

<i>Capítulo segundo. Concepto de arrendamiento financiero</i>	25
1. Denominación . . . . .	25
2. Definición . . . . .	31
A. Bélgica . . . . .	31
B. España . . . . .	31
C. Francia . . . . .	32
D. Italia . . . . .	33
E. Ecuador . . . . .	33
F. México . . . . .	34
G. Venezuela . . . . .	35
H. Recapitulación . . . . .	36
I. Derecho internacional . . . . .	37
J. Doctrina . . . . .	38

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 1. *Denominación*

Uno de los aspectos muy debatidos en torno al contrato lo constituye su denominación; ello se debe a que tanto la doctrina como la legislación comparadas no siempre han aceptado el término empleado en los Estados Unidos y acogido por la Gran Bretaña: *leasing*, vocablo que, por lo demás, como señala Amorós, es gráfico, sintético y aceptado en el tráfico internacional.<sup>20</sup>

En efecto, numerosas han sido las polémicas sobre la traducción exacta del término *leasing*, de *to lease*, que originalmente sólo se utilizó para el arrendamiento de bienes inmuebles y que vinculaba al propietario de la tierra con el arrendamiento, y que posteriormente se extendió a los bienes construidos en dichos terrenos.<sup>21</sup> Tanto las leyes como los autores se muestran optimistas en encontrar un vocablo más adecuado a este nuevo contrato, que si bien tienen algo en común con el arrendamiento, dista de ser un negocio jurídico de esta naturaleza.

Así las cosas, por lo que se refiere a la legislación, en Bélgica se reconoce expresamente tanto el término *leasing* como el de *location-financement*;<sup>22</sup> en España el Real Decreto Ley 15/1977 del 25 de febrero de 1977 sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública, utilizó la expresión *arrendamiento financiero* para califi-

<sup>20</sup> *Op. cit.*, p. 875.

<sup>21</sup> Rolin, *op. cit.*, p. 18.

<sup>22</sup> *Cfr.* Arrêté Royal no. 55 organizat le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement, del 10 de noviembre de 1967, a. 1º, publicado en *Passinomie*, Bruselas, 7º serie, núms. 1-2, enero-febrero de 1967, p. 1200.

car a nuestro contrato,<sup>23</sup> término que se vuelve a utilizar en el Real Decreto del 31 de julio de 1980 para referirse al *arrendamiento financiero de inmuebles* y en el Reglamento del Impuesto de Tráfico de Empresas en su a. 21, apartado "C", que alude a los contratos de arrendamiento-venta, arrendamiento financiero, locación-venta, *leasing* y similares.

Francia utiliza el vocablo *crédit-bail*,<sup>24</sup> mientras que Italia lo denomina *locazione finanziaria*,<sup>25</sup> o *locazione con diritto di opzione*;<sup>26</sup> México, por su parte, adopta la terminología usada en España y lo denomina arrendamiento financiero (aa. 15 del CFF y 25 de la LGOAAC); y Brasil lo denomina arrendamiento mercantil.<sup>27</sup>

En cuanto a la doctrina, el panorama no es alentador, se han sugerido no pocas denominaciones en torno al contrato: alquiler financiación; alquiler; préstamo-locativo; préstamo-arriendo; préstamo alquiler; crédito arrendamiento; locación venta;<sup>28</sup> uso y disfrute de bienes ajenos con opción de compra;<sup>29</sup> *equipement bail*; *location amortissement*; *prêt-bail*; *locação financeira*; contrato de financiación de compra en locación. En los Estados Unidos también *open-end lease*; *participating lease*; *finance lease*; *guarantee lease*; *equipment lease*; *cost-plus-lease*; etc.<sup>30</sup>

Cogorno, por su parte, expresa que debe denominarse *contrato de financiación de compra en locación*, ya que "si bien el nombre carece de síntesis, él mismo logra dar una noción consumada sobre lo que significa un contrato de *leasing*";<sup>31</sup> como vemos, el autor incide en el error de querer traducir un vocablo que él mismo

<sup>23</sup> Cfr. Real Decreto Ley de 25 de febrero de 1977, núm. 14/77 (jefatura del Estado), referente a la Ordenación Económica. Medidas fiscales, financieras y de inversión pública, título II. De las empresas de arrendamiento financiero, aa. 19 a 26, *Boletín Oficial del Estado*, núm. 50, 28 de febrero de 1977.

