



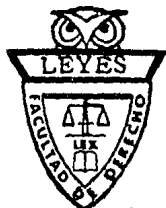
724
2e)
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO
FINANCIERO

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JOSE ISRAEL RIVAS BARRERA

ASESOR : LIC. GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS



MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUTONOMA DE
GRADUADOS PROFESIONALES

1994



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A DIOS :

POR ACOMPAÑARME
SIEMPRE EN MI VIDA.

A MIS PADRES :

FEDERICO Y TERESA,
POR SU APOYO, EJEMPLO
Y COMPRENSION.

A MIS HERMANOS :

FEDERICO
TERESITA
PILAR
LOURDES
ELSA
JOAQUIN e
IGNACIO
POR LOS AÑOS QUE
HEMOS COMPARTIDO.

A MI ESPOSA RAQUEL:

POR EL AMOR Y LA COMPRESION
SIEMPRE BRINDADA.

A MIS HIJOS :

MARIO Y ABRAHAM,
COMO UN EJEMPLO A
SEGUIR EN SUS VIDAS.

A LA UNAM :

POR HABERME PERMI
TIDO LLEGAR A ES-
TA META.

AL LIC. GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS:

POR EL TIEMPO QUE ME DEDICO Y EL
APOYO PARA LA REALIZACION DE LA-
PRESENTE TESIS.

A TODAS Y CADA UNA DE LAS
PERSONAS QUE HICIERON PO-
SIBLE LA REALIZACION DE -
ESTE TRABAJO.

¡ G R A C I A S !

**ANALISIS COMPARATIVO DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

INTRODUCCION

CAPITULO I.- DEL APRENDAMIENTO

1.1. Antecedentes	1
1.2. Concepto	5
1.3. Caracter mercantil, civil y administrativo	6
1.4. Clasificación	7
1.5. Elementos personales	9
1.6. Elementos reales	11
1.7. Elementos formales	12
1.8. Derechos y obligaciones de las partes	13
1.9. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación	20
1.10. Causas de terminación	32

CAPITULO II.- DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. Antecedentes	35
2.2. Denominación y concepto	37
2.3. Carácter mercantil	40
2.4. Clasificación	42
2.5. Elementos personales	43
2.6. Elementos reales	46
2.7. Elementos formales	48

2.8. Derechos y obligaciones de las partes	49
2.9. Opciones terminales	60
2.10. Causas de terminación	66

**CAPITULO III.- ANALISIS COMPARATIVO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

3.1. Naturaleza jurídica	69
3.2. Sujetos que intervienen en ambos contratos	75
3.3. Formalidades	91
3.4. Finalidad	95
3.5. Leyes que los rigen	97
3.6. Cuadro comparativo	99

CONCLUSIONES	101
---------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	104
---------------------	------------

INTRODUCCION

El motivo que originó la realización del presente trabajo, se debe a la cátedra que recibimos durante el curso denominado "contratos mercantiles", ya que fue la primera información que nos fue proporcionada en relación al contrato de arrendamiento financiero. En ese tiempo la difusión del contrato mencionado en los medios de comunicación se hacía de manera insistente; así, se ofrecía la celebración de este tipo de negocio para adquirir automóviles, computadoras y maquinaria en general por personas físicas o morales.

Consultando algunos autores respecto del mencionado contrato de arrendamiento financiero, pudimos observar que lo consideraban como un contrato de arrendamiento, unido con otro contrato como la compra-venta, surgiendo así la duda si realmente debía ser considerado como un contrato de arrendamiento; ello, tomando como base su estructura jurídica.

En el desarrollo de este trabajo delimitaremos las diferencias, y en su caso, similitudes entre los contratos de arrendamiento y arrendamiento financiero.

Dentro del primer capítulo, analizaremos la estructura jurídica del contrato de arrendamiento, haciendo mención de los antecedentes, el carácter que puede tener (civil, mercan

til y administrativo), su clasificación; así como las partes y la forma como debe llevarse a cabo este contrato; lo anterior de acuerdo con lo previsto por el Código Civil para el Distrito Federal.

En el segundo capítulo, de igual manera abordaremos al denominado contrato de arrendamiento financiero, que es regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y con base en el cuerpo legal mencionado expondremos su clasificación, las partes que intervienen en éste, así como los derechos y obligaciones que la norma prevé.

Por lo que hace al capítulo tercero, en él analizaremos las diferencias que existen en ambos contratos, y expondremos nuestro punto de vista respecto del complejo problema de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, llegando a la conclusión de que se trata de un negocio jurídico con naturaleza jurídica crediticia.

CAPITULO I. DEL ARRENDAMIENTO.

1.1. ANTECEDENTES.

Al contrato de arrendamiento en Roma, nos indican los maestros Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés(1), - "se le llamaba locatio-conductio", y esta figura jurídica - "dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos"(2), los cuales han sido regulados individualmente.

Los tipos de locatio-conductio eran:

a) La locatio-conductio rerum, que es el equivalente - al contrato de arrendamiento que encontramos regulado en el Código Civil para el Distrito Federal en los artículos del- 2398 al 2496.

b) El contrato de aparcería, este contrato se encuen - tra previsto de igual forma por el Código Civil para el Dis - trito Federal en los artículos 2739 al 2763.

c) La locatio-conductio operarum, que es el hoy conoci - do contrato de trabajo, el cual es definido por la Ley Federal del Trabajo en su artículo 20 segundo párrafo.

(1)Bravo González Agustín y Bravo Valdés Beatriz, "Segundo-Curso de Derecho Romano", Edit. Pax, Tercera Reimpresión, - México, 1989; pág. 162.

(2)Floris Margadant Guillermo, "El Derecho Privado Romano", Edit. Esfinge, S.A., Décima Edición, México, 1981, pág. 410.

d) La locatio-conductio operis, que es el antecedente del contrato de obra, el cual está previsto por los artículos del 2616 al 2645 del Código Civil para el Distrito Federal.

La operatividad de esos contratos en Roma se daba de la siguiente manera:

a) Locatio-conductio rerum; este contrato era "consensual, bilateral y de buena fe; el objeto material sobre el que podía recaer era siempre cosas no consumibles y que se encuentren en el mundo del comercio"(3).

Las obligaciones de las partes en este tipo de locatio-conductio son resumidas por los Juristas Morineau Iduarte e Iglesias González(4) en los siguientes puntos:

"Obligaciones del Locator (arrendador).

1. Entregar la cosa arrendada.

2. Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

(3) Morineau Iduarte Martha e Iglesias González Román, "De recho Romano", Edit. Harla, México, 1989, pág. 183.

(4) Ibidem, págs. 183 y 184.

3. Responder por daños y perjuicios que él, o personas que estén bajo su autoridad, causen al conductor (arrendatario).

4. Pagar las reparaciones necesarias y de importancia del objeto dado en arrendamiento.

Obligaciones del Conductor (arrendatario).

1. Pagar la renta estipulada, cubriéndola en periodos vencidos, salvo pacto en contrario.

2. Servirse del objeto de acuerdo con el uso normal para el que fue arrendado.

3. Hacer por su cuenta las reparaciones pequeñas ocasionadas por el uso normal del objeto.

4. Devolver el objeto al término del contrato.

Podemos observar que este tipo de locatio-conductio, es el antecedente más parecido al hoy conocido contrato de arrendamiento.

b) La aparcería; por este contrato se otorgaba en arrendamiento el goce temporal de un terreno agrícola, con

la promesa de que a cambio se entregaría cierto porcentaje de los frutos que produjera dicho terreno; cuando existía una mala cosecha el perjuicio era para ambas partes.(5)

c) Locatio-conductio operarum; este contrato, como se mencionó, corresponde al moderno contrato de trabajo, y el maestro Guillermo Floris Margadant(6) dice que "A causa del fenómeno de la esclavitud, este contrato de trabajo no era muy frecuente en la antigua Roma", y esto es muy comprensible ya que en esos tiempos era preferible usar a los esclavos que se consideraban cosas, en lugar de contratar mano de obra.

En virtud de este contrato al locator prestaba sus servicios personales a un patrón (conductor), durante algún tiempo a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

d) Locatio-conductio operis; como se indicó, corresponde al hoy conocido contrato de obra y se diferencia según manifiestan los maestros Morineau Iduarte e Iglesias González(7) de la locatio-conductio operarum, por el hecho de que el objeto en este contrato es la prestación de un servicio y en la locatio-conductio operis es el resultado de un

(5)Cfr. Ventura Silva Sabino, "Derecho Romano", Edit. Porrúa, S.A., Octava Edición, México, 1985, págs. 359 y 360.

(6)Floris Margadant Guillermo, op. cit. pág. 415.

(7)Morineau Iduarte Martha e Iglesias González Román, Op. Cit. pág. 185.

trabajo.

En esta especie de locatio conductio, el locator era - quien pagaba por la obra que realizaba el conductor, es decir, que era a la inversa de las otras especies de locatio - conductio.

1.2. CONCEPTO.

El contrato de arrendamiento ha sido conceptualizado - por diversos autores de la siguiente manera:

El profesor Leopoldo Aguilar Carbajal: conceptualiza - al contrato de arrendamiento "como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada - arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el pre - cio y que debe ser cierto".(8)

El Notario Miguel Angel Zamora y Valencia: lo define - de la siguiente manera; "El contrato de arrendamiento es - aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de -

(8)Aguilar Carbajal Leopoldo, "Contratos Civiles", Edit. - Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, 1977, págs. 151 y - 152.

un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".(9)

El Maestro Ramón Sánchez Medal: sostiene que "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".(10)

Apegándonos a la legislación mexicana, nuestro Código Civil para el Distrito Federal nos da el concepto en su artículo 2398.-"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

1.3. CARACTER MERCANTIL, CIVIL Y ADMINISTRATIVO.

Siguiendo al maestro Zamora y Valencia(11), podemos afirmar que el contrato de arrendamiento se puede clasificar como civil, mercantil o administrativo.

El arrendamiento civil por exclusión, es aquel que no sea ni mercantil ni administrativo; será mercantil cuando -

(9)Zamora y Valencia Miguel A., "Contratos Civiles", Edit.-Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1989, pág. 157 .

(10)Sánchez Medal Ramón, "De los Contratos Civiles", Edit.-Porrúa, S.A., Séptima Edición, México, 1984, pág. 190.

(11)Cfr. Zamora y Valencia Miguel A. op. cit. págs. 151, 152 y 153.

la cosa que se otorga en arrendamiento es mueble y se tiene el propósito de especulación comercial, de acuerdo a lo dispuesto por la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio: cuando se trate según interpretación de la fracción II del artículo mencionado, de bienes inmuebles que se den en arrendamiento con propósitos de especulación comercial, se tratará de arrendamiento civil, en virtud de que dicha fracción dispone; "Art. 75. La ley reputa actos de comercio: fracción II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;" es decir, que la ley restringe otorgarle la calidad de un acto de comercio sólo a compras y ventas que se hagan con bienes inmuebles con propósito de especulación comercial, quedando excluido el arrendamiento.

