

# La operación de leasing financiero: supuesto concreto de conexión contractual

Vásquez Calderón, Silvia Azminda

2008

---

<http://hdl.handle.net/20.500.11777/1158>

<http://repositorio.iberopuebla.mx/licencia.pdf>

# **LA OPERACIÓN DE LEASING FINANCIERO: SUPUESTO CONCRETO DE CONEXIÓN CONTRACTUAL**

Silvia Azminda  
Vásquez Calderón

**1. INTRODUCCION, 2. CAPITULO 1. EL ARRENDAMIENTO, 3. CAPITULO 2. EL FINANCIAMIENTO, 4. CAPITULO 3. CONEXIÓN CONTRACTUAL, 5. CAPITULO 4. LA OPERACIÓN DE LEASING FINANCIERO, 6. CONCLUSIONES, 7. BIBLIOGRAFIA**

## **1. <sup>49</sup>INTRODUCCION.**

La economía mundial ha tenido grandes transformaciones, dando cabida a cambios estructurales y a una nueva concepción de los procesos económicos. Nuestro país, inmerso durante mucho tiempo en una economía cerrada exclusiva de mercados nacionales, con una producción de mala calidad, producto de la falta de competencia, no pudo sustraerse a estos cambios y en los últimos veinte años, por la dinámica de la economía mundial, ha tenido que abrir sus fronteras al comercio y entrar de lleno al intercambio de mercancías, servicios e inversiones con desventajas enormes por la falta de tecnología, infraestructura, potencial de inversión y marco jurídico adecuado.

En este contexto, economía, política y derecho tienen la misma directriz y sus ámbitos se encuentran profundamente entrelazados. El dinamismo social y la realidad de los hechos, son unas de las razones por las que nuevas figuras, o nuevas aplicaciones de figuras ya existentes, proliferan en la segunda mitad del presente siglo. En este ámbito, se encuentra el auge experimentado por el hecho de la conexión entre contratos, y la consecuente necesidad de desentrañar las numerosas cuestiones que suscita en nuestro ordenamiento, muy

especialmente el de la repercusión mutua de sus respectivas ineficacias, y el de la extensión de uno a otro de la responsabilidad nacida de ellos.

En la etapa económica actual, en nuestro país hemos visto cómo determinados contratos no contemplados en nuestra legislación tienen gran preponderancia en nuestra actividad económica cotidiana y, por ello, se hace necesario realizar un estudio al respecto para regular específicamente sus efectos.

Por su importancia y uso excesivo en nuestra vida económica actual, este trabajo tiene como objeto analizar la operación de leasing financiero, como supuesto concreto de conexidad contractual, cuya interpretación, cumplimiento y ejecución nos remiten necesariamente a las reglas generales de los contratos.

En efecto, nosotros pensamos que la categoría de contratos conexos obedece más bien a razones de carácter evolutivo en la técnica contractual, influenciada dicha evolución, por el estado actual de la economía global de libre mercado, de las nuevas realidades económicas que ésta plantea, mismas que indudablemente impactan el derecho contractual, pero no al grado de afirmar que la aparición de los contratos conexos constituye un verdadero "descubrimiento", cuyo análisis en profundidad sacuda los cimientos tradicionales del derecho privado.

En conclusión, la noción de contratos coaligados surge en el siglo pasado, con la finalidad de explicar una realidad contractual que estaba dándose en la práctica de los negocios comerciales y el tráfico jurídico, circunstancia apuntalada en los últimos veinte años del siglo pasado por la globalización de la economía.

La materia para la que se elabora este trabajo es la referente a Títulos y nuevas Operaciones de Crédito, y debido a que, dentro de las nuevas operaciones de crédito se encuentra el arrendamiento financiero, entre otras, me pareció adecuado analizar este tema, pero desde un enfoque civil, ya que, como trataré de explicar a lo largo de esta pequeña monografía, se trata de un contrato relativamente nuevo, poco regulado, para el cual existe poca normatividad y que, en un momento dado puede llegar a presentar grandes problemas en cuanto a las repercusiones inherentes a las partes, responsabilidad contractual, efectos jurídicos, etcétera. por la dualidad de contratos que lo conforman.

Me resulta interesante este punto de vista, dado que se ha escrito mucho de arrendamiento financiero desde el punto de vista mercantil, contable y financiero, pero se habla muy poco desde el punto de vista del derecho civil, área donde podremos constatarlo, resulta muy interesante su estudio, puesto que la mercantil es más comúnmente conocida.

Nuestra investigación tiene como objetivo analizar la operación de leasing financiero como supuesto de conexión contractual, por lo que debo aclarar que nuestra atención no se centrará en el contrato de arrendamiento financiero o de leasing en sentido estricto, sino en la conexión entre este convenio y otro que concurre con él a realizar lo que se ha denominado operación de leasing.

Espero y sea de su agrado esta investigación y proporcione al lector un enfoque diferente de este tema, pues es novedoso y ampliaría nuestros horizontes. Se finaliza el presente trabajo con unas pequeñas conclusiones personales del tema investigado a manera de comentario.

## **2. CAPITULO I.**

### **EL ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese uso o goce a un precio cierto.<sup>1</sup>

Como características del arrendamiento puro tenemos:

- a) El pago efectuado mensualmente como renta se considera como un gasto de operación el cual se lleva directamente a resultados.
- b) Se pacta al finalizar dentro del contrato la venta del bien a valor de mercado, o en su caso, la entrega del bien arrendador.
- c) El bien dado en arrendamiento puro no se considera como activo fijo de la empresa por lo que no podrá realizar la depreciación correspondiente.

Para las empresas, el arrendamiento puro, representa una gran cantidad de beneficios, tales como:<sup>2</sup>

- a) Las rentas son deducibles al cien por ciento en su totalidad.

---

<sup>1</sup> Art. 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, Berbera Editores S.A. de C.V., México, 2006, p. 326.

<sup>2</sup> [http://www.banamex.com/esp/empresarial/financiamiento/leasing\\_puro.html](http://www.banamex.com/esp/empresarial/financiamiento/leasing_puro.html)

- b) No implica registrar un pasivo en las cuentas de Balance de la empresa.
- c) Alternativa para hacerse de la posesión, uso y goce temporal del bien arrendado, no de la propiedad.
- d) Ayuda a hacerse de bienes sin consumir sus límites presupuestales y de inversión en equipo.
- e) Ayuda a conservar su capital de trabajo y sus otras fuentes de financiamiento.
- f) Renovación continua de sus activos productivos.
- g) Le protege contra la obsolescencia tecnológica del bien arrendado,
- h) Menores desembolsos de rentas de acuerdo al valor residual.

### 1.1. Clasificación del arrendamiento.

Se manejan diversas clasificaciones del arrendamiento, estas obedecen a los principios, normas y características existentes en materia contable, fiscal y financiera. La clasificación que nos interesa la encontramos dentro del ramo fiscal, en este rubro el arrendamiento puede ser:<sup>3</sup>

a) Puro. Es el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, 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 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.<sup>4</sup>

Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

b) Financiero.<sup>5</sup> Es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes intangibles, siempre que se establezca un plazo forzoso que

---

<sup>3</sup> Siu Villanueva, Carlos et al., *Arrendamiento Financiero. Estudio Contable, Fiscal y Financiero*, 4 ed.,

México, Instituto Mexicano de Contadores, 1999, pp. 27- 34.

