

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Not. Benjamín Cervantes Cardiel
Not. Jorge Alfredo Ruiz del Río

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO

I. RAZÓN DE EXISTENCIA DEL CONTRATO	52
a) <i>Presupuestos de conducta</i>	52
b) <i>Regulación en la legislación extranjera</i>	53
c) <i>Regulación nacional</i>	53
II. EL CONTRATO	54
a) <i>Terminología</i>	54
b) <i>Concepto y naturaleza</i>	55
c) <i>Elementos del contrato</i>	57
d) <i>Existencia y validez</i>	58
e) <i>Efectos del contrato</i>	59
III. TÉRMINO DEL CONTRATO	62
a) <i>Antes del plazo convenido</i>	62
b) <i>Después del plazo estipulado</i>	62
IV. TRANSMISIONES DE DERECHOS	63
a) <i>Respecto a la arrendadora</i>	63
b) <i>Respecto a la arrendataria</i>	63
V. ASPECTO TRIBUTARIO	64
a) <i>Adquisición del bien por parte de la arrendadora</i>	64
VI. RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES	66

I. RAZÓN DE EXISTENCIA DEL CONTRATO

a) *Presupuestos de Conducta*

La actividad comercial es la causa que ha motivado la evolución del derecho mercantil y ello se ha plasmado en forma expresa en las relaciones que a diario llevan a cabo los comerciantes. De ahí que no es extraño el que el comerciante se plantee frente a su diaria actividad las diversas soluciones que en un momento dado puedan ser la respuesta a su problemática; consecuentemente con ello el contrato de arrendamiento financiero surge precisamente como una respuesta a la inquietud que el comerciante busca para solucionar su problemática. En efecto, cuando el comerciante requiere de un apoyo para resolver el problema de su negocio en cuanto a que necesita equipo, maquinaria, local u otros elementos de trabajo y por otra parte, no cuenta con los medios económicos para efectos de solucionar esos requerimientos y tampoco cuenta con los bienes suficientes que garanticen el poder acceder a los medios financieros, alguna solución debía encontrar y fue precisamente como surgió el llamado contrato de arrendamiento financiero.

El comerciante puede acudir a algunas de las figuras jurídicas usuales, como son el mutuo, la apertura de crédito con garantía de fianza, prenda o hipoteca, o bien al fideicomiso en cualquiera de sus modalidades o a la compraventa ya fuese a plazo o con reserva de dominio y todas estas figuras son plenamente operantes, pero no son la solución que resolvería el requerimiento del comerciante, pues como lo especificaremos mas adelante, faltan los presupuestos que dieron origen al contrato de arrendamiento financiero; al efecto:

Podemos establecer ciertos presupuestos que las figuras jurídicas señaladas requieren:

I. En cualquiera de los casos se requiere o bien que la persona tenga los medios económicos para la celebración de cualquiera de las figuras jurídicas señaladas;

II. O bien que sea propietario de bienes, que son los que en un momento dado garantizarían las obligaciones que se asumieran al

momento de obtener los medios económicos suficientes para su negocio o que un tercero garantizara las obligaciones a que se obligase;

III. En consecuencia, si el comerciante no cumple con los presupuestos señalados habría pues casi la imposibilidad de recurrir a quien provee los medios económicos a fin de estar en posibilidad de adquirir equipo, maquinaria, inmuebles u otros bienes que permitan el avance en su negocio.

El comerciante frente a las necesidades que vive recurrió a idear, lo que hemos dicho se denominó como contrato de arrendamiento financiero, y así surge históricamente como lo relata el Licenciado ARTURO DÍAZ BRAVO, en su libro de contratos mercantiles al hacer referencia al origen del contrato, atribuyéndolo a el comerciante D. P. BOOTHE JR. en el año de mil novecientos cincuenta y dos, en los Estados Unidos de Norteamérica.

b) *Regulación en el extranjero*

Como antes se especificó, el contrato de arrendamiento financiero tiene su origen en el derecho extranjero, originándose con la conducta misma del comerciante, específicamente en los Estados Unidos de Norteamérica en el año de mil novecientos cincuenta y dos, posteriormente se reguló en otras legislaciones como fueron Alemania, Austria, Italia, Francia y España, y en todas ellas hay dos puntos fundamentales:

A) Se buscó regular la necesidad que tiene una persona del financiamiento, y que carece en ese momento de los medios económicos y de los bienes que le diesen opción de recurrir a las otras figuras jurídicas conocidas.