Por otra parte, el contrato de arrendamiento se considera administrativo, (art. 2411 del Código Civil para el Distrito Federal) cuando los bienes que se arriendan son propiedad de la Federación, los Estados o los Municipios, y esos contratos se registrarán por las disposiciones del derecho administrativo y solamente supletoriamente se aplicará lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal.

1.4. CLASIFICACION.

Del concepto previsto por el Código Civil para el Dis-

trito Federal que hemos visto podemos clasificar al contrato de arrendamiento como:

Típico, toda vez que este contrato está regulado por nuestra legislación.

Nominado, ya que el Código Civil para el Distrito Federal le da un nombre.

Bilateral, en virtud de que para que exista, es necesario la presencia de dos partes, las cuales tendrán obligaciones recíprocas.

Principal, porque para existir no necesita de un contrato y obligación previa.

Consensual, en oposición a real, ya que para su perfeccionamiento no requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

Oneroso, porque origina recíprocamente gravámenes y provechos.

Formal, toda vez que el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal exige para su validez que sea otorgado por escrito.

De tracto sucesivo, ya que el cumplimiento de las obligaciones de las partes no se cumple en un sólo acto, sino que se hace en un lapso más o menos largo.

1.5. ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales que intervienen en este contrato son dos; el arrendador que es la parte que entrega la cosa en arrendamiento, y el arrendatario que es la parte que recibe la cosa en arrendamiento.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal, ambas partes deben contar con la capacidad general para contratar, y el arrendador además deberá tener una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa, ya sea por ser propietario del bien que se va a dar en arrendamiento, o tener autorización expresa otorgada por el dueño de la cosa a través de un poder para arrendarlo (art. 2401 del Código Civil para el Distrito Federal).

El arrendador tiene algunas limitaciones para otorgar en arrendamiento los bienes de los que puede tener el uso y goce, tales limitaciones son contempladas por la ley, como son:

En primer lugar cuando ya se ha otorgado en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no se puede volver a arrendar a otra persona durante el mismo tiempo (art. 2446 del Código Civil para el Distrito Federal).

En segundo lugar y tomando en cuenta lo previsto por el artículo 2914 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendador no podrá arrendar un bien inmueble hipotecado por un plazo mayor que el de la hipoteca, tratándose de una hipoteca que carezca de plazo cierto y que recaiga sobre una finca rústica, no podrá darse en arrendamiento por más de un año y si se trata de una finca urbana, no deberá exceder de dos meses.

En tercer lugar cuando el arrendamiento recae sobre un bien indiviso y éste sea propiedad de varios copropietarios no podrá darse en arrendamiento por un sólo copropietario, sino con el consentimiento de los demás dueños, (art. 2403 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por lo que hace al arrendatario, también existen limitaciones contenidas en nuestra legislación:

Así pues, los magistrados, jueces y empleados públicos, no pueden arrendar los bienes que deban arrendarse, en los negocios en que aquellas personas investidas con dichos

cargos intervengan, (art. 240¹¹ del Código Civil para el Distrito Federal) y se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (art. 2405 del Código Civil para el Distrito Federal), también los tutores quedan excluidos de poder tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (art. 569 del Código Civil para el Distrito Federal).

1.6. ELEMENTOS REALES.

Siguiendo al maestro Ramón Sánchez Medal(12) podemos señalar que los elementos reales del contrato de arrendamiento son la cosa y el precio.

En cuanto a la cosa como primer elemento real del contrato en estudio, podemos señalar que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento, (se incluyen los corporales o incorporales, muebles o inmuebles) con la excepción de aquellos bienes que son consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos bienes que se encuentren prohibidos por la ley, según-

(12)Cfr. Sánchez Medal Ramón, op. cit. pág. 198.

lo previsto por el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo anterior, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal, los usuarios y habituarios no podrán dar en arrendamiento los bienes sobre los que tienen un derecho real, ya que se trata de derechos personalísimos.

Así mismo, (arts. 1825 y 1826 del Código Civil para el Distrito Federal), las cosas objeto de este contrato deben existir en la naturaleza y puede tratarse de cosas futuras, siempre que sean determinadas o determinables.

El precio en el contrato de arrendamiento, el cual es el segundo elemento real, no forzosamente debe ser una suma de dinero, ya que según el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, puede consistir en cualquiera --- otra cosa equivalente, siempre que ésta sea cierta y determinada.

1.7. ELEMENTOS FORMALES.

El contrato de arrendamiento debe ser revestido siempre de la forma escrita, lo anterior de acuerdo con lo previsto por el artículo 2406 del Código Civil para el Distri-

to Federal; este ordenamiento fué reformado atinadamente - por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación y 21 de julio de 1993; y consideramos que esta reforma fué benéfica, atendiendo a que anteriormente el citado artículo contemplaba lo siguiente: "El arrendamiento, debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales"; y ello obligaba a que todos los contratos de este tipo debieran hacerse de forma escrita, en vista de que resultaba utópico el supuesto de que existiera una renta que fuera inferior a cien pesos anuales, así, existían opiniones como la del profesor Miguel Angel Zamora y Valencia(13), que manifestaba que debía modificarse el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, la última parte del precepto mencionado y mejorando la primera para que estableciera simplemente: "el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito".

1.8. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

En primer término en este apartado haremos alusión a las obligaciones y derechos que tiene el arrendador, artículos del 2412 al 2424 del Código Civil para el Distrito Federal, las cuales son las siguientes:

(13)Cfr. Zamora y Valencia Miguel A., op. cit., pág. 159.

I.- La primera obligación del arrendador es entregar - la cosa objeto del contrato para que el arrendatario pueda usarla o gozarla; el bien entregado debe encontrarse en estado de servir para el uso convenido, o sino existió pacto, para el uso a que por su misma naturaleza estuviere destinado, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Normalmente la cosa deberá ser entregada en el tiempo convenido por las partes, pero a falta de pacto la cosa deberá entregarse una vez que el arrendatario requiera la entrega al arrendador (art. 2413 del Código Civil para el Distrito Federal).

Respecto del lugar donde debe ser entregada la cosa, - por regla general cuando se trata de una cosa mueble debe ser entregada en el domicilio del arrendador, y cuando la cosa es inmueble, ésta se entregará en el lugar donde se encuentre ubicada.

II.- La segunda obligación para el arrendador, es la de conservar la cosa arrendada durante el tiempo que dure el contrato, por lo cual deberá hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, en la inteligencia de que si incumple con hacer dichas reparaciones, queda a elección del arrendatario rescindir el contrato u -

obligar al arrendador a cumplir mediante el procedimiento - que establezca el Código de Procedimientos Civiles: asimismo, el arrendador está obligado a realizar las reparaciones urgentes y de garantía que necesite la cosa para ser usada o gozada.

Por otra parte el arrendador tiene derecho a que le - sea notificado oportunamente por el arrendatario la necesidad de hacer las reparaciones que le son propias.

III.- El arrendador también está obligaco a no estor - bar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa con la indicación de que no se considera que se incumple con esta obligación cuando las molestias son ocasionadas al arrendatario por hacer las reparaciones que mencionamos anterior - mente, ya que al efectuarlas se estará cumpliendo con la - ley.

IV.- El arrendador debe garantizar el uso o goce pací - fico de la cosa durante todo el tiempo del contrato, por - ello debe evitarle al arrendatario perturbaciones de algún - tercero o que tengan origen judicial; es decir que el arren - dador deberá pagar los daños y perjuicios que sean conse - cuencia de la evicción de la cosa, o bien cuando el arrenda - dor haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente - a otra persona por el mismo tiempo o bien cuando el arrenda

miento se haya celebrado dentro de los setenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fuera enajenada en remate judicial.

Tratándose de perturbaciones provenientes de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, el arrendatario podrá defenderse como poseedor de la cosa, no contra el arrendador sino en contra de terceros.

V.- Así mismo, el arrendador responderá de los daños y perjuicios ocasionados por los defectos o vicios ocultos de la cosa, que sean anteriores al arrendamiento o que hayan aparecido después de celebrado el contrato, sin ser culpa del arrendatario y que impidan el uso convenido de la cosa, o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma.

El arrendador quedará exento de esta obligación cuando los efectos o vicios ocultos que tenga la cosa, sean del conocimiento del arrendatario antes de celebrar el contrato, o bien cuando estos vicios o defectos ocultos hayan sobrevenido por culpa del mal uso que el arrendatario haya dado a la cosa.

VI.- También deberá pagar el arrendador el importe de las mejoras hechas por el arrendatario a la cosa, siempre que éstas sean útiles y el arrendador haya dado la autorización

ción para hacerlas.

En relación a los derechos y obligaciones del arrendatario, éstos son previstos por los artículos del 2425 al 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, y son los siguientes:

I.- El arrendatario está obligado a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; consideramos que esta obligación es la principal de todas ya que el recibir el pago de la renta es el principal interés del arrendador; ahora -- bien, el pago del precio debe hacerse desde el día en que reciba la cosa arrendada (art. 2426 del Código Civil para el Distrito Federal) salvo pacto en contrario, y hasta el día en que la entregue (art. 2429 del Código Civil para el Distrito Federal); el pago de la renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada.

En relación al lugar en que ha de pagarse la renta, de be estarse a lo convenido, pero a falta de pacto expreso la renta deberá pagarse en el domicilio del arrendatario (art. 2427 del Código Civil para el Distrito Federal).

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor el arrendatario no pueda hacer uso de la cosa arrendada en su totalidad,

no estará obligado a pagar la renta mientras dure dicho impedimento, y cuando dure más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (2431 del Código Civil para el Distrito Federal) cuando el impedimento de uso sea parcial podrá pedir una reducción del precio, que se determinará a juicio de peritos, si dura ese impedimento más de dos meses también podrá pedir la rescisión del contrato.

II.- Debe conservar la cosa en buen estado el arrendatario, (art. 2425 del Código Civil para el Distrito Federal) ya que si no lo hace deberá responder ante el arrendador de los perjuicios ocasionados a la misma, ya sea por culpa o negligencia del arrendatario, o bien de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Por lo anteriormente señalado, podemos afirmar que para que el arrendatario cumpla con la obligación de conservar la cosa, deberá realizar las reparaciones menores o de poca importancia que son ocasionadas por el uso normal de la cosa, tales reparaciones podrían consistir en composuras menores de puertas, reposición de vidrios y otras similares; así mismo, no podrá variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento expreso del arrendador (art. 2441 del Código Civil para el Distrito Federal), y si lo hace, al entregarla deberá reestablecer la cosa al estado en que se encontraba cuando la recibió, debiendo responder de

los daños y perjuicios ocasionados al arrendador.