<sup>4</sup> <http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145.pdf>

<sup>5</sup> Martorell, Ernesto Eduardo, *Tratado de los contratos de empresa*, Buenos Aires, Depalma, 1998, p. 372.

sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

La contraprestación debe ser equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce. Asimismo se establece una tasa de interés aplicable para determinar los pagos, debe celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses.

## **1.2 Características del arrendamiento financiero.**

El arrendamiento financiero no proporciona servicios de mantenimiento. No es cancelable. Es amortizable, ya que el arrendador recibe pagos de arrendamiento que son iguales al precio total del equipo arrendado más un rendimiento sobre la inversión.<sup>6</sup>

Otras características de este tipo de arrendamiento lo son, que, no se requiere realizar erogaciones fuertes; el financiamiento es por el cien por ciento del valor del bien, sin considerar los egresos por la concertación.<sup>7</sup>

El contrato es a largo plazo, se obtiene liquidez al vender activos fijos propiedad de la empresa y continuar utilizándolos por medio del arrendamiento; se debe cumplir el plazo inicial forzoso del contrato, en caso de requerir cancelar el convenio se deberá cubrir una prima.

---

<sup>6</sup> Arce Gargollo, Javier, *Contratos civiles y mercantiles atípicos*, 6ª. ed., México, Porrúa, 2004, p. 189.

<sup>7</sup> Martorell Ernesto Eduardo, op.cit.,  
nota 4, p. 362.

Veremos más adelante que, este tipo de contrato se considera una forma de financiamiento adicional, al complementar las líneas tradicionales de crédito bancarias, sin exigir saldos compensatorios en cuenta.

En el arrendamiento financiero los activos arrendados son propiedad de la arrendadora, sin embargo es la empresa arrendataria la que deprecia los bienes y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados en función al total del contrato.<sup>8</sup>

El cliente obtiene un precio de riguroso contado, logrando con ello máximos descuentos establecidos.

Los bienes arrendados no son objeto de embargo, en cualquier tipo de controversia ya sea legal o laboral, pues la propiedad jurídica de dichos bienes es de la arrendadora.<sup>9</sup>

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

Se da una concesión temporal del uso o goce de la cosa objeto del arrendamiento.

El precio ha de ser una cantidad determinada y determinable que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios.

La asunción de los riesgos es a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Arce Gargollo, Javier, *op.cit.*,  
nota 5, p. 190.

<sup>9</sup>

l  
b  
í  
d  
e  
m  
,  
p  
.  
3  
9  
7

<sup>10</sup>

<http://www.bibliojuridica.org/libros/libro.htm?l=872>

En el registro mexicano el arrendamiento no está sujeto a registro, sin embargo las partes solicitan que se inscriba en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros de que las leyes determinen. ´

Otra característica relevante es que se trata de una figura mercantil, ya que la arrendadora ha de ser un comerciante, una sociedad anónima dedicada únicamente a realizar actos de esta naturaleza, cuyo propósito debe ser de carácter lucrativo.

### **3. CAPITULO 2.**

## **EL FINANCIAMIENTO**

### **2.1. Concepto y clasificación.**

Se considera financiamiento a la obtención de dinero el cual reeditúa un costo, denominado interés o costo de financiamiento. Para que una empresa realice una inversión de capital requiere conocer la disponibilidad o liquidez y el costo de las diversas fuentes de financiamiento.<sup>11</sup>

Dentro del género de la financiación se agrupan aquellos contratos cuyo objetivo fundamental implica la concesión de crédito por parte de un sujeto – denominado dador – a otro- llamado tomador-. Lo que conlleva, en la mayoría de los supuestos, la entrega del primero al segundo de una determinada suma de dinero, con el compromiso de éste de restituirlo en el tiempo pactado, abonando los intereses correspondientes.

El objetivo fundamental de los contratos de financiación resulta ser el de facilitar una disponibilidad de dinero a corto plazo al tomador, a fin de que éste pueda satisfacer una necesidad, estableciéndose un mecanismo para la devolución que, generalmente, va acompañado de una determinada garantía – real o personal- que intente asegurar el retorno de lo oportunamente entregado con más los intereses pactados.

---

<sup>11</sup> Barbieri, Pablo, *Contratos de empresa*, Buenos Aires, Universidad SRL, 1998, p. 211.



Para poder financiarse, las empresas<sup>12</sup> se auxilian de factores externos por carecer de recursos o bien por costear inversiones más rentables o que impliquen menor riesgo.

Cuando una empresa busca financiamiento puede recurrir a sus propios fondos según requiera de poca inversión o bien, a fondos externos cuando se trate de inversiones mayores para las cuales no cuenta con los recursos necesarios. Según el financiamiento obtenido por las necesidades de la empresa, el vencimiento del mismo, podrá ser a corto plazo, que deberá liquidarse al término de un año o a largo plazo, el cual se liquidará en un plazo mayor a un año o al ciclo operativo de la empresa.

## **2.2. Fuentes de financiamiento.**

Una de las premisas fundamentales que debe prevalecer en toda empresa que desee crecer y desarrollarse, así como alcanzar la productividad y calidad en los bienes o servicios que ofrece a sus clientes, es la de aprovechar sus recursos internos y externos, de manera tal que la aplicación de los mismos genere un beneficio que sea suficiente para cubrir el costo de capital y obtener una utilidad razonable.<sup>13</sup>

Hacíamos mención en el apartado anterior, que, en muchas ocasiones las empresas no cuentan con los recursos necesarios para hacer frente a las necesidades que presentan, o bien, que requieren de un capital mayor para poder invertir y hacer prosperar sus negocios y lograr mayor proyección. En esta búsqueda, tanto de elementos externos como internos, para financiar sus actividades y adquirir maquinaria o bienes, según el caso, la empresa tiene a su alcance una extensa gama de fuentes de financiamiento, tales como:<sup>14</sup>

El aumento de capital que consiste en el incremento del patrimonio, por medio de nuevas aportaciones de los socios, por admisión de nuevos socios y por retención de utilidades.

Préstamo bancario, se refiere a los créditos refaccionarios y a los hipotecarios básicamente. Esta clase de créditos son los destinados a la compra de instrumentos útiles de labranza, maquinarias, construcción o realización de

---

<sup>12</sup> Barreira Delfino, Eduardo A., *Empresas, La Contratación*, Buenos Aires, Depalma, 2000, p. 36.

<sup>13</sup> [http://www.robertexto.com/archivo1/fuentes\\_financiam.htm](http://www.robertexto.com/archivo1/fuentes_financiam.htm)

<sup>14</sup> Barbieri Pablo, op cit.,  
nota 9 pp. 213-250.

obras inmobiliarias, etc. Para obtener esta fuente de financiamiento se debe demostrar solvencia tanto financiera como moral, así como señalar el destino de los recursos.<sup>15</sup>

Obligaciones. Títulos emitidos por sociedades anónimas, que representan la participación personal de sus poseedores en un crédito colectivo: pueden ser quirografarias, respaldadas por la estructura financiera de la entidad o hipotecarias, respaldadas con un bien inmueble; convertibles con opción de pasar a ser acciones; fiduciarias, garantizadas por un fideicomiso y, prendarias garantizadas por diversos bienes.<sup>16</sup>

El financiamiento interno, con fuentes propias de la empresa.

El financiamiento por parte del fabricante o distribuidor.

Y por supuesto el arrendamiento financiero, como fuente externa de financiamiento, una opción para obtener los recursos que se requieren para adquirir bienes de capital, con las características y modalidades que describiremos a lo largo de nuestro estudio.