<sup>24</sup> Cfr. Loi no. 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, *Journal Officiel de la République Française*, París, núm. 153, 3 de julio de 1966, p. 5652.

<sup>25</sup> Cfr. *Disciplina dell'Intervento Straordinario nel Mezzogiorno per il Quinquennio 1976-1980*, a. 17, párrafo 29, numerales 1 y 2, marzo de 1976, n. 183.

<sup>26</sup> Ley 1.28 de noviembre de 1965, n. 1329, sobre normas de adquisición de máquinas.

<sup>27</sup> Cfr. Ley núm. 6099 de 12 de septiembre de 1966.

<sup>28</sup> Vidal Blanco, *El leasing, una innovación en la técnica de la financiación*, Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 1977, pp. 48 y 49.

<sup>29</sup> Rico Pérez, *op. cit.*, p. 27.

<sup>30</sup> Así Rolín, *op. cit.*, p. 35.

<sup>31</sup> Cogorno, Eduardo, *op. cit.*, p. 30.

acepta para denominar al contrato, y es que en realidad los tratadistas intentan afanosamente calificar con otro epíteto al negocio que desde su origen se ha designado como *leasing*; ello se debe no sólo a que se trata de un término de lengua extranjera, sino también a que su traducción significa simplemente arrendar (*to lease*), o arrendamiento; sin embargo, las denominaciones sugeridas y expuestas anteriormente no difieren en gran medida de *leasing*, pues todas ellas reflejan de algún modo el uso o goce de un bien, característico del arrendamiento, o en el peor de los casos utilizan el vocablo "arrendamiento".

Cabe advertir, desde luego, que la lista de nombres expuestos no es exhaustiva, sino de carácter enunciativo. Dentro de ese elenco de proposiciones, Rico Pérez sugiere el de "uso o disfrute de bienes ajenos con opción a compra", expresión que en opinión de Amorós es adecuada, toda vez que recoge las dos fases que comprende el contrato y no utiliza la palabra "arrendamiento", de dudosa aplicación para este caso y además no prejuzga su título adquisitivo.<sup>32</sup> Vázquez Pando<sup>33</sup> prefiere la locución "financiamiento de uso de bienes", la cual en su opinión reflejaría mejor su propósito y estructura; al paso que Díaz Bravo lo califica como "arrendamiento con promesa de venta", aunque luego aplaude "sin reservas" el de arrendamiento financiero adoptado por la legislación española, y finalmente advierte que en México "las leyes, los tratadistas y la práctica se han unificado en torno a esta última expresión",<sup>34</sup> lo cual, por lo menos según Vázquez Pando, no parece correcto.

Lo cierto es que la mayoría de tratadistas de lengua castellana se inclina en todo caso por la expresión "arrendamiento financiero" bajo el pretexto de una supuesta traducción del idioma inglés, incluso Amorós advierte que el término aludido tiene las ventajas de estar ya acuñado reglamentariamente y destacar el carácter financiero de la operación, que lo distingue del *leasing* operativo; sin embargo, él mismo reconoce que hay una fundada crítica que no resiste esa expresión, y es que acentúa el carácter arrendaticio del contrato, el cual —añade— ni es esencial ni traduce jurídicamente la realidad del uso que se concede y, en cambio, omite toda referencia a la opción de compra que sí es fundamental.

<sup>32</sup> *Op. cit.*, pp. 875 y ss.

<sup>33</sup> *Op. cit.*, p. 267.

<sup>34</sup> *Op. cit.*, p. 87.

