR
P R E S E N T E

Apreciable licenciado Alarcón:

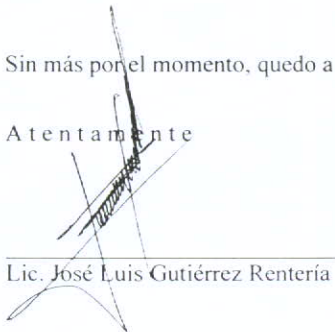
Sirva el presente para hacer de su conocimiento que el señor Daniel García Godoy ha terminado exitosamente su trabajo de tesis necesario para la obtención del título de licenciado en Derecho.

El trabajo desarrollado por el señor Godoy fue denominado "*Precisiones en el Contrato de Arrendamiento Financiero en México*", siendo satisfactorio su contenido tanto en la forma como en el fondo del mismo.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier comentario al respecto.

Atentamente

Lic. José Luis Gutiérrez Rentería

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Luis Gutiérrez Rentería", is written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and overlaps the line.

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I. ¿Qué es un contrato y un convenio?	6
CAPÍTULO II. Clasificación de los contratos	9
A. Unilaterales y bilaterales	9
B. Onerosos y gratuitos	10
C. Conmutativos y aleatorios	10
D. Reales y consensuales	10
E. Consensuales, formales y solemnes	11
F. Principales y accesorios	11
G. Instantáneos y de tracto sucesivo	12
H. Nominados e innominados	12
CAPÍTULO III. El arrendamiento financiero frente al arrendamiento civil	14
A. Concepto	14
B. Clasificación	20
C. Especies de contratos de arrendamiento	21
D. Elementos esenciales	26
E. Elementos reales	27
CAPÍTULO IV. El contrato de opción frente al arrendamiento financiero	29
A. Concepto	31
B. Partes	33
C. Elementos	33
D. Forma	35
E. Elementos esenciales	36
F. Naturaleza jurídica de la opción	39
G. Clasificación	42
CAPÍTULO V. El contrato de arrendamiento con opción a compra regulado por el <i>Código Civil para el</i> <i>Estado de Jalisco</i>	44
A. Concepto	44
B. Elementos	47
C. Forma	48
D. Objeto	50
E. Diferencias con el contrato de arrendamiento Financiero	50
CAPÍTULO VI. El contrato de arrendamiento financiero <i>leasing</i>	58
A. Antecedentes	58
B. El contrato de <i>lease</i> como antecedente del	

<i>leasing</i> financiero	60
C. Denominación	63
D. Concepto	64
E. Naturaleza jurídica	70
F. Legislador competente en materia de <i>leasing</i> financiero	76
G. Características	77
H. Carácter civil o mercantil del arrendamiento financiero	82
I. Elementos del contrato	89
J. Clases de <i>leasing</i>	92
K. Modalidades	92
L. Aspectos procesales de la ejecución del contrato de arrendamiento financiero, en caso de incumplimiento	115
M. Ventajas y desventajas generales del arrendamiento financiero	121
N. Competencia del juez federal y competencia del juez del fuero común	122
O. Breve estudio fiscal del arrendamiento financiero	122
ANEXO	126
CONCLUSIONES	141
PROPUESTAS	151
BIBLIOGRAFÍA	153

INTRODUCCIÓN

Considerando la poca utilización comercial del contrato de arrendamiento financiero en nuestro país como planteamiento principal de esta obra, pretendo explicar al lector las bondades y características que componen al contrato referido, con la finalidad de conocer sus beneficios comerciales, fiscales, jurídicos y prácticos, así como demostrar que es una de las opciones más atractivas que existen en el campo de financiamientos.

Otra finalidad de este trabajo es analizar los aspectos principales del contrato comentado a la luz de las legislaciones que lo reglamentan en nuestro país, por lo que, para mayor profundidad en el estudio del tema, me permitiré hacer un análisis comparativo de algunas opiniones de los doctrinistas sobre el mismo.

Asimismo, otro de los objetivos primordiales de la presente investigación es explicar y fundamentar el carácter comercial o mercantil del pacto contractual en estudio, dejando en claro las principales razones por las cuales se considera que tiene una naturaleza primordialmente mercantil, toda vez que en la actualidad hay quienes confunden su clasificación y esencia jurídica.

Además, se analizará a fondo la operación que compone el arrendamiento financiero, desde sus antecedentes hasta los efectos prácticos y jurídicos que acarrea el incumplimiento de

alguna parte y por ende las consecuencias de la rescisión del mismo.

También se tratará de manera comparativa los elementos que caracterizan los principales contratos tanto de carácter civil como mercantil, que en su momento se asemejan a la figura contractual del arrendamiento financiero.

Del mismo modo, se expondrán los principales fundamentos legales que orientan tanto al arrendador como al arrendatario cuando se requiere que cualquiera de éstos acuda a los tribunales para hacer valer un derecho o cumplir una obligación derivada de la suscripción del contrato en estudio.

Para culminar con la presente obra, de forma breve se tratarán algunas de las bondades fiscales de los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, así como también los principales requerimientos legales establecidos a las partes (arrendador y arrendatario) para poder fungir como tales dentro del pacto contractual.

En la elaboración de esta tesis empleé los métodos comparativo e inductivo tanto en la investigación como en la exposición de la misma, con el objetivo de exponer al lector los principales beneficios del arrendamiento financiero como contrato mercantil.

CAPÍTULO I
¿QUÉ ES UN CONTRATO Y UN CONVENIO?

En la actualidad no es posible establecer una terminología que se utilice en todos los países, pero en nuestro derecho positivo sí se hace una diferenciación entre el concepto de contrato y el de convenio.

Convenio "es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" (artículo 1792, *Código Civil Federal*), mientras el artículo 1793 de la ley referida estipula que "es aquél convenio que produce o transfiere obligaciones y derechos".

Así pues, el contrato se puede definir como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y por lo tanto es una especie dentro del género de los convenios.

También, podemos decir que el convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Por otro lado, se puede considerar al contrato como el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.

Como consecuencia del desprendimiento del contrato de su género, el convenio en sentido restringido queda reducido al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El contrato por su parte crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero no puede crear derechos distintos; verbigracia, no es posible crear los derechos políticos a través de un contrato.

Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y puede haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales.

Según comenta el tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia respecto de los contratos, es necesario hacer varias consideraciones que sí tienen una aplicación general:

- A. Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial; su estudio sólo tiene importancia práctica si se hace dentro de la teoría del patrimonio.
- B. Todo contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga una norma vigente.
- C. Todo contrato debe ligar o enlazar a las personas que lo celebran estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio

de contenido patrimonial. Este aspecto es la razón de ser, es el objetivo principal y el motivo del contrato.¹

En una acepción más amplia, el maestro Rojina Villegas explica que el contrato es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones, reales o personales.

Es un acto jurídico plurilateral porque en todo contrato hay una manifestación de voluntades que se llama jurídicamente *consentimiento*, es decir, un concurso o acuerdo de dos o más voluntades. Como en todo acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un objeto, que es en el caso del contrato crear o transmitir obligaciones y derechos.²

El contrato como todo acto jurídico tiene que tener dos elementos esenciales: la manifestación de la voluntad y el objeto, que es lo que persigue dicha manifestación de voluntad, misma que en el contrato consiste como ya se dijo en la creación o transmisión de obligaciones y derechos.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Cíviles*, 7a ed., Porrúa, México, 1998, pág. 20.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Cívil Mexicano*, tomo VI, contratos vol. I, 7a ed., Porrúa, México, 1998, pág. 10.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Como se verá, los contratos pueden ser clasificados desde diversos puntos de vista según el aspecto que se quiera entender mejor o lo que se pretenda resaltar con cada clasificación; estas categorizaciones son hechas por la doctrina y han sido aceptadas por nuestra legislación positiva:

- A. Unilaterales y bilaterales
- B. Onerosos y gratuitos
- C. Conmutativos y aleatorios
- D. Reales y consensuales
- E. Consensuales, formales y solemnes
- F. Principales y accesorios
- G. Instantáneos y de tracto sucesivo
- H. Nominados e innominados.³

A. Unilaterales y bilaterales

Esta agrupación se hace desde el punto de vista de las obligaciones que generan. El contrato se considera unilateral cuando sólo genera obligaciones para una de las partes y derechos para la otra. Es bilateral cuando el acuerdo de voluntades genera obligaciones y derechos para ambas partes.

³ Esta clasificación contractual actualmente es aceptada por los maestros Rafael Rojina Villegas, Ramón Sánchez Meda y también por el maestro Zamora y Valencia, y en diversas ocasiones las legislaciones de nuestro país la utilizan para conceptualizar o caracterizar en sus respectivos artículos las diversas clasificaciones existentes en la rama legal.

B. Onerosos y gratuitos

Esta división se puede observar en cuanto a los gravámenes y provechos que se generan. Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra.

C. Conmutativos y aleatorios

Esta clasificación es considerada por la doctrina una subespecie de los contratos onerosos. Se considera conmutativo un contrato, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración, es decir, que aquí el alcance de las prestaciones puede ser determinado desde su suscripción por las partes. Es aleatorio un contrato cuando los provechos y gravámenes que genera no son ciertos y conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o situaciones posteriores a su celebración.

D. Reales y consensuales

Esta clasificación es considerada por la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato. Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa, es decir, dicho elemento se considera como un elemento central de la obligación para el caso de perfeccionamiento de dicho acuerdo de voluntades.

Por otro lado, si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades, y éste se clasifica como consensual.

E. Consensuales, formales y solemnes

Esta clasificación es conocida desde el punto de vista en que puede o debe manifestarse la voluntad y como consecuencia el consentimiento. El contrato es consensual cuando no requiere el consentimiento de las partes por escrito para que éste se perfeccione. Es formal cuando requiere de una forma especial para que se plasme la voluntad de los contratantes. Por último, cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se creen las correspondientes consecuencias, y además prevé que si no se satisface esa forma no se producirán dichas consecuencias, entonces el acto se califica como solemne.

F. Principales y accesorios

Esta división se entiende en cuanto a la existencia de la obligación. Es principal un contrato cuando su existencia y validez no dependen de la existencia y la validez de una obligación ya existente, por lo tanto este tipo de contratos tienen existencia y validez por sí mismos. En contraste, los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos sino que dependen de otro contrato previamente establecido y como resultado de dicho documento contractual se le da vida a otro.

G. Instantáneos y de tracto sucesivo

Esta agrupación se realiza desde el punto de vista de la posibilidad real y jurídica de cumplir en un solo acto o en un plazo determinado las obligaciones que de ello derivan. Esta clasificación también es conocida doctrinalmente como de ejecución sucesiva o escalonada.

Los contratos instantáneos son aquellos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o cumplirse en una sola acción. En los contratos de tracto sucesivo las prestaciones de las partes o de una de ellas se ejecutan dentro de un periodo determinado, por lo que no es posible realizarlos en un solo acto.

H. Nominados e innominados

Esta división se sustenta desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer determinado ordenamiento jurídico. Se puede observar que los contratos se clasifican en nominados cuando la propia ley define sus elementos, reglamenta su objeto, señala sus alcances y consecuencias y, si es el caso, las causas de terminación del mismo. Si la ley no lo reglamenta aunque señale su concepto o le dé un nombre, entonces ese contrato será innominado.

Para los casos en que no se tenga una reglamentación concreta de estos contratos, es importante conocer lo que explica el *Código Civil Federal* en su artículo 1858:

Los contratos que no estén especialmente reglamentados en éste código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en éste ordenamiento.

Pasemos ahora a realizar un análisis exhaustivo del contrato translativo de uso y goce, comúnmente conocido como arrendamiento civil, figura que, como es bien sabido, es el principal inspirador de la mecánica que maneja el arrendamiento financiero. Por este motivo considero de vital importancia el estudio de los principales elementos que cimientan el sistema operativo de la figura jurídica materia de la presente obra.

CAPÍTULO III

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO FRENTE AL ARRENDAMIENTO CIVIL

A. Concepto

Con el objeto de continuar este estudio, podemos darnos una idea de los conceptos que se manejan por los diferentes doctrinistas del derecho mexicano y algunos otros extranjeros, para lo cual tomaré en cuenta la sencilla definición de arrendamiento que el maestro Bernardo Pérez refiere: "Hay arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce".⁴

Ahora bien, en el derecho español, el maestro Pascual Marín menciona de otra manera que:

El arrendamiento, es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el que una persona, arrendador, se obliga a entregar a otra, arrendatario, mediante precio, el goce o disfrute de una cosa, a realizar una obra, o a prestar algún servicio.⁵

También el artículo 1543 del *Código Civil* español establece que "en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso, de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".⁶

⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Civiles*, Porrúa, 6ª. ed. Méx.co, 1999, pág. 177.

⁵ MARÍN PÉREZ, Pascual, *Derecho Civil*, Vol. II, *Manuales Universitarios Españoles X*, Tecnos, Madrid, 1983, pág. 256.

⁶ ZAMORA Y VALENCIA, apud. *Código Civil Español*, op. cit., pág. 171.

Continuando con la opinión que nos refieren los tratadistas extranjeros, veamos ahora en el derecho francés, qué se entiende por arrendamiento:

El arrendamiento o locación, es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.

La renta en el idioma francés es conocida con diversos nombres, según los diferentes empleos del contrato: *loyer, fermage, salaire, gage*, etcétera.⁷

La definición transcrita no alude a que el arrendador conceda al arrendatario el uso del bien, sino que sólo se explica que éste se compromete a proporcionar el goce temporal de una cosa en el sentido genérico.

Asimismo, el *Código Civil Francés*, en su artículo 1709, definía con acierto el arrendamiento como el "contrato por el cual una de las partes se obliga a *hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle*".⁸

En una acepción más amplia, el maestro Ramón Sánchez Medal define al arrendamiento como un "contrato por el que el arrendador, se obliga a suministrar o proporcionar el goce

⁷ PLANIOL Y RIPERT, *Derecho Civil*, Harla, 3a ed., París, 1946, págs. 980 y 981.

⁸ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, apud. *Código Civil Francés*, Porrúa, 16a ed., México, 1998, pág. 233.

temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".⁹

Para explicar la extraña utilización del término comúnmente empleado en la materia mercantil, *suministrar*, nos dice el autor, equivale al verbo *proporcionar*, que usa el Código Civil portugués en su artículo 1022, que define al arrendamiento como contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante una retribución", y termina diciendo el autor que el goce temporal incluye en el arrendamiento, como en el derecho romano, el uso y los frutos de la cosa (*praestare uti frui*).¹⁰

Por último, veamos qué dicen las dos principales legislaciones que se analizan en el presente trabajo. El ahora Código Civil Federal (CCF), en la primera parte de su artículo 2398, menciona que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Por su parte, la ley sustantiva del estado de Jalisco señala en su artículo 1980 que "es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una de ellas denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto".¹¹

⁹ SÁNCHEZ MEDAL, *op. cit.*, pág. 234.

¹⁰ *Idem.*

¹¹ Código Civil para el Estado de Jalisco, Mc Graw Hill, Mexico, 1996.

De las dos legislaciones mexicanas citadas se puede decir que el *Código Civil para el Estado de Jalisco* utiliza ya los elementos personales que son esenciales en el contrato de arrendamiento civil, utilizando éste un análisis más técnico y jurídico. Lo único que hace es reproducir la definición del *Código Civil Federal* y darle un matiz jurídicamente más claro y elaborado.

De todos y cada uno de los conceptos citados tanto legales como doctrinales se desprenden varios elementos esenciales que constituyen la definición de arrendamiento civil, los cuales considero son los siguientes: arrendador, arrendatario, bien determinado, precio determinado, temporalidad, uso o goce (sin perjuicio de que más adelante analizaré la clasificación técnico-jurídica de cada uno de los elementos que integran dicha definición).

Así, los dos últimos elementos que menciono en algunas de las conceptualizaciones aparecen citados y en otras no; con base en ello concluyo que en dichas definiciones se utilizan ambos conceptos como sinónimos.

Veamos pues si existe alguna diferencia entre estos dos elementos:

Uso: "Acción de usar; goce, manejo; empleo habitual de una persona o cosa; derecho de usar de una cosa con cierta limitación".¹² El *Diccionario Jurídico Mexicano* lo define como:

¹² *Diccionario Ilustrado de la Lengua Española*, Ramón Sopena, Barcelona, 1968, pág. 618.

Derecho real que otorga al usuario la facultad de percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a cubrir sus necesidades y los de su familia, aunque ésta aumente. Las obligaciones del usuario son iguales a las del usufructuario: levantar inventario, otorgar fianza, cuidar y conservar la cosa como buen padre de familia y restituir la cosa al extinguirse el derecho, rindiendo cuentas y responder de daños y perjuicios por pérdidas o deterioro de la cosa.¹³

Henri Capitant define goce como:

Derivado de *jouir*, latín *gaudere*.

- a. El hecho de ser titular de un derecho. En esta primera acepción, el goce se opone al ejercicio del derecho.
- b. El hecho de apropiarse de los frutos civiles y naturales de un bien, o de sacar provecho de éste.

En el léxico común y corriente y por oposición a la propiedad, la palabra goce se toma a veces como sinónimo de usufructo.¹⁴

Las anteriores conceptualizaciones del contrato de arrendamiento en nuestra legislación no tienen mucho tiempo de haberse adoptado, ya que antes de 1985 y durante más de medio siglo -desde 1932- se mantuvo inalterado el texto original del ahora *Código Civil Federal* sobre el contrato de arrendamiento civil, procurando cierto equilibrio (que en mi opinión no era justo) entre los derechos y obligaciones que corrían a cargo tanto del inquilino como del arrendador.

¹³ *Diccionario Jurídico Mexicano*, 13a ed., Porrúa y UNAM, México, 1999, pág. 3200.

¹⁴ CAPITANT, Henri, *Vocabulario Jurídico*, Depalma, Buenos Aires, 1968, pág. 298.

Las reformas extremistas que se aplicaron al antes llamado *Código Civil Para el Distrito Federal y para toda la república en materia federal*, en 1985 inclinaron abiertamente la legislación a favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas de manera legal del contrato por el lapso de un año cada una de ellas, limitando con esto por dicha temporalidad el monto de la renta y otorgándoles un derecho del tanto a manera de carga o gravamen clandestino.

Posteriormente, dicho *Código Civil* fue reformado en este tópico de una manera radical, ya que los legisladores comenzaron a darse cuenta del gravísimo error en que se había caído en la etapa mencionada, y además el descontento social que dicha legislación estaba generando, y como ya se dijo, dichas reformas legales inclinaron abiertamente la legislación en lo que respecta a fincas urbanas, en favor de los arrendadores, estableciéndose un conjunto de innovaciones tendentes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes y no los tintes de carácter social y altruista que tenían las legislaciones civiles que nacieron en los treinta. No fue sino hasta 1993 cuando se reformó la ley sustantiva para el DF.

Ahora veamos de una manera más técnica los elementos que conforman la figura jurídica del arrendamiento y su clasificación doctrinaria.

B. Clasificación

El contrato de arrendamiento se considera como un acuerdo bilateral en sentido estricto, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera que tiene el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador.

Además, para efectos probatorios se considera como un contrato formal por la obligación legal de otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad.¹⁵

Por otro lado, el doctrinista Ricardo Treviño García agrega como características del contrato de arrendamiento que es "consensual en oposición a real y que además es translativo de uso".¹⁶ Veamos pues, para un mejor entendimiento del tema, de una manera más detallada qué significan cada uno de los elementos recién citados:

Oneroso.- en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes.

Conmutativo.- pues las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

Principal.- porque no depende de ningún otro contrato.

¹⁵ SANCHEZ MEDAL, *op. cit.*, pág. 234.

¹⁶ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 5a ed, Mc Graw Hill, México, 1998, págs. 146 y 147.

De tracto sucesivo.- ya que por su propia naturaleza prolonga sus efectos a través del tiempo, sin poderse concebir como un contrato instantáneo.

Formal.- ya que éste debe de otorgarse por escrito. Y como ya se dijo, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Consensual en oposición a real.- puesto que es suficiente el sólo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Traslativo de uso.- ya que el objetivo principal es el transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.¹⁷

C. Especies de contratos de arrendamiento

En nuestro derecho mexicano, existen varios tipos de arrendamientos, que se clasifican de acuerdo a la legislación que los regula y son los que se mencionan a continuación:

a. *Arrendamiento civil.* El arrendamiento obtiene el carácter de civil derivado de su misma naturaleza contractual, es decir, como de explorado derecho es que la figura del arrendamiento se conoce y consolida como civil desde los orígenes existenciales del derecho en sí.

¹⁷ *Ibid* págs. 146 y 147.

Asimismo, tenemos el fundamento constitucional que se establece en el numeral 121 de nuestra Carta Magna, el cual en su fracción II da la pauta para que los estados legislen en lo relativo al arrendamiento civil, dado que al interpretar la fracción mencionada de manera conjunta con el artículo 124 constitucional, indica que las facultades que no estén expresamente concedidas por nuestra Constitución federal, a los funcionarios federales, se entenderán reservadas a los estados.

Por otra parte, también tenemos el caso en que el arrendamiento se considera civil, por la disposición establecida en la fracción X del artículo 73 constitucional, que ordena que entre otras cosas en materia de comercio, compete única y exclusivamente al Congreso de la Unión legislar en toda la república respecto de la materia comercial comentada, de allí que el arrendamiento legislado por los congresos de los estados en mi opinión únicamente pueden ser considerados de carácter civil y nunca comercial.

b. *Arrendamiento administrativo.* Respecto a esta clasificación de contrato es necesario considerar lo que establece el artículo 2411 del actual *Código Civil Federal*, que a la letra dice que "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de éste título".