B) En consecuencia, es común denominador que en todas las legislaciones se regule la actividad casi en forma uniforme encontrando diferencias que pudiésemos decir son de matices.

c) *Regulación nacional*

En nuestro país también se ha regulado la figura del contrato de arrendamiento financiero, pero cabe hacer notar al respecto algunas precisiones.

I. Desde el punto de vista sustantivo, el contrato de arrendamiento financiero se inició como un contrato atípico;

II. El mencionado contrato sí estuvo regulado, pero fue precisamente su regulación en el campo del derecho tributario, como se

inicia desde el año de mil novecientos setenta y cuatro, aun cuando no se le designaba con tal nombre. Posteriormente lo encontramos regulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el Código Fiscal de la Federación y ya como contrato típico quedó regulado en la anterior Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y hoy en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, específicamente en los artículos del veinticuatro al treinta y ocho de dicho ordenamiento; al respecto podemos comentar que actualmente y con la regulación antes indicada, el contrato de arrendamiento financiero se confirmó su tipicidad. Cabe hacer notar que al regularlo la propia ley en el capítulo segundo, habla de las arrendadoras financieras o sea se regula una de las partes que interviene en el contrato, sus requisitos, organización, administración, término, etc., siendo el contrato de arrendamiento financiero una operación de crédito, lo mejor sería que su regulación se hubiese llevado a cabo en las operaciones de crédito, previstas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

II. EL CONTRATO

a) *Terminología*. Tal vez pareciese ocioso el que tocásemos el punto de la terminología usada para designar el contrato; la razón de ello es que si se habla de arrendamiento financiero, implicaría por una parte, una transmisión de uso y por otra parte un financiamiento para efectos de poder tener ese uso; lo que de alguna forma significa alguna confusión, por ello para entender mejor el concepto del contrato es pertinente hacer algunas referencias de dicha terminología.

En los Estados Unidos de Norteamérica, se ha usado el término de *leasing* que significa crédito, arrendamiento.

En Francia, se ha criticado dicha terminología, y proponen como términos ha usarse el de *équipement-vial* que significa equipamiento, arrendamiento.

En España, también fue criticada la terminología usada y se propuso como contrato de uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra.

En Argentina, se usaron otros términos como el de locación financiera o contrato de financiación de compra en locación.

En nuestras disposiciones la terminología que más se ha usado ha sido el de contrato de arrendamiento financiero y al respecto podemos afirmar que la misma no es la más feliz y posiblemente podía mejorarse, sin embargo esta terminología ya ha sido aceptada tanto en las disposiciones como en la doctrina y de alguna manera

hoy en día se entiende que connota el concepto intrínseco del concepto mismo del arrendamiento financiero.

b) *Concepto y naturaleza del contrato.* Como anteriormente se manifestó el contrato de arrendamiento financiero está regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y si atendemos a lo dispuesto en los artículos veinticinco y veintisiete de dicho ordenamiento, podríamos expresar que de los mismos se derivan los elementos que nos servirían para expresar el concepto del referido contrato y que en síntesis sería el siguiente: "Contrato de arrendamiento financiero es aquel en virtud del cual la empresa arrendadora se obliga a adquirir el o los bienes que le especifique la arrendataria y a permitirle a ésta el uso de los mismos por un plazo determinado, a cambio de un pago en dinero, con la obligación de que al término del plazo la parte arrendataria elija cualquiera de las opciones terminales previstas."

Independientemente de hacer un análisis del concepto del referido contrato, es importante desentrañar la naturaleza de éste, que es a lo que a continuación me refiero.

Como antes se dijo existen diversas figuras jurídicas a las que quizás podía acudir quien de alguna manera tuviese necesidad de allegarse medios económicos a fin de atender los requerimientos de su negocio y entre ellos citamos a los siguientes: Compraventa a plazos, compraventa con reserva de dominio, mutuo o apertura de crédito garantizado con hipoteca, fianza, prenda, o bien el fideicomiso en cualquiera de sus modalidades.