Vidal Blanco, por su parte, después de exponer todos los intentos fallidos de traducciones para *leasing* en España, considera como el más afortunado el de "arrendamiento financiero", pero concluye que el término *leasing* es el más aconsejable por la dificultad de su traducción y su admisión internacional.<sup>35</sup> Gabrielli, cuando alude a la *locazione finanziaria*, expresión tomada de la experiencia belga, en cuyo ámbito se conoce como *location-financement*, advierte que la práctica y la literatura italianas continúan hablando de *leasing* a la par que se va difundiendo en el lenguaje jurídico el uso de la expresión *locazione finanziaria* no sólo en la doctrina, sino en el texto de la ley;<sup>36</sup> en cuanto a la expresión *leasing* señala que su uso puede resultar útil y cómodo en la práctica, para manifestar en forma sistemática que el contrato difiere de las normas previstas en la ley para el arrendamiento del que en definitiva se aparta, y que el hecho que se use el término extranjero se debe no al vicio de la práctica, sino a que tal expresión vale para indicar conjuntamente una serie de operaciones cuyo único denominador común es la concesión del goce de bienes contra el pago, con características particulares que imponen una diferenciación.

Como quiera que sea, es claro que los tratadistas se resisten a aceptar el término extranjero *leasing* para designar a nuestro contrato, pero también que ponen de manifiesto la imposibilidad de contar con un epíteto adecuado para el mismo. Mientras tanto, la Organización de Naciones Unidas, a través del UNIDROIT, ha tomado cartas en el asunto y en un Proyecto Preliminar de Reglas Uniformes sobre el Contrato, lo denomina "*leasing* financiero internacional". Todo lo cual significa, por un lado, que pese a diversos intentos por calificar al negocio en cuestión, la traducción más fiel, pero no la más afortunada, resulta ser la de "arrendamiento financiero", y por el otro, que independientemente del nombre con el cual se pretenda identificar, el negocio será el mismo y otro tanto su naturaleza y mecánica.

Por mi parte, me abstengo de ofrecer una nueva denominación, no por comodidad, sino por el prurito de no pecar de excesos, por lo cual sólo me atrevo a destacar que, como anteriormente se dijo,

<sup>35</sup> *Op. cit.*, pp. 48-49.

<sup>36</sup> *Op. cit.*, pp. 456-457.

llamar arrendamiento financiero al contrato induce a error, puesto que con ello se pretendería darle la naturaleza del arrendamiento, la cual no comparte, ya que la concesión o el uso o goce de la cosa no es sino una de las obligaciones de índole diversa que tiene una de las partes, tal como ocurre en otros contratos como en el préstamo, el comodato, el hospedaje o el usufructo. Aunque esto mismo podría decirse en contra del término *leasing* —el cual no significa otra cosa que arrendamiento—, él mismo denota las características y contenido del negocio en cuestión; tal vez porque bajo dicho nombre fue originalmente reconocido y utilizado en su país de origen, pese a que Raymond Ledoux pretende adjudicar a Francia el término *leasing* (*lesser*, de *laisse*, poner a disposición de alguno). En fin, como acertadamente señalan Helewijn y Bosly,<sup>37</sup> cuando una palabra o una locución son empleados en una lengua extranjera, adquieran en general un sentido específico, aproximándose más a su significación originaria; la utilización de dicha palabra ofrece un terreno virgen, cuya definición no está muy precisa, lo que permite regular tal institución con libertad y originalidad sin necesidad de limitarnos a nuestros conceptos jurídicos tradicionales.

A mayor abundamiento, como lo reconoce la iniciativa de reformas a la LGICOA, la expresión arrendamiento financiero no resulta ser la más adecuada, ya que puede inducir a confusión con otros contratos que las leyes tienen nominados, lo que ha dado lugar a que se trate de encasillar al A.F., dentro de otras figuras jurídicas preexistentes, lo cual constituye un error. En fin, tal vez el único argumento para no aceptar en México el término *leasing*, sea la norma contenida en el a. 64 de la LFPC, que impone la obligación de redactar los contratos de adhesión, los cuales deben ser elaborados en machotes o formularios o en serie mediante cualquier procedimiento, *íntegramente en idioma español* y con caracteres legibles a simple vista.