Es también importante revisar lo que establece la *Ley General de Bienes Nacionales* en su artículo 63, fracciones V y VI:

En las distintas operaciones inmobiliarias en las que cualquiera de las dependencias de la administración pública federal sea parte, corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales lo siguiente:

- v. Justipreciar las rentas que la federación deba cobrar cuando tenga el carácter de arrendadora;
- vi. Justipreciar las rentas que deba pagar la Federación cuando tenga el carácter de arrendataria.

Los contratos celebrados por el Estado con los particulares, por considerarse de interés público, la generalidad es que la regla de interpretación en caso de ambigüedad es en favor del Estado y no del particular, quien en todo momento es lógico que será la parte más débil y por ende la más afectada en dicha relación contractual.

En este caso, el juez que se considera competente para resolver cualquier controversia en este tipo de contratos es el federal y no el del fuero común, ya que tratándose de un inmueble de carácter federal, lo más lógico es que conozca de la causa o controversia suscitada dicho juez de distrito.

c. *Arrendamiento mercantil*. Tenemos que para el caso del arrendamiento es considerado mercantil por las siguientes características:

1. Primero, el arrendamiento mercantil tiene su fundamento en lo dispuesto por la fracción X del artículo 73 constitucional, que establece que en materia de comercio, compete exclusivamente al Congreso de la Unión dictar la normatividad relativa; aunado a lo que se dispone también

de manera expresa en el artículo 124 constitucional, respecto de las facultades de la federación y de los estados.

2. En segundo plano, tenemos que es mercantil el arrendamiento que adquiere ese carácter cuando se refiere a bienes muebles o inmuebles y existe el propósito de la especulación mercantil; es decir, por el objeto mismo arrendado o por el fin de lucro que busque alguna de las partes con la contratación del mismo.

3. También tenemos el caso de la regulación específica que adquiere el contrato de arrendamiento mercantil o comercial en la ley de la materia, *LGOAAC*, es decir la ley secundaria referida que regula de manera específica el contrato de arrendamiento financiero por ser dictada por el Congreso de la Unión, atendiendo a las facultades citadas en el párrafo anterior, da la pauta para considerar al arrendamiento mercantil como tal, sin lugar a dudas.

4. Es importante destacar que pueden otorgarse en arrendamiento bienes de naturaleza mueble o inmueble, sin problema alguno, en primer lugar porque en el artículo 24 de la *LGOAAC* no se hace diferenciación o limitación alguna respecto de qué tipo de bienes sean susceptibles de otorgarse en arrendamiento.

En la misma línea, es importante hacer mención que no es aplicable en mi opinión la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación, dado que la misma se equivoca al considerar que el arrendamiento de inmuebles no puede tener

carácter mercantil, dado que los magistrados integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer circuito, en ese entonces no contemplaron la existencia de las disposiciones que reglamentan la operación del arrendamiento financiero regulado en la LGOAAC, que tiene el mismo rango que el *Código de Comercio* en vigor.

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990

Página: 452

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. EL HECHO DE QUE LO CELEBREN EMPRESAS MERCANTILES Y QUE SE DESTINE A COMERCIO NO HACEN ACTO DE COMERCIO. No puede estimarse como contrato mercantil el pacto celebrado respecto de un inmueble, porque la detentación del bien por parte de la inquilina es para su uso exclusivo y no con el ánimo de especular con el inmueble. Para que se trate de actos de comercio no es suficiente que quienes intervengan en el pacto sean comerciantes si no que es menester que sea un acto de los comprendidos en el artículo 75 del *Código de Comercio* de cuya fracción I se puede advertir que sólo estima el legislador como acto de comercio el alquiler de bienes muebles lo que hace que sólo ese tipo de arrendamiento puede considerarse como mercantil, pues de otra suerte el artículo habría sido genérico en cuanto a establecer que se trata de acto de comercio el arrendamiento de toda clase de bienes sin necesidad de precisar qué tipo de bienes, de manera que si en este aspecto resulta claro que es

limitativo tal precepto es indudable que el arrendamiento de inmuebles no puede quedar comprendido dentro de la hipótesis normativa y que un juicio relacionado con ese pacto deba seguirse vía diversa a la ordinaria civil.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 298/89. Mexamérica, S.A. 16 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Todo lo anterior nos arroja a la suposición de que el leasing financiero es radicalmente diferente del arrendamiento civil liso y llano y de la compraventa en abonos; así que no obstante las semejanzas o identidades existentes entre los mencionados pactos contractuales, no puede ser absorbido ni configurado dentro de las figuras clásicas o tradicionales del derecho civil.

D. Elementos esenciales

a. *Consentimiento.* Como es de todos bien sabido, el consentimiento implica el acuerdo de voluntades sobre la creación y aceptación de esa obligación de dar, y sobre este elemento en particular podemos observar como en todo contrato que el consentimiento se da cuando una parte (en este caso el arrendador) se obliga a conceder el uso o goce de una cosa a la otra parte (en este caso al arrendatario) y está conforme con dicho otorgamiento, y por lo tanto este último se obliga a

pagar a aquel un precio cierto y determinado, a cambio de la concesión de ese uso o goce.

b. *Objeto*. En este caso el objeto se constituye tanto por la cosa arrendada (cuyo uso o goce se concede) como por el precio cierto y determinado, y en un sentido más analítico se puede decir que se desprenden tres tipos de elementos: el objeto directo de este contrato, que sería la creación de obligaciones; el objeto indirecto, que sería la obligación de dar, o sea, la transmisión temporal del uso o goce de una cosa, y el físico, que está representado por la cosa que se da en arrendamiento.

E. Elementos reales

a. *La cosa*. Vemos que no es necesario que dicho contrato verse sobre bienes corpóreos ya que se pueden arrendar los derechos que no son estrictamente personales; por lo tanto se puede concluir, que los derechos de uso y habitación así como los derivados del comodato no son susceptibles de arrendarse en virtud de que éstos son derechos de carácter personal.

La ley prohíbe lógicamente que se den en arrendamiento bienes que no reúnan las condiciones de salubridad exigidas por la ley de la materia (artículo 2448-A del *Código Civil Federal*).

Las cosas susceptibles de arrendamiento no tienen que ser consumibles o de lo contrario estaríamos en presencia de un mutuo (artículo 2400 del *Código Civil Federal*).

Como una innovación en el estado de Jalisco, se permite que los bienes consumibles sean susceptibles de arrendamiento cuando se altere su destino natural y se le dé otra aplicación que no lo consuma por su primer uso (artículo 1982 del *Código Civil de Jalisco*).

b. El *precio*. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada o determinable al momento del pago, lo que nos lleva a concluir que el monto de la renta puede ser satisfecho con un bien distinto a dinero en efectivo, tal y como lo podemos observar en lo dispuesto en los artículos 1981 del *Código Civil de Jalisco* y 2399 del *Código Civil Federal*, respectivamente.

CAPÍTULO IV

EL CONTRATO DE OPCIÓN FRENTE AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es importante considerar que a lo largo del desarrollo de las actividades financieras y comerciales se han consolidado una serie de creaciones o adaptaciones tanto en el ámbito jurídico como en el ámbito contractual. De tal manera que la figura contractual de la opción ha sido poco estudiada como tal por los doctrinistas, ya que se ha considerado como un acto accesorio de un convenio principal y vemos que en nuestra legislación federal no se encuentra regulada, pero en el *Código Civil para el Estado de Jalisco* sí se regula (aunque no de manera amplia) a la luz de sus numerales 1839 al 1844.

El contrato de opción se encuentra relacionado con el contrato de arrendamiento financiero, en virtud de que forma parte de la naturaleza del mismo, ya que el propio legislador federal, en el numeral 27 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC)*, dispuso como alternativas terminales del *leasing* financiero siempre que se hayan cumplido las obligaciones en él pactadas, que el arrendatario opte por alguna de las siguientes opciones terminales:

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

b. Como segunda alternativa, puede también el arrendatario optar por la prórroga del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento financiero. A la luz del artículo mencionado, no se establece plazo máximo alguno por medio del cual se pueda realizar la prórroga, lo que conlleva que los contratantes no tengan un parámetro legal para señalar un nuevo plazo, quedando por ello al arbitrio de ellos la fijación del mismo.

c. Participación con la arrendadora financiera por la venta del bien a un tercero. Asimismo, en el acto contractual de mérito las partes pueden previamente establecer las bases por medio de las cuales se venderá el bien a un tercero y con ello tanto la arrendadora financiera como el arrendatario podrán recuperar las erogaciones realizadas por concepto del *leasing* en sí.

d. Como la última de las alternativas y mediando la aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) pueden las partes optar por otra solución, siempre de conformidad con la disposiciones legales contempladas en la LGOAAC.

Es así como podemos ubicar la figura de la opción en el plano jurídico porque éste constituye el elemento más característico del arrendamiento financiero, ya que para el caso de que no se pacte en su clausulado una opción, estaríamos hablando que sería por consecuencia otra figura similar, como lo podría ser el llamado contrato de *renting* o arrendamiento puro, el cual será materia de un análisis posterior más profundo.

Así pues, podemos resaltar su importancia por su socorrida utilización en los pactos comerciales ejecutados tanto por los corredores, agentes, concesionarios, banqueros y en especial en los contratos cuyo objeto lo constituyen valores y fondos bursátiles y bancarios.

Teniendo un panorama general de la importancia de la opción con relación al *leasing*, entremos pues al análisis de este pacto contractual.

A. Concepto

Iniciando con la conceptualización del contrato referido, cito la definición contenida en el *Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado*, el cual detalla que la opción es un: "Convenio en que se le da a una de las partes el derecho de adquirir una cosa".¹⁸

En el derecho norteamericano, la opción se define como: "*Option contract: a contract in which a time period is specified within which an offer must be accepted*".¹⁹

Por otra parte, entrando al campo de la doctrina española, cito la definición que transcribe en su obra el maestro Arge

GRAN DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO ILUSTRADO, Tomo VIII. Selecciones del Reader's Digest, México, 1972, pág. 2715.

"Contrato de opción: un contrato en el cual un período de tiempo es especificado dentro del cual una oferta deberá de ser aceptada". MERRIAM WEBSTER'S DICTIONARY OF LAW, USA, 1996, pág. 103. Traducido por Daniel García Godoy.

Gargollo, refiriéndose textualmente a Luis Díez Picazo, quien dice que:

Por virtud del llamado contrato de opción, una de las partes, concedente de la opción, atribuye a la otra, beneficiario de la opción, un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la celebración de un determinado contrato.²⁰

También, la española María José Núñez Tomás lo define como "el convenio por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal".²¹

En el mismo sentido, el maestro Carlos Enrique Zuloaga para conceptualizar al contrato de referencia, cita a la letra al licenciado Ángel Osorio, quien define la opción como:

... contrato por virtud del cual el propietario de una cosa o derecho concede a otra persona, por tiempo fijo y en determinadas condiciones la facultad exclusiva de adquirirlo o transferirlo a un tercero, obligándose a mantener mientras tanto, lo ofrecido a su disposición en las condiciones pactadas.²²

²⁰ ARCE GARGOLLO, Javier, *Contratos Mercantiles Atípicos*, Porrúa, México, pág. 203.

²¹ NÚÑEZ TOMÁS, María José, *Derecho de Obligaciones y Contratos*, Bosch, Barcelona, pág. 154.

²² ZULOAGA, C. Enrique, *Pacto Contractual y Contratos Atípicos*, apud. Ángel, Osorio, pág. 159.

La legislación sustantiva de Jalisco define la opción en su numeral 1839 al decirnos que "por la opción a contratar puede pactarse la celebración del contrato a un tiempo determinado o sobre un acontecimiento futuro e incierto".

Con la anterior conceptualización, nos podemos dar cuenta que la ley mencionada sí considera a la opción como un contrato de los llamados preliminares, toda vez que se permite que con dicha figura se pacte la celebración de un contrato que se podrá perfeccionar a determinado tiempo o a un acontecimiento futuro e incierto que en este caso es contingente su realización o por estar sujeto a la aleatoriedad de dicho acontecimiento.

No se debe olvidar que a la luz del artículo 1843 del *Código Civil de Jalisco* el contrato tiene la opción de ser creado en la modalidad de principal o de accesorio.

B. Partes

Se llama concedente o promitente a la persona que otorga la opción, mientras se llama aceptante u optante a la persona beneficiaria de la opción.

C. Elementos

El citado maestro Zuloaga explica que los elementos de esta figura pueden englobarse de la siguiente manera:

- a. Es un contrato, ya que es un acuerdo en el que concurren ambas voluntades por medio del cual se crean

consecuencias de derecho a través de dicho acuerdo; además, porque se tipifica en el mencionado artículo 1839 del *Código Civil de Jalisco*.

b. Por medio del acuerdo creado, el propietario de un derecho o cosa, concede a otra ya sea de manera gratuita u onerosa, el derecho de adquirirlo o transferirlo a un tercero; siendo necesario para el caso de la onerosa que se establezca que el pago no se hace por el bien que no es el objeto de la contratación, sino que se tiene la finalidad de que el titular no disponga del bien de su propiedad -por esa limitación de su derecho y no por el bien se hace el pago-. En la misma tónica, se hace la aclaración por parte del tratadista citado que el pago que se efectúa por la operación, no es el elemento existencial del contrato, por lo que si éste se realiza de manera gratuita, sigue siendo igualmente válido. El numeral 1841 de la ley civil jalisciense ordena que cuando la opción sea de carácter oneroso, y para el caso de que no se haga uso de la misma, el otorgante no estará obligado a devolver lo recibido por el hecho de otorgarla, con lo que podemos concluir que el contrato en estos términos se considera como principal no accesorio.

c. Como último elemento, el propietario tiene la obligación de mantener las cosas o derechos en los términos pactados, de tal manera que el mismo no tendría impedimento de enajenar el objeto materia del contrato de opción siempre que al efectuar la venta se aclare al nuevo adquirente el gravamen impuesto al bien, en el entendido de que si no se aclara contractualmente la posibilidad de

la enajenación, será obligación del propietario mantenerlo en el estado en que se encontraba al otorgar la opción.

En la misma línea, el autor chileno Ortúzar Solar dice también que la opción, hablando propiamente de su relación con el *leasing*, tiene el carácter de irrevocable y en derecho es un contrato especial e interrelacionado con el contrato de arrendamiento civil y que junto con éste da vida al pacto contractual del arrendamiento financiero, de tal manera que al contemplarse ambas figuras en el mismo contrato de *leasing*, tienen una unidad que les impide separarse una de la otra para el caso de que el arrendatario decida ejercer alguna de las tres opciones contempladas en el contrato.²³

D. Forma

Como requisitos de forma, el artículo 1844 de la ley civil jalisciense establece como exigencia esencial de validez, el hecho de que la misma se otorgue por escrito y además se hace la acotación de que cuando ésta se refiera a inmuebles deberá hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (RPP), donde se ubique el bien inmueble materia del contrato. Lo anterior, para que la opción pueda surtir todos sus efectos jurídicos contra terceros y en su caso pueda exigirse su incumplimiento por la vía judicial.

Sin pasar por alto el hecho de que para el caso de que el contrato no se otorgue en la forma que ordena la ley, la parte interesada tendrá la acción pro forma, para hacerla valer ante

²³ ORTÚZAR SOLAR, Antonio, *El Contrato de leasing*, Jurídica de Chile, 1992, pág. 47.

el juez y así constreñir a su socio contractual a otorgar el contrato en la forma que marca la ley.

Para tener más certeza jurídica, se deben establecer todos sus términos y alcances en el contrato respectivo, señalando en el mismo que quien otorga la opción se comprometa a esperar la aceptación o rechazo en el plazo que se pacte, dando vida con ello a la irrevocabilidad de la misma que en materia de *leasing* deberá contenerse en el respectivo contrato.

E. Elementos esenciales

En el escrito donde se plasmen los alcances de la opción, dice el maestro Zuloaga que se deben dejar bien claros entre otras cosas, los siguientes puntos:

- a. Que se dieron las condiciones de exclusividad.
- b. El plazo.
- c. Determinación de la condición.
- d. El hecho de que se abstenga el propietario a la disposición del bien.

Si estos elementos se dan, es incuestionable que surtirán todos los efectos de su naturaleza.

Asimismo, la doctrinista española María José Núñez Tomás dice que el contrato de opción debe cuando menos contener:

- a) Concesión por una parte a la otra de la facilidad de decidir sobre la celebración o no de un contrato principal, sin obligación alguna de ésta.

- b) Concesión de modo exclusivo.
- c) Por plazo cierto.
- d) Sin otra condición que el propio juicio del optante.²⁴

Como podemos observar, hay algunos autores como es el caso del maestro Díaz Bravo²⁵ que fundamentándose en lo dispuesto por el *Código Civil Federal*, en su título primero, argumentan que la opción en sí se puede asemejar jurídicamente hablando a la promesa unilateral regulada en los numerales 2243 al 2247 de la ley sustantiva mencionada, en virtud de que al tener la opción como tal la naturaleza de un contrato preparatorio sería aplicable en opinión del suscrito y en el caso de la forma, el artículo 2246 de la mencionada ley, ya que dicho dispositivo contempla que "para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo" por lo que se concluye que en este caso sí podría aplicarse en semejanza para la materia del arrendamiento financiero, la disposición arriba transcrita, en la materia federal.

Por otra parte, el autor Arce Gargollo opina que la opción al tenor de las disposiciones de la ley civil federal se considera como una especie de la promesa, y por ello nos dice que ésta, para el caso del arrendamiento financiero, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Deberá el contrato contener como elementos principales, entre otros, el precio de venta del bien, las cantidades de renta que se deberán liquidar para el evento de que se

²⁴ NÚÑEZ TOMÁS, María José, *op. cit.*, pág. 155.

²⁵ DÍAZ BRAVO, Arturo, *Contratos Mercantiles*, 6ª ed, Harla, México, 1997.

dé la prórroga del arrendamiento financiero o la participación de las partes en la venta del bien a un tercero.

2. Tener los plazos correspondientes al ejercicio y al cumplimiento del mismo siendo en este caso, como menciona el autor, el término de ejercicio en beneficio del optante, y por tanto el derecho de opción puede pactarse, al celebrarse el arrendamiento financiero o durante la vigencia del mismo y siempre, por lo menos con un mes antes del vencimiento del plazo forzoso, lo anterior en los términos del artículo 27 de la LGOAAC.

3. Constar por escrito, en primer lugar porque así lo establece el numeral 1844 de la ley civil de Jalisco y en segundo lugar haciendo una interpretación armónica de los numerales 25 de la LGOAAC y 2246 de la legislación civil federal.

4. Que se hayan cumplido con todas las obligaciones contractuales pactadas en el *leasing*, por parte del arrendatario.²⁶

Por otra parte, es importante destacar que para el caso del contrato de opción (y también del *leasing*) el optante (arrendatario) siempre tendrá la facultad de hacer uso o no del derecho que le confiere la opción o en su caso cederlo ya sea onerosa o gratuitamente a un tercero. En este caso se tiene que hacer notar que para que esta facultad pueda ser modificada o dejada sin efecto deberá realizarse a través de un convenio

²⁶ ARCE GARGOLLO, *op. cit.*, pág. 204.

signado por los contratantes o por quien les sucedan en sus derechos.

Como ya se mencionó, el tratadista Díaz Bravo asemeja la figura de la opción a una promesa unilateral de venta, con lo cual yo no concuerdo, ya que, como la misma ley dispone en el caso del arrendamiento financiero, el arrendatario podrá a su elección, al llegar el plazo de la terminación del pacto contractual, optar por cualquiera de las tres opciones terminales del contrato que por ley se establecen y no necesariamente ejercer la opción de la compra, o incluso al ser omisa la ley federal, no se regula la posibilidad o imposibilidad de que el arrendatario solicite a la arrendadora financiera la prórroga del arrendamiento financiero por las veces que a él le convenga, y ante tal omisión legislativa las partes podían caer en una situación de conflicto.

F. Naturaleza jurídica de la opción

Como elementos principales que conforman la naturaleza jurídica de la opción tenemos que éste es un contrato; y que el mismo es de carácter civil, según la ley que lo regula, teniendo fundamento de lo anterior, el artículo 124 de la misma legislación, así como los dispositivos relativos a la ley civil de Jalisco.

Como ya se mencionó, dicho contrato es típico, toda vez que el mismo se encuentra regulado expresamente como contrato en ley sustantiva civil de Jalisco.

También se puede decir que éste es nominado porque la propia ley jalisciense define sus elementos, reglamenta su objeto y señala sus alcances y consecuencias y en su caso las causas de terminación del mismo.

El contrato de opción tiene el carácter de instantáneo, dado que al momento de cumplirse el plazo al que fue sometido, deberá o no ejercerse por el beneficiario de la misma en una sola vez.

Tiene el carácter de consensual porque obviamente las partes son quienes acuerdan de forma voluntaria el someterse a los términos y alcances que ellos hayan acordado.

Es accesorio el derecho que genera el contrato como tal, dado a que siempre estará condicionado a la existencia de una obligación contractual principal.

Es conmutativa la naturaleza de la opción, dado que por lo regular los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos por ambas partes desde el momento mismo de su celebración.

Puede ser onerosa o gratuita la naturaleza misma de la opción, según lo hayan pactado los contratantes.

Por otra parte, existen en términos generales diversas opciones que la propia ley contempla y para lo cual, se puede ejemplificar con el caso contemplado en la fracción IV del artículo 1948 del *Código Civil Federal*:

Artículo 1948.- Cuando las obligaciones se hayan contraído bajo condición suspensiva, y pendiente ésta, se perdiere, deteriorare o bien se mejorare la cosa que fue objeto del contrato, se observarán las disposiciones siguientes:

IV.- Deteriorándose por culpa del deudor, el acreedor podrá optar entre la resolución de la obligación o su cumplimiento, con la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos...