## **4. CAPITULO 3**

### **CONEXIÓN CONTRACTUAL**

#### **3.1. Concepto**

---

15

Ibid  
em,  
p.  
203  
-  
212  
.

<sup>16</sup> Art. 208 del Código de Comercio, Leyes y Reglamentos Complementarios, México, Berbera Editores, S.A., 2006. p. 263.

Son muchas las situaciones en que se produce la conexión contractual, lo importante es determinar qué realidad ha de considerarse incluida en esta figura, ya que pueden existir situaciones muy distintas entre sí, dado que cada caso de superposición contractual, en función de cuales sean los convenios celebrados de las partes, presenta rasgos y caracteres peculiares. Entonces, cualquier concepto que de esta figura quiera darse debe tomar como base, la escasa uniformidad de hechos que existen en la conexión contractual, ya que como hemos anotado, puede suceder que la relación entre dos contratos tenga su apoyo en la accesoriadad o dependencia de uno respecto del otro, o que en casos diferentes, los convenios tengan la misma importancia aunque estén orientados a la realización de un fin común o bien, que no exista igualdad de partes en un contrato inicial y en uno concluido.<sup>17</sup> Esto nos lleva a concluir que, los criterios para delimitar y definir la conexidad contractual son inciertos pues, como ya hemos visto, resulta problemático determinar la individualización del fenómeno, debido a la extrema variedad que este tipo de contratos puede revestir.<sup>18</sup>

Ana López Frías expone que, la conexión contractual surge, “cuando varios sujetos celebran dos o más contratos distintos que presentan una estrecha vinculación funcional entre sí por razón de su propia naturaleza o de la finalidad global que los informa, vinculación que es o puede ser jurídicamente relevante”<sup>19</sup>. Consecuencia de esta definición, debemos entender que, al hablar de conexión entre contratos quedan al margen de esta definición la vinculación entre negocios jurídicos que no sean contratos, es decir, todos aquellos casos en que un negocio jurídico presenta cualquier tipo de relación con otro negocio jurídico.

La conexión contractual debe ser funcional, es decir, debe referirse a la propia naturaleza de uno o ambos contratos o bien a la disposición de intereses configurada por las partes. Con esta característica de la conexidad, quedan excluidas la conexión ocasional, que según la doctrina italiana<sup>20</sup> es “aquella que se produce como consecuencia de constar dos o más convenios en un solo documento –sin perjuicio de que tal circunstancia puede ser indicio de la existencia de una verdadera conexión funcional entre los acuerdos documentados- o en virtud de circunstancias de naturaleza económica

---

<sup>17</sup> Contarino, Silvia, *Contratos Civiles y Comerciales*, Buenos Aires, Depalma, 2000, pp. 36-37

<sup>18</sup> Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría General de los Contratos*, México, Porrúa, 1996, pp. 67-90.

<sup>19</sup> López Frías, Ana, *Los contratos conexos: estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción dogmática*, Barcelona, Bosch, 1994. p. 271.

<sup>20</sup> Ascarelli, Schizzerotto y Ferrando, entre otros, citados por Mosset Iturraspe, Jorge, *Contratos*

*Conexos: grupos y redes de contratos*, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 1999, p. 22.

escasamente significativas y ajenas a la función propia de los contratos en cuestión”<sup>21</sup>.

De igual manera, queda al margen de nuestra figura, la conexión genética entre el precontrato y el contrato definitivo, que sólo opera en la fase de formación de los mismos.

Messineo<sup>22</sup> expresa que: “... los contratos vinculados constituyen algo mas amplio que la mera reciprocidad” y que esa vinculación puede ser tanto genética como funcional. Entendiéndose por genética, aquella por la cual un contrato ejerce un influjo sobre la formación de otro u otros contratos y por funcional, aquella por la que un contrato adquiere relevancia si obra sobre el desarrollo de la relación que nace del otro contrato, sin excluir que la acción pueda ejercerse también en sentido recíproco entre dos contratos.<sup>23</sup> La vinculación funcional, se manifiesta bajo el aspecto de una subordinación unilateral o recíproca, bilateral, con el efecto de que las vicisitudes de un contrato repercuten sobre la relación que nace del otro contrato, condicionando la validez o la ejecución del mismo, pudiendo ser la subordinación tanto jurídica como económica<sup>24</sup>.

Se entiende por contratos coaligados (conexos), según LOPEZ VILAS<sup>2526</sup> aquellos “contratos que en una u otra forman guardan cierta vinculación con otros u otros”. De manera negativa podría decirse que contratos unidos son aquellos que no son independientes. DIEZ

---

21

I  
b  
i  
d  
e  
m  
,  
p  
.  
2  
7  
3  
.

<sup>22</sup> Messineo: Doctrina general del contrato, en J. Mosset Iturraspe, op.cit., nota 17, p. 23.

<sup>23</sup> Idem.

<sup>24</sup> Galindo Garfias, Ignacio, op. cit., nota 15, p. 81.

<sup>25</sup> López Vilas: *El subcontrato*; en Arce Gargollo, Javier, op. cit., nota 7, p. 133.

<sup>26</sup> Diez Picazo: *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, en Arce Gargollo, Javier, ibidem, p. 133.

PICAZO, dice también que son:

“Aquellos casos en que las partes yuxtaponen varios contratos típicos en un negocio único, para tratar de

La diferencia entre el contrato atípico y el coaligado es que, en el primer caso, hay unidad en el contrato, y en el segundo interesa el fenómeno de la dualidad o pluralidad de contratos. Los contratos unidos tienen una entidad distinta y tienen su propia causa jurídica. En ambas acepciones los autores no expresan que características o requisitos debe tener esa “vinculación o unión contractual” o bien su definición.

Con lo anterior, deducimos que la conexión que nos interesa en este tema, es aquella que es o puede ser jurídicamente relevante, es decir que produzca efectos jurídicos, pues es el único criterio capaz de unificar los diversos supuestos de conexión y de dar sentido a su estudio desde el Derecho, por consiguiente la conexión contractual que nos interesa, no constituye una cuestión extrajurídica y tampoco se reduce a una serie de circunstancias fácticas, sino que es de tales dimensiones que merece que el Derecho le asigne determinadas consecuencias. A resumidas cuentas, la definición de conexión contractual debe poner el acento no sólo en el supuesto de hecho, sino incluso sobre todo, en sus consecuencias jurídicas.

Para DITASO<sup>27</sup> “el fenómeno de la conexión entre negocios se produce cuando dos o mas negocios, cada uno estructuralmente autónomo, están entre sí unidos por un nexo, que, aun dejando íntegra la autonomía de los mismos negocios, tiene sin embargo cierta relevancia para el Derecho”. La conexión contractual, puede considerarse según DI NANNI<sup>28</sup>, como “el nexo de carácter funcional considerado por el ordenamiento como punto de referencia de una hipótesis jurídica autónoma, a la cual se reconducen efectos nuevos y distintos de aquéllos que los negocios coligados están destinados a producir singularmente”.

Por lo tanto, resulta indiferente que la conexión existente entre uno y otro contrato derive de la voluntad de las partes o de la naturaleza y función de los propios convenios. La mera identidad del objeto de varios acuerdos no es suficiente para calificarlos como conexos, no hace jurídicamente relevante a lo que de común tienen los mismos, para que esto suceda en relación a contratos de igual objeto, es preciso que estos contratos presenten alguna forma de

---

<sup>27</sup> Ditaso: *In contratti in generale*; en López Frías, Ana, op. cit., nota 16, p. 274.