En efecto, tal como veremos al exponer las características del contrato de A.F., nuestro negocio jurídico constituye un contrato que se ajusta a los términos conforme a los cuales la ley de referencia califica de adhesión. El a. 63 en su párrafo segundo, define

<sup>37</sup> Helewijn, Van y Bosly, H. D., "Le *leasing* immobilier", *Revue du Notariat Belge*, Bruselas, año 101, junio de 1975, p. 290.

a estos contratos de adhesión como aquellos cuyas cláusulas son redactadas unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutirlas, así como los demás documentos elaborados por los proveedores para uso de sus transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servicio a la operación, aun cuando no contengan todas las cláusulas normales de un contrato. Dicho precepto impone la obligación de presentar tales contratos a la PFC, la cual dará o no su aprobación, a no ser que otra dependencia del Poder Ejecutivo sea competente para autorizar los términos del negocio de referencia. Por lo que se refiere al A.F., contrato cuyas cláusulas son redactadas en forma unilateral por el arrendador financiero, la CNBS es la dependencia competente para aprobar este contrato, de ahí que la PFC no tenga esa facultad; como tampoco competencia para conciliar los intereses de las partes del A.F., ni para constituirse en árbitro con el mismo objeto, ya que si bien el a. 4 de la LFPC no excluye la aplicación de ésta sobre las operaciones que realizan las arrendadoras financieras, las mismas se consideran fuera de dicha competencia porque la LGOAAC considera competente a la CNBS y porque el propio a. 4 de la LFPC excluye expresamente el servicio público de banca y crédito. Por lo que consideramos, por mayoría de razón, que es válido también excluir las operaciones de las organizaciones auxiliares del crédito, como por derecho ocurre respecto a los contratos celebrados con las aseguradoras o afianzadoras.

De cualquier manera, la circunstancia de que un contrato de A.F. no sea sometido a la aprobación de la PFC, sino de la CNBS, no le resta su carácter de adhesión, y tampoco la posibilidad de introducir términos en lengua distinta al español; aunque, por otra parte, no podemos dejar de reconocer que existen infinidad de contratos en los cuales se usan términos en idioma inglés, o siglas que no corresponden a una palabra en español, tales son los casos de las compraventas en las cuales se alude a ventas CIF (*Cost, Insurance Freight*), FOB (*Free on Board*), etc., siglas incluso reconocidas por nuestra Ley de Navegación y Comercio Marítimos (aa. 213 a 220).

## 2. Definición

El A.F. ha sido objeto de una serie de polémicas, pero los tradidistas se han preocupado más por su terminología que por su definición, algunos subrayan el carácter arrendatario del mismo, otros destacan más la opción de compra, y otros más incluyen todas las características del negocio, y es que en realidad definir al A.F. no es tarea fácil. A continuación exponemos lo que las diversas leyes han expresado en torno a nuestro contrato y posteriormente algunas opiniones de los autores.

### A. Bélgica

La Ley núm. 55 del 10 de noviembre de 1967 a que nos hemos referido anteriormente, no da definición alguna del A.F., sólo establece sus características como sigue (a. 1º):

1º Debe recaer sobre bienes de equipo que el arrendatario afecte exclusivamente a fines profesionales,

2º Los bienes deben ser especialmente adquiridos por el arrendador, con miras al contrato, de acuerdo con las especificaciones establecidas por el futuro arrendatario,

3º La duración del A.F. fijada en el contrato debe corresponder a la duración presunta de utilización económica del bien,

4º El precio debe ser fijado de manera que permita amortizar el valor del bien arrendado en el periodo de utilización determinado en el contrato, y

5º El contrato debe *reservar* al arrendatario la facultad de adquirir al *finalizar* el arrendamiento la propiedad del bien arrendado, mediante un precio fijado en el contrato, el cual debe corresponder al valor residual presumido del bien.