Tratándose de reparaciones mayores que deban hacerse a la cosa, el arrendatario está obligado a dar aviso al arrendador de las mismas, so pena de pagar daños y perjuicios - por causa de haber omitido informar sobre dichas reparaciones.

III.- El arrendatario debe usar la cosa que posee en arrendamiento para lo convenido, y a falta de convenio deberá usarla conforme a la naturaleza y el destino de la misma; cuando el uso de la cosa que se tiene en arrendamiento no sea el convenido, o a falta de pacto expreso se use para un fin distinto a la naturaleza de la cosa, el arrendador podrá exigir la rescisión del contrato (art. 2489 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal), por lo tanto el uso que haga el arrendatario de la cosa no es irrestricto; por ejemplo cuando se toma en arrendamiento un autobús de pasajeros, el arrendatario no deberá usarlo para carga, - aún cuando no se haya convenido el uso que debería dársele a la cosa.

IV.- El devolver la cosa al término del contrato de arrendamiento, es otra obligación del arrendatario, la devolución de la cosa deberá hacerse tal como se recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el --

tiempo o por causa inevitable (art. 2442 del Código Civil -- para el Distrito Federal).

V.- Poner en conocimiento al arrendador en el más breve término posible toda usurpación o novedad dañosa que un tercero realice, o abiertamente prepare en la cosa arrendada, - en la inteligencia de que si omite la obligación de dar aviso al arrendador, deberá pagar los daños y perjuicios que se le ocasionen, con la observación de que esta obligación no - priva del derecho al arrendatario de defender la cosa dada - en arrendamiento como poseedor (art. 2419 del Código Civil - para el Distrito Federal).

1.9. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

En los puntos anteriores del presente capítulo, hemos - hecho referencia al contrato de arrendamiento en general, ha - ciendo algunas excepciones mencionando al contrato de arren - damiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y en - este apartado precisamente haremos alusión a ese contrato.

En la actualidad el problema de vivienda se ha tornado - cada vez más grave, en virtud de que la población en nuestra - ciudad de México se acrecenta a pasos agigantados y esas per - sonas requieren de satisfacer la necesidad de vivienda, --

por lo que existe una demanda excesiva de habitación, siendo la oferta muy escasa y de costos elevadísimos; y si agregamos los problemas que se suscitan entre arrendadores y arrendatarios, ya que los primeros siempre pretenden obtener los mayores ingresos por la finca arrendada y los segundos pagar lo menos posible de renta, este problema resulta aún más grave.

El Congreso de la Unión tratando de resolver algunos de los problemas que se suscitan por la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, redactó el decreto de fecha 28 de diciembre de 1984 publicado el 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación; y a juicio del maestro Miguel A. Zamora y Valencia(14) fué un intento fallido de resolver esos problemas, ya que se han incrementado las controversias -- planteadas en los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario y además los particulares actualmente no invierten su capital para la construcción de viviendas para arrendar en virtud de que prefieren construir y vender en régimen de propiedad en condominio, librándose así de las obligaciones que les impone el Código Civil para el Distrito Federal, y sostiene que el fracaso de este Decreto fué porque el aseso

(14)Cfr. Zamora y Valencia Miguel A., op. cit. pág. 170.

ramiento recibido por los integrantes del Congreso de la Unión fué dado por asociaciones de inquilinos de colonias proletarias y no por Licenciados en derecho.

La iniciativa del Decreto denominado "Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento" no sólo comprende al Código Civil para el Distrito Federal, sino que también reformó al Código de Procedimientos Civiles, a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a la Ley Federal de Protección al Consumidor, a la Ley del Notariado, a la Ley Federal de Vivienda, a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a la Ley de Obras Públicas, y se autoriza en forma simplificada la constitución del régimen de propiedad y condominio de edificios dados en arrendamiento para casa habitación; pero nosotros sólo haremos referencia a lo que toca al Código Civil para el Distrito Federal; con la indicación de que también nos remitiremos al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 por el que se reforman, adicionan y derogan disposiciones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor; el cual fué modificado en sus artículos transitorios, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, contemplando lo siguiente

te: "Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1988, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes"; con lo anterior se deja a las reformas del decreto del 21 de julio de 1993 sin efecto, hasta la fecha indicada, pero el decreto reformador continúa así: "Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993".

Es decir que las reformas realizadas al Código Civil para el Distrito Federal publicadas el 21 de julio de 1993, sí son aplicables en los casos antes mencionados.

El capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal es dedicado al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación comprendiendo los artículos-

del 2448 al 2452.

El artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, anteriormente hacía irrenunciables las disposiciones del capítulo en comento, toda vez que las consideraba de orden público e interés social, advirtiendo que cualquier estipulación en contrario se tendría por no puesta. Con la reforma del 21 de julio de 1993, el artículo que nos ocupa quedó de la siguiente manera; "art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448A, 2448B, 2448C y 2448H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta", a este respecto el profesor Miguel A. Zamora y Valencia⁽¹⁵⁾ anota que todas las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal deben ser consideradas de orden público e interés social siendo irrenunciables, en virtud de que el poder renunciar a disposiciones contenidas en la ley la hace poco seria, y sólo se podrá renunciar a las disposiciones de un cuerpo legal cuando éste así lo manifieste, toda vez que el legislador al actuar lo hace en interés de la sociedad y para salvaguardar el orden público.

(15)Cfr. Zamora y Valencia Miguel A., op. cit. págs. 172 y-173.

En relación a las localidades que son sujetas a contratos de arrendamiento para habitación, éstos deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad exigidas por la ley de la materia (art. 2448A del Código Civil para el Distrito Federal), con la indicación de que aquel arrendador que no realice las obras necesarias que sean ordenadas por la autoridad correspondiente para que la localidad sea habitable, higiénica y segura, deberá responder por los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa; esto es regulado por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2448B.

Ocupándonos del pago de la renta, que es la contra -- prestación que debe dar el arrendador por el uso o goce de la finca, anteriormente debía ser estipulada siempre en moneda nacional, es decir que en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, existía una excepción -- al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que este precepto contempla la posibilidad de que en el contrato de arrendamiento en general la renta o precio pueda pagarse con cualquier cosa siempre que ésta sea -- cierta y determinada; lo cual no era posible en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habita -- ción, en virtud de que el hoy derogado artículo 2448D con -- templaba que para los efectos del capítulo IV del Código Ci -- vil para el Distrito Federal, la renta debía estipularse en moneda nacional.

El pago de la renta debe hacerse en los plazos convenidos, y a falta de pacto expreso, por meses vencidos, pero el arrendatario no estará obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato (art. - 2448B del Código Civil para el Distrito Federal).

La forma del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, debe ser por escrito (art. - 2448F del Código Civil para el Distrito Federal) y si carece de esta forma, le será imputable al arrendador, asimismo el contrato deberá contener cuando menos las estipulaciones contempladas por el artículo mencionado, las cuales son las siguientes:

"I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".

En nuestra opinión creemos que el legislador al plasmar los requisitos mínimos que debe contener un contrato de arrendamiento del tipo que nos ocupa, tuvo una excelente visión, ya que con esto no existirá duda del estado en que se encuentra la cosa arrendada al celebrar el contrato y las condiciones del mismo.

Una vez celebrado el contrato, éste deberá ser registrado ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y se le entregará una copia al arrendatario (art. 2448G del Código Civil para el Distrito Federal) sino se cumple con esta obligación el arrendatario tendrá acción para demandar el registro del contrato y la entrega de la copia correspondiente o registrar su copia ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, si sólo se le entregó la copia sin haber sido cumplida la obligación mencionada.

La duración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo pacto en contrario (art. 2448C del Código Civil para el Distrito Federal); esta disposición es otra excepción al contrato que nos ocupa, ya que el Código Civil para el Distrito Federal regula la temporalidad máxima del arrendamiento, refiriéndose a las fincas destinadas al comercio o al ejercicio de una industria, pero no su temporalidad mínima (art. 2398 segundo-

párrafo del Código Civil para el Distrito Federal).

Por otra parte, antes de la reforma del 21 de julio de 1993, el arrendatario que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas tenía derecho a que se le prorrogara el contrato hasta por dos años, si hacía la petición antes del término del contrato (art. 2448C del Código Civil para el Distrito Federal).

Otro de los derechos de los que gozaba el arrendatario, era que si se encontraba al corriente en el pago de la renta y en igualdad de condiciones, se le preferiría a él y no a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble (art. 2448I del Código Civil para el Distrito Federal, derogado por el decreto publicado el 21 de julio de 1993).

El derecho del tanto con que cuenta el arrendatario, con las multicitadas reformas del 21 de julio de 1993; fue modificado; debiendo ajustarse a las reglas contenidas por el artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, que son las siguientes:

"Art. 2448J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días.- Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo-

dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo, precluirá su derecho".

Las modificaciones realizadas al derecho del tanto con que cuenta el arrendatario, consisten en lo siguiente:

En primer lugar restringe tanto al arrendador como al arrendatario, en la manera de manifestar su voluntad de oferta y aceptación a la forma escrita, en vista de que antes se les obligaba a manifestarla en forma indubitable, comprendiendo cualquiera otra forma como sería la verbal.

De igual forma, obliga al arrendatario en caso de aceptar la oferta a exhibir las cantidades exigibles en ese momento, cosa que no se contemplaba antes de la reforma del 21 de julio de 1993.

La modificación hecha al artículo que nos ocupa, exime a los notarios que autoricen la escrituración de la compra-venta a cerciorarse del cumplimiento del procedimiento previsto por el artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, puesto que antes de la reforma los notarios incurrían en responsabilidad cuando omitían cerciorarse si se había cumplido con el procedimiento del derecho del tanto.

Otra modificación que existe, es el monto de los daños y perjuicios que contempla la fracción V del artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, que prevee que la indemnización no podrá ser inferior a un 50% del monto de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. El derecho a demandar los daños y perjuicios ocasionados por el arrendador al realizar la compra-venta sin dar el derecho del tanto, fue reducido de seis meses a sesenta días después de que el arrendatario tenga conocimiento de la compra-venta.

Finalmente el artículo 2443H del Código Civil para el Distrito Federal nos indica que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por el fallecimiento del arrendador o del arrendatario; y que sólo el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de éste, --

respetando los términos del contrato y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario; quedando excluidas las personas que ocupen dicho inmueble con el carácter de subarrendatarias, cesionarias y - otro título semejante que no sea la situación prevista por el artículo en comento.