Como ya se ha visto, en diversas ocasiones la ley establece "opciones" en el caso general, pero en este punto la opción que se fija en el contrato tiene sustento en un pacto bilateral y por ende sería susceptible de renunciarse por las partes y en el supuesto de las opciones contempladas en la ley, en algunos casos por ser de orden público, no son susceptibles de renunciarse.

Asimismo, en lo que respecta al contrato de arrendamiento financiero, para el caso de que el arrendatario no decida ejercitar su derecho de opción, la arrendadora financiera podría en virtud de ser la legítima propietaria del bien exigir su devolución.

El hecho de que el optante no ejerza en materia del arrendamiento financiero su derecho de opción, puede la arrendadora financiera basada en el numeral 27 de la LGOAAC exigir al arrendatario la correspondiente responsabilidad por daños y perjuicios por no haber efectuado la notificación del ejercicio de la opción. En este supuesto, quedaría liberada sin responsabilidad la arrendadora financiera de cumplir con el contrato, en la cláusula correspondiente a la opción.

En lo referente a la teoría de los riesgos, en materia de opción, como nos explica Enrique Zuloaga, aplica la regla general de que las cosas perecen para su dueño y en tratándose de bienes que aumenten o ganen valor, dichos menoscabos o ganancias serán en perjuicio o beneficio de su dueño.

Como característica de la opción tenemos que la misma no da un derecho sobre la cosa, la cual continúa siendo propiedad del oferente, pues al perfeccionarse ésta, no nace la obligación al bien, sino precisamente a ejercer la opción. Por ello, si el bien aumenta de valor tampoco se modifica el derecho de opción.²⁷

G. Clasificación

Considero que el derecho que se genera a favor del optante con la celebración del pacto contractual de referencia, se cataloga únicamente como un simple derecho personal, ya que es un beneficio que se ejercerá por éste si así conviene a sus intereses una vez concluida la temporalidad acordada en el contrato.

Para concluir este capítulo, se puede señalar que el concedente, por todo el tiempo que se encuentre vigente la temporalidad del contrato de opción, no podrá realizar acto alguno que frustre la efectividad del mismo y por ello deberá esperar a que el optante al final del plazo pactado decida si ejerce o no su derecho adquirido por virtud del contrato.

ZULOAGA, Enrique, op. cit., pág. 151.

Y para el caso de que el optante decida ejercitar su derecho contractual, el concedente deberá cumplir con su parte c de lo contrario el beneficiario podrá acudir con el juez para obligarlo a que cumpla o hacerlo en rebeldía de aquel.

CAPÍTULO V
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA REGULADO
POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO

Como una modalidad contractual adicional, está la alternativa que el *Código Civil para el Estado de Jalisco* contempla, la cual en este supuesto es una novedad respecto de la legislación sustantiva federal que a la fecha se encuentra vigente, misma que para efectos del análisis que se pretende realizar en la presente obra nos servirá para compararla con el arrendamiento financiero y así tener un panorama más generalizado de las modalidades de financiamiento que se contemplan en nuestro país.

A. Concepto

Para comenzar con el análisis del presente pacto contractual, veamos lo que dice el numeral 2097 de la legislación civil jalisciense:

Para efectos de este código, habrá arrendamiento con opción a compra, siempre que en un contrato por tiempo determinado y forzoso para ambas partes, el arrendador se obligue a permitir el uso, goce o disfrute de un bien y el arrendatario, a pagar como contraprestación un precio periódico, y quien, al vencimiento del término tendrá opción de comprar el bien arrendado, por el precio de compra que se pactó originalmente.

Asimismo, el artículo 1980 del *Código Civil para el Estado de Jalisco (CCJ)* establece que "es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan

recíprocamente; una de ellas denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto".

Por otra parte, el *Código Civil Federal (CCF)* en la primera parte de su artículo 2398, dice que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El legislador de Jalisco introduce como uno de los elementos principales y distintivos la característica de que el uso o goce del bien en el arrendamiento con opción a compra, se transmite "por tiempo determinado" y en el arrendamiento común, el uso o goce del bien se transmite "temporalmente".

La diferencia entre los conceptos que se manejan en los diversos artículos estriba en que en la primera definición el hecho de que se transmita el uso o goce del bien por un "tiempo determinado" implica que después de transcurrido éste, el arrendador deberá notificar al arrendatario que tiene un término de treinta días para ejercerla y pagarla, o en su caso, proceder a la devolución del bien (artículo 2104 del *Código Civil de Jalisco*) y en este supuesto, pienso que no se puede tener el contrato como celebrado por tiempo indefinido y por ende creada la tácita reconducción, para el caso de que el arrendatario no desocupe y entregue el bien al arrendador dentro de los treinta días que marca la ley, ya que en este caso, el arrendador sí manifestó su oposición a que el inmueble permaneciera en posesión del arrendatario porque éste no decidió ejercitar la opción contemplada en el contrato inicial.

Caso diverso es el supuesto de que encontrándonos con un arrendamiento con opción a compra y el arrendador no da el aviso que menciona el numeral 2103 del *Código Civil de Jalisco* al arrendatario una vez vencido el contrato de opción a compra, entonces en mi opinión, y asemejando las dos figuras civiles, sí se podría entender el contrato como celebrado por tiempo indefinido y por ende operar la figura de la tácita reconducción en favor del locatario. Lo anterior ante la pasividad del arrendador y la no actividad del inquilino, entonces el contrato inicial de opción a compra perdería su motivo de creación original y como consecuencia se deberá regular conforme a las disposiciones generales del arrendamiento civil.

Otra diferencia respecto de las figuras que se analizan, es que en el arrendamiento con opción a compra es característico que su celebración sea por un tiempo determinado y "forzoso" ya que la intención del legislador es brindar seguridad jurídica a las partes contratantes en el sentido de que al término del plazo pactado en el arrendamiento, el optante ejerza su derecho de comprar el bien que ya posee desde la fecha de suscripción del mismo y es por ello que contrariando el principio contenido en la ley civil de Jalisco de que el plazo del arrendamiento sólo es forzoso para el arrendador (artículo 2041 del *Código Civil de Jalisco*), establece esta modalidad de que el mismo sea obligatorio para ambos, como lo ordena el numeral 2448-C del *Código Civil Federal* (pero sin establecer la posibilidad de que el plazo sea forzoso salvo pacto en contrario, según el artículo 2248-C del *Código Civil Federal*).

B. Elementos

Con base en lo dispuesto por el artículo 2099 del Código Civil de Jalisco, todo contrato de arrendamiento con opción a compra deberá contener:

1. Su término, obedeciendo a que una vez concluido este, el arrendatario deberá ejercer su derecho a comprar el bien al precio pactado desde el inicio del contrato. Asimismo, y para este supuesto, en el numeral 2100 de la ley referida, se prevé que para el caso de que no se fijase un término forzoso para ambas partes, entonces se entenderá el arrendamiento celebrado por un año contado a partir de que el arrendatario adquirió la posesión del bien, ya sea virtual, material o jurídicamente.
2. El precio de venta del bien. Este principio atiende a que si dicho pacto no contiene la cantidad líquida determinada o cualquier otra que sea determinable respecto del bien, entonces el contrato a su término se considerará como un arrendamiento simple, con término forzoso y como consecuencia el arrendatario no podrá exigir la enajenación del bien a su favor, según lo dispuesto por los artículos 2101 y 2102 del Código Civil de Jalisco.
3. El plazo que tendrá el arrendatario para dar aviso de compra al arrendador, esto es, el lapso de tiempo que tiene el locatario para ejercer su derecho de opción. Y en este caso el numeral 2103 establece que el arrendador al llegar el plazo para ejercer la opción, otorgará un plazo de

treinta días para que el optante ejerza y pague el precio del bien, o en su caso proceder a su devolución.

4. El monto del pago periódico que deberá hacer el arrendatario al arrendador, durante la vigencia del contrato. Esto es, a cuánto asciende el precio de renta que el arrendatario debe pagar por el uso y goce del bien.

5. El lugar y plazos donde deberán hacerse los pagos parciales y el de la opción de compra, en caso de darse.

6. El uso o destino que se dará a los bienes arrendados. Esto obedece a que en este caso, como figura regulada por la ley civil, ésta no importa si el destino del inmueble será de habitación o de comercio.

7. Si tiene o no el arrendatario derecho a prorrogar el contrato de arrendamiento. En caso de tener derecho a la mencionada ampliación de la temporalidad, deberá determinarse la duración de la misma, el monto del pago periódico a satisfacerse y los derechos que tendrá el inquilino al término del mismo. Se puede decir que esta fracción es muy similar a las opciones terminales que se contemplan en el artículo 27 de la (LGOAAC) respecto de la figura del arrendamiento financiero y de aquí deriva su semejanza con el mencionado pacto contractual.

C. Forma

El numeral 2104 del Código Civil de Jalisco ordena que los contratos de arrendamiento con opción a compra deberán

otorgarse por escrito y tratándose de bienes inmuebles, se deberán ejecutar en escritura pública y, desde luego, ésta deberá ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, su publicidad frente a terceros, ya que a la luz del numeral 2105 de la ley en cita, una vez inscrito dicho contrato, no tendrá validez cualquier transacción de dominio, gravamen, embargo o derecho real que se inscriba sobre el bien materia del arrendamiento con opción a compra. Esto, con la posibilidad de que en caso de no ser ejercitado por parte del inquilino su derecho de compra del bien materia del pacto contractual en el término señalado, dichas transacciones de dominio, embargos, gravámenes o derechos reales sí son susceptibles de convalidarse (cuestión que resulta según mi criterio bastante grave e interesante).

Para el caso de que no se realice la inscripción del contrato de arrendamiento con opción a compra en el Registro Público de la Propiedad y durante el plazo de éste se inscriba cualquier gravamen, embargo, derecho real o traslación de dominio respecto de dicho bien, entonces el inquilino tendrá acción legal en contra del arrendador, para exigir el saneamiento de los daños y perjuicios sufridos por aquel en los términos del numeral 2106 del *Código Civil de Jalisco*.

En el evento de que el arrendatario sufra la evicción del bien materia del arrendamiento con opción a compra, entonces el arrendador deberá pagar a aquel todos los gastos causados en el contrato, los originados en el juicio de evicción y el de su saneamiento, el valor de las mejoras útiles y necesarias realizadas por el arrendatario, además de los daños y perjuicios ocasionados a éste.

D. Objeto

El *Código Civil para el Estado de Jalisco*, no establece limitación alguna de que el contrato mencionado verse sobre bienes muebles o inmuebles, aunque sí se establece la obligatoriedad de que cuando tenga por objeto un bien inmueble, este contrato sea pasado ante la fe de un notario público y sea registrado ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, acorde con lo dispuesto por los artículos 2104 y 2105 de la ley citada.

E. Diferencias con el contrato de arrendamiento financiero

La primera diferencia, y creo que la más evidente, es que el arrendamiento con opción a compra tiene una naturaleza netamente civil, ya que en este caso quien se encarga de regular sus elementos característicos es la ley sustantiva civil en función de la permisión asentada en el artículo 121 constitucional que en su fracción II establece que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación y en tal situación, al permitir dicho dispositivo constitucional en armonía con el numeral 124 de la misma ley, dan la pauta para considerar este pacto contractual como civil.

Por otra parte, el arrendamiento financiero se considera como mercantil porque el artículo 73 de nuestra Carta Magna, en su fracción X, da la pauta al Congreso de la Unión para legislar en materia de comercio en toda la república y además de que quien se encarga de regular su aplicación es la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*,

y el Código de Comercio en vigor. Esto se puede reforzar con la siguiente tesis emitida por nuestro máximo órgano de justicia:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XI, Abril de 2000

Tesis: P. LV/2000

Página: 63

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. FACULTADES DEL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA LEGISLAR EN ESTA MATERIA, POR TRATARSE DE UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL. El Congreso de la Unión tiene plenas facultades para legislar en lo relativo a la regulación del arrendamiento financiero, de conformidad con el artículo 73, fracción X, de la Constitución Federal, que le otorga atribuciones para legislar en toda la República en materia de comercio, pues el arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, porque su práctica corresponde, exclusivamente, a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, se está ante la presencia de una empresa a través de la cual se realizan las diversas operaciones enumeradas en el artículo 24 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*; así, la participación de una empresa auxiliar de crédito en el contrato, es el elemento determinante para establecer su mercantilidad, en tanto que ésta efectúa el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio que consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejada una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil.

Además, para sustentar la mercantilidad del contrato de arrendamiento financiero cobran exacta aplicación las fracciones I y II del artículo 75 del *Código de Comercio*, dado que tales disposiciones consideran como actos de comercio a las adquisiciones, enajenaciones y alquileres de muebles y las enajenaciones de inmuebles, con el propósito de especulación comercial; aspectos que se actualizan en la operación de que se trata, pues la arrendadora adquiere, en primer lugar, los bienes y, en segundo, los alquila, con posibilidad de enajenarlos; actos en los que evidentemente hay una intención o propósito de lucro, por lo que el contrato de que se trata es mercantil y el legislador federal puede dictar las disposiciones tendientes a regularlo.

Amparo en revisión 2528/97. Benjamín Francisco Villaescusa Molina. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 3430/98. Francisco Armando Quijada Quijada y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Joel Carranco Zúñiga.

Amparo en revisión 479/99. Evangelina Ibarra Robles y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintiocho de marzo en curso, aprobó, con el número LV/2000, la tesis aislada que antecede; y determinó que la

votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial.
México, Distrito Federal, a veintiocho de marzo de dos mil.

Otra diferencia estriba en la manera de concluir en ambos contratos, pues el arrendamiento con opción a compra regulado en Jalisco sólo posee dos alternativas terminales: la primera, donde el arrendatario decida ejercer el beneficio de la opción y compre el bien al arrendador o que el contrato continúe pero convirtiéndose en un arrendamiento simple; y la segunda, la terminación de plano del contrato y la devolución del bien al arrendador. Para el caso del arrendamiento financiero se contemplan las alternativas que establece el numeral 27 de la LGOAAC, cuando se haya llegado el plazo establecido en el contrato.

Asimismo, en el arrendamiento financiero existe la posibilidad de que la empresa de *leasing* teniendo desde luego la aprobación del arrendatario, venda el bien a un tercero y haga partícipe de esa enajenación a aquel, a diferencia del caso del arrendamiento con opción a compra regulado por el Código Civil de Jalisco, donde no se contempla la posibilidad de hacer partícipe a alguna persona ajena a la relación contractual que no sean los mismos contratantes, y por ello la opción de compra del bien únicamente la tiene a su favor el arrendatario, sin tener oportunidad legal de ceder el beneficio de la compra del bien.

La cuarta diferencia radica en la prohibición legal que tienen las arrendadoras financieras de quedarse con el bien materia del *leasing* cuando se cumpla el plazo al que éste fue

sometido, pues como ya se dijo en dicho contrato únicamente pueden ejercitarse las alternativas terminales que establece el numeral 27 de la LGOAAC, y en contraposición con el arrendamiento con opción a compra regulado por el Código Civil de Jalisco el arrendador, para el caso de que el inquilino decida no ejercitar el beneficio de la opción al término del contrato, entonces se tendrá expedito su derecho a realizar con el bien lo que mejor convenga a sus intereses.

En el caso del arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la posibilidad de elegir las características del bien de acuerdo con sus necesidades, indicándole en consecuencia cuál bien desea que adquiera la arrendadora financiera para someterlo al arrendamiento y como consecuencia de ello el locatario no podrá exigir a la arrendadora responsabilidad alguna para el caso de que el bien no cumpla con sus expectativas de calidad. En contraste, en el arrendamiento civil el arrendador estará obligado a reparar y sanear todos los vicios ocultos que el bien materia del contrato pudiere presentar a lo largo del plazo del mismo.

Respecto a la cantidad que será tomada como precio de la compraventa del bien materia del arrendamiento, se puede decir que en el *leasing* dicha cantidad será mínima en virtud de que el inquilino ha venido pagando el bien en cada una de las mensualidades a que se sujetó el contrato, mencionándose que dicha cantidad sólo podrá pagarse a la arrendadora financiera en dinero y no en especie. En lo que se refiera al contrato de arrendamiento con opción a compra, el precio será el total del valor del bien sin que se tome en cuenta cantidad alguna que por concepto de renta haya liquidado el arrendatario.

Existe otra diferencia en cuanto a que el contrato de arrendamiento financiero sólo puede ser celebrado por una organización auxiliar del crédito, como es el caso de las arrendadoras financieras y previa autorización que les otorgue la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Para el caso del arrendamiento civil, puede ser celebrado por cualquier persona física o moral con la única limitante de que tiene que contar con la libre disposición del bien para poder someter al pacto contractual el objeto materia de la locación.

Por último, en el caso del arrendamiento financiero la ley establece la posibilidad de que las cantidades que se entreguen como contraprestación por motivo del arrendamiento, sólo pueden ser satisfechas al arrendador en dinero, mientras en el arrendamiento civil pueden satisfacerse en dinero o en especie, según lo hayan pactado las partes en el contrato.

Es importante mencionar que una vez que el contrato de arrendamiento haya concluido, previo cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del arrendatario, como mero trámite éste podrá solicitar al Registro Público de la Propiedad que tome nota del cumplimiento del contrato e inscriba a su favor y de manera definitiva el inmueble que fue materia del arrendamiento con opción a compra, a la luz del numeral 2113 del Código Civil de Jalisco, y toda vez que el contrato, por versar sobre un inmueble, ya se había formalizado en escritura pública e inscrito de manera provisional ante dicha dependencia de publicidad.

Respecto a lo anterior, me pregunto lo siguiente: ¿cuándo sería el momento idóneo para que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público solicitara la liquidación del impuesto sobre la renta o el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, por ejemplo?, ya que cuando los contratantes elevaron a la categoría de escritura pública su pacto contractual de locación sobre el bien inmueble no se sabía si al final del contrato de arrendamiento con opción a compra el arrendatario decidiría ejercitar su derecho de compra del bien. Por ello, la SHCP en ese momento no podría exigir el pago de alguna prestación fiscal a los contratantes, ya que la conclusión y el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento con opción de compra eran contingentes. Por otra parte, los contratantes teniendo el ánimo de evadir sus obligaciones fiscales, pueden comparecer ante distinto notario para comprobar que el arrendatario al ejercer su derecho de opción de compra ya liquidó al arrendador el precio del bien materia del arrendamiento; y con el documento que se emita por el notario, el arrendatario podrá solicitar al registrador que inscriba de manera definitiva el inmueble a favor del mismo, y con ello evada el pago de las contribuciones a favor de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que el requisito que impone el numeral 2113 del *Código Civil de Jalisco* sólo exige al arrendatario que "justifique con documento auténtico haber cumplido con sus obligaciones" (pero no menciona cuáles) para que el registrador inscriba de manera definitiva el inmueble a favor del arrendatario.

He aquí que por la mala redacción del artículo mencionado se puede caer en alguna confusión o en su caso hasta en un

fraude en el pago de las obligaciones fiscales del arrendatario.

CAPÍTULO VI

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (*LEASING*)

A. Antecedentes

El contrato que nos ocupa tiene raíces anglosajonas en su propia terminología con la que es universalmente conocido. Afirmación incontrovertida entre los doctrinistas resulta el hecho de que el contrato nació en Estados Unidos de Norteamérica en el transcurso de la primera mitad del siglo pasado.

La española María del Carmen García Garnica²⁸ explica que la paternidad de la figura se le atribuye al empresario americano J.D. Boothe Jr., quien en 1952 en el estado de California, al ser director de una fábrica de productos alimenticios que se vio desbordada ante un enorme pedido del Ejército norteamericano, por la carencia de equipamiento suficiente para hacer frente al mencionado suministro y por la falta del financiamiento requerido para realizar las inversiones oportunas para producir los alimentos, pidió a otra sociedad que adquiriese el material y lo pusiera a su disposición a cambio de una contraprestación periódica.

Posteriormente, dice la autora, ante el éxito que tuvo con el financiamiento realizado a favor de la productora de alimentos, Boothe constituyó junto con otras personas una sociedad dedicada a prestar este servicio a aquellos que se encontraban en circunstancias similares, realizando la

²⁸ GARCÍA GARNICA, María del Carmen. *El régimen Jurídico del Leasing Financiero Inmobiliario en España*, Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 37.

adquisición de los bienes que éstas le precisaban y cediéndoles su uso a título oneroso.

En ese momento surgió la primera sociedad especializada en el *leasing* financiero de bienes o equipo, la United States Leasing Corporation (aunque a la postre, en 1954, a causa de discrepancias relativas al modo de financiar las operaciones de la sociedad, Boothe se independizaría de sus socios creando la Boothe Leasing Corporation).²⁹

En Norteamérica fue donde, obedeciendo a las necesidades financieras de los empresarios, se crearon las primeras empresas que se especializaron en celebrar y ejecutar contratos de *leasing*. En virtud de su éxito se ha difundido a lo largo de varios países como Inglaterra, Francia, España, Italia, Alemania, Bélgica, Argentina, entre otros, la utilización de la figura contractual del arrendamiento financiero.

En nuestro país, se puede decir que tuvo un origen legislativo, cuando se creó por decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación (DOF)* el 30 de diciembre de 1981 la hoy derogada *Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares*, la cual fue sustituida por la actual *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, LGCAAC*, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, el 14 de enero de 1985. Esta legislación actualmente contempla las bases por las que ha de utilizarse en la materia mercantil el contrato de arrendamiento financiero.

²⁹ *Ibid.* pág. 38.