### B. España

En este país el A.F. carece de régimen sustantivo propio; sólo de manera fragmentaria y parcial, para efectos fiscales o de política económica coyuntural, se han recogido algunas disposiciones para proteger las operaciones de esta naturaleza.<sup>38</sup> El Decreto-Ley de

<sup>38</sup> Amorós, *op. cit.*, p. 871. Cfr. El Decreto de Ley aludido en el *Boletín Oficial*, Madrid, núm. 50, 28 de febrero de 1977, p. 418.

febrero de 1977 de Ordenación Económica, define en su a. 19 a las operaciones del A.F. como

aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma prevista en el a. 22 (sociedades anónimas domiciliarias en el territorio nacional) y según las especificaciones señaladas por el *futuro usuario*. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento.

De acuerdo con el a. 20, numeral 1, del propio ordenamiento, los bienes objeto del contrato han de quedar afectados por el usuario exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios profesionales. El numeral 2 advierte que el gobierno, en concordancia con la coyuntura económica, podrá ampliar dicho objeto a bienes diferentes a los indicados o a bienes afectados a fines distintos; de conformidad con lo cual se da cabida a los bienes inmuebles y a bienes muebles y, en general, a cualquier bien, aunque su utilización sea para fines diversos a los señalados.

### C. Francia

La Ley núm. 66455 del 2 de julio de 1966 señala en su a. 1º que las operaciones de *crédit-bail* son

las operaciones de locación de equipo, material de *utilaje* o de bienes inmobiliarios para uso profesional especialmente adquiridos en vistas de esa locación por empresas que permanecen propietarias, cuando estas operaciones, aquellas que bajo su denominación, *dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte* de los bienes arrendados, mediante un precio convenido teniendo en cuenta, al menos en parte, los pagos efectuados a título de alquiler.

Este concepto es reproducido textualmente en la ordenanza del 29 de septiembre de 1967 que reforma dicha Ley para agregar el A.F. inmobiliario. Este ordenamiento, al igual que el español, en principio exige que los bienes se destinen a un uso profesional.

### D. Italia

La Ley núm. 1089 de 25 de octubre de 1968, que prevé en su a. 1º la adición de dos párrafos al a. 8º del Decreto Ley de 30 de agosto de 1968, en el último de ellos recoge la expresión *locazione-finanziaria*, sin proporcionar definición alguna de ella, pues únicamente señala que

en el caso de establecimientos cedidos con el sistema de *locazione finanziaria*, los cánones debidos por el periodo de locación se equiparán a las inversiones en las relaciones del arrendatario, en las del arrendador no se toman en cuenta las inversiones efectuadas en el ejercicio en curso a la fecha de entrada en vigor del presente decreto y en los dos ejercicios sucesivos en establecimientos dados en locación en los ejercicios mismos.<sup>39</sup>

El único texto legal que proporciona una definición del contrato, es la Ley núm. 183 de 1976, relativa a la “disciplina dell'intervento straordinario nel mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980”, en su a. 17; dicha Ley establece que “se entiende por *leasing*, las operaciones de locación de bienes muebles o inmuebles, adquiridos o hechos construir por el arrendador, sobre la elección e indicaciones del arrendatario, que asume todos los riesgos y con la facultad para este último de devenir propietario de los bienes arrendados al término de la locación conforme a la entrega de un precio pre establecido”. En igual sentido se pronuncia el proyecto de ley sobre *leasing* del 25 de julio de 1979.

### E. Ecuador

En este país, bajo el nombre de arrendamiento mercantil se regula al A.F. (decreto de 22 de diciembre de 1978), del cual no se da algún concepto, únicamente se establecen ciertos requisitos para considerarlo como tal:

<sup>39</sup> Legge 25 ottobre 1968, no. 1099 conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 agosto 1968, no. 918, recante provvidenze creditizie, agevolazioni fiscali sgravio di oneri sociali per favorite nuovi investimenti nei settori dell'industria, del commercio e dell'artigianato e nuove norme sul territorio de pressi del centronord sulla ricerca Scientifica tecnologica e sulle ferrovie italiane no. 276, del 28 de octubre de 1968, p. 6475.