1.10. CAUSAS DE TERMINACION.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento son contempladas por el artículo 2483 del Código Civil - para el Distrito Federal.

a) La primera causa de terminación es por haberse cumplido el plazo, siendo ésta la causa normal de terminación del arrendamiento ya que una de las características de este contrato es su temporalidad, por lo que no será necesario - dar aviso de la terminación previamente.

Tratándose de arrendamiento por tiempo indeterminado, - cualquiera de las partes podrá dar por terminada el contrato previo aviso a la otra parte, dado en forma escrita con quince días de anticipación, tratándose de predios urbanos, y con un año si el predio es rústico. En relación a los - contratos de arrendamiento de bienes muebles por tiempo indeterminado, el arrendatario podrá concluir el contrato --

cuando lo desee, pero el arrendador sólo podrá pedir la cosa pasados cinco días de celebrado el contrato.

b) Otra de las causas de terminación del contrato de arrendamiento es por convenio expreso de las partes.

c) Por nulidad del contrato de arrendamiento también termina: pudiéndose tomar como base para la nulidad del contrato diversas causas, tales como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley, cuando ya se hubiera dado en arrendamiento o cuando un copropietario haya dado en arrendamiento una cosa sin el consentimiento de los demás copropietarios.

d) Una causa más de terminación del contrato es la rescisión, y ésta puede ser pedida por el arrendatario cuando el arrendador no cumpliera con la obligación de hacer las reparaciones necesarias para el uso destinado de la cosa, cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, cuando el arrendatario se encuentre impedido para usar total o parcialmente de la cosa por más de dos meses, en la inteligencia de que si no hace uso del derecho de rescindir el contrato, una vez que desaparezca ese impedimento continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo por el cual fue -

arrendada.

El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato - cuando no sea cubierto el pago de la renta, cuando el arrendatario no use la cosa para lo convenido, o a falta de pacto expreso cuando la use para un fin distinto al de la naturaleza de la cosa y cuando el arrendatario subarriende la cosa dada en arrendamiento sin consentimiento del arrendador.

e) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

f) La expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, también es otra de las causas de terminación del arrendamiento y en este caso tanto el arrendador como el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley de la materia.

g) Finalmente la evicción de la cosa materia del contrato de arrendamiento causa la terminación.

CAPITULO II. DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.1. ANTECEDENTES.

El contrato de arrendamiento financiero según el profesor Manuel Gutiérrez Viguera(1) tiene su origen "en los imperios babilónico y egipcio" ya que existían "figuras muy parecidas al actual leasing"(2).

Pero la jurista Soyla H. León Tovar(3) nos indica "que la mayoría de la doctrina está de acuerdo en considerar como fecha de origen de la institución el año de 1952, como cuna los Estados Unidos, y como padre al señor Boothe, director de una fábrica de productos alimenticios en California"; el cual "urgido pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del Ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por carecer de recursos necesarios para comprarla"(4), dándole un excelente resultado toda vez "que decidió construir en San Francisco California, la United States Leasing Corporation con la ayuda del Bank of America, unión cuyo objeto fuera dar bienes en arrendamiento financiero"(5).

(1)Gutiérrez Viguera Manuel, "El Leasing como Institución Financiera", Edit. Asociación para el Progreso de la Dirección, Madrid, 1976, pág. 47.

(2)Idem.

(3)León Tovar Soyla H., "El Arrendamiento Financiero (Leasing) en el Derecho Mexicano", Edit. UNAM, México, 1989, pág. 16.

(4)Díaz Bravo Arturo, "Contratos Mercantiles", Edit. Harla, Segunda Edición, México, 1987, pág. 96.

(5)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 17.

El nacimiento del contrato de arrendamiento financiero - "tuvo como origen necesidades financieras de los arrendatarios que, a través de este medio, obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y con un desembolso de fondos menor"(6), es decir, que las personas que acudían a este contrato o bien carecían de los recursos económicos necesarios para adquirir un bien, o preferían gozar de liquidez pagando una renta por los bienes usados.

La figura del arrendamiento financiero surgió como se mencionó en los Estados Unidos, trasladándose a la Gran Bretaña, Francia, Bélgica, Italia y España, llegando a México entre los años de 1960 y 1961, ya que en esa fecha surge la primera arrendadora financiera en nuestro país que fue la Interamericana de Arrendamientos, S.A., posteriormente denominada Arrendadora Serffin, S.A., surgiendo otras sociedades anónimas con el mismo fin; la mayoría de ellas al amparo de instituciones bancarias. En ese tiempo el contrato de arrendamiento financiero se practicaba conforme a los usos y prácticas comerciales, por no existir reglamentación (únicamente se reglamentaba la cuestión fiscal de este contrato), y no es sino hasta el 30 de diciembre de 1981 cuando es reformada la hoy abrogada Ley General de Instituciones de Crédito y Or

(6)Arce Gargollo Javier, "Contratos Mercantiles Atípicos", - Edit. Trillas, México, 1985, pág. 73.

ganizaciones Auxiliares para incluir a las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares de crédito(7).

Hoy en día el cuerpo legal que regula el contrato de arrendamiento financiero es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985.

2.2. DENOMINACION Y CONCEPTO.

En primer lugar nos referiremos a la denominación del contrato de arrendamiento financiero, en virtud de que ha sido uno de los aspectos que más ha creado polémica entre la doctrina.

Como se indicó este contrato surgió en los Estados Unidos con la denominación Leasing, nombre proveniente del verbo "to lease" que es traducido como "arrendar"; pero han existido varias propuestas para denominar a nuestro contrato de diferente manera, tales como:

"alquiler financiación; alquiler; préstamo locativo; préstamo-arriendo; préstamo alquiler; crédito arrendamiento; locación venta; uso y disfrute de bienes con opción de compra; equipment bail; location amortissement; prêt-bail; locacao financeira; contrato de financiación de compra en

(7)Cfr. León Tovar Soyla H., op. cit. págs. 19, 20, 21 y 22.

locación"(8), pero apegándonos a nuestra legislación la denominación en nuestro país es la de ARRENDAMIENTO FINANCIERO, toda vez que así es contemplada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 25; por su parte el maestro Arturo Díaz Bravo(9) apunta que "los autores hispanohablantes nos hemos ocupado más en cuidar la pureza jurídica de la expresión -meta muy difícil de alcanzar en una institución gramatical y jurídicamente exótica- y en la mutua censura de los vocablos propuestos, que en la defensa del idioma mediante el consenso en torno de una expresión que, aunque no constituyera un dechado de corrección jurídica, fuera admitida como equivalente de *leasing*. ¿Acaso en inglés denota dicha palabra -literalmente- arrendamiento- el complejo de relaciones jurídicas y económicas involucradas en el contrato?".

Por ello consideramos que aun siendo equivocado llamar arrendamiento financiero al contrato en estudio, toda vez que se presta a confusión porque "se pretendería darle la naturaleza de arrendamiento"(10) no siendo la misma; debemos respetar dicha denominación, ya que así es contemplada por nuestra legislación.

(8) León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 26.

(9) Díaz Bravo Arturo, op. cit., págs. 97 y 98.

(10) León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 29.

Por lo que hace al concepto del contrato de arrendamiento financiero, éste lo encontramos en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 25 que a la letra expresa: "Art. 25. Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley".

En cuanto al concepto doctrinal del arrendamiento financiero, no encontramos propiamente una definición diferente a la legal, pues los autores consultados, remiten, transcriben o reproducen casi literalmente el contenido del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.(11)

(11)Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 88., Díaz Bravo - Arturo, op. cit., pág. 102., León Tovar Soyla H., op. cit.-pág. , Vázquez del Mercado Oscar, op. cit., pág. 508.

Ahora expondremos nuestro concepto del contrato de arrendamiento financiero, que es el siguiente:

El arrendamiento financiero, es el contrato por el que una empresa llamada arrendadora financiera y una persona física o colectiva, se obligan entre sí; aquella a conceder a plazo forzoso el uso o goce de ciertos bienes, y ésta a pagar un precio en dinero determinado o determinable, así como a elegir al vencimiento del contrato una de las opciones terminales contempladas por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.3. CARACTER MERCANTIL.

Según el Maestro Oscar Vázquez del Mercado, el contrato de arrendamiento financiero debe ser considerado mercantil, en virtud "de que se encuentra regulado en una Ley de naturaleza mercantil, la que señala que la práctica del mismo corresponde a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, encontramos la presencia de una empresa a través de la cual se realizan las operaciones. La empresa pues, es un elemento determinante para establecer la mercantilidad de este contrato, en tanto que ella implica el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tie

ne como base, a su vez una actividad de financiamiento. El servicio que consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejado una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil"(12), la cual es contemplada por las fracciones I y II del artículo 75 del Código de Comercio, quedando así delimitada su mercantilidad.

Por nuestra parte consideramos que en efecto, el contrato de arrendamiento financiero debe ser considerado mercantil en virtud de que el artículo 8º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito señala que las sociedades que se autoricen para operar como organizaciones auxiliares del crédito, caso específico arrendadoras financieras, deben constituirse en sociedad anónima conforme a los lineamientos establecidos por la Ley General de Sociedades Mercantiles; encontrándose en el supuesto contemplado en la fracción II del artículo 3º del Código de Comercio, y considerándose comerciantes, asimismo las actividades realizadas por estas empresas encuadran como actos de comercio de acuerdo con la fracción I del artículo 75 del ordenamiento antes indicado, que se refiere al alquiler de

(12)Vázquez del Mercado Oscar, op. cit., pág. 508.

bienes muebles; criterio aplicado por analogía a los bienes inmuebles, en términos de la fracción XXIV del artículo citado.

2.4. CLASIFICACION.

Del concepto previsto por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito que hemos visto, podemos clasificar al contrato de arrendamiento financiero de la manera siguiente:

Típico, toda vez que este contrato está regulado por nuestra legislación.

Nominado, ya que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito le da un nombre, el de "arrendamiento financiero".

Bilateral, en virtud de que para que exista, es necesaria la presencia de dos partes, las cuales tendrán obligaciones y derechos recíprocos.

Principal, porque para existir no necesita de un contrato u obligación previa.

Consensual, en oposición a real, ya que para su perfección

cionamiento no requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

Oneroso, porque origina recíprocamente gravámenes y provechos.

Formal, toda vez que el último párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito dispone que "Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público. . .".

De tracto sucesivo, ya que el cumplimiento de las obligaciones de las partes no se cumple en un sólo acto, sino que se hace en un lapso más o menos largo.

De adhesión, "Es así porque sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero, para aceptar el contrato, pueda discutir su contenido".(13)

2.5. ELEMENTOS PERSONALES.

(13)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 44.