También se puede decir que en términos fiscales varias leyes se encargan de normar al *leasing*, como podemos comprobarlo en la *Ley del Impuesto sobre la Renta* y su reglamento, la *Ley del Impuesto al Valor Agregado* y su reglamento, el *Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo*, y por último en el *Código Fiscal de la Federación* y su respectivo reglamento.

B. El contrato de *lease* como antecedente del *leasing* financiero

Los términos *lease* y *leasing* financiero son dos términos distintos, toda vez que el primero significa "arrendar", como lisa y llanamente es conocido este vocablo en nuestro derecho mexicano; por otro lado, la acepción terminológica de arrendamiento financiero comprende todos y cada uno de los elementos que se han estudiado a lo largo de la presente obra, es decir, la figura del *leasing* como tal, ya que en este último se contempla la mecánica del arrendamiento simple; se consideran en él las características u opciones finales que se establecen en la legislación de la materia, las cuales en este caso caracterizan en su totalidad al contrato materia de la presente obra.

Varios son los tratadistas tanto mexicanos como extranjeros (entre ellos el licenciado Enrique Zuloaga, la fiscal María José Núñez Tomás y la abogada María del Carmen García Garnica) que concuerdan con que la acepción terminológica inmediata del *leasing* deviene de la traducción de la figura clásica del *common law*, llamada *lease*, que simplemente significa arrendar.

El *Black's Law Dictionary* define el vocablo: "Lease, n. 1. A temporary conveyance of the right to use and occupy real property, usu. In exchange for rent; the lease term can be for life, for a fixed period, or for a period terminable at will but always for less time than the lessor has a right to".³⁰

En la misma línea, el mismo diccionario refiere: "Finance lease: Is a lease in which a supplier agrees to deliver goods to the lessor according to the lessee's specification; in effect, a finance lease operates as a secured transaction".³¹

Por otra parte, el *Merriam Webster's Dictionary of Law* define el vocablo lease como "A contract by which an owner of property conveys exclusive possession, control, use or enjoyment of it for a specified rent and specified term after which the property reverts to the owner; also: the act of such conveyance or the term for which its made".³²

Asimismo, el *Uniform Commercial Code*, en su artículo 2A, define el vocablo lease como "A transfer of the right to

³⁰ "Arrendamiento: Un traspaso temporal del derecho a usar y ocupar una propiedad, a cambio de una renta; el plazo del arrendamiento puede ser de por vida, por un periodo fijo, o por un periodo determinable a la voluntad, pero siempre por menor tiempo del que el arrendador tiene derecho a". BRYAN, A. Garner. *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co., Copyright 1996, pág. 366. Traducido por Daniel García Godoy.

³¹ "Arrendamiento financiero: es un arrendamiento en el cual un proveedor acuerda enviar cosas al arrendador de acuerdo a las especificaciones del arrendatario; en efecto, un arrendamiento financiero opera como una transacción segura". *Idem*. Traducido por Daniel García Godoy.

³² "Arrendar: Un contrato por el cual un propietario de un bien traspasa la posesión exclusiva, el control, uso o disfrute de ésta por una renta específica y un tiempo específico después del cual la propiedad se revierte al propietario; también: el acto por el cual se traspasa o el plazo por el cual éste es hecho". *op. cit.*, pág. 283. Traducido por Daniel García Godoy.

possession and use of goods for a term in return for consideration".³³

Como ya lo mencioné, las referencias al lease en la doctrina europea no suelen ir más allá de alguna consideración de orden terminológico. Muchos autores señalan que el vocablo *leasing* es un anglicismo derivado del verbo *to lease*, y se procede por regla general a una precipitada asimilación de tal vocablo y el de arrendar.

Sin embargo, el análisis de la figura anglosajona revela que existen importantes diferencias entre ambos contratos.

En primer lugar, como de forma acertada comenta la citada doctrinista García Garnica, se debe resaltar que en sus inicios el lease era una institución exclusivamente inmobiliaria que atendía preocupaciones económicas extrañas por completo tanto al espíritu feudal que constituyó la doctrina de las tenencias y pertenencias plenas, como al espíritu familiar que presidió la formación de derechos limitadamente heredables y pertenencias vitalicias que integran el derecho inmobiliario anglosajón.

En segundo lugar, se puede decir que la acepción de la figura en el derecho anglosajón es diversa y más amplia que el concepto de arrendamiento conocido por nosotros, al que por tradición se ha equiparado.

³³ "Arrendar: Una transferencia del derecho de posesión y uso de cosas por un plazo considerado" *Idem*. Artículo 2-A del *Uniform Commercial Code*, apud. 1996, pág. 283. Traducido por Daniel García Godoy.

También se puede subrayar que sus elementos esenciales son la atribución del pleno goce del bien al usuario con exclusividad tanto frente a terceros como ante el mismo propietario.

Termina diciendo la abogada citada que, frente a la concepción tradicional, el lease confiere al usuario un derecho de indiscutida naturaleza real de eficacia jurídica reconocida al máximo nivel posible y con una función económica propia en cuanto cauce para el pleno aprovechamiento de inmuebles ajenos. Por el contrario, el contrato de arrendamiento confiere un derecho personal sobre la cosa a cambio de una contraprestación.³⁴

C. Denominación

Como ya se mencionó, el *leasing* en la actualidad es utilizado en muchos países. Este contrato como tal es conocido en Francia como *credit-bail* o *location financement*; en Italia es denominado *locazione finanziaria*, y tanto en Canadá como en Alemania y Austria aceptan el vocablo original, *leasing*; en tanto, en España, en nuestro país y en algunos otros de habla hispana, como Argentina, Chile y Colombia, se le conoce como arrendamiento financiero, como lo refiere el tratadista Javier Arce Gargollo.³⁵

³⁴ GARCÍA GARNICA, María del Carmen, *op. cit.*, págs. 47 y 48.

³⁵ ARCE GARGOLLO, *op. cit.*, pág. 177.

D. Concepto

Como se puede ver, existen tantos conceptos como tratadistas que han escrito acerca del arrendamiento financiero o *leasing*. Me permitiré citar algunos de los más importantes, tanto en el plano nacional como en el ámbito internacional.

En la doctrina española, la citada fiscal María José Núñez refiere que el arrendamiento financiero:

Es un sistema de financiación, mediante el cual un usuario potencial, puede disponer de un bien determinado, alquilándolo en vez de comprarlo.

Una entidad especializada, la sociedad de *leasing* compra el bien al proveedor de forma directa, siguiendo las instrucciones del futuro usuario, alquilándose por un período irrevocable mediante la percepción de un canon de arrendamiento y la inclusión de una opción de compra en favor del arrendatario al término del contrato.¹⁶

Asimismo, el español Carlos Vidal Blanco dice:

El *leasing* o arrendamiento financiero se puede describir como aquél contrato en virtud del cual una sociedad de *leasing* (arrendador), siguiendo las indicaciones y deseos de sus clientes (arrendatarios) se compromete exclusivamente a poner a su disposición, la maquinaria específica que éste ha elegido previamente, contra el pago de unas tasas de arrendamiento mutuamente convenidas, que en total superan su precio de compra, y

¹⁶ NÚÑEZ TOMÁS, *op. cit.*, pág. 224.

fraccionadas a lo largo de un período de tiempo que, generalmente coincide con la vida económica y fiscal del bien y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los gastos y de cuenta del arrendatario, quien, al finalizar dicho período puede concertar un nuevo contrato de arrendamiento, comprar el material por un valor residual o devolverlo al arrendador.³⁷

El chileno Antonio Ortúzar Solar define al *leasing* como "el contrato en cuya virtud una empresa de *leasing* da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que este adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio predeterminado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien."³⁸

En la doctrina colombiana, suelen definir al *leasing* como:

Aquél por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al

³⁷ VIDAL BLANCO, Carlos, citado por BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. *Los Principales Contratos Civiles y Comerciales*, tomo II, Bogotá, 2000, pág. 366.

³⁸ ORTÚZAR SOLAR, *op. cit.*, págs. 22 y 23.

vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder.³⁹

En la misma línea, la Federación Colombiana de Compañías de *leasing* nos dice que se trata de:

Un negocio jurídico en virtud del cual una persona, denominada entidad de *leasing*, se obliga a transferir a otra, denominada locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados por el tiempo convenido y a cambio de un precio en dinero, con la propia opción del locatario de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de otra suma determinada en dinero.

La *Ley Argentina 25.248*, en su artículo 1º, da el concepto legal de nuestro pacto contractual y dice que "en el contrato de *leasing* el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio".⁴⁰

Por otra parte, el abogado Enrique Zuloaga en su multicitada obra invoca la conceptualización plasmada en el apéndice B, del *Uniform Commercial Code*, el cual entiende al *Finance Lease* así:

...arrendamiento financiero significa un arrendamiento en el cual (i) el arrendador no selecciona, manufactura o provee los bienes (ii) el arrendatario

³⁹ RAMÍREZ AZUERO, Sergio, BONIVENTO FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 366.

⁴⁰ <http://infoleg.mecon.gov.ar>, *Ley Argentina número 25.248*.

adquiere los bienes o los derechos de posesión y uso de los bienes relacionados con el arrendamiento, y (iii) el arrendatario recibe una copia del contrato probando que el arrendador compró los bienes al firmar el contrato de arrendamiento o la aprobación del arrendamiento del contrato probando que la adquisición por el arrendador de los bienes es una condición que hace eficaz el contrato de arrendamiento.

El tratadista comenta que el mismo cuerpo legal para sus efectos menciona que este artículo:

...se aplica a cualquier transacción, a pesar de la forma que adopte para crear un arrendamiento financiero en que funda su existencia son:

- a) Que el arrendador no sea fabricante, distribuidor o vendedor del bien que sea materia de la transmisión;
- b) Que el arrendador sea quien adquiere la posesión y derecho de uso de los bienes; y
- c) Varias formas de acreditar el hecho de la voluntad cumplida.⁴¹

Así las cosas, y entrando al plano de las conceptualizaciones hechas en nuestro país, el tratadista Arce Gargollo dice que:

El arrendamiento financiero puede definirse como el contrato por el que la arrendadora financiera se obliga a adquirir un bien y a conceder su uso a la arrendataria,

⁴¹ ZULOAGA, apud., Apéndice B del *Uniform Commercial Code*, pág. 85.

quien se obliga a pagar un precio, determinado o determinable, en pagos periódicos durante el plazo forzoso a ambas partes, a la llegada del cuál, o anticipadamente, la arrendataria deberá ejercitar la opción para adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar en la venta del bien a un tercero.⁴²

La legislación mexicana, al reglamentar las actividades que desempeñan las organizaciones auxiliares del crédito, define el pacto contractual del arrendamiento financiero en el numeral 25 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC)*, el cual a la letra dice:

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

Asimismo, el *Código Fiscal de la Federación* establece en su artículo 15 que:

Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como

⁴² ARCE GARGOLLO, op. cit., pág. 179.

contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

Así pues, vistos los diversos conceptos que se utilizan tanto en el plano nacional como en el ámbito internacional, nos podemos dar cuenta de que algunos consideran al arrendamiento una operación crediticia y otros un contrato por medio del cual se consigue financiamiento para personas físicas y jurídicas. Empero, se puede visualizar que todas ellas llegan a un mismo fin: dar forma al pacto contractual del arrendamiento financiero y con ello englobar todos los elementos que lo integran.

En tal situación, el arrendamiento financiero se puede definir como un contrato por medio del cual una persona denominada arrendador otorga el uso o goce de un bien determinado a otra persona denominada arrendatario, mediante la firma de un contrato, así como el pago de rentas periódicas durante la vigencia del mismo.

Al final del plazo pactado por medio de un pago efectuado por el arrendatario éste se convierte en dueño del bien, ya que hasta antes de ese momento el propietario legal del activo es el arrendador.

A continuación, entremos al análisis de todos los elementos que se establecen en las definiciones arriba citadas.

E. Naturaleza jurídica

En mi opinión, los rasgos principales del arrendamiento financiero son los siguientes:

a. Es bilateral, porque en el mismo participan única y exclusivamente el arrendador y el arrendatario financiero, sin que a mi juicio se pueda considerar como parte en el contrato al proveedor del bien materia del arrendamiento, sino que éste se constriñe a proporcionar a las partes en el contrato el bien objeto del mismo; tampoco se le consideraría como parte de éste cuando sea designado por las partes como proveedor, aunque éste se elija como el encargado de prestar el servicio de mantenimiento y reparación del objeto del arrendamiento.

b. Es oneroso, dado que siempre existirá una contraprestación, ya sea en especie o en dinero de manera periódica y aun dándose el caso de que se llegara el cumplimiento del plazo al que se sometió el mismo.

c. Es conmutativo, dado que los provechos y gravámenes son conocidos por las partes desde el momento mismo de la contratación, aún dado el caso de las opciones terminales que se contemplan en la ley, pues en la fecha en que se le da vida al contrato ya se preestablecen las maneras de darse por concluido el mismo.

d. Es real, ya que el pacto contractual de mérito se perfecciona con la entrega del objeto arrendado físicamente

a favor del arrendatario, quien a cambio de la contraprestación pactada puede usar y disfrutar el objeto mismo del arrendamiento.

e. Es solemne, ya que la ley obliga a las partes a celebrar el contrato por escrito y a que sea ratificado ante un fedatario público.

f. Es principal, en virtud de que su existencia y validez no dependen de otra obligación de carácter accesorio, y para lo cual se puede agregar que en el mismo se plasman desde un principio las opciones terminales según el acuerdo de voluntades de las partes.

g. Es de tracto sucesivo, ya que las obligaciones se van liquidando de manera periódica por parte del arrendatario, y en su caso podría llegar a ser instantáneo al momento de cumplirse el plazo al que fue sometido, para el caso de que el arrendatario decidiese adquirir o participar con el arrendador de la venta del bien a un tercero.

h. Es nominado, en función de que como ya se ha mencionado y citado, varias legislaciones en el plano federal reglamentan la existencia de este pacto contractual.

Se puede agregar a lo anterior el hecho de que muchos son los tratadistas que se han preocupado por desentrañar el contenido y alcance de los elementos que conforman el arrendamiento financiero.

La importancia de la actividad contractual comentada se fue desvaneciendo en el momento en que el legislador federal se encargó de regular y definir el contrato en la citada ley mercantil (LGOAAC) y en la legislación fiscal correspondiente, es decir el *Código Fiscal de la Federación*, entre otras.

Sin embargo, a causa de que el arrendamiento financiero contiene tan variados ingredientes de orden operativo, económico y jurídico, resulta difícil establecer con certeza la naturaleza jurídica de que goza esta figura contractual, toda vez que son muy variadas las opiniones que tratan de enmarcarla en los diversos tipos contractuales que a la fecha existen. Empero, para conocer y definir de forma acertada tal identidad, podemos apoyarnos en las clasificaciones que explica en su obra el doctrinista Arce Gargollo, las cuales considero ayudan a configurar una idea de la problemática existente.

Primero, hay posiciones doctrinales que pretenden ubicar al arrendamiento financiero dentro de algún contrato típico ya existente, y por tanto estas agrupaciones se pueden ordenar de la siguiente manera, según el mencionado Arce Gargollo:

- a. Un *mandato* por el que la arrendadora financiera compra el bien que le encarga el arrendatario.
- b. Un *arrendamiento* con ciertas variantes.
- c. Una *venta en abonos* (aunque esta opinión de gran aceptación, tiene algunas variantes).

d. Una compraventa con reserva de dominio como la modalidad que regula el Código Civil Federal (artículos 2312 a 2315) en la que establece que el comprador adquiere el bien cuando cumple con el último pago parcial y durante la vigencia del contrato se le considera arrendatario.

El segundo grupo, dice el mismo autor, está compuesto por aquellas tesis que suponen que el arrendamiento financiero es una combinación de dos contratos típicos:

a. Sánchez Medal lo considera como arrendamiento-venta. Afirma que es una venta bajo la forma de arrendamiento financiero.

b. La legislación fiscal mexicana no reconoce de forma expresa la naturaleza jurídica que tiene el arrendamiento financiero. Sin embargo, en sus disposiciones se le considera como compraventa y como arrendamiento, una mezcla de ambos. Esta idea se desprende de que a la arrendataria se le permite deducir el pago del precio parcialmente como inversión propia y otra parte como arrendataria. Por otro lado, se le considera enajenación para la arrendadora financiera y adquisición para la arrendataria.

Por último, concluye el autor, el tercer grupo está compuesto por aquellos que consideran al arrendamiento financiero como un contrato *sui generis*, opinión con la que concuerdo, en el sentido de que el arrendamiento financiero es una figura nueva y por ello no comparto la opinión de quienes forzosamente quieren encuadrarlo dentro de los esquemas contractuales ya existentes:

a. Frisch explica que el arrendamiento financiero "es un contrato *sui generis* que de conformidad con el artículo 1858 del *Código Civil Federal* que se refiere a los contratos innominados, no parece admisible a la luz de éste código".⁴³

b. Cogorno opina que es un contrato de crédito, y entiende el crédito como respaldo financiero: "La finalidad e intención de las partes (en el arrendamiento financiero) es el crédito".⁴⁴

c. Para León Tovar, "es un negocio jurídico de naturaleza crediticia, una técnica de financiación, una operación financiera *sui generis*".⁴⁵

d. Sánchez Lorenzo expresa que "hay una clara tendencia actual a configurarlo como institución atípica".⁴⁶

e. Broseta Pont afirma que "la naturaleza jurídica del contrato es compleja" y agrega que "quizá participe de algunas notas del arrendamiento al que se añade una opción de compra en favor del arrendatario".⁴⁷

También nuestro máximo tribunal jurisdiccional se ha pronunciado respecto de la naturaleza del arrendamiento financiero en la siguiente tesis:

⁴³ ARCE GARGOLLO, *op. cit.*, apud. FRISCH PHILIP. Walter. *El Arrendamiento Financiero*, pág. 57.

⁴⁴ *Ibid*, págs. 47 a 56.

⁴⁵ *Ibid*, pág. 172.

⁴⁶ *Ibid*, págs. 213 y 214.

⁴⁷ *Ibid*, pág. 423.

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 217-228 Cuarta Parte

Página:29

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. OPERACION COMPLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS. El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, pues requiere de una erogación del arrendador quien mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere y, además, se puede pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento. Esto quiere decir que, como la connotación de la palabra, se compone de elementos diversos, o sea que es producto de una combinación entre esos tipos de contratos con los que tiene aparente similitud y, por ello, se presta a confundirlo con tales figuras; pero es innegable que cuando se celebra con una compañía arrendadora, en el itercontractus, hay un financiamiento del arrendador, ya sea que directamente pague el monto del precio de los bienes al proveedor, o que se le entregue al arrendatario, para que éste a su vez haga el pago correspondiente al proveedor.

Amparo directo 12098/84. Salomón Issa Murra y Combugas, S.A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lázcarez.

La opinión jurisprudencial recién citada, a mi juicio "se queda corta" en el sentido de que no define realmente la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero,

ya que se limita a mencionar algo que a varios nos es conocido, a saber, el hecho de que participa de notas diversas y que por ello es una operación compleja.

En mi parecer, la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero consiste en que es un contrato típico que se reglamenta tanto en el plano mercantil como en el plano fiscal. Por ello nos encontramos en presencia de un reciente negocio que no puede ser encasillado en los viejos esquemas contractuales que aún existen en la actualidad, ya que como todos los contratos, éste cuenta con sus propias características que lo hacen diferente a todos los demás y también constituye un novedoso sistema crediticio que simplemente se apoya y complementa con otras relaciones jurídicas que tienen la característica de ser contingentes por motivo de las opciones terminales que se establecen al finalizar el plazo de vida de la relación contractual.

F. Legislador competente en materia del *leasing* financiero

En materia de arrendamiento financiero el Congreso de la Unión es el órgano competente para dictar la reglamentación legal respecto del mismo, según lo que se establece en la fracción X del artículo 73 de nuestra Carta Magna, la cual otorga atribuciones al mismo para legislar en toda la república en materia de comercio, dado que la práctica del propio arrendamiento financiero se le encarga a una organización auxiliar del crédito, enumerada su actividad en el artículo 24 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*; aparte de participar ésta con carácter de empresa mercantil en la propia aplicación del mismo, buscando con ello

recibir una contraprestación del arrendatario, que en este caso se le denomina lisa y llanamente especulación mercantil.

También se puede agregar que el *Código de Comercio* en su artículo 75 fracciones I y II considera tales actividades como acto de comercio, las cuales consisten en adquisiciones, enajenaciones y alquileres de inmuebles, y las enajenaciones de inmuebles con el propósito de especulación comercial. Estas actividades se actualizan abiertamente en la operación comercial de referencia, pues la propia arrendadora adquiere los bienes con la finalidad de alquilarlos y luego posiblemente enajenarlos al propio solicitante o a algún tercero. Con esto se evidencia la mercantilidad del *leasing* financiero y la atribución que tiene el legislador federal para reglamentar el contrato aludido.

Por último, el artículo 124 constitucional da la pauta a la federación, como facultad expresamente reservada al Congreso de la Unión, para dictar las normas relativas al arrendamiento financiero dado que dicho numeral impide a los legisladores de los estados de la república reglamentar respecto al contrato referido. De allí deviene la facultad exclusiva en lo que a este contrato respecta.