- 1) Que el contrato se celebre por escrito y se inscriba en el libro de arrendamientos mercantiles que al efecto llevará el registrador mercantil del respectivo cantón.
- 2) Que el contrato contenga un plazo inicial forzoso para ambas partes.
- 3) Que la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado para la opción de compra, excedan del precio en el que el arrendador adquirió el bien. El monto de dicha renta no estará sometido a los límites establecidos para el inquilinato, cuando se trate de bienes inmuebles.
- 4) Que el arrendador sea propietario del bien arrendado.
- 5) Que al finalizar el plazo inicial forzoso, el arrendatario tenga los *derechos alternativos* de: a) comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el cual no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas; b) prorrogar el contrato por un plazo adicional, durante el cual la renta será inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencias u otros servicios; c) recibir una parte inferior del valor residual del precio en el que el bien sea vendido a un tercero, y d) recibir en "arrendamiento mercantil" (A.F.) un bien sustitutivo, al cual se apliquen las condiciones exigidas para el mismo.

#### F. México

Anteriormente indicamos que en México, a finales de 1981, se da por primera vez una definición del A.F. en el CFF y en la LGICOA a la que se adicionó un capítulo relativo a las arrendadoras financieras, Ley abrogada por la LGOAAC (DO de 14 de enero de 1985).

De acuerdo con esta ley (a. 25), por virtud del contrato de A.F., la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales siguientes:

1) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato o, en su defecto, inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases establecidas en el mismo contrato.

2) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, mediante el pago de una renta inferior a los pagos periódicos correspondientes al plazo originalmente pactado, conforme a las bases previstas en el contrato.

3) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos convenidos, y

4) Cualquier otra opción terminal (véase *infra*) previamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (a. 27).

Si bien la anterior, como toda definición, intenta exponer con claridad y exactitud los caracteres genéricos y diferenciales del A.F. dando a conocer su naturaleza, adolece de varias deficiencias, tal vez menores que las de las leyes belga, francesa o española, como lo veremos en su oportunidad.

#### G. Venezuela

Antes de las Normas sobre Arrendamiento Financiero de Bienes (publicadas en la *Gaceta Oficial* del 7 de septiembre de 1982), únicamente el a. 4º de la Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito, de 1975 y su Reglamento mencionaban a las sociedades dedicadas a ofrecer bienes en A.F.; sin embargo, desde 1969 se venía practicando este contrato, entre otras, por las arrendadoras Arrendaven, Arrendequipo y Arrendarca; más adelante, en 1978, se creó la Asociación de Empresas en A.F. que vino a agrupar a dichas sociedades, y para 1984 la mayoría de ellas estaba asociada a tal institución.<sup>40</sup>

De acuerdo con las Normas a que hemos hecho referencia, se considera A.F. la operación mediante la cual una empresa de A.F. adquiere un bien conforme a las especificaciones indicadas por el interesado, quien recibe para su uso, por un periodo de tiempo

<sup>40</sup> Así Balza Navarro, Germán, "Estudio de las normas sobre arrendamiento financiero de bienes", *Revista de Derecho Privado*, Caracas, año 1, núm. 3, julio-septiembre de 1984, pp. 71 y 72.

determinado, a cambio de una contraprestación dineraria que incluye amortización del precio, intereses, comisiones y recargos de todo orden, previstos en el contrato. El arrendatario puede optar, durante el transcurso o al vencimiento del contrato, por devolver el bien, sustituirlo por otro, renovar o adquirir el mismo de acuerdo con las estipulaciones contractuales. Tal concepto destaca, como lo hacen en su mayoría los otros, la previa adquisición del bien por parte del arrendador financiero.