Los elementos personales que intervienen en el contrato de arrendamiento financiero son dos, la arrendadora financiera que es la parte que se obliga a conceder el uso o goce de determinados bienes, a plazo forzoso; y el arrendatario que es la parte que se obliga a pagar como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable en pagos parciales, la cual deberá cubrir el valor de adquisición del bien o bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, así como a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

Por lo que hace a la arrendadora financiera, ésta es considerada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 3º fracción II, como una organización auxiliar del crédito; y para funcionar como tal, dispone el artículo 5º de la citada Ley que es necesario obtener autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; dicha autorización según el artículo 8º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se otorgará solo a sociedades anónimas organizadas conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, para obtener autorización para funcionar como organización auxiliar del crédito, es necesario presentar una solicitud acompañando un depósito en moneda nacional o en valo

res emitidos por el Gobierno Federal (Petrobonos, Cetes, o similares), en la institución de crédito que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, igual al 10% del capital mínimo exigido para su constitución; dicho depósito será devuelto al comenzar las operaciones de la arrendadora financiera, si es otorgada la autorización, o en el momento de ser negada.

La multicitada autorización tendrá el carácter de intransmisible y deberá ser publicada en el Diario Oficial de la Federación una vez que sea otorgada, así como las modificaciones posteriores si las hubiere, artículo 5º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

La celebración del contrato de arrendamiento financiero, debe considerarse reservada a las arrendadoras financieras cuando esta operación se realice de manera habitual; pero no existe prohibición legal para realizar este contrato aisladamente por cualquier persona, sin ser una sociedad anónima ni contar con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, siempre que no se trate de una actividad reiterada y profesional.(14)

(14)Cfr. Barrera Graf Jorge, "Nueva Legislación Bancaria", - Edit. Porrúa, S.A., México, 1985, pág. 72.

El arrendatario de conformidad con el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, puede ser una persona física o colectiva, siempre que, tratándose de persona física se encuentre en aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y de ejercitarlos; y tratándose de persona colectiva por su representante legal.

En el contrato de arrendamiento financiero el arrendatario puede ser cualquier persona, aun cuando carezca de la calidad de comerciante; "aunque por las características del contrato se infiere que también el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo".(15)

2.6. ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales del contrato de arrendamiento financiero son la cosa y el precio.

La cosa como primer elemento real del contrato de arrendamiento financiero, puede consistir en bienes muebles, que suelen ser llamados "bienes de capital"(16); y bienes inmuebles, que son denominados "bienes de consumo duradero"(17).

(15) León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 56.

(16) Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 95.

(17) Idem.

La cosa, de acuerdo con lo previsto por el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal, debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y estar dentro del comercio.

La jurista León Tovar(18), considera que no existe impedimento legal alguno para celebrar un contrato de arrendamiento financiero, cuyo objeto sea otorgar un derecho, pudiendo ser una patente o una marca, ya que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no contempla disposición alguna en contrario.

El segundo elemento real de nuestro contrato es el precio, que de acuerdo con lo previsto por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, debe ser una cantidad en dinero determinada o determinable, que deberá cubrir el valor de adquisición del bien que se toma en arrendamiento financiero, las cargas financieras y los demás accesorios; a diferencia de el contrato de arrendamiento previsto por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398, en el cual puede darse como pago cualquiera otra cosa equivalente, aun y cuando no sea dinero; en el arrendamiento financiero siempre debe-

(18)Cfr. León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 51.

rá pagarse el precio en dinero.

2.7. ELEMENTOS FORMALES.

De acuerdo con lo previsto por el último párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que textualmente dispone "Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público. . .", el contrato de arrendamiento financiero siempre deberá ser revestido de la forma escrita para que éste tenga validez; por otra parte, de conformidad con lo contemplado por el artículo 76 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la documentación relacionada con la solicitud y contratación de operaciones de las arrendadoras financieras, sólo podrá usarse cuando ésta haya sido aprobada por la Comisión Nacional Bancaria respecto de su contenido y de los caracteres empleados en su redacción, para que éstos sean legibles; asimismo, dicha documentación deberá incluir las cláusulas invariables o esenciales que administrativamente fije la Comisión Nacional Bancaria, mediante disposiciones generales. (19)

(19)Cfr. Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 97.

2.8. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

En este apartado expondremos los derechos y obligaciones que las partes (arrendatario y arrendadora financiera) adquieren al celebrar un contrato de arrendamiento financiero.

En primer término, nos referiremos a los derechos y obligaciones que adquiere el arrendatario; los cuales son los siguientes:

Consideramos que la obligación más importante que tiene el arrendatario, es la de pagar el precio en términos de ley y los convenidos; y esta obligación se adquiere, salvo pacto en contrario, desde la firma del contrato, aun y cuando la arrendadora financiera no haya hecho la entrega material de los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero; lo anterior es previsto por el artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Encontramos que a diferencia del contrato de arrendamiento contemplado por el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual la renta debe pagarse hasta que sea entregado el bien que se va a usar o gozar (artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal); en el arrendamiento financiero deberá pagarse desde el momento en que se firma el contrato, siempre y cuando no se pacte lo -

contrario.

El artículo 29 de la Ley General de Organizaciones y - Actividades Auxiliares del Crédito, dispone que la arrendataria, salvo pacto en contrario, queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal de la cosa, y a dar el mantenimiento necesario a la misma; y como consecuencia deberá hacer las reparaciones que requiera el bien por su cuenta, y adquirir las refacciones e implementos para que se encuentre en estado de uso; considerándose las refacciones e implementos mencionados incorporados al bien objeto del contrato, y por lo tanto, sujetos a los términos del mismo.

Servirse de la cosa solamente para el uso convenido, - o conforme a la naturaleza y destino de la misma, es otra de las obligaciones del arrendatario prevista por el segundo párrafo del artículo 29 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; y como consecuencia es responsable de los daños que sufra el bien, ya sea por darle un uso distinto del convenido, o contrario a la naturaleza y destino de la cosa, o por culpa o negligencia del arrendatario o de sus empleados o terceros.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 30 de la - Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del

Crédito, la arrendataria tiene la obligación de seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, así como el bien o los bienes objeto del contrato, que la arrendadora financiera deberá adquirir; asimismo, el precepto mencionado no considera responsable a la arrendadora financiera del error u omisión en la descripción de los bienes objeto del contrato contenida en el pedido u orden de compra. Por ello señala que la firma de la arrendataria en cualquiera de los documentos mencionados implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignados.

Congruente con lo anterior la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 31, establece que la arrendataria, salvo pacto en contrario, sufrirá los vicios o defectos ocultos que impidan el uso parcial o total de la cosa, así como la pérdida parcial o total del bien, aun y cuando se ocasione por caso fortuito o fuerza mayor; de igual manera correrá todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daño que pudieran sufrir los bienes dados en arrendamiento financiero, sin quedar liberado de la obligación de pagar el precio a la arrendadora financiera en la forma y términos legales y convenidos.

Cuando el bien adquirido en arrendamiento financiero -

tenga vicios ocultos, el arrendatario tiene derecho a que la arrendadora financiera le transmita los derechos que le corresponden como comprador, para que los pueda ejercitar, o bien sea legitimado para que en representación de la misma pueda ejercitar tales derechos; en virtud de que salvo pacto en contrario el arrendatario sufrirá dichos vicios y no quedará liberado de la obligación de pago en la forma y términos legales y convenidos.

En relación al segundo supuesto contenido en el artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que prevee que salvo pacto en contrario, la arrendataria sufrirá la pérdida total o parcial de los bienes tomados en arrendamiento financiero, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor; y que deberá cumplir con la obligación de pagar el precio en la forma convenida, la jurista Soyla H. León Tovar, apunta que "Dicha hipótesis es de dudosa aplicación para diversos autores, pues se llegaría al absurdo de pagar por el uso de una cosa que ha desaparecido sin su culpa o negligencia, lo que debe producir la extinción de la relación contractual y, como consecuencia, la liberación del pago de las parcialidades no vencidas, pues al no poder gozar de los bienes falta la causa de dicho pago; de ahí que mientras no se repare o reponga el bien, no se puede obligar a dicho arrendatario financiero al pago; lo contrario daría lugar a la existencia de un enriquecimiento injustificado y abusivo que rompería el justo

equilibrio de las contraprestaciones y sería contrario a la buena fe".(20)

El pago del precio que esta obligado a cubrir el arrendatario, aun cuando el bien se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, tiene lugar por la esencia del negocio, toda vez que no estamos en presencia de un contrato de arrendamiento como el contemplado por el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, sino que se trata de un negocio jurídico de financiamiento.(21)

El artículo 32 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su primer párrafo, obliga al arrendatario a realizar las acciones que correspondan, cuando el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero sufra cualquier acto de terceros, y con ello se afecte el uso o goce, posesión o propiedad de dicho bien; de igual manera queda obligado a ejercer las defensas necesarias cuando por algun acto o resolución de autoridad se afecte la propiedad o posesión del bien. Cuando exista alguna de las eventualidades, el arrendatario debe hacerlo del conocimiento de la arrendadora financiera en el término de tres días hábiles, contados a partir de que se tenga co-

(20)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 71.

(21)Cfr. Idem.

nocimiento de aquellas eventualidades, y en caso de omisión será responsable de los daños y perjuicios que pueda sufrir la arrendadora financiera, la cual podrá ejercitar las --- acciones y defensas si éstas no se han realizado o se ejercieron inadecuadamente, o por así convenir a sus intereses, sin perjuicio de las que realice el arrendatario, al que deberá legitimar la arrendadora financiera para que en su representación ejercite acciones o defensas en caso de ser necesario.

El contar con un seguro o garantía que cubra, en los - términos que se convenga, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de esos bienes, con motivo de su posesión y uso, así como responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de dichos bienes, cuando se trate de cosas que puedan causar - daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades, es una cláusula que debe ser contenida en los contratos de -- arrendamiento financiero, la cual es exigida por el primer párrafo del artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; el segundo párrafo - del precepto mencionado dispone que debe señalarse como primer beneficiario en los contratos o documentos en que conste la garantía, a la arrendadora financiera, a efecto de -

que se cubra con el importe de la indemnización de los saldos pendientes a la organización auxiliar del crédito; si dicha indemnización fuera insuficiente, la arrendataria está obligada a pagar el faltante.

En el supuesto de que se hubiera convenido en el contrato de arrendamiento financiero, que el seguro debiera -- ser contratado por el arrendatario, y éste no cumpliera dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora podrá contratar el seguro, y las primas, así como los gastos de éste serán por cuenta del arrendatario.

Otra de las obligaciones que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito impone en sus artículos 25 y 27 al arrendatario, es la de adoptar al vencimiento del contrato una de las opciones terminales enunciadas en el artículo 27 del ordenamiento indicado; que puede ser la compra de los bienes que se han estado usando en un precio inferior a su valor de adquisición, la prórroga del contrato en relación al uso y goce de los bienes, o -- bien a participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero.