<sup>28</sup> Di Nani: *Collegamento negoziale e funzione complessa*; en López Frías, Ana, ibídem, p. 275.

dependencia estructural, como el caso de la subcontratación,<sup>29</sup> o que estén informados por un propósito global común.

En este tipo de conexión contractual, el supuesto negocial es el de una pluralidad de contratos, dos o más. Quedando atrás el caso de un contrato único, aunque el mismo mostrara la mezcla de situaciones jurídicas o la combinación de varios tipos, como en caso del contrato mixto o los contratos combinados, respectivamente. Igualmente quedan fuera de este supuesto los contratos recíprocos<sup>30</sup> donde las partes de todos los acuerdos son las mismas en relación de dependencia mutua.

Francia ha dictado dos leyes que son pioneras en esta materia, en 1978 y 1979, relativas a la conexidad o dependencia entre los contratos de adquisición de bienes muebles e inmuebles y los de financiamiento de tales operaciones.

Son dos los requisitos para determinar cuando estamos ante contratos coaligados: la pluralidad de contratos y el vínculo funcional entre ellos. En una relación contractual determinada, se pueden identificar diversas prestaciones principales o accesorias que pueden formar parte de un solo contrato o de diversos contratos unidos entre sí.

### **3.2. Efectos de la conexidad contractual**

La doctrina italiana<sup>31</sup>, a pesar de que no ha llegado a agotar los efectos de la conexidad, ha tomado en cuenta, que en la conexión legítima, quien es parte de un contrato pueda cuestionar la validez de otro u otros; que la resolución de uno

---

<sup>29</sup> Mosset Iturraspe, Jorge, op. cit., nota 20, p. 28..

<sup>30</sup> Cfr. Mosset Iturraspe, Jorge, Ibidem, p. 24.

<sup>31</sup> G. Fernando , *I. contratti collegat. Struttura e funzione*; en Mosset Iturraspe, Jorge, Ibidem , p. 24.

puede producir la resolución de otro, en consideración a la conexidad e inescindibilidad, desde el punto de vista económico, a la unidad del fin perseguido; que siendo varios coligados no puede plantearse el desistimiento de uno solo de ellos y; que el incumplimiento por una parte, de las prestaciones nacidas de un contrato, puede ser alegado por la otra para no cumplir con otro contrato, conexo del primero.<sup>32</sup>

Las consecuencias de la unión de contratos abarcan aspectos de carácter sustantivo o material y de naturaleza adjetiva o procesal. Entre las cuestiones de orden sustantivo debe considerarse la propagación de la ineficacia de un contrato a los demás, los problemas relativos a la interpretación de un contrato considerando el contenido del resto y el tema de la responsabilidad civil contractual.<sup>33</sup>

La materia de la ineficacia abarca la nulidad, la terminación, la resolución (o rescisión) y el desistimiento unilateral. Sobre el particular Díez Picazo opina que “la ineficacia de uno de los contratos solo origina la ineficacia del conjunto, cuando el resultado práctico proyectado únicamente pueda conseguirse mediante la vigencia de todo el conjunto negocial”.<sup>34</sup> De esta manera la ineficacia eventual de un contrato alcanzará a los demás: la nulidad o la resolución de uno, originará la nulidad o la resolución de los demás. No obstante dice López Frías, no puede afirmarse sin más, que un efecto de la conexión contractual es la repercusión de las vicisitudes de un contrato sobre los restantes celebrados” opuesto que ello dependerá de las circunstancias del caso. Solo se extenderá la ineficacia a otro coligado, si, tras la desaparición del primero el segundo pierde su razón de ser y se hace inalcanzable el propósito que vinculaban a ambos contenidos.

Al respecto habrá de atenderse al resultado o finalidad común que persiguen los dos o más contratos celebrados, punto que se inscribe en el tema de la causa,<sup>35</sup> para entender la existencia, además de la causa individual de cada contrato, otra de carácter supracontractual que se refiere a la relación compleja formada por todos los contratos. De esta manera se aprecia una causa común a todos los

---

<sup>32</sup> Contarino, Silvia, op. cit., nota 14, pp. 293-299.

<sup>33</sup> López Frías, Ana, op. cit., nota 25, p. 131.

<sup>34</sup> Díez Picazo: *Eficacia e ineficacia del negocio jurídico*, citado por López Frías, op. cit., nota 30 p. 233.

<sup>35</sup> Contarino, Silvia, op. cit., nota 29, pp. 229-246.

contratos, colocada en un plano general, y una causa singular, referente a cada contrato conexo en lo particular.<sup>36</sup>

En materia de interpretación, las normas de interpretación de los contratos no contemplan la posibilidad de interpretar un contrato teniendo en cuenta el contenido y la finalidad de un contrato distinto pero vinculado a él, ni fueron concebidas dichas normas para la interpretación de varios contratos distintos y relacionados entre sí.<sup>37</sup>

Dado que el objetivo primordial del intérprete ha de ser determinar la voluntad de los contratantes, no hay razón para rechazar, siempre que ese objetivo lo requiera, la información que pueda proporcionar otro contrato (conexo), o el conjunto formado por dos o más convenios imbricados.

Desde el punto de vista procesal debe analizarse: el ejercicio de acciones directas, el carácter de las excepciones oponibles (entre ellas, la exceptio non adimpleti contractus, excepción de contrato no cumplido), el litisconsorcio pasivo necesario, las tercerías coadyuvantes y los efectos de la realidad de la cosa juzgada.

### **3.3. La presencia de contratos conexos en el tráfico jurídico**

Es frecuente en nuestra sociedad que los particulares adquieran bienes o servicios gracias a préstamos otorgados por las entidades bancarias a tal efecto. Poseer dinero líquido no es ya requisito imprescindible para acceder a la propiedad de ciertos productos o para gozar de determinados servicios, pues las sociedades financieras pueden suplir la falta de liquidez que nos afecte en un momento determinado.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Galindo Garfias, Ignacio, op. cit., nota 21, pp. 149-182.

<sup>37</sup> Ghersi, Carlos Alberto, *Contratos civiles y comerciales*, Buenos Aires, Astrea, 1999. vol. 1, pp. 3-10.

<sup>38</sup>



El desarrollo de los países capitalistas es lo que ha generado la realización de celebrar este tipo de contratos. Los modernos sistemas de producción exigen nuevas fórmulas para colocar en el mercado el ingente número de bienes y servicios proporcionados por las empresas.<sup>39</sup> La proliferación de este tipo de contratación es un hecho conocido y fácilmente constatable en nuestros días que se ha manifestado en la creación de diversos tipos de operaciones, como el arrendamiento financiero, en donde suele ser característica la conclusión de dos contratos -la compra venta o prestación de servicios y el préstamo- con profesionales de distintos ámbitos: el vendedor y la entidad financiera. En este supuesto no solo cambia la estructura del intercambio, sino también los sujetos del mismo, sustituye al binomio: vendedor-adquirente, el triángulo: vendedor-adquirente-financiado. Ya no es el proveedor quien otorga, por su cuenta, facilidades de pago a ciertos clientes, sino que aparece un tercer sujeto- el banco- y satisface el precio, que posteriormente deberá rembolsar a plazos el adquirente. De tal manera que entre los contratos celebrados existe un nexo o ligamen en sentido amplio, dado que es precisa la concurrencia de ambos para realizar la operación.