G. Características

El contrato de *leasing* financiero se puede considerar como:

- a. Típico, ya que a la fecha se encuentra reglamentado, en lo referente al capítulo II de la LGOAAC, y en el plano

fiscal en lo referente al numeral 15 del *Código Fiscal de la Federación*.

b. Formal, toda vez que el numeral 25 de la *LGOAAC* y el artículo 15 del *CFE* exigen que el documento se haga constar por escrito y la primera ley citada ordena que sea ratificado ante notario o corredor.

c. Nominado, ya que como bien lo apunta el licenciado Enrique Zuloaga, el contrato ha sido regulado como arrendamiento financiero, con bases propias.⁴⁸

d. Bilateral, porque básicamente las partes que intervienen se obligan de manera recíproca: el arrendador o empresa de *leasing*, a conceder el uso y goce del bien y a disponer de él, en el caso de que opte la otra parte por adquirirlo; y el arrendatario, a pagar una renta o precio como contraprestación.

El autor colombiano José A. Bonivento Fernández abunda diciendo que "puede ser Trilateral, cuando además de obligarse el arrendador y el arrendatario, contrae compromiso negocial el proveedor, de transferir al primero el bien cuya tenencia se va a permitir al segundo, asumiendo deberes particulares".⁴⁹

Sobre este punto, es necesario aclarar que en el *leasing* financiero la presencia del proveedor como elemento personal se puede considerar en todas las ocasiones como parte, ya que no

⁴⁸ ZULOAGA, *op cit.*, pág. 93.

⁴⁹ BONIVENTO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 368.

siempre se le puede vincular frente al tomador del *leasing*, pero sí una relación trilateral en cuanto la empresa locadora adquiere el bien para dar cumplimiento al contrato.

En este supuesto, el licenciado Enrique Zuloaga cita en su obra el proyecto preliminar de reglas uniformes sobre el arrendamiento financiero (financial leasing) -adoptado de forma definitiva en Roma en abril de 1987 por el UNIDROIT, y aprobado en Canadá en el mismo mes de 1988- y nos dice, que en este documento el *leasing* se define de manera tripartita, es decir, una persona (concedente) bajo indicaciones de una parte (utilizador) adquiere de una tercera parte (el proveedor) un bien, del material o materiales seleccionados por el utilizador, del cual concede el uso de éste para fines empresariales y profesionales, contra el pago de cánones.⁵⁰

Difiero de la opinión del maestro Zuloaga en el sentido de que el contrato en estudio sea considerado como tripartito, ya que, a mi juicio, en virtud del nacimiento del arrendamiento financiero se generan derechos y obligaciones únicamente para la arrendadora financiera y para el locatario y no puede considerársele como parte activa del contrato al proveedor del bien, toda vez que puede pactarse en el contrato que el mismo pueda ser adquirido por la entidad de *leasing*, con cualquiera de los distribuidores o directamente con el fabricante si tiene en existencia el objeto materia del arrendamiento, siempre que se satisfagan los requerimientos del inquilino. Incluso en el numeral 25 de la ley de la materia, LGOAAC, no se establece la obligación de que a la suscripción del contrato de arrendamiento financiero concurra como parte del mismo, el

⁵⁰ Zuloaga Enrique, *op. cit.*, pág. 93.

proveedor del objeto materia del contrato, y de aquí deviene la característica de que el contrato sea bilateral y no trilateral como lo apuntan el licenciado Zuloaga y algunos otros doctrinistas.

Como ya lo mencioné, no concuerdo con la opinión del maestro Zuloaga y los autores que consideran al arrendamiento financiero como trilateral, toda vez que esta distinción entre la bilateralidad del contrato propiamente dicho y la conexión existente con el contrato de adquisición del bien que constituye su objeto, es puesta de relieve a través de los términos *contrato de leasing* y *operación de leasing*. Mientras el primero hace referencia al contrato celebrado entre la entidad de *leasing* y el usuario, el concepto *operación de leasing* da cabida a la entera operación económica, en la que buscan satisfacción los tres intereses subjetivos señalados (ya que es lógico que la trilateralidad sea una nota propia de la operación económica, pero no del contrato de *leasing*, en cuya perfección intervienen únicamente la entidad arrendadora y el usuario del arrendamiento). Así pues, se trata de un concepto más amplio, capaz de englobar a todos aquellos actos, con y sin trascendencia jurídica, que tienen lugar con ocasión de la perfección de un contrato de *leasing* financiero: tanto los eventuales contactos previos entre el usuario y el vendedor, como el propio contrato perfeccionado entre este último y la empresa de *leasing*; siendo esto una mera expresión descriptiva a través de la cual se pone de relieve la conexión funcional de toda esa serie de actividades.

e. Oneroso, puesto que los beneficios y cargas son para las partes en virtud de los daños y prerrogativas o utilidades patrimoniales que persiguen con el acto.

f. De adhesión, pues dice el maestro Arce Gargollo que este contrato es de adhesión "en la generalidad de los casos, en tanto que la arrendadora financiera impone las condiciones del contrato y la arrendataria sólo se adhiere".⁵¹

g. Principal, ya que como de todos es bien sabido, este contrato surge a la vida jurídica sin requerir de otro contrato u obligación preexistente, es decir, subsiste por sí mismo.

h. Conmutativo, ya que según comentan respectivamente los abogados Enrique Zuloaga y Arce Gargollo "las partes conocen, desde su celebración, las prestaciones y beneficios que les traerá el contrato".⁵² "...En casi todos los casos será conmutativo, y sólo eventualmente puede ser aleatorio si el precio con las tasas del mercado durante la vigencia del contrato y esto pueda significar una ganancia para una parte y pérdida para la otra, por la misma causa".⁵³

i. De ejecución sucesiva, puesto que las prestaciones principales, de uso y pago, tienen ocurrencia de manera continuada, como sucede con el arrendamiento civil. También se puede decir que es nota característica del contrato en

⁵¹ ARCE GARGOLLO. *op. cit.*, pág. 180.

⁵² ZULOAGA. *op. cit.*, pág. 95.

⁵³ ARCE GARGOLLO. *op. cit.*, págs. 180 y 181.

estudio, el hecho de que éste se celebre a un tiempo amplio y por parcialidades de tiempo que generalmente son mensuales.

j. Traslato de uso, para la arrendataria, quien goza del beneficio del uso y goce del bien.

k. Traslato de dominio, únicamente será traslato de dominio cuando por motivo de la llegada del plazo a que se sometió el arrendamiento, se ejerza alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia a este respecto, y más aún, que la empresa de leasing está legalmente imposibilitada para quedarse indefinidamente con los bienes materia del arrendamiento, como lo establece la fracción VI del numeral 38 de la *LGOAAC*, y por virtud de tal disposición, el contrato será traslato de dominio cuando la arrendadora financiera enajene el bien, ya sea al inquilino optante o a un tercero ajeno a la relación.

l. Por su función económica se puede considerar como un contrato de crédito y de colaboración, como atinadamente lo menciona Arce Gargollo.

H. Carácter civil o mercantil del arrendamiento financiero

El primer argumento encontrado para considerar al arrendamiento financiero como figura netamente mercantil es de tipo legal, en donde destaca el hecho de que las disposiciones que lo crean y regulan son de carácter mercantil.

El arrendamiento financiero tiene su clasificación legal definida de manera que no se presta a serias complicaciones legales ni discusiones doctrinarias tan profundas, toda vez que nuestra Carta Magna como norma de orden superior, y las leyes especiales como la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, el *Código de Comercio* y las legislaciones fiscales relativas, nos han dado la pauta para considerar al contrato en estudio como mercantil; incluso nuestro máximo tribunal jurisdiccional a lo largo de las últimas épocas ha realizado estudios significativos respecto del tema y por ello ha emitido su posición jurídica respecto del lugar que ocupa el arrendamiento financiero en nuestro país, en cuanto a la materia mercantil o civil.

En primer lugar, es importante tomar en cuenta que el arrendamiento financiero se distingue fácilmente de la figura de locación civil propiamente dicha y de algunos otros contratos que se le asemejan, en primer término por las variadas leyes que lo regulan. En este sentido podemos remitirnos a las disposiciones reglamentarias del capítulo II de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, es decir, los numerales 24 al 38, que en su intento de ejercer una regulación a las arrendadoras financieras no hacen otra cosa que darle una amplia reglamentación al mismo, y de aquí deviene el hecho de que por considerarse esta legislación como perteneciente a la rama mercantil, se puede encuadrar al contrato en estudio como comercial en sí mismo.

Además, en el caso de la actividad que desarrollan en el *leasing* las arrendadoras financieras, las fracciones I y II del

numeral 75 del *Código de Comercio* en vigor nos dan la pauta para considerar el contrato como mercantil, toda vez que estas disposiciones consideran como acto de comercio "todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial..", lo anterior, si se trata de bienes muebles; para el caso de los bienes inmuebles, la aludida fracción II dice que se reputan en derecho actos de comercio, "las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial".

Como de forma atinada nos explica el tratadista Arturo Díaz Bravo,⁵⁴ cuando la actividad de arrendador financiero sea desempeñada por el propio fabricante o proveedor, se pueden citar las disposiciones contenidas en el artículo 75 del *Código de Comercio*, en sus fracciones V, VII y XII, para fundamentar el carácter mercantil del arrendamiento financiero.

Para el caso de la clasificación del *leasing*, según las personas que intervienen, por lo regular los comerciantes son los encargados de darle vida a este pacto contractual pues como ya lo he dicho a lo largo de esta obra, el contrato de referencia brinda amplias facilidades de financiamiento desde el punto de vista fiscal, operativo y crediticio.

Con relación a este apartado, refuerzo mis razonamientos con las siguientes tesis:

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

⁵⁴ DÍAZ BRAVO, *op. cit.*, pág. 117.

Tomo: 217-228 Cuarta Parte

Página: 29

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL. El arrendamiento financiero aunque es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, o sea que se compone de elementos diversos, debe considerarse como un contrato mercantil, dado que es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador quien obtiene rendimientos del capital que invierte en el financiamiento, lo que hace que tenga las características del acto mercantil a que alude el artículo 75, fracciones I, II, V, VII y XIII del *Código de Comercio*; por ende, es diferente del arrendamiento civil, liso y llano o tradicional y de la compraventa en abonos; así que, no obstante las semejanzas o identidades parciales, no puede ser subsumido o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales.

Amparo directo 12098/84. Salomón Issa Murra y Combugas, S.A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lázarez.

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XI, Abril de 2000

Tesis: P. LV/2000

Página: 63

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. FACULTADES DEL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA LEGISLAR EN ESTA MATERIA, POR TRATARSE DE UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL. El Congreso de la Unión tiene plenas facultades para legislar en lo relativo a la regulación del arrendamiento financiero, de conformidad con el artículo 73, fracción X, de la Constitución Federal, que le otorga atribuciones para legislar en toda la República en materia de comercio, pues el arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, porque su práctica corresponde, exclusivamente, a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, se está ante la presencia de una empresa a través de la cual se realizan las diversas operaciones enumeradas en el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; así, la participación de una empresa auxiliar de crédito en el contrato, es el elemento determinante para establecer su mercantilidad, en tanto que ésta efectúa el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio que consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejada una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil. Además, para sustentar la mercantilidad del contrato de arrendamiento financiero cobran exacta aplicación las fracciones I y II del artículo 75 del Código de Comercio, dado que tales disposiciones consideran como actos de comercio a las adquisiciones, enajenaciones y alquileres de muebles y las enajenaciones de inmuebles, con el propósito de especulación comercial; aspectos que se actualizan en la operación de que se trata, pues la arrendadora adquiere, en primer lugar, los bienes y, en segundo, los alquila, con posibilidad de enajenarlos; actos en los que evidentemente

hay una intención o propósito de lucro, por lo que el contrato de que se trata es mercantil y el legislador federal puede dictar las disposiciones tendientes a regularlo.

Amparo en revisión 2528/97. Benjamín Francisco Villaescusa Molina. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 3430/98. Francisco Armando Quijada Quijada y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Joel Carranco Zúñiga.

Amparo en revisión 479/99. Evangelina Ibarra Robles y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintiocho de marzo en curso, aprobó, con el número LV/2000, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintiocho de marzo de dos mil.

El doctrinista Díaz Bravo dice que "tampoco ofrece dificultad la admisión de la existencia de arrendamientos financieros civiles"⁵⁵ ya que el legislador del estado de

⁵⁵ DÍAZ BRAVO, *op. cit.*, pág. 117.

Quintana Roo, en los numerales 2476 al 2756 del Código Civil de dicha entidad, establece la posibilidad de que:

Cualquier persona física o moral, de modo ocasional y tal vez incluso sin ánimo de lucro, puede dar en arrendamiento financiero un bien mueble tangible (y tampoco encuentro objeción a la posibilidad de que se trate de un inmueble), y no aprecio algún fundamento legal para imputar mercantilidad a los contratos celebrados en tales condiciones.⁵⁶

Otro de los argumentos fuertes que da la pauta para considerar como mercantil el contrato en estudio es una interpretación armónica de las fracciones I y II de los artículos 121 y 124 constitucionales, en las cuales se establecen reglas limitativas para los legisladores locales en lo que respecta a las facultades que se encuentran expresamente concedidas a la federación, como es el caso de legislar en materia de comercio según se establece en la fracción X del artículo 73 de la legislación federal referida. Por tales motivos se puede establecer sin lugar a dudas que el contrato de arrendamiento financiero por ser regulado por el Congreso de la Unión y por versar en materia de comercio nunca podrá considerársele como civil.

Finalmente, el contrato de *leasing* también es mercantil, atendiendo al fin de lucro que busca la arrendadora financiera al momento de contratar en el mismo; se agrega a ello la naturaleza mercantil de que goza la sociedad mercantil como tal, es decir, de acuerdo a las personas que intervienen en el

⁵⁶ *Idem.*

contrato, también podemos agregar que éste se considera atraído a la materia mercantil.

Por lo tanto encuentro correctamente definido y clasificado al arrendamiento financiero, en el área comprendida en la materia mercantil, y que por ello le corresponde al Congreso de la Unión establecer las bases por las que se llevarán a cabo las operaciones respectivas a este tema contractual, y al juzgador de distrito dirimir las que se presenten, sin olvidar la facultad concedida a los particulares en la fracción I del numeral 104 constitucional.

I. Elementos del contrato

Consentimiento, objeto lícito, forma y capacidad se requieren, como en cualquier negocio jurídico, para la existencia y validez del contrato de *leasing*. Se debe agregar el *precio*, que es la renta, bajo el supuesto de que si éste falta no se trataría de un *leasing* sino de un negocio diferente acorde con el propósito de los contratantes.

Así pues, analicemos cada uno de los elementos mencionados:

a. *Consentimiento*. Como explica el maestro Sánchez Medal, "este es la voluntad del deudor para obligarse y es también el concurso o acuerdo de voluntades".⁵⁷ Para el caso del arrendamiento financiero, el mismo debe recaer sobre los

⁵⁷ SANCHEZ MEDAL, *op. cit.*, pág. 27.

extremos del negocio, esto es, el bien que se arrienda y el precio.

b. *Objeto lícito*. Sigue explicando el maestro Sánchez Medal que "el objeto del contrato debe de existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio".⁵⁸ Para el caso del *leasing* tenemos que el objeto del mismo es el bien cuyo uso y goce se concede, siendo el caso que por lo regular son bienes muebles los objetos materia del contrato (sin dejar atrás la posibilidad de que el contrato verse sobre bienes inmuebles, ya que no existe expresa prohibición legal que lo restrinja en ese sentido).

La única limitante que se contiene respecto del *leasing* es la prohibición expresa para las arrendadoras financieras establecida en el numeral 38 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, en lo referente a que el bien sea lícito y no vaya en contra de la moral ni las buenas costumbres.

c. *Forma*. El tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia define la forma como "la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización".⁵⁹ Para el caso del arrendamiento financiero como ya se ha mencionado, el último párrafo del numeral 25 de la *LGOAAC*, ordena que los contratos de arrendamiento financiero se otorguen por

⁵⁸ *Ibid.* pág. 35.

⁵⁹ ZAMORA Y VALENCIA, *op. cit.*, pág. 31.

escrito y se ratifiquen ante la fe de notario público, corredor o cualquier otro fedatario público. Con esto establece los lineamientos a seguir en cuanto a la forma del referido contrato.

d. *Capacidad*. El maestro Zamora y Valencia afirma que "la capacidad es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y sujetos de obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas, en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de personas morales".⁶⁰ Para el caso de la capacidad en el *leasing*, en nuestro país tiene que fungir como arrendadora una empresa constituida y autorizada en los términos del capítulo II de la *LGOAAC*, y para el caso de los arrendatarios puede fungir como tal cualquier persona física o moral.

e. *Precio*. Se constituye el precio en un requisito esencial del *leasing* puesto que de hablarse de esta modalidad contractual se tiene que partir del supuesto de que tal prestación a cargo de la parte que recibe el bien está representada en dinero determinado, real y serio; que no se reduce a la equivalencia como en el arrendamiento civil, al pago simple por el goce sino que, por encerrar una operación compleja, comprende además el financiamiento con el incremento del valor del bien para el evento de que el locatario opte por adquirirlo. Por tanto se tiene que admitir que la prestación pagada cubre tanto la renta por el uso como una parte del precio de la cosa que se abona para el caso de darse la adquisición.

⁶⁰ *Ibid.* pág. 35.

J. Clases de *leasing*

La española María José Núñez en su citada obra considera que:

Existen diferentes tipos de *leasing*, según se consideren distintos aspectos de la operación, tales como:

- Los bienes objetos de la misma (*leasing* mobiliario e inmobiliario).
- El procedimiento (*leasing* directo o indirecto).
- La duración del contrato (*leasing* de corto mediano o largo plazo).
- Las cláusulas especiales (múltiple o individual, con o sin servicio de asistencia).⁶¹

K. Modalidades

Leasing financiero

Como ya lo he dicho a lo largo de esta obra, el presente pacto contractual consiste en que la arrendadora financiera adquiera de un tercero el bien que le solicite el arrendatario (persona física o moral), obligándose aquella a otorgarle su uso o goce por un plazo forzoso a cambio de una contraprestación determinada o determinable en dinero; al término de dicho plazo, el locatario se obliga a ejercer una de las opciones terminales que se contemplan en el artículo 27 de la LGOAAC. A

⁶¹ NÚÑEZ TOMAS, *op. cit.*, pág. 224.

este contrato el autor Arce Gargollo lo denomina "arrendamiento indirecto"⁶².

Leasing operativo

Como segunda modalidad del arrendamiento financiero encontramos el *leasing operativo*, el cual, en mi opinión, es aquel en donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo materia del arrendamiento recaen en el arrendador, por lo que en este caso el precio pagado por el arrendatario es bastante alto, por la contingencia que tiene el bien a depreciarse y por ello devolverse por parte del inquilino en el momento que éste lo decida.

En este tipo de pacto contractual las rentas que se cubren por el derecho de utilizar el bien se llevan a resultados conforme se devenguen.

En opinión del maestro Bonivento Fernández, es una modalidad contractual que se acerca más al arrendamiento civil:

Puesto que permite el goce de un bien, ordinariamente de gran demanda en el mercado, por el pago de una renta o precio sin que suponga la financiación para el evento de que se pretenda adquirirlo luego por el arrendatario, sino que deja un margen de valor en el precio del bien mucho más significativo en la prestación final para el caso de comprarlo. Es decir, no cuenta la financiación como un supuesto fundamental del contrato, ni la opción de compra

⁶² ARCE GARGOLLO, *op. cit.*, pág. 182.

se hace notoria en el interés del arrendatario, por lo menos inicialmente.⁶³

También se puede mencionar el concepto citado en internet:

En este caso, en la mayoría de las veces, el mismo fabricante o distribuidor (proveedor) actúa como arrendador. Se caracteriza porque no se pacta opción de compra a favor del cliente o arrendatario y todos los gastos y mantenimiento del equipo corren por cuenta del inquilino, quien presta el servicio bajo la figura de *OUTSOURCING*. Puede cancelarse en cualquier momento, lo que lo convierte en el mecanismo ideal para equipos de alta obsolescencia. El arrendatario deduce los cánones de arrendamiento como gasto operativo; el arrendador causa la depreciación.⁶⁴

El maestro Vidal Blanco dice que:

El leasing Operativo, es aquél contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario) el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de entretenimiento y reparación, y durante un periodo generalmente corto, (1 a 3 años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al

⁶³ BONIVENTO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 378.

⁶⁴ <http://finanzas2000eu.com>

arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación.⁶⁵

En esa misma línea, la fiscal Núñez Tomas, explica que "el arrendamiento Operativo, es generalmente practicado directamente por los fabricantes, distribuidores o importadores que de este modo, disponen de un método adicional de financiar sus ventas".⁶⁶ Por lo tanto, se puede considerar que en esta especie de arrendamiento el arrendador asume y toma a su cargo el riesgo técnico de la operación. El servicio se presta directamente por el arrendador y por un tercero contratado por éste.

Para concluir con esta clasificación contractual, podemos decir que los principales elementos que lo caracterizan son:

1. Por lo regular, el contrato recae sobre bienes muebles de uso común, es decir que tienen fácil colocación para el caso de que el contrato sea terminado anticipadamente por el arrendatario cuando sus intereses así se lo indiquen.
2. El contrato es generalmente utilizado por los fabricantes directamente para con el destinatario final del bien, ya que el objeto materia del contrato, por ser fabricado directamente por el arrendador, tiene la facilidad técnica y operativa para asumir el riesgo técnico de la operación.

⁶⁵ VIDAL BLANCO, *op. cit.*, pág. 78.

⁶⁶ NUÑEZ TOMAS, *op. cit.*, pág. 224.

3. El contrato es sujetado a un plazo relativamente corto y por ello se debe de prever la futura operatividad del bien para poderlo recolocar cuando el plazo contractual haya finalizado y se dé el caso de la revocabilidad.

4. Este pacto contractual se caracteriza porque en el precio que se pacta como contraprestación a la arrendadora ya van incluidos aquellos gastos que se deban efectuar por el mantenimiento a que debe ser sujeto el bien, siendo común que dichos servicios técnicos sean prestados por el propio arrendador operativo.