La elección de la opción terminal podrá pactarse desde el momento en que se celebre el contrato, y en caso de in -

cumplimiento, el arrendatario deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera.

De igual manera, podrá facultarse al arrendatario en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento-financiero, para que adopte la opción terminal que desee al finalizar el plazo obligatorio del contrato, en la inteligencia de que deberá notificar a la arrendadora financiera por escrito cual de ellas va a adoptar por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, y en caso de omisión deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados a la organización auxiliar del crédito.

Ahora dedicaremos nuestra atención a las obligaciones y derechos que tiene la arrendadora financiera frente al arrendatario.

La primera obligación impuesta es la adquisición del bien o de los bienes objeto del contrato de arrendamiento-financiero, la cual es contemplada por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pero según el autor Javier Arce Gargollo, "el arrendatario debe contribuir a su cumplimiento al seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, y al autorizar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del pedido o compra".(22)

(22)Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 98.

Otra obligación de la arrendadora financiera es la de entregar los bienes objeto del contrato; la cual es prevista por el artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Dicha entrega podrá hacerla la arrendadora financiera en forma directa, o bien a través del proveedor, fabricante o constructor, en las fechas convenidas, debiendo entregar la arrendadora financiera a la arrendataria los documentos necesarios para que que de legitimada a fin de recibir los bienes.

Normalmente la organización auxiliar del crédito denominada arrendadora financiera, "optará por la entrega con la intervención del proveedor, ya que ello le asegura librarse de ciertas consecuencias o efectos propios de la entrega, como son el traslado o instalación de los bienes o ciertos riesgos de daños o pérdidas".(23)

Conceder el uso o goce de los bienes adquiridos a un plazo forzoso, es otra de las obligaciones de la arrendadora financiera; el plazo de duración normalmente "se determina en función del lapso de utilización estimado necesario para la explotación económica del bien y del período de amortización necesario para el arrendador financiero".(24)

(23) León Tovar Soylá H., op. cit., pág. 116

(24) Ibidem, pág. 119.

Ahora bien, la arrendadora financiera sólo concede el uso o goce de los bienes, no el uso o goce pacífico de los mismos, en virtud de que salvo pacto en contrario, el arrendatario deberá realizar las acciones necesarias para defender el uso o goce de los bienes cuando éstos se vean afectados por actos de terceros.

La arrendadora financiera debe transmitir a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor cuando los bienes adquiridos tengan vicios o defectos ocultos, y si se pactó que quien sufriría éstos fuera precisamente la arrendataria.

Finalmente el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece una obligación de no hacer para la arrendadora financiera que es la de no oponerse al ejercicio de la opción terminal que debe elegir el arrendatario.

En relación a los derechos de la arrendadora financiera podemos señalar que ésta tiene derecho a contratar el seguro o garantía a que hace referencia el artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, si éste no es contratado por el arrendatario dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, en la inteligencia de que las primas y los gastos de dicho seguro correrán por cuenta del arrendatario.

Asimismo el segundo párrafo del artículo 34 de la Ley de la materia, le concede el derecho a la arrendadora de ser designada como primer beneficiario del seguro o garantía mencionada.

Otro de los derechos de la arrendadora financiera, es la indemnización que debe hacer el arrendatario por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la omisión de notificar por escrito la opción terminal que debe elegir un mes antes del vencimiento del contrato.

Cuando el arrendatario haya sufrido algunas de las eventualidades a que se refiere el artículo 32 de la mencionada Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la arrendadora financiera tiene derecho a ejercitar las acciones y defensas necesarias por así convenir a sus intereses, cuando no se hayan efectuado o cuando se ejerciten inadecuadamente.

La arrendadora financiera puede pedir al juez posesión de los bienes dados en arrendamiento financiero cuando el arrendatario no haya cumplido con las obligaciones del contrato. El juez declarará de plano la posesión cuando así lo pida la arrendadora financiera en la demanda durante el juicio seguido contra su deudor, siempre que se presente el contrato correspondiente debidamente registrado y el estado

de cuenta certificado por el contador de la empresa, en este supuesto la parte actora; en virtud de que dichos documentos hacen fe (artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito), salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo del arrendatario.

Como podemos observar la mayoría de las prestaciones son a cargo del arrendatario, y las obligaciones que le son impuestas a la arrendadora financiera son mínimas, y ello se debe según la autora Soyla H. León Tovar, a que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito "reprodujo el clausulado de los contratos leoninos celebrados por las arrendadoras financieras mexicanas".(25)

2.9. OPCIONES TERMINALES.

Como se indicó en el apartado anterior, el adoptar alguna de las opciones terminales previstas por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, es una obligación a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero.

(25)León Tovar Soyla H., op cit., pág. 73.

El artículo 27 de ordenamiento mencionado, prevee lo siguiente:

"ART. 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

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

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de

esta ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato".

La obligación a cargo del arrendatario de adoptar alguna de las opciones terminales se cumple en dos momentos; el primero de ellos es la elección de la opción terminal que puede ser la compra del bien que se tomó en arrendamiento financiero en un precio inferior al valor de adquisición, la prórroga del contrato pagando un precio inferior a los pagos periódicos que se venían efectuando, o bien el participar con la arrendadora financiera de la venta del bien a un tercero; en la inteligencia de que podrá elegir el arren

- 63 -

datario alguna otra opción terminal, siempre que dicha opción cumpla con los requisitos previstos por el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y sea autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; el segundo momento es la ejecución de la opción electa, que se llevará a cabo al concluir el plazo del vencimiento del contrato.

Cuando el arrendatario elige la opción prevista por la fracción I del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que se refiere a la compra del bien que se ha venido usando o gozando, el precio que debe pagar la arrendataria tendrá que ser inferior al valor de adquisición cuando éste se haya establecido en el contrato; en caso contrario, el precio deberá ser inferior al valor de mercado a la fecha en que la arrendadora financiera lo adquirió, conforme a lo pactado en el contrato; este precio "generalmente es simbólico y oscila entre el cinco y el siete por ciento del valor original del bien, debido a que casi se ha cubierto en su totalidad el precio durante el periodo de uso".(26)

Por su parte el Profesor Oscar Vázquez del Mercado, se

(26) León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 78.

ñala que "Dado la constante disminución del valor del peso- y el aumento progresivo de los llamados bienes de consumo - y de capital, pudiera darse que en poco tiempo esta opción, en la forma actualmente estructurada, deje de funcionar". - (27)

La fracción II del artículo 27 de la Ley General de Or- ganizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, prevee - la segunda opción terminal que es la de continuar con el -- uso o goce temporal de los bienes tomados en arrendamiento- financiero con una renta inferior a la que se venía pagan - do, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; a este respecto el Doctor Arturo Díaz Bravo, indica que "al vencer la prórroga volverán a presentarse estas tres alter- natives" (28); por nuestra parte consideramos que una vez - concluida la prórroga deberán devolverse los bienes a la -- arrendadora financiera, en virtud de que ya se ha adoptado- una de las opciones terminales previstas por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxilia - res del Crédito, concluyendo con ello las obligaciones de - la arrendadora financiera.

El participar con la arrendadora financiera en el pre-

(27) Vázquez del Mercado Oscar, op. cit., pág. 512
(28) Díaz Bravo Arturo, op. cit., pág. 99.

cio de la venta de los bienes a un tercero, en la proporción y términos que se convengan en el contrato, es otra de las opciones terminales por la que puede optar la arrendataria, la cual es prevista por la fracción III del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, permitiéndole "al arrendatario financiero recuperar parte de la cantidad erogada por el uso o goce de los bienes".(29)

El multicitado artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, contempla la posibilidad de que el arrendatario elija alguna otra opción terminal distinta a las tres anteriores, siempre que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general autorice esa opción terminal, la cual deberá cumplir con los requisitos previstos por el primer párrafo del artículo 25 de la Ley de la materia, el cual proporciona el concepto de nuestro contrato.

Algunas de las opciones terminales distintas a las previstas por las tres fracciones del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pueden ser el "dar el bien en fideicomiso y señalar co-

(29) León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 81.

mo fideicomisarios a las partes del arrendamiento financiero; o darlo en arrendamiento a un tercero y compartir con la arrendadora financiera el producción de la renta".(30)

2.10. CAUSAS DE TERMINACION.

La forma natural de terminar un contrato de arrendamiento financiero, se presenta cuando haya concluido el plazo forzoso del uso o goce de los bienes, y se hayan cumplido todas las obligaciones previstas en el contrato, así como por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; y se haya adoptado alguna de las opciones terminales previstas por el artículo 27 de la Ley de la materia; es decir, en el momento en que se concluye con la obligación ya sea de haber adquirido el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero; haber prorrogado el contrato y entregado el bien a la arrendadora financiera; o -- bien haber recibido la participación de la venta del bien a un tercero; esta sería la forma normal de dar por concluido el contrato.

Otra de las causas de terminación del contrato de --- arrendamiento financiero, es la contemplada por el artículo

(30)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 82.

33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que prevee el supuesto de que la arrendataria no cumpla con las obligaciones pactadas en el contrato y contenidas en la Ley. En este supuesto la arrendadora financiera podrá pedir al juez la posesión del bien objeto del contrato en la demanda o durante el juicio seguido contra la arrendataria por incumplimiento, acompañando el contrato correspondiente, debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar del crédito; en este caso el juez decretará de plano la posesión del bien a favor de la arrendadora financiera, en virtud de que dicha documentación según el artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, hace fe salvo prueba en contrario, dando con ello "lugar a la resolución del contrato".(31)

Finalmente en el contrato de arrendamiento financiero puede pactarse que el arrendatario se obligue a contratar el seguro o garantía a que hace referencia el artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y en el supuesto de que omita esta obligación, daría lugar a la rescisión del contrato, según manifiesta el artículo 35 del ordenamiento indicado:

(31)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 127.

"ART. 35.- Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria".

CAPITULO III. ANALISIS COMPARATIVO DE LOS CONTRATOS - DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.1. NATURALEZA JURIDICA.

Partiendo del significado de naturaleza que es la -- "esencia y propiedad característica de cada ser"(1), podemos apuntar que la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento y arrendamiento financiero debe ser aquella - propiedad, característica y esencia que los distingua uno - de otro.

Por lo que hace a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento regulado por el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398, se trata de un contrato en el cual su esencia y propiedad característica para la - existencia del mismo, es que una persona otorgue el uso o - goce temporal de un bien a otra persona, con un propósito - determinado y previsto en el contrato, la cual debe pagar - un precio cierto, dando como resultado una serie de obligaciones por parte del arrendador con la finalidad de asegurar al arrendatario el uso o goce del bien, por lo que una vez entregada la cosa objeto del contrato, debe mantenerla-

(1) Palomar de Miguel Juan, "Diccionario Para Juristas", -- Edit. Mayo Ediciones, S. de R.L., México, 1981, Primera Edición, pág. 902.

en estado que permita el uso convenido, así como garantizar su uso pacífico, en la inteligencia de que en el contrato de arrendamiento, el arrendatario no tiene el ánimo de ser propietario de la cosa, sino de usarla para lo convenido, y entregarla una vez que haya concluido el plazo pactado en el contrato.