En México, el arrendamiento financiero alcanzó su mayor auge a finales de los años setenta y principios de los ochenta, sin embargo estando en su mejor momento se vio afectado por la crisis de 1982, en la que se interrumpió el financiamiento en moneda extranjera. Para hacer frente a este problema, las arrendadoras financieras sufrieron una reestructuración, llegando a convertirse en organizaciones auxiliares de crédito reguladas por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y necesitando a su vez, la autorización para funcionar como tales por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; restringiendo de esta manera su operatividad.

Esta medida se tomó para tener un control sobre las arrendadoras financieras por parte de las autoridades; a través de todas estas regulaciones y requerimientos tanto en su Ley de Origen como en las Leyes Fiscales.<sup>40</sup> Con el paso del tiempo, esto se convirtió en un obstáculo para la competitividad eficiente, lo que trajo consigo una disminución considerable de las arrendadoras financieras a partir de 1997, y desde entonces hasta nuestros días la cartera de las arrendadoras se ha mantenido con una proporción constante del PIB cercana al dos por ciento.

<sup>39</sup> Barreira Delfino, Eduardo A., op. cit., nota 10, pp. 77-96.

<sup>40</sup> Siu Villanueva, Carlos, op. cit., nota 2, pp. 65-82, 137-155.

En la actualidad, el grupo principal de intermediarios financieros no bancarios, se encuentra constituido por las SOFOLES,<sup>41</sup> empresas de factoraje financiero y arrendadoras financieras. Por todos estos inconvenientes, nuestros legisladores vieron necesaria una reforma a nuestras leyes en materia de financiamiento, el pasado 18 de julio del presente año, el Diario Oficial de la Federación publicó una nueva reforma jurídica-fiscal que adiciona, modifica y deroga diversas disposiciones de La Ley General de Título y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley del Impuesto Sobre La Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código Fiscal de la Federación, entre otras.<sup>42</sup> El objetivo principal de la citada reforma es el de promover el crecimiento de las intermediarias financieras –las Arrendadoras- y ampliar sus operaciones activas a diversos sectores, eliminando la autorización y la regulación por parte de las autoridades financieras, logrando así, una mayor facilidad y accesibilidad para la obtención de créditos.

A través de esta reforma, las arrendadoras financieras dejan de ser consideradas como Organizaciones Auxiliares de Crédito, pues se encontraban contempladas en esta ley, para ser consideradas como una actividad auxiliar de crédito, modificándose y derogándose diversos artículos.

La base principal de esta nueva reforma, es principalmente la modificación que se dio a los Artículos 2 y 103 de La Ley de Instituciones de Crédito, mediante la cual se permite que cualquier empresa mercantil pueda obtener fondos de la banca regulada, así como del mercado de valores y poder estar en condiciones de otorgar créditos.<sup>43</sup>

Esto no causa ningún riesgo para el sector financiero, ya que las citadas empresas no captan depósitos del público y no están conectadas al sistema de pagos. Con esta liberación, el Congreso consideró que ya no existe motivo alguno para mantener la regulación de las autoridades financieras a las SOFOLES, empresas de factoraje y arrendadoras financieras, por lo que otorga dicho beneficio en esta reforma estableciendo que todas aquellas sociedades anónimas que se dediquen preponderantemente a otorgar crédito, y/o arrendamiento, y/o factoraje puedan llevar a cabo estas operaciones sin autorización ni supervisión de las autoridades financieras, bajo el esquema de una nueva figura jurídica denominada Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOME).<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> [http://www.shf.gob.mx/clientes/2\\_1directorio\\_intfinancieros\\_admin/2\\_1\\_2\\_sofoles\\_hipotecarias.html](http://www.shf.gob.mx/clientes/2_1directorio_intfinancieros_admin/2_1_2_sofoles_hipotecarias.html)

<sup>42</sup> <http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145.pdf>

<sup>43</sup> <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/43.pdf>

<sup>44</sup> [http://portal.imcp.org.mx/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=3246](http://portal.imcp.org.mx/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=3246)

La SOFOME representa un beneficio tanto para las empresas de nueva creación como para las arrendadoras ya existentes, ya que las de nueva creación que se constituyan como SOFOMES tendrán las mismas ventajas procesales y fiscales que actualmente tienen las arrendadoras, las SOFOLES y empresas de factoraje; en tanto que el beneficio para las arrendadoras ya existentes radica en otorgarles un periodo de siete años de transición para que puedan operar bajo el esquema de una SOFOME.<sup>45</sup>

## **5. CAPITULO 4.**

### **LA OPERACIÓN DE LEASING FINANCIERO**

Desde el punto de vista de su finalidad económica, se considera al leasing o arrendamiento financiero, como una forma de financiación de la incorporación de bienes de capital al patrimonio del tomador, para lo cual un banco o compañía de leasing (dador) compra el bien o los bienes de capital y los entrega al tomador, quien paga un canon mensual, normalmente calculado teniendo en consideración el valor y el tiempo de amortización de la cosa, confiriendo al tomador una serie de operaciones: comprar el bien al final de un cierto periodo, renovar el bien constituyendo otro leasing, restituir la cosa financista, etcétera.<sup>46</sup>

#### **4.1. Contratos que la integran.**

La operación de leasing financiero requiere que se celebren dos contratos distintos, la compra venta<sup>47</sup> de un bien determinado y el arrendamiento financiero propiamente dicho. Pues bien, numerosas conjeturas, tanto de hecho como jurídicas, manifiestan la imbricación existente entre dichos acuerdos, como

---

<sup>45</sup> [http://www.shf.gob.mx/clientes/2\\_1directorio\\_intfinancieros\\_admin/2\\_1\\_2\\_sofoles\\_hipotecarias.html](http://www.shf.gob.mx/clientes/2_1directorio_intfinancieros_admin/2_1_2_sofoles_hipotecarias.html)

<sup>46</sup> Mosset Iturraspe, Jorge, Contratos, Santa Fe Argentina, Rubinzal Culzoni, 2003, p. 184.

<sup>47</sup> Ghersi, Carlos Alberto, op. cit., nota 34, pp. 445-567.

veremos más adelante. Nos enfocaremos más al leasing financiero mobiliario por ser más frecuente en la práctica que el leasing inmobiliario,<sup>48</sup> sin embargo son iguales las soluciones que pudieran darse en uno u otro tipo, así como la problemática que se suscita en uno u otro caso.

Partiendo de la definición antes dada, el intercambio de las prestaciones a que da lugar la operación de leasing financiero, exige que la sociedad arrendadora adquiera en propiedad el objeto del leasing, por lo que la sociedad compra de un determinado fabricante o proveedor el material elegido, el cual es entregado directamente al arrendatario. Una vez vencido el plazo de duración del contrato, el arrendatario puede concluir otro contrato de la misma naturaleza, puede restituir el material a la sociedad o bien, ejercitar el derecho de opción de compra del mismo.