5. Por contar el contrato con la posibilidad de una revocabilidad unilateral por parte del arrendatario, el arrendador deberá asumir el riesgo de que el bien después de ser utilizado por virtud del contrato, sufra una depreciación alta o incluso caiga en su obsolescencia y por ello el fabricante deberá prever esta situación y reflejar tal riesgo en el canon que se pacte.

Buy and lease back o retro leasing

Este pacto contractual, en mi opinión, se puede definir de la siguiente manera: es aquel financiamiento de bienes que ya son propiedad de la empresa.

También se puede explicar o resumir su operación en los siguientes tres pasos:

- La empresa dueña del bien ante un requerimiento de recursos frescos, decide vender un activo fijo de adquisición reciente a una empresa arrendadora.
- La arrendadora compra el bien y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió mediante un contrato de arrendamiento financiero.
- Al final del plazo pactado para el término del contrato, la arrendataria, mediante el pago de la opción a compra, vuelve a ser la propietaria del bien.

El objetivo de esta clase de transacciones es por lo general satisfacer los requerimientos de capital de trabajo.

Es importante mencionar que algunos estudiosos del derecho lo denominan o lo conocen como *buy and lease back* o *sale and lease back*.

Por otra parte, el *lease back* se articula de forma similar a un contrato ordinario de arrendamiento financiero, lo anterior una vez perfeccionado el contrato. La entidad de *leasing* llevará a cabo la adquisición del bien que constituye su objeto; acto seguido el bien será puesto a disposición del usuario durante un periodo de tiempo irrevocable, a cambio del abono de una serie de cuotas periódicas calculadas a partir del precio de adquisición desembolsado por la entidad cedente. Finalmente, al término del periodo pactado, el usuario podrá optar entre restituir el bien a la entidad de *leasing*, prorrogar su uso o adquirir su dominio, ejercitando la opción de compra que le habrá sido concedida sobre el mismo.

La principal característica que encontramos en el presente pacto contractual es que en el *lease back* el bien cedido no es adquirido de un tercero ajeno al contrato sino del propio usuario, es decir, éste enajena a la empresa de *leasing* un bien de su patrimonio, pero mantiene su disponibilidad bajo un título jurídico diverso al que ostentaba anteriormente y conserva en última instancia la posibilidad de recobrar la propiedad del bien al término del contrato.

El autor colombiano Bonivento Fernández de una manera muy clara dice que en este contrato:

Se convierte en arrendatario la misma persona que sirve de proveedor del bien, esto es, que quien tiene el dominio del bien lo transfiere a una compañía autorizada de *leasing* para que esta posteriormente se obligue a permitirle el uso con la perspectiva de que con un valor residual pueda comprarlo más adelante o simplemente restituirlo o celebrar una nueva convención al final de la locación.⁶⁷

En opinión de Lacruz Berdejo:

El *lease back* es aquella especie del *leasing* consistente en el contrato por cuya virtud el propietario de un bien generalmente inmueble, lo vende a otra persona o entidad (sociedad de *leasing*) la cual a su vez y en mismo acto lo entrega a aquél en arrendamiento junto con un derecho de opción de compra a ejercitar al cabo de cierto tiempo (final del arrendamiento u otro).⁶⁸

⁶⁷ BONIVENTO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 379.

⁶⁸ <http://injef.com/revista/empresas/leaseback.htm>

Para ampliar esta conceptualización cito las definiciones de lease back que ofrecen tanto el *Black's Law Dictionary* como el *Merriam Webster's Dictionary of Law*: "The sale of property on the understanding, or with the express option, that the seller may lease the property from the buyer immediately upon the sale -Also termed sale and leaseback".⁶⁹ "The sale of property with the understanding that the seller can lease it back from the new owner".⁷⁰

También podemos comparar el concepto que se nos ofrece en una página de internet colombiana que define al lease back en los siguientes términos:

Como su nombre lo indica, el cliente vende el bien a la compañía leasing, por un valor pactado que debe cubrirse de contado y luego lo toma en arrendamiento. Sólo puede hacerse con activos fijos productivos, equipos de cómputo, maquinaria, vehículos de carga, transporte público o sobre bienes inmuebles.

Esta modalidad también es útil en el caso de bienes importados. El cliente adquiere el equipo y la compañía de leasing cancela los gastos de importación mediante un contrato de promesa de leasing. Una vez nacionalizado el equipo formalizan un acuerdo de leasing operativo.⁷¹

⁶⁹ "Lease Back: la venta de propiedades en el entendido o con la opción expresa de que el vendedor podrá arrendar la propiedad del comprador inmediatamente en la venta. También llamado "sale and leaseback". *Black's Law Dictionary*, op. cit., pág. 367. Traducido por Daniel García Godoy.

⁷⁰ Lease back: la venta de propiedades en el entendido de que el vendedor puede arrendar esta de vuelta al nuevo propietario". *MERRIAM WEBSTER'S Dictionary of Law*, op. cit., pág. 284. Traducido por Daniel García Godoy.

⁷¹ <http://finanzas2000eu.com>.

Por otra parte, el doctrinista mexicano Arce Gargollo nos dice que por medio del *lease back* "la futura arrendataria propietaria de un bien lo vende a una arrendadora financiera quien lo adquiere para a su vez, celebrar un contrato de arrendamiento financiero y conceder el uso de dicho bien".⁷²

La conceptualización entendida por mi parte en relación al *lease back*, es la de un contrato en virtud del cual una empresa vende un bien de su propiedad de naturaleza mueble o inmueble a otra especializada en el *leasing*, la que simultáneamente le concede en el uso del mismo bien contra el pago de un canon periódico durante un plazo determinado y al final del cual le otorga la opción de comprar el bien previo pago del valor residual preestablecido, de prorrogar el contrato o devolver el mismo.

La definición propuesta pone de manifiesto los elementos subjetivos y objetivos que caracterizan al contrato de *lease back*. En principio individualiza las dos partes que estipulan el contrato: de un lado una empresa de *leasing* que tiene por objeto la intermediación financiera, esto es captar capitales del sector privado para destinarlos a operaciones de *leasing*, y del otro una empresa usuaria dedicada a la actividad industrial, comercial o profesional; en segundo lugar, individualiza el objeto del negocio: bienes muebles o inmuebles dedicados al proceso productivo de la empresa.

Igualmente, destaca uno de los rasgos típicos de este contrato: la opción de compra que tiene el usuario al final del plazo pactado, la cual puede ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual, previo pago del

⁷² ARCE GARGOLLO, *op. cit.*, pág. 182.

valor residual el cual es por lo general inferior al valor real del bien en el mercado.

Una vez establecidos los anteriores conceptos pasemos a analizar sus caracteres estructurales en función de los elementos que caracterizan al arrendamiento financiero.

Iniciando el estudio de los caracteres estructurales del *lease back* debemos señalar que este contrato es:

1. *Típico*. A diferencia de lo que sucede en la mayoría de legislaciones internas, en la nuestra al *lease back* se le conoce como un contrato típico, pues es un negocio que está contemplado por el artículo 24 fracción III, el cual establece la posibilidad de que las arrendadoras financieras puedan adquirir bienes del futuro arrendatario con el compromiso de darlos en arrendamiento.

2. *Consensual*. El derecho moderno, distanciándose de los orígenes romanos, germanos e ingleses que se caracterizaban por un riguroso formalismo, se desarrolla sobre la base del principio consensualista o espiritualista según el cual los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes. Ahora pues no es la celebración de un acto formal lo que genera la obligación, sino la expresión de un consentimiento con ciertas formalidades, las que además sólo se exigen de manera excepcional, esto es, como requisito o presupuesto de validez del contrato. Es más, hoy en día la forma se considera por regla general como una protección suplementaria del consentimiento, por ello, el contrato de *lease back* no escapa a esta práctica: su

consensualidad viene reconocida por la mayor parte de la doctrina y por algunas legislaciones como es el caso de la nuestra; no obstante debemos reconocer que habitualmente estas operaciones vienen muy documentadas quizá en atención a su complejidad y magnitud, pero aquí la forma se utiliza con la finalidad de conciliar la simplicidad y la rapidez necesarias siempre en el tráfico empresarial con la seguridad jurídica necesaria siempre en todo ordenamiento legal.

3. *Principal.* El *lease back* es un contrato principal porque cumple *per se* fines contractuales propios y subsistentes sin relación necesaria con otro u otros contratos. En otras palabras el contrato de *lease back* no depende ni lógicamente ni jurídicamente de otro, pues se presenta y se ejecuta independientemente de cualquier otro.

4. *Oneroso.* Los contratos de *lease back* son onerosos porque en ellos "cada parte no está dispuesta a dar sino es a condición de recibir". En efecto la onerosidad en este contrato desde el punto de vista positivo, está dada por la contraprestación que sigue a la prestación por la ventaja que deviene al sacrificio, sin que se requiera una relación de equilibrio o de equivalencia objetiva entre ambos extremos; sacrificio y ventaja están ordinariamente en relación de equivalencia o de balance contractual siendo por ende suficiente que la equivalencia sea subjetiva.

5. *Commutativo.* El *lease back* es un contrato comutativo porque la estimación del sacrificio o ventaja,

es decir, del riesgo puede hacerse en el momento mismo de la celebración del contrato.

Según esto, tanto la empresa de *leasing* como la arrendataria conocen con antelación cuál es el valor económico que tiene para ellos el contrato, en función de que los contratos conmutativos aseguran a cada parte contractual un beneficio determinado, el cual es susceptible de una inmediata apreciación con independencia de las fluctuaciones económicas o los riesgos referidos al objeto del contrato.

6. De duración. La mayoría de los contratos de empresa, entre los cuales encontramos el *lease back*, son documentos en los cuales las prestaciones se van escalonando en el tiempo, durante un lapso prolongado ya que el dilatar o alargar la ejecución de las prestaciones es condición para que estos contratos produzcan el efecto querido por las partes y se satisfagan, a la vez, las necesidades que los indujo a obligarse. Además el beneficio que las partes desean alcanzar u obtener con estos negocios, está en función a la duración de la relación obligacional. La duración, en efecto, no resulta tolerada por las partes contratantes, sino querida por ellas.

Como ya se vio, a través de este peculiar desarrollo del contrato, el usuario persigue obtener liquidez a partir de su propio patrimonio, movilizándolo para ello elementos de su activo fijo, desde luego sin perder su disponibilidad.

La modalidad de lease back no es un pacto de retroventa prohibido por la ley sustantiva civil

El artículo 2302 del *Código Civil Federal*, a la letra establece: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de compra-venta entre los mismos contratantes".

Respecto de este tema, vemos que la ley civil federal prohíbe expresamente que en un contrato de compraventa se inserte una cláusula en donde el vendedor se reserva el derecho de recobrar el bien o cosa enajenada devolviendo el precio pagado por ella, o aquel que se convenga dentro del plazo que se haya acordado para tal efecto, es decir, la ley citada prohíbe que se dé en tal contrato el llamado pacto de retroventa al mismo vendedor.

Para sustentar lo anterior, el maestro Zamora y Valencia nos dice que "la retroventa es el contrato de compraventa con la cláusula que faculta al vendedor para rescindir el contrato y origina las obligaciones de restituirse recíprocamente el precio y la cosa".⁷³

De esto se desprende que el vendedor que ejerce la voluntad que nace del pacto de retroventa, no celebra una nueva venta en virtud de la cual adquiriera de nuevo la titularidad legal de la cosa vendida, sino que resuelve la venta y como consecuencia natural recobra el bien materia de la venta.

⁷³ ZAMORA Y VALENCIA, *op. cit.*, pág. 476.

Como consecuencia de lo anterior, en la transacción celebrada con el pacto de retroventa el comprador adquiere una propiedad resoluble y si la condición que se pactó se cumple, entonces los contratantes deberán considerar aquella como si nunca hubiere existido, por lo que las obligaciones y derechos que se generaron por el contrato por el lado del comprador se extinguen en su totalidad, respecto de la cosa vendida, siendo en este caso el vendedor propietario siempre bajo la modalidad de una condición suspensiva.

Es indispensable para que el pacto de retroventa surta sus efectos que se haya estipulado en el contrato que le dio origen a la relación comercial y por ello esté incluido como cláusula de tal documento. Esto tiene sentido común ya que si se celebra en forma independiente el pacto de retroventa y después los contratantes convienen en que el vendedor pueda recobrar la cosa vendida dentro de alguna temporalidad, tal convenio no será entonces una condición de aquel contrato, sino únicamente una promesa de venta que de llegar a celebrarse produciría los efectos de una venta cierta y no los de la resolución del contrato primigenio, por lo que como consecuencia los derechos reales constituidos por el comprador sobre la cosa vendida subsistirían.

Establecidos los anteriores lineamientos, analicemos entonces las principales razones en que me apoyo para argumentar que el *lease back* no es un pacto de retroventa prohibido por el *Código Civil Federal*.

La primera distinción que se puede mencionar es que en la compraventa que contiene el pacto de retroventa el vendedor

transmite la propiedad del bien con la condición en favor del comprador de que aquel posteriormente podrá recuperar la propiedad del bien enajenado; en cambio, en el *lease back* la arrendadora financiera adquiere la propiedad del bien y el arrendatario paga por el uso y goce del mismo.

En segundo lugar, se puede decir que en el *lease back* únicamente puede fungir como arrendador una entidad que cuente con autorización de la Secretaría de Hacienda para operar como tal, mientras en el contrato de compraventa con cláusula de retroventa ambos contratantes son particulares con la única limitante de que sus facultades no se encuentren limitadas conforme a las leyes de la materia.

En cuanto a la voluntariedad de cada uno de los contratantes, en la compraventa con cláusula de retroventa el vendedor transmite la propiedad del bien con la posibilidad de recuperarlo si es que la condición se cumple; en cambio, en el *lease back* el arrendatario celebra el contrato con la necesidad de ayudarse en cuanto a su liquidez, por lo que transmite la propiedad temporal de un bien propio con la intención de seguirlo utilizando y al finalizar la misma está en aptitud de recuperar la propiedad del bien.

Por último, el contrato de arrendamiento financiero no es un contrato de compraventa con condición resolutoria, a pesar de que la compraventa con pacto de retroventa sea una figura muy similar al *lease back*. No obstante, el arrendamiento financiero en la modalidad de *lease back* es una operación compleja de carácter mercantil y la compraventa con cláusula de retroventa es una figura contemplada como prohibida por la ley

sustantiva civil, de allí la afirmación de que ambas figuras legales sean diferentes, tanto en el fondo como en la forma.

Arrendamiento puro

En mi opinión, este contrato por tener también una naturaleza netamente mercantil, por la legislación que lo regula, a la cual ya se ha hecho referencia (artículos 73 X, 121 y 124 constitucionales) y por el fin de lucro que busca la arrendadora financiera al suscribirlo, dicho contrato goza de la misma naturaleza jurídica y por ende de características muy similares al arrendamiento financiero como tal. Se puede definir a la figura en estudio como el acuerdo entre dos partes, arrendadora financiera y arrendatario (persona física o moral), mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En caso de que se eligiera alguna de las opciones terminales señaladas por el artículo 27 de la LGOAAC, se considerará que el arrendamiento deja de ser puro en sí mismo, se le dará el tratamiento de arrendamiento financiero y se procederá en los términos de la legislación fiscal correspondiente.

Como ya se ha mencionando, al igual que en la modalidad del leasing financiero, en las operaciones de arrendamiento puro se establece mediante contrato el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato. Por tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacer partícipe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero.

Si al término del contrato existe un contrato de compraventa del bien entre arrendador y arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

La Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Puro, creada en febrero de 1992, define al arrendamiento puro como

Contrato por el cual se obliga a una persona física o moral (arrendador) a otorgar el uso o goce respecto de un bien a otra persona física o moral (arrendatario) quien a su vez en contraprestación debe efectuar un pago convenido por cierto periodo de tiempo preestablecido, ya sea en efectivo, bienes, crédito o servicios.

El arrendamiento puro permite al arrendatario usar y gozar los beneficios de un bien, sin poseer la propiedad, pagando únicamente rentas mensuales por el uso.

Una vez concluido el periodo pactado, existen las siguientes posibilidades para el arrendatario:

1. Devolución del bien.
2. Prorrogar el plazo del contrato, bajo las bases que prevalezcan al momento de dicha terminación.⁷⁴

Por su parte, la página web de Grupo Empresarial Mitchell dice que el arrendamiento puro:

Se establece mediante un contrato que otorga el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, obligándose este último a pagar una renta periódica determinada con base en la tasa de interés, el plazo del contrato y el valor del activo. Cuando se llega al término de ese contrato, el arrendatario tiene las siguientes opciones:

- Adquirir la propiedad del bien, en cuyo caso, el precio de venta será determinado por el valor de mercado.
- Renovar el equipo a la arrendadora para su venta en el mercado secundario.
- Devolver el equipo a la arrendadora para su venta en el mercado secundario.⁷⁵

Asimismo, la Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Puro considera como principales ventajas de este contrato las siguientes:

Operativas:

⁷⁴ <http://ameap.com.mx/index.htm>

⁷⁵ <http://gemma.com.mx/arrendamiento.html>

- El cliente tiene la opción de renovar el equipo obsoleto, ya que al estar rentando los bienes, contará siempre con equipo nuevo y tecnología de punta.
- El reemplazo de los bienes por nuevos y actualizados favorece la disminución en los gastos de mantenimiento.
- Disponibilidad inmediata del bien.
- Evita los riesgos que pudieran suscitarse en cuanto a la propiedad y comercialización de los bienes muebles.

Fiscales:

- Registro contable muy simple, las rentas van directamente al rubro de gastos.
- Deducibilidad de hasta un cien por ciento, ya que se puede manejar directamente como un gasto.
- La arrendataria no paga el impuesto al activo, sobre los bienes arrendados, ya que no son de su propiedad.

Financieras:

- Disponibilidad de capital de trabajo para destinar a las áreas productivas.
- No se requiere necesariamente contar con recursos que respalden la obtención de un financiamiento, ya que la garantía está dada en el bien mismo.
- No impacta los estados financieros de las empresas por el registro de un pasivo oneroso.
- Libera líneas de crédito.

- Permite al arrendatario una eficiente programación presupuestal.

Como lo acabamos de ver, esta modalidad de *leasing* representa una opción bastante conveniente para obtener financiamiento en bienes de capital.

Arrendamiento inmobiliario

Entonces el contrato de arrendamiento financiero tiene como objeto primordial bienes de capital (bienes muebles). Al principio este contrato no era comúnmente utilizado para adquirir bienes de naturaleza inmueble pero en la actualidad sí se está gestando la adquisición de inmuebles por medio de este pacto contractual, ya que la legislación de la materia (*LGOAAC*) no contempla prohibición alguna en que el contrato tenga como objeto la adquisición de bienes raíces. Así, se lee en la fracción VI del artículo 38 de la ley de la materia, (*LGOAAC*), lo siguiente:

A las arrendadoras financieras les está prohibido:

VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto social, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta, la que se realizará, en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles.

En esta fracción se puede observar un fundamento por el cual las arrendadoras financieras pueden celebrar válidamente contratos de arrendamiento financiero que versen sobre bienes muebles o inmuebles de manera indistinta, con la única prohibición legal de proceder a la venta de los mismos cuando no sean necesarios para desempeñar las actividades propias de su objeto.

También es importante destacar que el arrendamiento financiero se diferencia del arrendamiento civil en lo que respecta al ánimo de lucro de la arrendadora financiera y en la habitualidad con la que actúan dichas entidades mercantiles.

Tanto los requisitos como los pasos a seguir en la adquisición de bienes inmuebles, son muy parecidos a los que se utilizarían en un contrato que tenga por objeto la adquisición de bienes muebles; es decir, el arrendatario señala a la arrendadora financiera cuál bien desea que se adquiera para recibirlo en arrendamiento; luego, para el caso de los bienes raíces, éstos serán adquiridos por la arrendadora financiera mediante el respectivo contrato de compraventa que celebre con el actual propietario del inmueble, mismo que deberá ser formalizado mediante escritura pública pasada ante fedatario público posteriormente. En este caso se debe aclarar en la propia escritura pública que el bien será adquirido para darlo en arrendamiento en virtud de la prohibición expresa que la LGOAAC impone a las arrendadoras financieras en su numeral 38, de adquirir bienes que no deban conservar en su activo.

Desde el punto de vista fiscal, la operación de *leasing* que verse sobre inmuebles generará, para el caso de la

adquisición del bien raíz mediante el contrato de compraventa entre el titular del bien y la arrendadora financiera, la obligación de que el vendedor pague al Servicio de Administración Tributaria el correspondiente impuesto sobre la renta y para el caso de la empresa adquirente, pagará el impuesto estatal sobre transmisiones patrimoniales, que desde luego será cargado al arrendatario dentro del precio que se pacte por motivo del contrato.

Por último y para el caso de la llegada del plazo final y por ende la decisión de optar que tiene el arrendatario, entonces si éste decide ejercer a su favor la opción y adquirir el bien inmueble, entonces esta operación deberá formalizarse de nueva cuenta ante fedatario público para que el arrendatario aparezca ante el Registro Público de la Propiedad como el actual titular de los derechos y obligaciones respecto de aquel bien inmueble.

Considero más prudente para ambas partes que el contrato sea siempre pasado ante la fe de notario público ya que si bien es cierto que el artículo 25 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito* establece la posibilidad de que el contrato sea pasado ante la fe de corredor público o cualquier otro fedatario público, existe la obligación tanto en la legislación civil estatal como en la federal (artículo 1907 y 1908 del *Código Civil de Jalisco*, 2316 y 2317 del *Código Civil Federal*) que las compraventas que versen sobre bienes inmuebles se hagan constar siempre en escritura pública.