Por las características mencionadas del contrato de arrendamiento regulado por el primer párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, observamos que cuenta con su naturaleza jurídica delimitada, sin existir un problema tan complejo como sucede con la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero previsto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 25; en virtud de que este contrato desde su denominación ha sido prejuzgado con una naturaleza arrendaticia; así existen autores como el Profesor Arturo Díaz Bravo(2), quien afirma que "el arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador", el autor citado toma como base para sustentarlo que considera como naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero, lo dispuesto por el primer párra-

(2)Díaz Bravo Arturo, op. cit., pág. 102

fo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", de igual manera cita los artículos 2243- y 2244 del Código Civil para el Distrito Federal, para fundamentar la promesa unilateral de venta por parte del arrendador.

Por su parte el Autor Ramón Sánchez Medal(3), también sostiene que el contrato de arrendamiento financiero es un pacto conformado con la unión de dos contratos diferentes, en virtud de que en los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos de bienes muebles, pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas, denominando al contrato que nos ocupa como -- "arrendamiento-venta".

El Jurista Manuel Broseta Pont(4), expresa que "La naturaleza jurídica del contrato es compleja. Pensamos que quizá participe de algunas notas del arrendamiento, al que se le añade una opción de compra en favor del arrendatario!"

(3)Cfr. Sánchez Medal Ramón. op. cit., pág. 65.

(4)Broseta Pont Manuel, "Manual de Derecho Mercantil", Edit. Tecnos, S.A., Novena Edición, Madrid, 1991, pág. 456.

Los tres autores citados sostienen que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero es producto de la unión de dos contratos preexistentes, es decir, -- que lo consideran un contrato mixto; por nuestra parte consideramos que el contrato de arrendamiento financiero es un contrato unitario y no mixto, en virtud de que se trata de un solo negocio jurídico con situaciones complejas.

El maestro Javier Arce Gargollo(5), manifiesta que "Si este contrato típico del arrendamiento financiero no estuviera legislado, nos obligaría a pensar que estamos frente a un solo negocio que se produce por la unión de contratos-recíproca; es decir, convenios distintos y autónomos que es tán vinculados por una unidad teleológica, por un fin que sólo se consigue con la celebración de ellos como un todo".

El autor Eduardo Boneo Villegas, citado por la jurista Soyla H. León Tovar(6), manifiesta que "inicialmente el arrendamiento financiero fuera considerado como un arrendamiento; ello se debió a que efectivamente se trataba de un contrato de esa naturaleza, pero cuando aquel nace y se desarrolla, decididamente se separa del segundo al grado de no compartir su naturaleza sino de constituir un nuevo con-

(5)Arce Gargollo Javier, op. cit., pág. 116

(6)León Tovar Soyla H., op. cit., pág. 172.

trato".

Para concluir, expondremos nuestro punto de vista en relación a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero.

El contrato de arrendamiento financiero cuenta con naturaleza jurídica distinta de la del contrato de arrendamiento, en virtud de que aquel negocio jurídico tiene un fin distinto al de éste; toda vez que el fin de celebrar un contrato de arrendamiento financiero por parte del llamado arrendatario, es el conseguir financiamiento con el objeto de no hacer una erogación destinada a la adquisición de bienes muebles o inmuebles, pudiendo distraer cierta cantidad de dinero con el fin de cubrir otras necesidades de su negocio o personales, pagando una mensualidad por el uso o goce de los bienes adquiridos por la arrendadora financiera, y al finalizar el plazo quizá ser propietario de dichos bienes.

Asimismo, sostenemos que el contrato de arrendamiento financiero es un negocio jurídico que cuenta con naturaleza crediticia, siendo un contrato único; aún y cuando algunos autores tomando en cuenta su complejidad, lo consideren mixto, tratando de encuadrar en él contratos aislados preexistentes.

Consideramos que el arrendamiento financiero tiene una naturaleza crediticia en virtud de que el "crédito es la transferencia de bienes que se hacen un momento dado por una persona a otra, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado, y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mismos. Es de aclarar que el crédito no solo puede otorgarse en dinero, sino también en especie"(7).

Así por ejemplo, el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente que celebra un banco con un futuro tarjeta habiente, cuenta con una naturaleza jurídica crediticia, al igual que el contrato de arrendamiento financiero, en virtud de que en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, el banco se obliga a poner una suma de dinero a disposición del tarjetahabiente (acreditado), o a contraer por cuenta de éste una obligación para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma, términos y condiciones convenidas quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de las que disponga, o a cubrirla oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen, artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(7)Acosta Romero Miguel, "Derecho Bancario", Edit. Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1991, pág. 527.

Es decir que tanto el contrato de apertura de crédito - en cuenta corriente y el de arrendamiento financiero cuentan con las características esenciales para ser considerados con naturaleza crediticia, toda vez que en ambos casos se otorga riqueza presente por parte de una empresa, (en el caso del arrendamiento financiero una arrendadora financiera) y los acreditados se obligan a devolver esa riqueza en un plazo de terminado incluyendo ciertos intereses a beneficio de la empresa.

Por lo anterior consideramos que el contrato de arrendamiento financiero es un negocio jurídico que cuenta con naturaleza crediticia siendo un contrato único no pudiéndose encuadrar en él ni un contrato de arrendamiento ni una promesa de venta, toda vez que es un instrumento jurídico de financiamiento que coadyuva a las instituciones bancarias de nuestro país.

3.2. SUJETOS QUE INTERVIENEN EN AMBOS CONTRATOS.

En primer lugar nos ocuparemos de la denominación que la Ley da a los sujetos que llegan a celebrar un contrato de arrendamiento, o bien, un contrato de arrendamiento financiero.

Por lo que hace al contrato de arrendamiento, el Código

Civil para el Distrito Federal, denomina arrendador a aquella persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien a otra, que puede ser una persona física o moral.

En relación a la persona que se obliga a pagar un precio por el uso o goce de una cosa, este es denominada por el mismo cuerpo legal como arrendataria, la cual también puede ser una persona física o moral.

Por otra parte, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito denomina arrendadora financiera a aquella persona jurídica colectiva que celebra un contrato de arrendamiento financiero, obligándose a adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a otra persona.

En el caso de la arrendadora financiera, esta invariablemente deberá ser una persona jurídica colectiva, es decir que debe organizarse como una sociedad anónima y obtener autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para poder ser considerada una organización auxiliar del crédito, y por ello una arrendadora financiera.

Por lo que toca a la parte que se obliga a pagar por el uso o goce de los bienes adquiridos por la arrendadora

financiera un precio determinado o determinable en parcialidades, ésta es denominada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito como arrendataria.

En el contrato de arrendamiento, el arrendador no se obliga a adquirir el bien o los bienes que el arrendatarioquiera para otorgárselos en arrendamiento, en virtud de que el contrato de arrendamiento se celebra en base a un bien que generalmente ya es propiedad del arrendador. Por el contrario, en el contrato de arrendamiento financiero la parte denominada arrendadora financiera, se obliga a adquirir el bien que la arrendataria elija para ser objeto del contrato, es decir, que la arrendadora financiera se convierte en propietaria del bien elegido por la arrendataria-cumpliendo así con una obligación que le corresponde según la Ley.

Como podemos observar la adquisición que hace la arrendadora financiera del bien o los bienes para celebrar el contrato de arrendamiento financiero, es una diferencia que existe con el arrendamiento, y consideramos que la adquisición de la cosa se hace en virtud de que la arrendataria en el caso del arrendamiento financiero puede llegar a ser propietaria del bien objeto del contrato, si así lo desea, no siendo el caso del arrendamiento, toda vez que tendría que existir el supuesto de que el arrendador quisiera vender el bien, y en este caso según el artículo 2447 del Código Ci -

vil para el Distrito Federal, el contrato debe haber durado más de cinco años, el arrendatario debe haber hecho mejoras en la finca arrendada y debe estar al corriente en el pago de sus rentas; en cambio en el contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la obligación de elegir alguna de las opciones terminales previstas por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, dentro de las cuales se contempla la adquisición del bien que puede elegir la arrendataria.

Tratándose de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, encontramos otras dos diferencias en cuanto a la posibilidad de que el arrendatario llegara a ser propietario de la finca arrendada.

Lo anterior tiene como base los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio y 23 de septiembre de 1993; el primero de ellos reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, en la inteligencia de que nosotros sólo haremos referencia a las modificaciones realizadas al Código Civil para el Distrito Federal; el segundo decreto, modifica los artículos transitorios del primero estableciendo que la entrada en vigor de las reformas publicadas el 21 de julio de 1993, será-

- 79 -

a partir del 19 de octubre de 1998, con la excepción de que se aplicarán dichas reformas a partir del 19 de octubre de 1993 cuando se trate de inmuebles que no se encuentren -- arrendados al 19 de octubre de 1993, cuando se encuentren - arrendados antes de dicha fecha siempre que su uso sea distinto de la habitacional y cuando la construcción sea nueva.

Ahora bien, la primera diferencia en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación - que no le son aplicables las reformas del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de -- 1993, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2448I del Código Civil para el Distrito Federal, para que el arrendatario pueda llegar a ser propietario del bien tomado en arrendamiento, debe existir el deseo de vender por parte del arrendador y el arrendatario necesariamente debe estar al corriente del pago de sus rentas; dándose esos dos supuestos el arrendatario gozará del derecho del -- tanto.

Para ejercitar el derecho del tanto es necesario sujetarse a lo dispuesto por el artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dispone que se deberá dar aviso al arrendatario en forma indubitable del deseo de vender el bien, precisando el precio, términos, condiciones y -

modalidades de la compra venta, contando el arrendatario -- con quince días para expresar al propietario su voluntad de hacer uso de dicho derecho; cuando la oferta inicial sea -- cambiada en cualquiera de sus términos, el propietario deberá hacerlo del conocimiento del arrendatario, el cual contará con un nuevo plazo de 15 días para comunicar su deseo de ejercitar el derecho del tanto; cuando el cambio de la oferta se refiere al precio, si se trata de un incremento o decremento del diez por ciento o menos, no estará obligado a^dar un nuevo aviso el propietario. Los notarios previamente a la autorización de la escritura de compra venta debenterciorarse de que se haya cumplido con este procedimiento, en vista de que la compra venta así como su escrituración - realizadas sin cumplirlo, son nulas de pleno derecho y los-notarios incurrirían en responsabilidad en los términos de la Ley de la Materia.