Por tanto son dos los convenios suscritos por las partes:

a) La compra venta, se caracteriza por la relevante intervención que tiene en ella un tercero, el usuario –quien designa la persona del vendedor, escoge el bien que se va a comprar y lo recibe de manos del proveedor- y por su carácter mercantil, que le atribuye la mayoría de la doctrina.

b) El arrendamiento financiero, que tiene por objeto la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas acordadas. El contrato de arrendamiento financiero incluye necesariamente una opción de compra a su término, a favor del usuario. Aquí podemos destacar la mención del destino empresarial o profesional que debe dar el usuario al objeto del leasing, lo que no es posible el arrendamiento financiero de bienes de consumo. Al igual que la compraventa en que se apoya, recordemos que el leasing financiero también es un contrato mercantil, carácter que se determina según el criterio que se adopte para tal fin.<sup>49</sup>

Respecto a su naturaleza jurídica, existe un punto de vista que lo considera como un arrendamiento<sup>50</sup>. Sin embargo hay ciertos autores que lo consideran que se trata de contrato de crédito, desde el punto de vista de la actividad financiera que realiza la sociedad de leasing, en virtud de la cual este contrato es una modalidad del mutuo o préstamo, asimismo el carácter de crédito emana de un esquema

---

<sup>48</sup> Arce Gargollo, Javier, op cit.,  
nota 23, p. 191.

<sup>49</sup> Martorell, Ernesto Eduardo, op. cit.,  
nota 6, pp. 351-437.

<sup>50</sup> Illecas Ortiz, citado por López Frías, Ana, op. cit.,  
nota 31, p. 112.

negocial mas amplio, esquema que incluye una venta a plazos con reserva de dominio, o un negocio fiduciario.

Desde esta perspectiva, existen posturas en contra de la asimilación del leasing como una venta a plazos<sup>51</sup>, debido a que no se puede tratar de una venta con tales características, toda vez que, no hay transmisión automática de la propiedad al usuario del bien cuando paga la última cuota, dado que esta adquisición solo se produce mediante el ejercicio de la opción de compra; además, las cuotas dadas no constituyen fracciones del precio del bien, sino que tienen a remunerar a la sociedad de leasing la depreciación mas los costos que su adquisición genera, asimismo, el usuario no tiene como propósito esencial obtener su propiedad, pues lo que pretende es conseguir su goce durante un tiempo determinado, pudiendo a su término ejercitarse o no la acción a compra.

También se ha considerado al leasing como un negocio fiduciario<sup>52</sup>, esta tendencia atiende a la función de garantía que tiene el hecho de permanecer la propiedad del bien en manos de la entidad financiera. En esta modalidad el leasing es una modalidad de la fiducia con crédito, de forma que, frente a terceros, la sociedad de leasing ostenta la condición de propietaria del bien, mientras que, frente al usuario, detenta el dominio del mismo con garantía del cumplimiento de la obligación de restituir las cantidades adelantadas para adquirirlo.

Esta postura también ha tenido sus críticas<sup>53</sup>, debido a que tiene como inconvenientes, que, el usuario, que debe cumplir la obligación asegurada, no es quien transmite a la sociedad financiera la propiedad del bien, sino que esta sociedad lo adquiere del proveedor, asimismo el hecho de pagar la última cuota, no da derecho al usuario a que le confiera el dominio del material, ya que para ello es necesario que se satisfaga la cantidad adicional pactada en el concepto de opción a compra, situación que el usuario puede hacer o no efectiva.

En mérito de lo anterior, podemos darnos cuenta que el leasing es de carácter atípico, con lo que surge la problemática de determinar la regulación de este acuerdo de voluntades.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Jimenez de Parga y Gispert Pastor, citados por *Ibidem*, p. 113

<sup>52</sup> Giovanoli, Sanchez-Parodi Pascua, *Idem*.

<sup>53</sup> López Frías Ana, *Ibidem* , p. 119.

<sup>54</sup> Contarino, Silvia, *op. cit.* nota 32, p. 250.

En este sentido, la principal fuente de regulación del arrendamiento financiero es lo dispuesto por las mismas partes contratantes.<sup>5556</sup> Son las condiciones generales que redacta la sociedad de leasing y que suscribe el usuario las que determinan las obligaciones y los derechos derivados del contrato, por este hecho, a ellas deben someterse los contratantes, siempre que no contravengan los límites de la autonomía privada, condiciones generales, tales como: se trata de un bien determinado, por el hecho de existir una cesión de derechos participa el arrendamiento y elementos característicos de los contratos de financiación.

#### **4.2. La conexión contractual en el leasing.**

Encontramos la conexidad contractual en este tipo de contrato, por el hecho de que la entidad crediticia compra el objeto para ceder su uso, el usuario se adhiere al contrato de leasing porque su contraparte ha adquirido o va a adquirir el material que necesita, el proveedor conoce las circunstancias de la operación, entre otras.

La superposición contractual, es existente en este tipo de contrato, hasta el punto de que la realización de uno constituye prácticamente la condición de la conclusión del otro, ya que el arrendador no compra el bien más que si está seguro de poderlo dar en leasing al arrendatario e inversamente, el contrato de leasing solo podrá concluirse si las negociaciones relativas a la adquisición del bien elegido por el futuro arrendatario tienen éxito<sup>57</sup>, es decir, estamos ante la presencia de una operación que constituye un complemento de dos contratos coaligados con causas distintas, pero funcionalmente dependientes.

Por otro lado, las relaciones de hecho existentes entre el usuario y el vendedor son relevantes, debido a que es aquél quien indica el bien concreto que la sociedad va a comprar y el establecimiento o persona que se lo va a vender. Además, el usuario discute con el proveedor las condiciones de entrega del material, y es él quien lo recibe a pesar de no ser el comprador.

Tanto la exoneración como la subrogación se encuentran en todo arrendamiento financiero, en este aspecto, la sociedad se exonera de responsabilidad por los vicios ocultos del bien cuyo uso cede, exoneración que va de la mano de la

---

<sup>55</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 15ª ed., México, Porrúa, 2006, pp. 364-

<sup>56</sup> .

<sup>57</sup> Giovanoli, citado por López Frías, Ana, op. cit., nota 50, p. 117.

subrogación del usuario en los derechos de la entidad arrendadora frente al vendedor. Esta exoneración solo se considera válida: si la sociedad no actúa con dolo, desconociendo los desperfectos de la cosa, en tanto cuanto vaya acompañada de la transmisión al usuario de las acciones que frente al proveedor tendría la entidad crediticia, como compradora, por los defectos del material, por tanto con la cesión de acciones se le permite al usuario actuar en relación a un contrato en el que formalmente no es parte, de donde resulta que, en el aspecto de la reclamación por vicios, puede existir una suerte de conexión convenida.

### **4.3. Efectos jurídicos.**

El establecimiento de algunos de los efectos que puede producir en la operación de leasing el nexo funcional entre contratos es uno de los objetivos de nuestro estudio.

Debido a que este tipo de contrato está formado por dos tipos de contratos y tres sujetos, es frecuente que uno de aquéllos, como la compra venta, se vea afectada por algún problema de ineficacia<sup>106</sup> o que, una de las partes intervinientes como el proveedor, incurra en responsabilidad, toda vez que si el contrato de compra venta no llega a cumplirse o se cumple defectuoso, surgen problemáticas tales como, qué protección puede otorgarse a los que no son responsables de la falta de ejecución de las obligaciones contraídas, y en particular al usuario, o la relevancia jurídica que puede tener la conexión contractual en estos casos.

Debido a que serían múltiples las patologías negociales que se pueden suscitar en la operación de leasing, analizaremos dos supuestos:

El primero es el referente a la falta de entrega del bien objeto del leasing, en este caso hay que determinar las acciones que el usuario deberá ejercitar para tutelar sus derechos. En tal supuesto hay que recordar que, en ocasiones en el contrato de leasing puede acordarse que la sociedad crediticia no responda del posible incumplimiento de la obligación de entrega que corre a cargo del vendedor.