Lo importante es hacer notar que si el comerciante pudiese acudir a alguna de las figuras jurídicas antes precisadas, no tendría sentido el que se pensase en otra figura jurídica por que ello resultaría ocioso; de ahí que precisa el análisis de los elementos para entender la naturaleza del contrato:

I. En todas las figuras jurídicas que regulan una conducta similar encontramos aquello en que coinciden dichas figuras y en las figuras señaladas, en todas media un crédito o sea un financiamiento, ello también se da en el contrato de arrendamiento financiero;

II. Lo importante es en lo que difieren y que justifica su propia existencia y atento a ello, señalaremos las diferencias que median entre las diversas figuras jurídicas y el arrendamiento financiero.

A) Con el mutuo o apertura de crédito garantizado ya sea con fianza, prenda o hipoteca, la diferencia fundamental con el arrendamiento financiero, estribaría precisamente en que por definición el deudor es propietario del bien con el que va a garantizar, o al

menos, cuenta con el tercero que le puede otorgar la garantía y el presupuesto en el arrendamiento, es que el arrendatario carece de bienes o no tiene acceso al tercero que pudiera otorgar la garantía.

B) Con la compraventa en abonos o con reserva de dominio, implica que en este caso el comprador tiene los medios suficientes para ir cubriendo el pago inicial y los abonos a que se comprometa en el contrato correspondiente, además de los intereses que tendría que cubrir sin posibilidad al término del contrato de opción alguna. Y que el propio vendedor otorgue al crédito. Y en el arrendamiento financiero lo único que hace el arrendatario es el señalamiento del bien o los bienes que le interesan, para que los mismos sean adquiridos por la arrendadora.

C) Por lo que respecta al fideicomiso en algunas de sus modalidades, tenemos que admitir que es al que más se asemejaría y concretaría con el fideicomiso traslativo de dominio y de garantía, sin embargo en este caso y conforme a la propia naturaleza del fideicomiso tendríamos lo siguiente: La titularidad o sea la propiedad fiduciaria correspondería al fiduciario (Banco). El fideicomisario tendría la administración y uso del bien, con la obligación de cubrir el adeudo que le hubiese financiado la institución.

Sin negar que podría ser este el medio jurídico que más se acerca a resolver la cuestión que dio origen al contrato de arrendamiento financiero, sin embargo, no podemos ignorar que la titularidad del fiduciario está limitada en su ejercicio exclusivamente al ámbito de la propia constitución del fideicomiso y por el contrario, el fideicomisario hasta en tanto no cubra el importe de su adeudo no podrá disponer del bien en toda su amplitud, además de que no tendría las opciones que se presentan en el contrato de arrendamiento financiero.

Lo anterior, implica que al considerarse el contrato de arrendamiento financiero como una figura distinta, decíamos tiene algún punto de coincidencia y es precisamente el acceso al crédito, pero a su vez lo que lo hace diferente son sus propias particularidades y que con las características que explica y justifica su propia naturaleza y que son las siguientes:

Se trata de un contrato en el que existe un contrato previo, ya que el arrendatario le precisa a la arrendadora los bienes que al mismo le interesa adquirir, haciendo hincapié en que este contrato aun cuando existe es sólo uno de los presupuestos del contrato de arrendamiento, pues se combina con el otro presupuesto y que es el que el arrendador permite al arrendatario el uso del bien, median-

te un pago en dinero, pago que prácticamente implica el costo del precio, y finalmente el último presupuesto que son con las opciones que puede usar el propio arrendatario y que son adquirir el bien, prorrogar el contrato de arrendamiento, participar en el precio de la venta a un tercero u otra de las opciones que autorice la Secretaría de Acuerdos y Crédito Público. En virtud de todo ello, la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero estriba en una combinación de un acuerdo que implica la adquisición del bien, junto con la traslación de su uso por un plazo determinado y con decisión por alguna de las opciones terminales.

c) *Elementos del contrato*

Aun cuando más adelante nos referiremos a los elementos de existencia y validez, con el objeto de tener un concepto de las partes que intervienen en el contrato nos referiremos a estos elementos y que son los personales:

I. ARRENDADORA FINANCIERA. La arrendadora financiera es una persona moral que está regulada en la Ley General de Organizaciones de Actividades Auxiliares de Crédito conforme al artículo tercero de la misma y como lo prevé el artículo veinticuatro en su fracción primera las operaciones que puede celebrar, es entre otras el contrato de arrendamiento financiero; esta institución a efecto de operar requiere la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para su constitución y operación, deberá organizarse como sociedad anónima regulada conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, haciendo notar que su capital mínimo para constituirse lo determina la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con la opinión de la Comisión Nacional Bancaria de la ciudad de México, capital que deberá ser suscrito y pagado y cuando exceda el mínimo deberá pagarse cuando menos en un cincuenta por ciento, y tratándose de sociedades de capital variable las acciones del capital mínimo serán sin derecho a retiro, si hubiese diversas series de acciones, deberán expresar el porcentaje del capital a que corresponda, y en todo caso deberá observarse tratándose de acciones de voto limitado lo previsto en el artículo octavo fracción primera, asimismo su duración será indefinida, haciendo notar que en el capital de la misma se observarán las limitaciones de participación o prohibiciones que establece el citado artículo en su fracción tercera; asimismo no podrá detentarse mas allá del diez por ciento del

capital por parte de persona física o moral alguna. En cuanto a su administración deberá observarse que la misma será por consejo con los requisitos establecidos en la fracción décima del citado ordenamiento. Finalmente es conveniente hacer notar que conforme a la fracción décima primera, la escritura constitutiva y cualquier modificación de la misma deberá someterse a la previa aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y después inscribirse en el Registro Público de Comercio;

II. ARRENDATARIO. Por lo que toca al otro elemento personal que interviene en el contrato y que es el arrendatario, las disposiciones no señalan en forma específica persona física o moral alguna, lo que implica que cualquiera que cumpla con los requisitos establecidos en el Código Civil o bien el Código de Comercio o la Ley General de Sociedades Mercantiles o en los diversos ordenamientos, puede tener el carácter de arrendatario.

d) *Existencia y validez*

A) Si atendemos a la doctrina que debemos aplicar a las relaciones jurídicas contractuales, no podemos ignorar que en materia mercantil tiene plena aplicación lo dispuesto en el artículo ochenta y uno del Código de Comercio, que nos remite precisamente para el efecto de las relaciones contractuales se aplicarán supletoriamente las disposiciones del ordenamiento común y en éste se tiene precisado al referirse a las reglas generales de contratación la situación de que conforme a lo dispuesto en los artículos mil setecientos noventa y cuatro y mil setecientos noventa y cinco del Código Civil vigente que para la existencia del contrato se requiere: El consentimiento y el objeto y por otra parte para efectos de la validez del contrato se precisa que el mismo puede ser invalidado, por incapacidad legal de las partes, por vicios del consentimiento, por que su objeto o su motivo o fin, sea ilícito o porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

I. CONSENTIMIENTO. En virtud de lo anterior, podemos colegir que cuando se habla del consentimiento de las partes se está haciendo referencia a los sujetos o sea a los elementos personales a que anteriormente nos referimos y como lo precisamos serían la institución arrendadora y el arrendatario, y que no es otra cosa sino la coincidencia voluntaria en un punto determinado de las partes; si partimos de la base de que estos elementos personales son fundamentales para que el consentimiento opere y de hacer precisa-

mente cumpliendo con todas sus características o sea sin error y sin simulación, independientemente de que la formación del consentimiento sea entre presentes o entre ausentes;

II. OBJETO. El otro elemento para efectos de la existencia del contrato es precisamente el objeto y en el caso de el mismo no podemos dejar de señalar que éste debe existir en la naturaleza, estar determinado o ser determinable y estar en el comercio, al respecto podemos decir que tratándose del objeto, en el contrato de arrendamiento sólo agregaríamos que podría considerarse como bien no sólo los corpóreos, en su doble aspecto de bienes, muebles o inmuebles, sino también los derechos;

III. VALIDEZ. Por lo que toca a la validez del contrato, únicamente haremos hincapié en que deben observarse los requisitos que ya precisamos con anterioridad y que implica la aplicación de las disposiciones del derecho común a la validez del mismo, aplicadas en forma supletoria con el señalamiento que se trata de un contrato formal y cuya formalidad precisa que deba ser por escrito;

IV. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO. Antes de proceder al análisis de los efectos del contrato, es conveniente hacer una reflexión por lo que toca a su clasificación. Lo anterior es importante, no sólo porque facilita el aprendizaje, sino por que con ello se especifican las características del propio contrato; de ahí que por lo que toca al contrato de arrendamiento diremos que se trata de un contrato mercantil, el que a su vez es oneroso, bilateral, principal, complejo, de tracto sucesivo, y en forma señalada formal, lo que en un momento dado implica que sea por escrito.