Asimismo, considero de vital importancia el hecho de que el contrato respectivo sea ratificado ante la fe de notario o corredor públicos, debido a que el numeral 38 de la ley correspondiente para que la empresa de *leasing* pueda solicitar al juzgador válidamente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento, deberá exhibir ante el juez, el contrato debidamente ratificado y un estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar para acreditar el incumplimiento del arrendatario y la exigibilidad de las obligaciones a su cargo, de lo contrario, el juez de la causa no podrá decretar la desposesión del bien al inquilino financiero.

Arrendamiento internacional

Como se señala en una página en internet,

Esta modalidad facilita la adquisición de maquinaria y equipo en el exterior. La empresa de *leasing* recauda los cánones y los gira al exterior, actuando como intermediaria (*Cross Border leasing*). En esta modalidad también encaja el *leasing* de importación orientado a un *lease back*, facilitando la operación y disponibilidad de equipos que las compañías *leasing* no pueden traer directamente. El contrato se hace bajo la figura de importación temporal. Los beneficios tributarios dependen de la legislación de cada país, la cual se debe consultar.⁷⁶

Al respecto se puede agregar que desde el punto de vista del *leasing* internacional, Arce Gargollo dice que:

⁷⁶ <http://finanzas2000eu.com>.

El arrendamiento financiero Internacional se describe como aquel en que, una parte (el arrendador), A) conforme a las especificaciones de la otra parte (el arrendatario), celebra un contrato (el contrato de suministro) con una tercera parte (el proveedor), en virtud del cual el arrendador adquiere instalaciones, bienes de capital u otros equipos (el equipo) bajo términos aprobados por el arrendatario en lo que concierne a sus intereses, y B) celebra un contrato (el contrato de arrendamiento) con el arrendatario por el que concede al arrendatario el derecho de usar el equipo mediante el pago de rentas (artículo 1.1).⁷⁷

L. Aspectos procesales en la ejecución del contrato de arrendamiento financiero, en caso de incumplimiento

El contrato de *leasing* es considerado de naturaleza mercantil, tal y como lo menciona la ejecutoria antes transcrita, por lo que en este apartado se estudiarán los pasos legales a seguir por parte de la arrendadora financiera, en caso de un incumplimiento de contrato por parte de la arrendataria.

El asunto en nuestro país es considerado de competencia mercantil, en virtud de que la legislación que regula el presente contrato es una legislación de carácter federal y correspondiente a la rama mercantil; también sustantivamente hablando, el artículo 75 del *Código de Comercio* en sus fracciones I, II, V, VII y XIII describe las características del acto mercantil de que goza el presente contrato y por ende, es diferente del arrendamiento civil tradicional y al de la compraventa en abonos.

⁷⁷ ARCE GARGOLLO, op. cit., pág. 185.

La vía idónea para solicitar el cumplimiento forzoso, la rescisión del contrato o la entrega de la posesión de los bienes, es a mi juicio y de acuerdo con el artículo 1391 del *Código de Comercio*, en relación con el numeral 48 de la *LGOAAC*, la vía mercantil ejecutiva, ya que ésta por contener plazos más cortos y privilegios especiales como el requerimiento, embargo y ejecución autorizados por el juzgador desde el inicio del juicio y en una sola diligencia, convienen mejor a los intereses de la arrendadora financiera, ya que puede obtener una sentencia favorable en menor plazo que en la vía mercantil ordinaria, por virtud de la sumariedad de aquella ruta procedimental. Aunque no existe prohibición legal alguna en que la demanda sea instaurada por el actor en la vía ordinaria.

De acuerdo a las reformas recientemente emitidas por el Congreso de la Unión (13 de junio de 2003) la ley supletoria aplicable en el caso del *Código de Comercio*, será única y exclusivamente el *Código Federal de Procedimientos Civiles*; no así, como se venía haciendo hasta antes de la fecha, el aplicar de manera supletoria las disposiciones relativas a la ley adjetiva de los estados, con lo que el legislador federal, haciendo uso de las facultades que expresamente le confiere la fracción X del numeral 73 y el 124 de nuestra Carta Magna, ordena remitir para efectos de la supletoriedad a lo que dicta la *Ley Adjetiva Civil Federal*. Con ello se resguarda el control total en lo referente a la materia comercial.

Asimismo, para el caso del incumplimiento por parte del arrendatario, es procedente para ejercitar la acción ejecutiva por parte de la arrendadora financiera, con la simple exhibición de los pagarés que se suscriban para tal efecto y

sin estar supeditada la procedencia de esta acción a ningún otro requisito, es decir, a que se tenga que exhibir el estado de cuenta certificado por el contador de la institución ni el contrato de leasing. Este argumento tiene sustento legal en la siguiente tesis:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XII, Noviembre de 2000

Tesis: 1a./J. 16/2000

Página: 85

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. LA EXHIBICIÓN DE LOS PAGARÉS DERIVADOS DE ESTAS OPERACIONES, ES SUFICIENTE PARA EJERCITAR LA VÍA EJECUTIVA MERCANTIL. Cuando se intente una acción en la vía ejecutiva mercantil que tenga por objeto obtener el pago de un adeudo derivado de operaciones de arrendamiento financiero, para su procedencia es suficiente la exhibición de los pagarés suscritos con motivo de dicho contrato, pues basta con que éstos contengan los requisitos esenciales que establecen los artículos 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 26 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, para que traigan aparejada ejecución, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción IV del artículo 1391 del *Código de Comercio*, sin que se requiera que se acompañen necesariamente del contrato y de la certificación del contador de la institución. La exigencia que establece el artículo 26 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito* para los pagarés derivados de un contrato de arrendamiento financiero, de hacer constar en ellos su

procedencia, de manera que queden suficientemente identificados, no significa que éstos pierdan su carácter ejecutivo; dicha mención sólo constituye una excepción al principio de abstracción de los títulos de crédito, lo que trae como consecuencia que los subsecuentes tenedores puedan oponer las excepciones derivadas del negocio subyacente. Los pagarés suscritos con motivo de un contrato de arrendamiento financiero no pierden su carácter de título ejecutivo mercantil, ya que basta con que contengan los requisitos esenciales exigidos por la ley para que gocen de dicho carácter.

Contradicción de tesis 49/96. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Cuarto en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Guadalupe M. Ortiz Blanco.

Tesis de jurisprudencia 16/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Así pues, existe la posibilidad de que la arrendadora en caso de incumplimiento por parte del locatario financiero decida solicitar el cumplimiento forzoso del contrato suscrito entre las partes, si la rescisión del mismo no le es del todo conveniente ya sea por la operatividad interna en la institución o ya sea por el deterioro del bien, y ante tal

situación la entidad de *leasing* podrá pedir que se le ponga en posesión del bien, sin necesidad de rescindir el contrato.

Esta postura tiene fundamento tanto en el numeral 33 de la LGOAAC como en la siguiente tesis:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VIII, Septiembre de 1998

Tesis: 1a./J. 53/98

Página: 141

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. PARA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS NO ES NECESARIO SOLICITAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO (ARTÍCULO 33 DE LA LEY DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO). El artículo 33 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito* establece que: "En los contratos de arrendamiento financiero, al ser exigible la obligación y ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El Juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente ratificado ante fedatario público y el estado de cuenta certificado por un contador de la organización auxiliar de crédito de que se trata, en los términos del artículo 47 de esta ley.". En efecto, de la lectura de este precepto legal se infiere que, ante la omisión por parte del arrendatario de acatar las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento financiero, se prevé la

posibilidad de solicitar por la vía judicial la posesión de los bienes afectos al mismo, mas no que la pretendida devolución únicamente proceda cuando se demande la rescisión del contrato; de ahí que si las partes no pactaron esta última condición, la orden de desposesión por parte de la autoridad con base en el precepto invocado no resulta contraria a derecho, habida cuenta que, al señalar como medida cautelar que la posesión se otorgue al arrendador, es con la finalidad de proteger el bien ante la posibilidad de su desaparición, ocultamiento o destrucción, en tanto se resuelve jurídicamente en forma definitiva y no que el acuerdo de voluntades sea rescindido.

Contradicción de tesis 13/98. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de agosto de 1998. Cinco votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Hilario Sánchez Cortés.

Tesis de jurisprudencia 53/98. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de dos de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cinco votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Por último y una vez que se hayan agotado todos los requisitos adjetivos que marcan los numerales 1391 al 1414 del *Código de Comercio*, y para el caso de que la entidad de *leasing* haya comprobado la procedencia de las acciones que en su momento se hayan ejercitado y con ello logrado la adjudicación

de los bienes embargados, si éstos son muebles deberá venderlos en un plazo no mayor a un año, y en el caso de bienes inmuebles deberá enajenarlos antes de dos años.

No obstante lo anterior, cuando se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado por incumplimiento de las arrendatarias podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros si las circunstancias así lo permiten. Todo lo anterior en los términos de la fracción VI del artículo 38 de la ley de la materia.

M. Ventajas y desventajas generales del arrendamiento financiero

- El financiamiento es por el cien por ciento del valor del bien.
- No se requiere realizar erogaciones fuertes.
- El financiamiento es a largo plazo.
- Se obtiene liquidez al vender activos fijos propiedad de la empresa y se pueden seguir utilizando por medio del arrendamiento.
- Por lo general se tiene un costo de capital más alto.
- Se debe cumplir el plazo inicial forzoso del contrato, y en caso de cancelar el convenio se deberá pagar una prima.

N. Competencia del juez federal y competencia del juez del fuero común

Desde el ámbito competencial, la arrendadora financiera o el mismo arrendatario, para el caso de que quieran hacer valer cualquiera de ellos sus derechos por el incumplimiento de alguna de las partes, en el contrato de arrendamiento financiero, deberá ejercitar sus acciones, ya sea ante los tribunales federales (juez de distrito) o ante los jueces y tribunales del orden común ya sea de los estados o del Distrito Federal a elección del propio actor, según la posibilidad que se deja abierta para el accionante en el artículo 104 fracción I de nuestra Carta Magna.

O. Breve estudio fiscal del arrendamiento financiero

Antecedentes

Como antecedente general del arrendamiento financiero, en lo que compete a la materia fiscal, en abril de 1966 ocurre el primer propósito de las autoridades por legislar fiscalmente el arrendamiento financiero, cuando la Dirección General del Impuesto sobre la Renta dio a conocer un documento denominado "Criterio No. 13" donde se manifiesta la interpretación que contempla para este género de transacciones.

Tres años más tarde, informan las autoridades la revocación del "Criterio No. 13"; sus motivos fueron los siguientes:

1. Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia del impuesto sobre la renta, afectando el control de una de las deducciones más importantes del mencionado ordenamiento.

2. Al tratarse de contratos de arrendamiento con opción a compra se deberían otorgar las mismas consecuencias jurídicas para el arrendador y el arrendatario, por tanto, se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas.

Breve análisis fiscal

Desde el punto de vista fiscal, está definido y configurado como tal en el artículo 15 del *Código Fiscal de la Federación*, cuyas características son las siguientes:

- a. Constará por escrito el contrato respectivo.
- b. Se debe consignar el monto del bien, sujeto al arrendamiento financiero.
- c. Se deberán dar los elementos para determinar el interés de la operación

Como ventajas fiscales del arrendamiento financiero, entre otras, se encuentran las siguientes:

a. Las inversiones adquiridas mediante arrendamiento financiero pueden ser deducidas para efectos de la *Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR)*.

b. Para deducir los bienes se debe seguir lo estipulado en el artículo 50 de la *LISR* que manifiesta en lo conducente lo siguiente:

1. Si se opta por transferir la propiedad del bien, mediante un pago determinado, se considerará complemento del monto original invertido, por lo cual también esa parte es sujeta a la deducción y se procederá en los términos del artículo 41 de la *LISR*.

2. Si se obtiene participación en la enajenación de los bienes a terceros, se considerará deducible la diferencia de los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido en la participación a terceros.

Si bien es cierto que los bienes adquiridos mediante el arrendamiento financiero son deducibles, no se puede pasar por alto que el pasivo registrado por la operación, genera para la empresa un componente inflacionario de deudas que podría generar en un momento dado una ganancia inflacionaria en los términos del artículo 7-A de la *LISR*.

Otra de las ventajas fiscales en lo relativo al arrendamiento financiero es que todos los gastos que se realicen con motivo de mantener y conservar el bien materia del contrato en buenas condiciones, serán deducibles, en los términos de lo dispuesto por los artículos 22 y 24 de la *LISR*,

y demás correlativos complementarios, por ejemplo, el artículo 29-A del CFF.

En materia del impuesto al valor agregado, el acreditamiento del impuesto otorga ventajas muy importantes para el arrendatario, en virtud de que la firma del contrato genera un IVA que es acreditable, además de que el pago de las rentas genera también un impuesto que el arrendatario podrá acreditar contra el que resulte a su cargo, siguiendo los lineamientos establecidos por el recién reformado artículo 4 de la ley de la materia.

Por otra parte, recordemos que de acuerdo a la LIVA, el acreditamiento consiste en disminuir del impuesto causado, el propio impuesto que se hubiera pagado con motivo de las operaciones del contribuyente.

Ahora bien, al adquirir activos mediante esta opción de financiamiento, los bienes adquiridos por la empresa aumentan la base de tributación para el impuesto al activo, aunque este impuesto es complementario al impuesto sobre la renta, se deberá calcular su promedio y la actualización correspondiente siguiendo los lineamientos de los artículos 2 y 3 de la ley del impuesto al activo.

Para finalizar este pequeño análisis fiscal del contrato en estudio, me permito poner a consideración un breve resumen explicativo del mismo, el cual realiza la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP):

INTRODUCCION

En la actualidad, una de las formas más comunes de adquirir bienes es a través del arrendamiento financiero, que es un contrato que permite al arrendatario mediante el pago de una renta durante un plazo determinado, ejercer cualquiera de las siguientes opciones: compra del bien objeto del contrato; prórroga del plazo para continuar con el uso o goce temporal y; participar con la arrendadora financiera en el precio de venta del bien a un tercero. Debido a que de tiempo atrás, este contrato ha tenido una regulación especial en materia fiscal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria, ha elaborado el presente documento en el que se dan a conocer los aspectos fiscales aplicables a este tipo de contratos.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero es una de las formas de adquirir bienes, por lo general activos fijos, que se encuentra regulada por la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, por considerar que se trata de operaciones financieras.

2. TRATAMIENTO FISCAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.1. Su definición.

Aún cuando la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito establece una definición de lo que

es el contrato de arrendamiento financiero, para efectos de este documento, tomaremos la que la legislación fiscal adopta en el artículo 15 del *Código Fiscal de la Federación*, ya que es esta última la aplicable en cuanto a las diversas leyes que establecen cargas fiscales a los particulares.

El artículo 15 de *Código Fiscal de la Federación* define al contrato de arrendamiento financiero para efectos fiscales como aquél por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones terminales:

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

b) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior o los pagos periódicos que se venían realizando conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

c) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

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

Tomando en cuenta que la celebración de cualquier tipo de contratos tiene repercusiones fiscales para las partes contratantes, en el presente trabajo se establecerá el régimen fiscal del arrendador financiero y el régimen fiscal del arrendatario financiero.

3. TRATAMIENTO FISCAL APLICABLE AL ARRENDADOR FINANCIERO.

3.1. Impuesto sobre la renta.

Los ingresos derivados de un contrato de arrendamiento financiero son acumulables para el arrendador en el ejercicio, considerando el valor total del precio pactado en el contrato correspondiente, o bien podrá considerar como ingreso la parte del precio que sea exigible durante el ejercicio.

En el primer supuesto el arrendador debe acumular la totalidad del precio pactado, mientras que en la segunda opción sólo acumula el ingreso en función de la exigibilidad del precio atribuible al valor del bien.

Esta opción se deberá ejercer por la totalidad de los contratos de arrendamiento financiero que celebre y la misma podrá cambiarse una sola vez sin que se deba reunir requisito alguno. En el caso del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último de ellos.

El cambio se podrá efectuar por una sola vez, antes de que transcurra el plazo de cinco años, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando fusione con otra sociedad.

2. Cuando los socios enajenen acciones o partes sociales que representen a cuando menos el 25% del capital social de la arrendadora financiera.

3. Siendo la arrendadora financiera empresa controlada, la controladora opte por el régimen de consolidación fiscal, o bien, cuando en los términos de las disposiciones aplicables, se incorpore o desincorpore como sociedad controlada.

4. Cuando se escinda.

Quando se opte por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, solamente la parte del precio pactado exigible durante el mismo, y se enajenen los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o se den en pago, se deberá considerar como ingreso obtenido en el ejercicio en que esto ocurra, la cantidad pendiente de acumular.

En el caso de incumplimiento de contrato por el cual se haya ejercido la opción que se ha venido comentando, se deberá considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, la cantidad exigible al arrendatario durante el mismo, disminuida con la cantidad que hubiera devuelto en los términos del contrato.

Asimismo, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles, los que deriven de la opción elegida al término del contrato.

Tratándose de contratos de arrendamiento financiero celebrados con anterioridad al 1° de enero de 1988, la acumulación de los ingresos derivados de los mismos se deberá efectuar en la fecha que señale el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente en el momento de la celebración del contrato.

El procedimiento de deducción del costo de los bienes estará en función de la opción de acumulación del ingreso que haya elegido el arrendador, de tal forma que:

Si se acumula el total de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento financiero celebrados en el ejercicio, se deberá deducir el total del costo de los bienes dados en arrendamiento.

Si sólo se acumula el importe del precio exigible durante el ejercicio, para determinar el monto de la deducción al término de cada ejercicio, se deberá calcular el porcentaje que representa el ingreso obtenido en el mismo, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Para ello no deberán incluirse los intereses tanto en el ingreso como en los pagos pactados.

El porcentaje determinado conforme al párrafo anterior se aplica al valor de adquisición actualizado del bien, el resultado será la deducción que se podrá efectuar.

El valor del bien se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos.

Ejemplo:

En un contrato de arrendamiento financiero se establece un plazo de cinco años en los cuales el arrendador financiero recibirá durante el primer año \$ 5,000.00, en el segundo año \$ 2,500.00, en el tercer año \$ 1,000.00, en el cuarto año \$ 1,000.00 y en el quinto año \$ 500.00, que en total representa la cantidad de \$ 10,000.00 por concepto de pagos pactados (mismos que no incluyen intereses); si el bien objeto del contrato tuvo un valor de adquisición de \$ 6,000.00, por el primer año podrá deducir el 50%, o sea \$ 3,000.00, ya que es este porcentaje el que va a recibir en el primer año respecto del total de pagos pactados; en el segundo año deducirá la cantidad de \$ 1,500.00 que corresponde al 25% de los pagos a recibir; durante los años tres y cuatro la cantidad a deducir será de \$ 600.00 en cada uno de ellos por ser el porcentaje del 10% y; por último deducirá la cantidad de \$ 300.00 ya que la cantidad a recibir en el quinto año, esto es, \$ 500.00 representa el 5% del total de los pagos a recibir.

Es importante señalar que en el ejemplo anterior no se maneja la actualización del valor de adquisición del bien, con el objeto de que el mismo resulte claro en cuanto al procedimiento de deducción, sin embargo en la práctica se deberá actualizar dicho valor multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos.

3.1.1 Acumulación de intereses o pérdida inflacionaria deducible.

En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Tomando en cuenta que en este tipo de operaciones, se pactan pagos parciales durante la vigencia del contrato, las cuentas por cobrar provenientes de contratos de arrendamiento financiero se consideran créditos para el cálculo del componente inflacionario, por el período comprendido entre la fecha en que los ingresos correspondientes se acumulen y hasta la fecha en que la cuenta por cobrar se cobre o cancele por incobrable.

Por lo anterior, debido a la mecánica de componente inflacionario establecida en la Ley del Impuesto sobre la Renta, los intereses devengados a favor en ocasiones representarán un interés real acumulable y en otras constituirán una pérdida inflacionaria deducible, todo depende de si el componente inflacionario es menor o mayor a dichos intereses, respectivamente.

3.1.2 Arrendadores financieros residentes en el extranjero.

Los residentes en el extranjero que perciban ingresos de contratos de arrendamiento financiero, pagarán el impuesto sobre la renta a la tasa del 15% sobre los intereses que obtengan por el financiamiento del bien, cuando éste se utilice en México o cuando el establecimiento permanente o base fija en el país del residente en el extranjero deduzca total o parcialmente el pago correspondiente.

3.2 Impuesto al activo.

Para efectos de este impuesto, las arrendadoras financieras no deberán considerar como activo, aquellos bienes dados en arrendamiento financiero ni las cuentas por cobrar que deriven de dichas operaciones, toda vez que esos activos forman parte del desarrollo de su actividad de intermediación financiera.

3.3 Impuesto al valor agregado.

El arrendamiento financiero es considerado por la Ley del Impuesto al Valor Agregado como un acto gravado por enajenación de bienes, el cual se causa al momento en que se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

- Se envíe o entregue el bien.
- Se cobre parcial o totalmente el precio.
- Se expida el comprobante correspondiente.

El valor del acto sobre el que se debe aplicar la tasa del impuesto correspondiente lo constituye el total del precio pactado en el contrato, incluyendo los intereses.

Únicamente en el caso de que se elija la opción de acumulación de ingresos en proporción al precio exigible, se podrá diferir el impuesto que corresponda a los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles.

4. TRATAMIENTO FISCAL APLICABLE AL ARRENDATARIO FINANCIERO.

4.1 Impuesto sobre la renta.

a) Deducción del monto original de la inversión.

En virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá efectuar pagos que comprenden el costo del bien y los intereses que se generan por el financiamiento que proporciona la persona que otorga el uso o goce temporal del bien.

Generalmente, los contratos de arrendamiento financiero involucran bienes de activo fijo, por lo tanto, tomando en cuenta que en el propio contrato se debe establecer el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés o la mecánica para determinarlo, el arrendatario podrá efectuar la deducción de los pagos conforme al siguiente procedimiento:

I) Para la deducción de la inversión, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad pactada en el contrato como valor del bien, sin tomar en cuenta los intereses, valor que se deducirá de acuerdo al porcentaje que le corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

EJEMPLO:

Se celebra un contrato de arrendamiento financiero respecto de un equipo destinado a restaurante. El porcentaje de deducción conforme a la Ley será del 20% por año del monto original de la inversión (valor del bien establecido en el contrato), independientemente del monto de los intereses pagados en el año.

II) Para el caso de las opciones terminales consistentes en la compra del bien por parte del propio arrendatario, así como el caso de pagos adicionales por prórroga del contrato, el importe de la opción se considerará como complemento del monto original de la inversión deducible en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

EJEMPLO:

En un contrato de arrendamiento financiero, celebrado el 15 de enero de 1994, se pactan las siguientes condiciones:

Valor del bien (monto original de la inversión)	\$ 100,000.00
Tipo de bienes	Destinados a restaurantes
Plazo inicial forzoso	3 años
Interés	\$ 30,000.00
Pagos anuales	\$ 36,666.66
Opción terminal	Compra \$ 10,000.00

Conforme a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta éstos bienes se deducen a razón de 20% anual, por lo que su deducción total se efectuará en cinco años.

Ahora bien, al concluir el plazo inicial forzoso de tres años, se ejerce la opción de compra, por lo que la cantidad de \$ 10,000.00 se dividirá entre dos, que son los años que faltan para terminar de deducir el bien, de tal manera que el monto de la deducción por cada año quedaría de la siguiente manera:

Año	Monto a deducir.
1994	\$ 20,000.00
1995	\$ 20,000.00
1996	\$ 20,000.00
1997	\$ 25,000.00
1998	\$ 25,000.00

Tratándose de la opción terminal consistente en prorrogar el contrato por un plazo cierto, el efecto fiscal será el mismo que para la opción anterior.

En el caso de que se obtenga participación por la enajenación de los bienes a un tercero (tercera opción terminal), el arrendatario deberá considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades

ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación.

EJEMPLO:

El bien se enajena a un tercero en \$ 25,000.00 en el año de 1996 y la participación del arrendatario en la enajenación es de \$ 18,000.00

Los pagos efectuados serán la cantidad total pactada (valor del bien más intereses)

	\$ 130,000.00
Menos	
Cantidades deducidas hasta 1996 (30,000.00 X 3)	\$ 90,000.00*

Igual: Saldo por deducir	\$ 40,000.00

Menos	
Participación en la venta del bien	\$ 18,000.00

Igual: Cantidad por deducir.	\$ 22,000.00

* esta cantidad comprende tanto la deducción del monto original de la inversión como la de los intereses.

Es importante recordar que al igual que en el ejemplo que se contiene en el apartado dedicado al arrendador no se maneja la actualización del monto original de la inversión, con el fin de darle claridad al efecto de la deducción de los pagos derivados del ejercicio de la opción terminal de compra. Sin embargo en los casos prácticos se deberá tener presente que la deducción se actualiza multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

b) Deducción de los intereses o ganancia inflacionaria acumulable.

En este tipo de operaciones, la Ley del Impuesto sobre la Renta considera intereses a la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, así como el ajuste de dichos pagos mediante la aplicación de índices, factores o cualquier otra forma de ajuste.

Por otro lado, la misma Ley señala que se consideran deudas para fines del componente inflacionario, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero

Por lo anterior, debido a la mecánica de componente inflacionario establecida en la Ley del Impuesto sobre la Renta, los intereses devengados a cargo en ocasiones representarán un interés real deducible y en otras constituirán una ganancia inflacionaria acumulable, todo depende de si el componente inflacionario es menor o mayor a dichos intereses, respectivamente.

4.2 Impuesto al activo.

El arrendatario financiero deberá considerar como parte de su activo los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, por lo que el tratamiento fiscal aplicable para efectos de dicho impuesto es el de un activo fijo, por lo tanto el valor a considerar para fines de ese impuesto será el monto pendiente por deducir en el impuesto sobre la renta, actualizado. Por otro lado, la deuda generada en los términos del contrato (intereses devengados a cargo), no se disminuye del valor del activo en el ejercicio, en virtud de que se trata de una deuda contraída con una entidad del sistema financiero.

4.3 Impuesto al valor agregado.

Tomando en cuenta que el impuesto se causa sobre el total del precio pactado incluyendo los intereses y que la propia Ley establece que se podrá diferir el impuesto que corresponda a los pagos por concepto de intereses, el arrendatario financiero deberá aceptar el traslado del impuesto al valor agregado en los siguientes momentos:

1.- Por lo que se refiere al valor atribuible al bien, al momento en que se envíe o entregue el bien, se cobre parcial o totalmente el precio o se expida el comprobante correspondiente.

2.- Por lo que hace a los intereses devengados a cargo, al momento en que los mismos sean exigibles.

En el entendido de que su acreditación procederá en los mismos momentos.⁷⁸

⁷⁸ Anexo visible en la página de internet de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP): http://shcp.gob.mx/asisnet/foll_98/arrfin98.html

CONCLUSIONES

El contrato de arrendamiento financiero es una figura de naturaleza netamente mercantil, con una estructura muy similar a la establecida tanto en el contrato de compraventa como en las figuras de locación civil y la del arrendamiento con opción a compra regulado por el *Código Civil de Jalisco*. Por ello, al participar de diversas características comunes, muchos estudiosos del derecho lo han llegado a asimilar o a encasillar en la clasificación civil de que participan las aludidas figuras contractuales.

En relación a las legislaciones que lo reglamentan, debido a su poco tiempo de vida, propician diversas confusiones a las partes contratantes, a los profesionistas encargados de impartir justicia e incluso a los abogados litigantes al momento de realizar el estudio analítico requerido para exigir el cumplimiento de tales o cuales prestaciones por la vía judicial.

Al haber establecido de la manera más clara y comprensible la naturaleza, modalidades, elementos y sobre todo las características que componen el arrendamiento financiero, me permito incluir a manera de conclusiones los siguientes razonamientos:

Primero. El arrendamiento financiero tiene un fundamento y una naturaleza netamente mercantiles. Después de estudiar y desentrañar las disposiciones legales que lo rigen en el fondo difícilmente puede haber confusiones sobre su origen, destino y clasificación mercantil o comercial. Lo anterior se puede ver desde el ámbito constitucional según se dispone en los artículos 73 fracción X, 121 y 124.

Asimismo, nuestro máximo tribunal constitucional ha concluido en diversas tesis jurisprudenciales que los contratos de arrendamiento civil y la compraventa son negocios jurídicos totalmente distintos al arrendamiento financiero, y aclara la misma instancia jurisdiccional que si bien es cierto que participan los aludidos pactos contractuales de elementos diversos y de ser el producto de la combinación, los mismos pueden llegar a confundirse, más no subsumirse en las mencionadas figuras civiles o tradicionales; entre otras cosas, por el fin de lucro que persigue la organización auxiliar del crédito al momento de pactar la celebración del contrato comentado y además la habitualidad mercantil en que la misma celebra diversas operaciones contractuales de esta naturaleza.

Segundo. Para dejar clara la tipicidad del contrato de arrendamiento financiero, es importante atender lo que establecen las legislaciones que lo reglamentan. Desde el plano mercantil el capítulo II de la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito* así como el *Código de Comercio*, son quienes se encargan de reglamentarlo en el fondo. Por otra parte, desde el ámbito fiscal se encargan de regularlo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, la *Ley de Impuesto al Valor*

Agregado, el Código Fiscal de la Federación y sus respectivos reglamentos, entre otros.

Tercero. En cuanto a las partes que intervienen para dar vida al contrato de arrendamiento financiero, es importante destacar que en cuanto a la arrendadora financiera, la legislación exige constituirse como persona moral de acuerdo a lo establecido por la *Ley General de Sociedades Mercantiles*. Para celebrar válidamente el pacto contractual referido, se requiere tener autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Por lo tanto se puede concluir que a diferencia del arrendamiento civil, el arrendamiento financiero y sus diversas especies sólo pueden ser pactados como tales por una organización auxiliar del crédito y en el contrato civil puede fungir como arrendador cualquier persona física o moral que se encuentre en pleno goce de su capacidad de ejercicio y desde luego cuente con la libre disposición del bien; además, para fungir como arrendatario no se necesita requisito ni formalidad legal alguna.

Asimismo, la vigilancia operacional de las actividades relativas al arrendamiento financiero realizadas por la organización auxiliar del crédito, corre a cargo de la Comisión Nacional Bancaria, a diferencia de la locación civil en donde el arrendador actuará conforme hayan pactado los contratantes y siguiendo lo que a su interés convenga.

Cuarto. En cuanto a los sujetos que intervienen, en el arrendamiento financiero siempre será una persona moral la que

fungirá como arrendador y en el civil puede ser física o moral la persona que funja como tal, y en cuanto al fin que desempeña cada parte en el contrato, tenemos que en el arrendamiento financiero buscará el arrendador el lucro en el contrato como tal y por ello su objeto siempre será buscar un beneficio económico o una remuneración a cambio.

Quinto. Es importante aclarar la intención contractual que desempeñan cada uno de los contratantes en todos los negocios estudiados en la presente obra. En el arrendamiento financiero, la arrendadora al constituirse como sociedad anónima, obtener autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y desempeñar la actividad contractual referida, como finalidad última, exclusivamente persigue obtener un lucro por la ejecución de la mecánica contractual, con las diversas opciones terminales contempladas en la ley; a diferencia del ánimo perseguido en los diversos negocios civiles analizados en este tabajo, en donde la mayoría de las ocasiones no se busca un lucro directo por otorgar en arrendamiento determinado bien.

Sexto. De la mano de la conclusión anterior, los arrendatarios tanto en el plano mercantil como en el civil buscan diversas finalidades al suscribir el contrato como tal, es decir, en el arrendamiento financiero lo que por lo general se pretende es adquirir bienes de producción o activos sin descapitalizarse o sin aspirar a adquirirlos por un largo plazo; sino que busca utilizar el bien única y exclusivamente durante su vida útil y al final de ésta o cerca de su llegada, adquirir otro que en su momento sea más moderno o tenga una

vida útil más amplia. Entonces se presenta una diversa situación en el caso de la locación civil, en donde el arrendatario pudiera perseguir desde un principio adquirir la posesión del bien para satisfacer una necesidad comercial o habitacional determinada a mediano o largo plazo, sin importar tanto la depreciación sufrida por el bien materia del arrendamiento.

Séptimo. En el caso del arrendamiento civil con opción a compra regulado por el *Código Civil de Jalisco*, es importante hacer mención que puede ser confundido por el hecho de que al llegar la conclusión del plazo al que fue sometido y el arrendatario le nazca por consecuencia el derecho a optar por la adquisición del bien al precio previamente pactado, resulta evidente que en este tipo de contrato el arrendatario es el único facultado para usar este derecho que se creó en el momento de la suscripción del mismo. Se diferencia del arrendamiento financiero por el hecho de que en este último el arrendatario tiene derecho de exigir al arrendador el cumplimiento de alguna de las opciones terminales contempladas en la ley de la materia una vez llegado el plazo al que se sometió el mismo, sin que se prevea la posibilidad legal de que un tercero haga uso del derecho de adquisición del bien materia del arrendamiento. En el arrendamiento financiero por disposición legal se establece desde un principio esa posibilidad de optar por parte del arrendatario, de donde deviene una notable diferencia entre ambas figuras contractuales.

Octavo. En cuanto a la terminación de los contratos estudiados, es importante saber que en el arrendamiento financiero el arrendatario está facultado por la ley para ejercitar alguna de las opciones terminales del contrato que se establecen en el numeral 27 de la *Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito*. Por tal motivo, en lo que respecta a la posesión del bien, es facultad del mismo decidir según convenga a sus intereses si la conserva o la devuelve al arrendador financiero, y en lo que respecta al arrendamiento civil, la posesión siempre deberá ser restituida al arrendador, salvo el caso del contrato de arrendamiento con opción a compra, en donde el arrendatario puede ejercitar su derecho a optar por la adquisición del bien o su restitución.

Noveno. El arrendamiento financiero con la modalidad de *buy and lease back*, es una figura que se asemeja al pacto de retroventa que prohíbe la ley civil. Es decir, en el *buy and lease back*, las partes pueden de antemano pactar en devolver la propiedad del bien al vendedor una vez concluida la vigencia del contrato; mientras que por medio de la retroventa se perfecciona el contrato con el consentimiento de las partes, pero el comprador podrá o no enajenar nuevamente el bien al vendedor, según lo hayan pactado. Entonces en las dos figuras se da la transmisión de la propiedad, pero en el contrato de arrendamiento financiero se perfecciona al momento de ejercitar la opción terminal, que en esta ocasión podrá ser el pago de la opción de compra o cualquiera de las que prevé la ley de la materia; mientras que en el pacto de retroventa, la opción para readquirir la propiedad del bien se encuentra reducida a que

deberá ser adquirido a valor de mercado al momento de realizarse la operación final.

Décimo. En lo referente al arrendamiento puro, en algunas ocasiones se presentan confusiones en la interpretación y aplicación del mismo, dado que una de las principales diferencias que se presentan en el arrendamiento financiero es que en éste el arrendatario tendrá la oportunidad de optar por cualquiera de las alternativas terminales que contempla la ley de la materia, con la gran diferencia de que el precio al que se deberá valorar o tomar el bien por parte del arrendador financiero en el arrendamiento puro se establece que será a precio de mercado, y en el arrendamiento financiero, en el precio que se deberá satisfacer por parte del arrendatario ya vienen contempladas las parcialidades que se han venido pagando a lo largo del contrato. Por lo tanto es mucho menor el precio a liquidar por parte del mismo si éste pretendiera adquirir la propiedad del bien materia del pacto contractual.

En el arrendamiento puro, en términos fiscales, el precio de las rentas que se liquidan por el arrendatario son totalmente deducibles para éste, lo que, en comparación con el arrendamiento financiero, solamente una parte de las amortizaciones liquidadas por el arrendatario serán deducibles ante el fisco.

Undécimo. El contrato de arrendamiento puro se puede confundir con el del arrendamiento civil simple, pues en éste no se pacta opción terminal que obligue a alguna de las partes

a destinar el bien de una u otra manera. Sin embargo, atendiendo a las personas y al fin que persiguen cada una de ellas al suscribir, uno será mercantil en cuanto al ánimo de lucro buscado con la suscripción del mismo, y en la figura civil únicamente se tiene la obligación de tener la libre disposición del bien y los requisitos generales establecidos por la ley civil para contratar válidamente, sin darse la figura del lucro como tal, dado que la locación civil puede sólo perseguir el otorgar el uso y disfrute del bien, a cambio de una contraprestación en dinero o en especie meramente significativa.

Duodécimo. Por último y ante la relativa juventud de la regulación del contrato de arrendamiento financiero como tal en nuestras legislaciones sustantivas, resulta un poco complicado y confuso tanto para los juzgadores como para los contratantes e inclusive para algunos juristas, el aplicar e interpretar justa y correctamente la mecánica de que consta el documento contractual aquí estudiado. Este problema se resolverá con el transcurso del tiempo y con la introducción en el mercado comercial y financiero nacional de diversas personas morales y físicas que hayan tenido más experiencia en la utilización del arrendamiento financiero en el plano internacional.

Así pues, el principal objetivo del presente trabajo ha sido explicar los elementos que ayuden al lector a concluir que la figura contractual del arrendamiento financiero goza de carácter netamente mercantil.

Lo anterior tiene refuerzo en el hecho de que el Congreso de la Unión ha reservado a la federación la regulación de esta figura contractual, según se establece en la fracción X del artículo 73 constitucional, en donde se ordena que en materia de comercio el legislador cien por ciento competente será el federal. Esto lleva a aceptar, según lo dispone el numeral 124 de nuestra Carta Magna, que al ser una facultad expresamente conferida a la federación, los congresos locales no podrán dictar regulación alguna sobre dicha materia.

Otro aspecto que debe considerarse para reforzar el argumento de que el arrendamiento financiero es mercantil, radica en que la arrendadora financiera primordialmente persigue con la ejecución del pacto contractual de referencia un lucro reflejado en el cobro de las amortizaciones a cubrir por el arrendador a cambio del uso y disfrute del bien materia del contrato.

Al estar contemplado por una ley de carácter federal como lo es la ley de la materia, *LGOAAC*, el contrato debe considerarse como mercantil, según lo establecido por el artículo 73 fracción X, en relación con el numeral 124 constitucional.

En cuanto a los sujetos que intervienen en la suscripción del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera al tener la obligación legal de constituirse como una sociedad anónima regida por las leyes mexicanas y fungir como tal en el contrato mismo, se puede considerar que siempre será mercantil el contrato al sufrir una atracción como tal el

asunto hacia la materia mercantil, aunque el arrendatario sea persona física o moral y no persigan fines lucrativos.

PROPUESTAS

Primera. Después de analizar las disposiciones constitucionales que fundamentan la materia comercial o mercantil (artículos 73 fracción X, 121 y 124), es importante señalar que las mismas son lo suficientemente claras para no poner en duda la mercantilidad de que se compone el arrendamiento financiero.

Segunda. En función a las legislaciones sustantivas secundarias que dan vida al contrato en estudio (*Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito* y *Código de Comercio*), opino que las mismas son lo suficientemente claras y completas para dar certeza jurídica a las partes contratantes en el arrendamiento financiero, por lo que considero que en éstas no se contempla necesidad alguna de proponer su reforma o derogación.

Tercera. Por lo que respecta a las reglas procedimentales establecidas en las leyes adjetivas respectivas, propongo una especialización y actualización de los funcionarios integrantes de los tribunales del fuero común, dado que si bien es cierto que el artículo 104 constitucional, en su fracción I, da la pauta a la parte actora de elegir entre los tribunales del orden común o los del fuero federal, al optar por la vía de los juzgados estatales, los asuntos se tornan lentos y complicados, en ocasiones por la falta de conocimiento teórico y práctico del contrato de arrendamiento financiero, lo que en la mayoría de las ocasiones no sucede en los tribunales de la federación.

Cuarta. De los particulares (sociedades mercantiles y comerciantes) ofrecer más información al público en general de las bondades financieras, prácticas, jurídicas y fiscales que brinda el contrato estudiado, dado que como ya lo he dicho, considero que debe considerarse una opción más en el tema de adquisición de bienes de capital a través de financiamientos.

BIBLIOGRAFÍA

- ARCE GARGOLLO, Javier, *Contratos Mercantiles Atípicos*, Porrúa, México, 1997.
- BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, *Los Principales Contratos Civiles y Comerciales*, Tomo II, Bogotá, 2000.
- BRYAN, A. Garner, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co., Copyright, USA, 1996.
- CAPITANT, Henri, *Vocabulario Jurídico*, Depalma, Buenos Aires 1968.
- DÍAZ BRAVO, Arturo, *Contratos mercantiles*, Harla, México, 1998.
- DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Ramón Sopena, Barcelona, 1968.
- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, 13ª ed., Porrúa y UNAM, México, 1999.
- GARCÍA GARNICA, María del Carmen, *El Régimen Jurídico del leasing Financiero Inmobiliario en España*, Aranzadi, Pamplona, 2001.
- GRAN DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO ILUSTRADO, Selecciones del Reader's Digest, Tomo VIII, México, 1972.
- MARÍN PÉREZ, Pascual, *Derecho Civil*, vol. II, Tecnos, Madrid, 1983.
- MERRIAM WEBSTERS'S DICTIONARY OF LAW, USA, 1996.
- NÚÑEZ TOMÁS, María José, *Derecho de Obligaciones y Contratos*, Bosch, Barcelona, 1994.
- ORTÚZAR SOLAR, Antonio, *El Contrato de Leasing*, Editorial Jurídica de Chile, 1992.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Civiles*, 6a ed., Porrúa, México, 1999.
- PLANIOL Y RIPERT, *Derecho Civil*, 3a ed., Harla, París, 1946.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, tomo VI, *Contratos Vol. I*, 7a ed., Porrúa, México, 1998.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 16a ed., Porrúa, México, 1998.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 5a ed., Mc Graw Hill, México, 1998.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 7a ed., Porrúa, México, 1998.

ZULOAGA, Carlos Enrique, *Pacto Contractual y Contratos Atípicos*, Porrúa, México, 2000.

<http://infoleg.mecon.gov.ar/txtnorma/63283.htm>, Ley Argentina número 25.248

<http://finanzas2000eu.com>

<http://injef.com/revista/empresas/leaseback.htm>

<http://ameap.com.mx/index.htm>

<http://gemsa.com.mx/arrendamiento.html>

http://shcp.gob.mx/asisnet/foll_98/arrfin98.html

ESTACIONAMIENTO SOLO PARA NUESTROS CLIENTES

NADIE COMPITE CON NUESTRA CALIDAD DE
IMPRESION Y TIEMPO DE ENTREGA, COMPRUEBELO!

NO TENEMOS SUCURSALES

TESIS PROFESIONALES

TESINAS • MEMORIAS • INFORMES

8 DE JULIO No. 13

(ENTRE PEDRO MORENO Y MORELOS)

TELS. **3614-0122**

3613-6142

GUADALAJARA, JAL.



copi • offset
(TIROS CORTOS AL INSTANTE)