En la hipótesis de que exista la cláusula de exoneración de la sociedad por la ausencia de entrega del bien, la doctrina española<sup>107</sup> señala que, esta cláusula será nula y ha de tenerse por no puesta, por la aplicación de la regla prohibitiva del abuso de derecho, pero sí será válida, siempre que no haya dolo o culpa grave de la sociedad de leasing y ésta ceda al usuario sus acciones frente al proveedor,

es decir, aunque el vendedor no entregue el material, el arrendatario deberá pagar la cuota a la entidad arrendadora, sin perjuicio de que pueda ejercitar (el usuario) frente al sujeto que ha incumplido las acciones pertinentes la acción de resolución de la compra venta. En este caso la sociedad debe transmitir todas las acciones derivadas de la venta, incluyendo la de resolución, en tanto, el usuario está obligado a pagar las cuotas de leasing, aunque los bienes no le hayan sido entregados, en caso de que la sociedad no haya hecho esta cesión, no podrá evadir su responsabilidad ante la eventualidad de que la resolución sea necesaria

Es evidente que le arrendatario puede ejercitar frente al proveedor por subrogación, la acción de cumplimiento, y en su caso, la de indemnización por daños y perjuicios, pero en cuanto a la resolución del contrato de compra venta, tenemos que:

106106

Barreira Delfino, Eduardo A., op. cit., nota 10, pp. 101-125.

107

León Tovar, Soyla H, El arrendamiento financiero (leasing) en el derecho mexicano una opción para el desarrollo, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1989, p. 119.

La doctrina francesa<sup>58</sup> considera que esta acción es inherente al crédito, mientras que los italianos tienen dos posturas<sup>59</sup>, la primera, determina que el usuario está legitimado para interponer tal acción, pero otra postura considera que no se produce la transmisión de semejante forma de tutela y por consecuencia el cesionario no puede valerse de ella.

Por último tenemos la postura de Ana López Frías, investigadora española<sup>60</sup>, con la cual coincido y se expone de la siguiente manera: en un primer plano tenemos el supuesto de que las partes hayan acordado la cesión de la

---

<sup>58</sup> Sancho Rebullida, citado por López Frías, Ana, op. cit., nota 53, p. 121.

<sup>59</sup> Sacco, Perlingieri  
citado por Idem.

60

I  
d  
e  
m  
,  
p  
.  
1  
2  
2



acción resolutoria, por lo que debe estarse a lo así establecido y admitir que el cesionario puede ejercitar dicha acción, lo cual me parece bastante razonable.

El segundo supuesto, consiste en que las partes no hayan previsto dicha posibilidad y dado que no parece existir inconveniente dogmático para afirmar la transmisibilidad negocial de la acción resolutoria, nos encontramos ante un problema de interpretación del acto de subrogación, situación en la que debe considerarse, incluida en el acuerdo de subrogación el ejercicio de la acción resolutoria, presumiéndose que las partes han querido hacerlo, por ser lo más acorde con la naturaleza y el objeto de la operación de leasing.

Asimismo se presenta aún más problemático, el caso de la legitimación del arrendatario para resolver en forma directa, por derecho propio, el contrato incumplido. Este supuesto es difícil de resolver. El único argumento que puede plantearse a favor de esta posibilidad es la conexión de los contratos celebrados. Debido a que, la compra venta en la operación de leasing, tiene como finalidad por parte de la empresa, la cesión del material adquirido a otro sujeto, encontramos la legitimación del usuario en este hecho, pues no cabe duda, que el verdadero interesado en la resolución de la venta si no hay entrega de la cosa es la persona que pretende utilizarla.

Se considera que el sujeto es parte principal tanto en el plano económico como jurídico, no pudiendo ser considerado como extraño en el contrato de compra venta inicial.

En el supuesto de no existir cláusula de exoneración de la sociedad de leasing por la falta de entrega del material, lo indicado es que el usuario deje de pagar las cuotas debidas a la sociedad de leasing e incluso puede resolver el contrato de arrendamiento financiero, ya que la disposición por parte del usuario del bien es un elemento natural del contrato. En el leasing internacional el artículo 121 del Convenio UNIDROIT determina que, en defecto de entrega, entrega tardía o de entrega de material no conforme al contrato de compra venta, el arrendatario tiene derecho respecto al arrendador, a rechazar el material o a resolver el contrato de leasing.

Otra hipótesis a considerar, lo es, cuando existen vicios ocultos en la cosa arrendada. En este caso, el usuario debe demandar conjuntamente al proveedor y a la sociedad de leasing, ya que esta última debe ser oída en el juicio porque la resolución le afectaría por ser propietaria de los bienes defectuosos, la acción ejercitada por el arrendatario se legitima en la subrogación de los derechos del comprador y no en el derecho propio del arrendatario.

Un supuesto mas, puede ocurrir en la operación de leasing cuando la venta resulte nula o se resuelva, ya sea por petición del usuario o de la empresa,

repercutiendo en la validez y eficacia del contrato de arrendamiento financiero. El primer efecto de este caso será la restitución de las prestaciones realizadas por las partes, así el proveedor recibirá el material y la sociedad arrendada el dinero por él. En cuanto a la repercusión que traería la resolución de la compra venta sobre el contrato de leasing, y la situación que debe guardar el usuario por haber cesado en el uso del objeto de leasing, la jurisprudencia francesa se ha pronunciado en diversos sentidos:

1.- Existen sentencias que declaran la eficacia del contrato de leasing a pesar de la resolución de la compra venta, por el principio del efecto relativo de los contratos que impide que las vicisitudes de un contrato incidan en otro distinto en tanto la obligación del usuario de pagar las cuotas no queda carente de causa pues la contrapartida de esa obligación no es el uso de los bienes, sino la entrega al proveedor, realizada por la sociedad crediticia del importe de los bienes.

2.- Otro sentido, lo amparan las sentencias que admiten la repercusión de la resolución de la compra venta sobre el leasing, anulación por excepción al principio del efecto relativo del contrato, por defecto de causa del contrato de leasing relativo al bien objeto del contrato de compra venta resuelto

Por lo tanto, podemos entender que, cuando se resuelve la compra venta en una operación de leasing podría estar justificada la resolución del contrato de arrendamiento financiero por desaparición sobrevenida de la base del negocio, lo que ocasiona una destrucción de la equivalencia entre las prestaciones de las partes como consecuencia de un hecho no imputable a ellas. Esta solución es la más acertada, toda vez que hablamos de una figura jurídica compuesta por dos contratos diferentes cuya conexión contractual acarrea consecuencias jurídicas para ambos contratos al perderse la base del negocio de uno de ellos.

De todo lo analizado, existen un sin fin de hipótesis que podrían ocurrir en nuestra operación de leasing financiero, lo importante es prever los efectos jurídicos que traería a las partes contratantes, la ineficacia de uno de los contratos en cualquiera de sus elementos por la unión contractual que lleva implícita una operación de este tipo. Para ello debemos tomar en cuenta al momento de establecer las consecuencias jurídicas que ocasionarían estas deficiencias, el nexo funcional que existe en nuestro contrato, la finalidad que persigue y las cláusulas establecidas, siempre que no contradigan nuestras disposiciones vigentes.

## **6. CONCLUSIONES**

Como habremos observado, el arrendamiento financiero es un acuerdo de voluntades por el cual se crean y se transfieren derechos y obligaciones de diversa naturaleza, razón por la cual no podemos encuadrar esta figura contractual en las estipuladas por nuestra legislación vigente.