e) *Efectos del contrato*

Los efectos del contrato no son otra cosa sino las consecuencias jurídicas que se derivan de la relación entre la arrendadora y la arrendataria y que asimismo implican el contenido del contrato y que son en síntesis las obligaciones y derechos que de él nacen, nos referiremos a las obligaciones no porque los derechos no sean importantes sino porque correlativamente surgen necesariamente como contrapartida los derechos y por ello tocaremos en primer lugar las obligaciones del arrendador y posteriormente a las del arrendatario:

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FINANCIERO.

I. LA ADQUISICIONES DEL BIEN. Como antes se dijo el arrendatario le señala a la arrendadora qué bien le interesa, a fin de que la

institución lo adquiera, recordando que esta situación implica una contratación distinta a lo que sería el contrato de arrendamiento financiero. Pues basta analizar la adquisición que hace la arrendadora, para deducir que en ese contrato surgen una serie de obligaciones y derechos entre la persona que vende y la propia arrendadora que es quien adquiere; sin dejar de tener en cuenta las consecuencias que derivan para el propio contrato de arrendamiento y que más adelante se señalan;

II. ENTREGA DEL BIEN. La entrega normalmente surge como una obligación derivada de las partes en el contrato y en el caso debería hacerse a la arrendadora, pues es la propietaria, lo importante es señalar que el bien que debería entregarse a la arrendadora, como algo distinto a lo normal y que es de la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, el bien se entrega a la arrendataria, con autorización de la arrendadora surgiendo de ello una posesión derivada y no originaria. La entrega puede hacerse en cualquiera de las formas previstas y que sería real o física, jurídica o virtual;

III. CONSERVACIÓN DEL BIEN. Como se dijo anteriormente el arrendatario no es el propietario del bien, si no que se le traslada el uso del mismo y de acuerdo con las reglas generales, la arrendadora debía conservar el bien, lo que fundamentalmente se constriñe en llevar a cabo las reparaciones y garantizar su uso, derivando dicha obligación de lo dispuesto en los artículos dos mil cuatrocientos doce fracciones segunda y tercera y dos mil cuatrocientos catorce del Código Civil vigente, aplicado supletariamente.

En virtud del carácter del contrato tenemos aquí también una excepción a la regla general ya que al entregarse el bien a la arrendataria es quien debe conservarlo y más aún en todos los casos está obligado a pagar el precio por el uso del bien. Sin que pueda aplicarse la regla general;

IV. CUMPLIR CON LA OPCIÓN. Conforme lo señalamos anteriormente una nota fundamental en el contrato de arrendamiento financiero, es precisamente que cumplido el plazo del contrato, la arrendataria deberá elegir cualquiera de las opciones terminales y que por otra parte significa la obligación de la arrendadora de ajustarse a la selección que haga la arrendataria.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

A) SELECCIONAR AL PROVEEDOR, FABRICANTE O CONSTRUCTOR. La arrendataria es quien conoce sus necesidades, consecuentemente

con ello, las disposiciones le imponen la obligación de señalar a la persona o personas que puedan proveerle los bienes que necesite. Lo que por otra parte modifica la regla general de responsabilidad para la arrendadora y es así como se explica que si hay algún error u omisión en los bienes señalados para su adquisición, la arrendadora no tendrá responsabilidad alguna.

B) RECIBIR EL BIEN. La regla general es de que al momento de la adquisición la arrendadora deberá recibir el bien, pero como antes se dijo en este caso la arrendadora autoriza que el bien se entregue directamente a la arrendataria por lo que tiene obligación de recibir el mismo, tratándose en este caso de una entrega jurídica y con ello una posesión derivada del bien.

C) PAGAR EL PRECIO. Parte fundamental del contrato de arrendamiento financiero es el pacto que se tiene respecto el precio que se debe cubrir, aunque la disposición habla de liquidación, debe entenderse que es el pago, haciendo notar que se trata de un pago en parcialidades, y la propia disposición prevé que debe ser en dinero, el pago deberá hacerse en el plazo convenido y en el lugar pactado y si éste no se hubiese estipulado deberá estarse a lo dispuesto en el Código Civil aplicado supletariamente y que es en el domicilio de la arrendataria.