## H. *Recapitulación*

De acuerdo con lo expuesto hasta aquí podemos advertir una gran semejanza entre los diversos ordenamientos que se ocupan de nuestra figura, pero también algunas diferencias.

En efecto, tanto en Bélgica, España como en Francia, la ley exige que los bienes objeto (indirecto) del contrato sean destinados a uso profesional, exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales o de servicios profesionales; es decir, suponen que el arrendatario financiero debe ser un comerciante o un prestador de servicios profesionales independiente (como el odontólogo), toda vez que el destino del bien será dado por la ocupación del arrendatario financiero; si bien en España, como vimos anteriormente, el gobierno puede ampliar dichos fines.

Por otra parte, en todas las legislaciones se pone de relieve, al lado de la opción de compra, un elemento ulterior: el hecho de que esos bienes sean adquiridos por la arrendadora financiera únicamente en razón de la concesión misma del uso o goce, o adquiridos sobre la indicación del propio futuro arrendatario, de donde pareciera, por un lado, que la arrendadora financiera se constituye en mero intermediario que financia al usuario para adquirir los bienes que él mismo no podría o no quería pagar prontamente, de contado o a plazos, o que el productor no querría acordar un retardo en el pago de los mismos, y, por el otro, que la arrendadora bajo ninguna circunstancia debe tener los bienes objeto del contrato, como si no pudiera darse el caso de que una vez terminado un contrato, el arrendatario financiero optara por el A.F. dado a un tercero, caso en el cual la arrendadora ya no tiene que adquirir el bien, toda vez que ya lo tiene.

Incluso, a pesar de que nuestra LGOAAC impone como primera obligación a la arrendadora financiera la de adquirir determinados bienes, la misma obliga a tales arrendadoras en caso de recuperación de bienes dados en A.F. a un tercero, a vender dichos bienes o a darlos nuevamente en A.F. a otra persona a más tardar dentro del año siguiente contado a partir de su recuperación, si se trata de un bien mueble o de dos años para los inmuebles, con lo cual se pone en evidencia que la adquisición del bien por parte de la arrendadora financiera no es un elemento esencial de la definición del contrato.

Por otro lado, generalmente se advierte que la duración del contrato corresponda con la vida útil del bien, de donde resulta, entre otros, el plazo forzoso. Asimismo, el precio, establece la ley belga antes citada, debe ser fijado de manera que permita amortizar el valor del bien en el periodo de utilización, o como expresa nuestra LGOAAC, debe cubrir el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios (impuestos, comisiones, fletes, etc.). En todas las anteriores definiciones se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda adquirir la propiedad del bien objeto del contrato, pero mientras en Bélgica, Francia y España se alude a la facultad a favor del usuario para adquirir dicha propiedad, en México dicho usuario tiene la obligación de optar por alguna de las opciones ya mencionadas, entre las cuales se encuentra la de compra. Las definiciones legislativas ponen también de relieve un aspecto importante, el precio del bien, que en caso de optar por la compra, debe ser inferior al valor de su adquisición.

### I. Derecho internacional

El Proyecto Preliminar de Reglas Uniformes sobre el *Leasing Financiero Internacional* del UNIDROIT, destaca que el A.F. es una operación *sui generis*, y en el a. 2º lo define como una operación tripartita en la cual una parte (concedente), bajo indicaciones de otra parte (utilizador), adquiere de una tercera parte (el proveedor) un bien, del material o de los materiales seleccionados por el usuario, del cual concede el uso a éste para fines empresariales y profesionales, contra el pago de cánones.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Este mismo concepto se reproduce en el Proyecto de Convención sobre

Dicho concepto resulta erróneo toda vez que incluye como parte en el contrato al proveedor (vendedor), quien no tiene relación jurídica directa con el arrendatario financiero, sino con el arrendador financiero (comprador), pues, como veremos más adelante, el A.F. no es plurilateral. Por otra parte, el a. 2º citado establece las características principales del contrato:

- a) Se compone de uno o más contratos.
- b) La selección del material y del proveedor se efectúa por el arrendatario financiero y bajo su responsabilidad.
- c) La adquisición del material es hecha por el arrendador financiero en vista de un contrato (de A.F.) ya concluido o por concluir entre éste y el arrendatario financiero, y
- d) El contrato toma en cuenta el periodo de amortización del material.