Asimismo pudimos darnos cuenta, que tampoco es posible asimilar el arrendamiento financiero, a la compra venta o al arrendamiento propiamente dicho, ya que las prestaciones a cargo de las partes resultan excesivas y mínimas respecto a las previstas en estos contratos. Cabe aclarar, que mucho menos se trata de un préstamo y es que, aunque no puede negarse que el leasing tiene una función de financiación, no puede ocultarse que semejante finalidad no es la única, sino que va acompañada de otras, como la obtención del uso de un bien a cambio de unas cuotas periódicas y, mientras en el préstamo el objeto lo es el dinero u otras cosas fungibles cuya propiedad adquiere el prestatario, obligándose a restituir el bien, en el arrendamiento financiero el objeto es un bien no fungible, cuya propiedad la mantiene la entidad financiera y no hay obligación de devolver otro tanto de la misma especie y cantidad.

Por estas razones concluimos que la figura estudiada no es una venta ni arrendamiento, ni préstamo, es más que eso, se trata de una nueva figura jurídica, que va mas allá de los viejos moldes jurídicos, caracterizada por cada una de las prestaciones y contraprestaciones que determinen las partes, de las cuales derivan su carácter tan peculiar.

Quizás no sea tan novedoso este enfoque que he querido dar a la figura de arrendamiento financiero, lo que si puedo asegurar, es que se trata de un tema en el cual existe muy poca bibliografía y por lo mismo hace difícil su estudio. Siempre he tenido inquietud por estudiar los contratos, ya que mi escasa experiencia profesional se ha desarrollado en el ámbito contractual, es decir, en el área notarial, donde es frecuente el uso de las figuras típicas contractuales encuadradas a las necesidades de los particulares.

Este tema requiere de un estudio mas amplio, comparando diversas figuras jurídicas tales como el arrendamiento financiero, el factoring o el joint venture, ya que todas ellas han surgido en los últimos tiempos por las necesidades económicas de las empresas y los particulares.

Espero haber sido lo mas explícita posible y haber logrado dejar la inquietud sobre este tema en los lectores. Inquietud que me surgió por un artículo que tuve la suerte de ver en Internet, de un pequeño reportaje que realizó un estudiante de postgrado de la Universidad de Sinaloa

Asimismo considero que nuestra legislación debería de tener un apartado especial para este tipo de contratos que la doctrina denomina "atípicos", ya que

carecemos de un sustento jurídico al cual remitirnos en caso de alguna controversia, o bien, para determinar los efectos jurídicos que ocasionarían este tipos de figuras en un momento dado y, como mencionaba, nos vemos en la necesidad de remitirnos a las disposiciones legales de los contratos en general para afrontar y determinar las consecuencias jurídicas en la celebración de contratos conexos.

## **7. BIBLIOGRAFÍA**

### **I. LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA**

Código Civil para el Distrito Federal, México, Berbera Editores, S.A., 2006.

Código de Comercio, Leyes y Reglamentos Complementarios, México, Berbera Editores, S.A., 2006.

### **II. PUBLICACIONES PERIODICAS**

Revista de Derecho Privado y Comunitario, Contratos Modernos; Argentina, Rubinzal Culzoni, N° 3, 1992.

Revista de Derecho Privado y Comunitario, responsabilidad contractual II, Argentina, Rubinzal Culzoni, N°18, 1998.

### **III. OBRAS CONSULTADAS**

ARCE GARGOLLO, JAVIER, Contratos civiles y mercantiles atípicos, 6ª. ed., México, Porrúa, 2004.

BARBIERI, PABLO, Contratos de empresa, Buenos Aires, Universidad SRL, 1998.

BARREIRA DELFINO, EDUARDO A., Empresas, La Contratación, Buenos Aires, Depalma, 2000.

CABANELLAS DE LAS CUEVAS, GUILLERMO y KELLY, JULIO ALBERTO, Contratos de colaboración empresaria: agrupaciones de colaboración, uniones transitorias de empresas y joint ventures, Buenos Aires, Heliastrea, 1987.

CONTARINO, SILVIA, Contratos Civiles y Comerciales, Argentina, Depalma, 2000.

E. CHULIA, VICENT y T. BELTRAN ALANDETE, Aspectos jurídicos de los contratos atípicos, España, Bosch, 1999, vol. 1.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO, Teoría General de los Contratos, México, Porrúa, 1996.

GHERSI, CARLOS ALBERTO, Contratos civiles y comerciales, Buenos Aires, Astrea, 1999. vol. 1

\_\_\_\_\_ : Contratos: problemática moderna, Argentina, Ediciones jurídicas Cuyo, 1996. vol.2.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, 15ª ed., México, Porrúa, 2006.

LEON TOVAR, SOYLA H, El arrendamiento financiero (leasing) en el derecho mexicano una opción para el desarrollo, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1989.

LOPEZ FRIAS, ANA, Los contratos conexos: estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción dogmática, Barcelona, Bosch, 1994.

MARTORELL, ERNESTO EDUARDO, Tratado de los contratos de empresa, Buenos Aires, Depalma, 1998.

MOSSET ITURRASPE, JORGE, Contratos, Santa Fe Argentina, Rubinzal Culzoni, 2003.

\_\_\_\_\_, Contratos Conexos: grupos y redes de contratos, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 1999, pp. 13-35, 51-65, 183-197.

SIU VILLANUEVA, CARLOS, et al., Arrendamiento Financiero. Estudio contable, fiscal y financiero, México, IMCP, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., 1999.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL, Contratos Civiles, 6ª. Ed., México, Porrúa, 1997.

#### **IV. ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS**

Enciclopedia Jurídica OMEBA, Buenos Aires, Driskill, 1979

Tratado de Derecho Civil (Código Civil Aleman) BGB, Bosch, Barcelona, 1994.

## V. PAGINAS DE INTERNET

<http://www.banobras.gob.mx/BANOBRAS/ServiciosFinancieros/Arrenda>

<http://www.bibliojuridica.org/revistas/resulart.htm>

[www.jurisint.org/es/ins/121.html](http://www.jurisint.org/es/ins/121.html)

[http://www.shf.gob.mx/clientes/2\\_1directorio\\_intfinancieros\\_admin/2\\_1\\_2\\_sofoles\\_hipotecarias.html](http://www.shf.gob.mx/clientes/2_1directorio_intfinancieros_admin/2_1_2_sofoles_hipotecarias.html)

[http://www.shf.gob.mx/clientes/2\\_1directorio\\_intfinancieros\\_admin/2\\_1\\_2\\_sofoles\\_hipotecarias.html](http://www.shf.gob.mx/clientes/2_1directorio_intfinancieros_admin/2_1_2_sofoles_hipotecarias.html)

[http://portal.imcp.org.mx/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=3246](http://portal.imcp.org.mx/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=3246)

[http://www.robertexto.com/archivo1/fuentes\\_financiam.htm](http://www.robertexto.com/archivo1/fuentes_financiam.htm)

<http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145.pdf>

[http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/14011985\(2\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PL/CU/Leyes/14011985(2).pdf)

[http://www.banamex.com/esp/empresarial/financiamiento/leasing\\_puro.html](http://www.banamex.com/esp/empresarial/financiamiento/leasing_puro.html)

<http://www.bibliojuridica.org/libros/libro.htm?l=872>