D) CONSERVACIÓN DEL BIEN. Como antes se especificó con autorización de la arrendadora se entrega directamente a la arrendataria el bien objeto del contrato, con lo que se entiende que se derive para la arrendataria la obligación de conservar el bien, y sólo cabe hacer notar al respecto, que existen algunas disposiciones que modifican las reglas generales que son las siguientes:

I. Salvo pacto en contrario la arrendataria sufrirá los vicios o defectos de los bienes que impida su uso;

II. La arrendataria responderá de la pérdida total o parcial de los bienes, aun cuando se realice por fuerza mayor o caso fortuito;

III. Y en general también responderá de todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción y daños de los bienes.

E) CONTRATAR UN SEGURO. En virtud de que por disposición se le traslada una serie de riesgos a la arrendataria, se le impone la obligación de contratar un seguro a efecto de que queden protegidos los bienes objeto del contrato, haciendo hincapié que si bien es cierto que a la arrendadora se le da la posibilidad de contratar el seguro, a la arrendataria se le impone la obligación.

F) EJERCITAR LA OPCIÓN. Como se dijo con anterioridad el arrendatario tiene la obligación de que una vez que concluya el plazo de arrendamiento financiero y a su vez éste haya cumplido con sus obligaciones, deberá seleccionar alguna de las opciones siguientes:

Adquirir el bien, prorrogar el contrato de arrendamiento, participar del precio de la venta a un tercero y otras que autorice la Secretaría de Hacienda.

TÉRMINO DEL CONTRATO

a) Antes del plazo convenido.

El plazo estipulado en el contrato de arrendamiento financiero es fundamental, porque se relaciona con la obligación que tiene el arrendatario precisamente para hacer el pago a plazos a que se obligó, pero por otra parte implica el pago del bien, pues es una de las opciones, de ahí que es importante preguntarse qué sucede si el contrato termina antes del plazo estipulado.

1. El contrato puede terminar antes del plazo como todos los contratos o sea de común acuerdo y en este caso se seguiría con las reglas generales que implicarían devolverse mutuamente las prestaciones acordadas.

2. El contrato puede concluir porque la arrendataria no cumpla con lo pactado y en este caso estaríamos frente a lo que en derecho conocemos como la rescisión o pacto comisorio o sea a que si alguna de las partes no cumple con el contrato la otra tiene derecho a exigir el cumplimiento del mismo o bien rescindir el contrato y en este caso lo importante es que la arrendadora siendo la propietaria del bien, podrá pedir al juez que se le entregue la posesión del bien objeto del arrendamiento y el juez decretará de plano que se le entregue dicha posesión a la arrendataria, aun cuando ello no libera del juicio correspondiente a efecto de que sea la autoridad jurisdiccional quien resuelva si procede o no la rescisión del contrato.

b) Después del plazo estipulado

Una vez que el plazo previsto en el contrato de arrendamiento financiero haya concluido, la consecuencia es que la arrendataria deberá ejercitar alguna de las opciones a la que nos hemos referido con anterioridad y lo importante a señalar no es el hecho de que

en un momento dado la arrendataria se incline por alguna de las opciones, sino qué sucedería si no lo hace, y al respecto diremos que la arrendataria deberá notificar con un mes de anticipación la opción por la que se decidió y si no lo hace responderá de los daños y perjuicios.

En el caso de que la arrendataria continúe en uso del bien, estaríamos en presencia de lo que se denomina como la tácita reconducción, aplicándose en ese sentido lo dispuesto en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en forma supletoria.

IV. TRANSMISIONES DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO

a) *Respecto a la arrendadora.* Cuando la transmisión de los derechos la hace la arrendadora, puede ser por que la institución se fusionase con otras instituciones o bien porque cediese sus derechos a otras instituciones, y en estos casos debería aplicarse lo dispuesto en las disposiciones generales del derecho común, que determinan que la cesión de derechos de acreedor es perfectamente aceptable y no requieren el consentimiento del deudor dígase arrendatario.

b) *Respecto de la arrendataria.* Si la arrendataria cediese sus derechos podemos afirmar que puede llevar a cabo la cesión sin embargo, debemos hacer notar que en este caso la arrendataria tiene el carácter de deudora y consecuentemente como se dijo, aplicando las reglas generales del derecho común, se requiere el consentimiento del acreedor o sea de la arrendadora.