También para el Proyecto de 1987 del UNIDROIT, que fue aprobado como convención internacional en abril de 1988, se trata de un negocio mixto en el que se conjugan varios contratos, entre ellos el de compraventa entre la arrendadora financiera y el proveedor y el de A.F. entre las partes. No comparto esta posición porque, como más adelante observaremos, si bien en el A.F. existen una serie de prestaciones que aisladas cada una de ellas son propias de otros contratos (mandato, arrendamiento, compraventa, etc.), en su conjunto corresponden a una figura distinta como es el mismo A.F.

#### *J. Doctrina*

Ahora bien, en cuanto a la doctrina, Lepoup<sup>42</sup> considera al “arriendo-amortización” (A.F.) como un contrato de alquiler de bienes de equipo de una duración determinada correspondiente a la amortización del bien alquilado y acompañado de la promesa del arrendador de prolongar el alquiler por un nuevo periodo,

*Leasing Financiero Internacional*, adoptado por el comité del UNIDROIT en su tercera sesión del 27 al 30 de abril de 1987 en Roma, y mismo que fue aprobado en la Conferencia Internacional de abril de 1988 en Canadá.

<sup>42</sup> Lepoup, Jean-Marie, “Commentaires du jugement du Tribunal de Commerce de la Rochelle du 26 juin 1964”, *Juris Classeur. Periodique, La Semaine Juridique*, París, 1965, se trata de un comentario referente a la jurisprudencia núm. 1481 bis.

tomar de nuevo el material o venderlo al arrendatario, según sea la voluntad de éste al expirar el plazo determinado.

Pérez Idiartegaray<sup>43</sup> define al contrato como

aquel por el cual un empresario que desea utilizar determinado equipo acuerda con una institución financiera que adquiera ese bien y ceda el uso por un plazo determinado, a cambio de una prestación periódica, y se estipula que, al finalizar el término fijado, el tomador podrá optar entre la devolución del bien, la renovación del contrato por un precio generalmente menor a la compra por un valor residual ya fijado desde el inicio del negocio.

Para Bibot se trata de una operación de financiamiento a medio o largo plazos practicada por una sociedad financiera, y que tiene como soporte jurídico un contrato de alquiler de cosas.<sup>44</sup> En sentido similar, Rolin<sup>45</sup> manifiesta que es una financiación destinada a ofrecer a los industriales y a los comerciantes un medio flexible y nuevo de disposición de un bien de equipo alquilándolo en vez de comprarlo. Mientras que para Rico Pérez<sup>46</sup> es un contrato en principio consensual, bilateral o sinalagmático, oneroso y consumutivo, de tracto sucesivo y translativo de uso y disfrute, “de derecho civil empresarial, atípico (en su país, España) y especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de unas prestaciones, obligándose, además, a ceder al usuario una opción de compra”; adviértase que sólo se refiere a una de tantas opciones terminales. En cuanto a nuestro punto de vista respecto al A.F., lo reservamos para exponerlo una vez determinada su naturaleza jurídica.

<sup>43</sup> Pérez Idiartegaray, Saúl, “Algunas consideraciones sobre el *leasing* financiero mobiliario”, *Revista de Derecho Comercial y de la Empresa*, Uruguay, núms. 27-28, julio-diciembre de 1983, p. 171.

<sup>44</sup> Bibot, Paul, “Trois années de *leasing*”, *Suplemento Agefi*, Bruselas, 26 de octubre de 1964, p. 77.

<sup>45</sup> *Op. cit.*, p. 18.

<sup>46</sup> *Op. cit.*, p. 21.