Otros aspectos:

Es importante hacer notar algunos puntos fundamentales como son el que el objeto del contrato pudiese sustituirse, o también ver si puede el arrendatario celebrar un contrato diverso al contrato de arrendamiento financiero que se tiene celebrado. A este respecto podemos decir que si el objeto del contrato se sustituye, estaríamos en presencia de lo que se denomina la novación o sea se implicaría el término del contrato anterior y el surgimiento de uno nuevo y por lo que toca al aspecto de comprometer el contrato de arrendamiento financiero no es posible, en virtud de que estaríamos en presencia de alguna de las posibilidades a la que antes aludimos o sea las cesiones.

V. ASPECTO TRIBUTARIO

Parte importante en los contratos es el aspecto tributario, toda vez que conforme a las disposiciones fiscales suelen ser los actos generadores de tributos; en esa virtud nos referiremos a algunos puntos fundamentales que tocan al contrato de arrendamiento financiero; fundamentalmente en lo que respecta a la función notarial, los bienes muebles tienen un tratamiento fiscal que es el que se maneja conforme a las disposiciones generales en materia de arrendamiento financiero, y que más adelante nos referiremos, pero en materia de inmuebles existen señalamientos específicos y que son los que tocaremos más adelante.

a) Adquisición del bien por parte de la arrendadora

Como se dijo anteriormente este presupuesto forma parte de la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, de ahí que es importante determinar qué tributos deben enterarse y que son los siguientes:

Impuestos y Derechos Locales.

Impuesto de adquisición de inmuebles, conforme a lo previsto en el artículo ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y siete fracción primera del Código Financiero del Distrito Federal.

Cabe hacer notar que una vez existente y válido el contrato de arrendamiento financiero, puede celebrarse cesión de derechos del mismo, conforme a lo previsto en el citado artículo ciento cincuenta y siete fracción décima segunda y ciento sesenta fracción sexta, del citado ordenamiento también procede el pago del impuesto sobre adquisición del inmueble.

Derechos de Registro, conforme a lo previsto en el artículo doscientos trece del citado Código Financiero del Distrito Federal, procede el pago de derechos conforme a la tarifa correspondiente.

Es pertinente hacer notar que deben observarse en su caso las disposiciones locales de la ubicación de los bienes en materia tributaria conforme a los Estados de la Federación.

Impuestos Federales.

Por lo que toca a los tributos federales tenemos varias disposiciones que tocan el aspecto del contrato de arrendamiento financiero y que serían las siguientes:

A) Código Fiscal de la Federación, el artículo catorce dispone entre otros aspectos, en su fracción cuarta que se estima por enajenación de bienes las que se realicen mediante el contrato de arrendamiento financiero.

Y en su artículo quince, pudiera decirse que se da una definición de lo que es el arrendamiento financiero resaltando dos situaciones, la primera que debe ser por escrito y la segunda que se debe consignar el valor del bien, los intereses o la mecánica para determinarlos.

Lo anterior lo confirma el reglamento del Código Fiscal de la Federación, pues en su artículo sexto reitera que debe establecerse el valor del bien y la tasa de intereses y en su artículo trigésimo manifiesta la obligación de llevar un registro contable sin que permita la identificación de la parte correspondiente de las operaciones por cada ejercicio.

Ley de Impuesto Sobre la Renta.

Sabemos que el contrato de arrendamiento financiero, se encuentra regulado en diversas disposiciones de este ordenamiento, como serían los siguientes:

Los artículos séptimo A, séptimo B, fracción tercera, en que se habla de que son los intereses, y de que la arrendadora financiera forma parte del sistema financiero. En el artículo décimo sexto fracción tercera, prevé la opción de que los pagos que se hagan, podrían considerarse como hechos en el mes que se efectúen o bien por anualidades; en el artículo vigésimo segundo, se establece de que los contribuyentes pueden efectuar deducciones y en la fracción décima novena, de los pagos hechos en los contratos de arrendamiento financiero y nuevamente el artículo trigésimo establece la posibilidad de que el contribuyente pueda acumular la parte exigible del precio. Especial mención debe hacerse al artículo cuadragésimo octavo de dicho ordenamiento, el que en forma expresa manifiesta que tratándose de contrato de arrendamiento financiero el arrendatario considera como monto de la inversión la cantidad que se hubiere pagado como valor del bien en el contrato respectivo y en el artículo quincuagésimo confirma lo que respecta a el monto original de inversión.

Lo anterior fundamentalmente implica no tanto el resolver el problema a que se enfrenta el contribuyente al momento de la celebración del contrato de arrendamiento financiero, sino a poder determinar cuál es el costo de adquisición por parte del contribu-

yente cuando éste opte por la opción terminal de adquirir en propiedad el bien objeto del contrato de arrendamiento y fundamentalmente el caso que toca al notario o sea cuando la arrendataria es una persona física y en un momento dado le interesa saber cuál es el costo de adquisición, para el caso de que enajenase dicho bien.

Conforme a lo anteriormente dicho podemos señalar en materia del ordenamiento a que nos venimos refiriendo, lo dispuesto en el artículo ciento treinta y seis el cual establece que los contribuyentes puedan hacer deducciones autorizadas en este título, haciendo la aclaración que el título a que se refiere es el cuarto y que dicho título es el de personas físicas, y la fracción segunda nos dice expresamente que cuando esta ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos del artículo ciento treinta y ocho, se entiende de la Ley del Impuesto sobre la Renta y cuando se celebren contratos de arrendamiento financiero conforme al artículo cuadragésimo octavo de esta ley, lo que implica que con base en tales disposiciones el costo de adquisición por parte del arrendatario financiero es el costo original de inversión a que se refiere el artículo cuadragésimo octavo y en personas físicas se estaría a todo el procedimiento que se establece en los artículos noventa y seis, noventa y siete y ciento dos del citado ordenamiento.

En conclusión podemos afirmar que en materia sustantiva la adquisición se formaliza al momento en que el arrendatario opta por otra terminal y en materia tributaria el costo de adquisición es el monto de su inversión original.

VI. RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Transcribiremos tres resoluciones que los tribunales han emitido en materia concreta de contrato de arrendamiento financiero, no sin antes hacer alusión a que pudiéramos señalar como aplicables las resoluciones que los tribunales han emitido en materia de arrendamiento, en materia civil aplicado en forma supletoria a la materia de arrendamiento financiero, por señalar algunos de estos casos diríamos los siguientes:

A) Arrendamiento concepto de precio cierto en él, puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra equivalente con tal de que sea cierta y determinada;

B) Arrendamiento prórroga del contrato. Debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, no puede prorrogarse lo que no existe;

C) Arrendamiento tácita reconducción. Sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos, la tácita opera cuando el inquilino continúa en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato, sin oposición del arrendador, sea entendido de que el plazo para la oposición prudentemente se fija en diez días.

RESOLUCIONES EXPRESAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Época: 8A
Tomo: I SEGUNDA PARTE-I
Tesis: 117
Página: 205
Clave: TCO33117 CIV
RUBRO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONSENTIMIENTO TÁCITO

TEXTO: La empresa arrendadora cumplió voluntariamente con el contrato de arrendamiento financiero, ya que tácitamente y con hechos expresa su consentimiento para realizar en favor de su contraria lo estipulado en el contrato, de ello se sigue que se actúa de acuerdo con los artículos 1803, 188, 189 y 1870 del Código Civil del Distrito Federal, dado que el consentimiento para cumplir, se manifestó no sólo de manera tácita sino expresa al cubrir parte de las obligaciones que implícitamente adquirió al momento de celebrar el mismo, sin que tenga relevancia que en el precitado contrato no se mencionara con exactitud a la empresa proveedora porque la hermenéutica jurídica indica que para la interpretación de los contratos debe estarse, a la ejecución voluntaria de los mismos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo directo 128/88.—Burroghs, S.A. de C.V.—13 de abril de 1988. Unanimidad de votos.—Ponente: María de los Ángeles Echavarría Martínez.—Secretaria: Martha Muro Arellano.

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Informe 1987
Parte: II
Página: 254
RUBRO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UNA OPERACIÓN COM-
PLEJA QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS.

Texto: El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una cooperación 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 lo entregue al arrendatario, para que éste a su vez haga el pago correspondiente al proveedor.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 12098/84, Salomón Issa Murra y Combugas, S.A. 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lazcarez.

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Informe 1987
Parte: II
Página: 253
RUBRO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UN CONTRATO DE NATU-
RALEZA MERCANTIL

TEXTO: 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.