El profesor Rafael Rojina Villegas(8) apunta que el derecho del tanto es regulado por los artículos 2304 y 2305 - del Código Civil para el Distrito Federal contemplando el - supuesto de que si no se cumple con el derecho del tanto la venta tiene validez, debiendo pagar los daños y perjuicios- ocasionados al afectado por no respetar dicho derecho, pero

(8)Cfr. Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV Contratos, Vigésima Primera Edición, Edit. Porrúa, S.A., pág. 259.

aplicado al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, la compra venta es nula y esto se debe a que los preceptos mencionados sólo regulan compras y ventas de cualquier bien inmueble.

Como podemos observar, en el contrato de arrendamiento financiero la posibilidad de que el arrendatario llegue a ser propietario del bien tomado en arrendamiento financiero, se debe a una obligación, que es la de elegir una de las opciones terminales previstas por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en cambio la posibilidad de que el arrendatario sea propietario del bien en un contrato de arrendamiento de una finca urbana destinada a la habitación, que no le sea aplicable el decreto del 21 de julio de 1993, no se debe a una obligación por parte del arrendatario, sino a un derecho que para poder llegar a existir son necesarios los supuestos de que el propietario quiera vender y se sigan las reglas dispuestas por el artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, así como estar el arrendatario al corriente del pago de sus rentas.

Ocupándonos de la segunda diferencia del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que si les son aplicables las reformas del decreto publicado el 21 de julio de 1993, encontramos que para que el arrendatario pueda convertirse en propietario de la finca

arrendada deben darse los supuestos que prevee el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir -- que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y estar al corriente en el pago de sus rentas, - cuando esto acontece en igualdad de condiciones en caso de venta debe preferirse al arrendatario.

El artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal, reformado por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, contiene el - procedimiento a seguir para otorgar el derecho de preferencia al arrendatario; dicho procedimiento es el siguiente: - El propietario deberá dar al arrendatario el aviso por escrito de su deseo de vender, precisando precio, términos, - condiciones y modalidades de la compra venta, el arrendatario cuenta con quince días para dar aviso por escrito al - arrendador de ejercitar el derecho de preferencia, y deberá exhibir en ese momento las cantidades contenidas de la oferta, en caso de que el arrendador modifique cualquiera de - los términos de la oferta inicial, deberá comunicárselo al arrendatario por escrito, el cual contará con un nuevo plazo de igual tiempo para contestar, cuando la modificación - de la oferta sea solamente en relación al precio y el incremento o decremento sea del diez por ciento o menos, no estará obligado a dar el nuevo aviso.

Cuando no se cumpla con el procedimiento mencionado el arrendatario tendrá derecho a demandar daños y perjuicios y la indemnización no podrá ser inferior al cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, dicha acción prescribe a los sesenta días después de tener conocimiento de la compra venta al arrendatario.

En caso de que el arrendatario no cumpliera con la obligación de contestar la oferta precluye su derecho de preferencia.

Como podemos observar las reformas que contiene el decreto publicado el 21 de julio de 1993, en relación con el derecho del tanto es que impone una serie de supuestos al arrendatario para que pueda hacer uso de él, y no declara la compra venta hecha en contravención a lo dispuesto por el artículo 2448J del Código Civil para el Distrito Federal nula de pleno derecho, en virtud de que esta subsiste y sólo impone la pena del pago de daños y perjuicios al arrendador incumplido.

En este caso, la diferencia que encontramos con el contrato de arrendamiento financiero para que el arrendatario pueda llegar a ser propietario del bien tomado en arrendamiento es esencialmente que en el arrendamiento financiero

la posibilidad de ser propietario el arrendatario se debe a una obligación de elegir alguna de las opciones terminales - prevista por el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito, y en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que le son aplicables las reformas del decreto del 21 de julio de 1993, existe un derecho que para que surja deben darse una serie de supuestos previstos por la Ley.

La parte denominada arrendataria en ambos contratos, debe pagar un precio por el uso o goce del bien objeto del contrato; aqui encontramos otra diferencia entre el arrendamiento y el arrendamiento financiero, en virtud de que en el contrato de arrendamiento el precio puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada, artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal; en cambio en el contrato de arrendamiento financiero debe pagarse siempre en una cantidad de dinero determinada o determinable.

Consideramos que el pago que hace la arrendataria en el contrato de arrendamiento financiero, que la Ley expresamente señala debe consistir en "una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios", - es por la naturaleza crediticia del contrato en comento, en vista de que el monto total de los pagos parciales que se ha

cen, son calculando cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios que la arrendadora financiera efectuó para ser propietaria del bien objeto del contrato.

El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al contemplar la contra -- prestación de la arrendataria consistente en hacer pagos parciales que cubran el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, se refieren a que la parte denominada arrendataria además de cubrir el valor del bien con los pagos parciales, deberá pagar las cargas financieras, es decir los intereses que percibirá la arrendadora financiera por haberle otorgado un crédito para que el -- arrendatario pudiera usar el bien elegido.

Por lo que toca al contrato de arrendamiento, el monto total de los pagos periódicos que debe hacer el arrendatario, no son calculados con el fin de cubrir el valor del bien que toma en arrendamiento, en atención a que al celebrar este tipo de contratos no se hace con el ánimo de llegar a ser propietario, sino de obtener el uso del bien temporalmente sin contar el arrendatario con la obligación de elegir alguna opción de compra o alguna otra.

Por otra parte, la obligación de pagar el precio en el-

caso del contrato de arrendamiento, debe cumplirse desde el día en que se reciba la cosa arrendada, sin importar la fecha de la firma del contrato siempre que no exista pacto en contrario de las partes, artículo 2426 del Código Civil para el Distrito Federal, mientras tanto en el contrato de arrendamiento financiero dicha obligación de pago comienza desde la firma del contrato, aún y cuando la arrendadora financiera no hubiera hecho la entrega material del bien objeto del contrato, en la inteligencia de que esto puede ser modificado por así haberlo pactado las partes.

Una diferencia más que encontramos entre el contrato de arrendamiento financiero con el contrato de arrendamiento, es la obligación que tiene la arrendataria, en el contrato de arrendamiento financiero, de hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran para conservar el bien objeto del contrato, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios para conservar el bien tomado al celebrar dicho contrato; siempre que no exista pacto en contrario, de igual manera, todas aquellas refacciones, implementos o bienes que se adicionen al objeto del contrato se consideran incorporados a éste, y se sujetarán a los términos del contrato, artículo 29 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Tratándose del contrato de arrendamiento, y atendiendo lo previsto por la fracción II del artículo 2412 del Código

Civil para el Distrito Federal, es el arrendador quien está obligado, aún sin existir pacto expreso, a hacer todas las reparaciones necesarias para conservar el bien objeto del contrato, quedando obligado el arrendatario unicamente a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que son ocasionados por el uso del bien, artículo 2444 del Código Civil para el Distrito Federal.

Podemos observar que en el contrato de arrendamiento financiero, salvo pacto en contrario, la obligación de hacer las reparaciones del bien, cualesquiera que éstas sean, corren a cargo del arrendatario, tal vez por la posibilidad que tiene éste de llegar a ser propietario del bien; por el contrario en el contrato de arrendamiento, dicha obligación corresponde al arrendador, con la excepción de que el arrendatario solo queda obligado a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, además de informar al arrendador a la brevedad posible la necesidad de hacer las reparaciones, con la observación de que si incumple con esta última obligación, deberá de pagar los daños y perjuicios ocasionados al arrendador por causa de su omisión, artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal.

Encontramos otra diferencia entre los multicitados contratos, que se refiere a la parte contratante que corre el riesgo de que los bienes presenten vicios ocultos, o lleguen a perderse total o parcialmente.

En relación al contrato de arrendamiento, la parte denominada arrendador, está obligada a responder por los vicios o defectos ocultos que presente el bien objeto del contrato anteriores a la celebración del mismo, pagando al arrendatario los daños y perjuicios que sufra por ellos.

Cuando los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada sobrevengan en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario, y éstos impidan el uso de la cosa arrendada, la arrendataria podrá pedir la reducción del pago de la renta o bien la rescisión del contrato, siempre que los vicios ocultos no hayan sido de su conocimiento antes de celebrar el contrato, artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el caso del arrendamiento financiero, quien sufre el riesgo por la aparición de vicios o defectos ocultos en el bien objeto del contrato, salvo pacto en contrario, es la parte denominada arrendataria, a la cual, la arrendadora financiera transmitirá los derechos que como compradora tiene para que pueda ejercitarlos en contra del vendedor, fracción I del artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con la indicación de que cuando surjan vicios o defectos ocultos en el arrendamiento financiero, lejos de que la arrendataria pueda pedir la reducción del pago de la renta o la rescisión del contra

to, como sucede en el contrato de arrendamiento, deberá cubrir sus pagos en la forma prevista por la ley y convenida en el contrato.

Por lo que hace a la pérdida de la cosa; en el contrato de arrendamiento el riesgo corre a cargo del arrendador, siempre que la pérdida del bien no haya sido ocasionada por culpa del arrendatario, porque de así serlo el riesgo es -- por parte de éste.

Ahora bien, cuando se trata de un contrato de arrendamiento financiero, salvo pacto en contrario, el riesgo de -- la pérdida total o parcial del bien estará a cargo del --- arrendatario, fracción II del artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, debiendo cumplir con la obligación de pago convenida en el -- contrato.

El artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y - Actividades Auxiliares del Crédito contempla la obligación- de que en los contratos de arrendamiento financiero se cuen- te con un seguro o garantía que cubra los riesgos de cons - trucción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, y los daños o pérdidas que puedan sufrir éstos, por su uso o posesión, así como las responsa- bilidades civiles y profesionales susceptibles de acontecer

en virtud del goce de los bienes.

De igual manera señala que en los documentos que conste la garantía deberá señalarse a la arrendadora como primer beneficiario, con el objeto de que con el importe recibido por la indemnización de la garantía se le cubran a la organización auxiliar del crédito los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que que de obligada como propietaria de los bienes. En caso de que la indemnización no cubra los saldos o responsabilidades mencionadas, la parte denominada arrendataria se encuentra obligada al pago de los faltantes.

Cuando en el contrato se pacte que el seguro o garantía debe ser contratado por la arrendataria, y ésta incumpliera con esa obligación dentro de los tres días siguientes de la celebración del contrato, la arrendadora financiera podrá contratar el seguro corriendo a cargo de la parte incumplida las primas y gastos derivadas de la contratación. En la inteligencia de que la omisión de contratar el seguro o garantía puede ser, contractualmente, causa de rescisión del contrato.

Por lo que se refiere al contrato de arrendamiento, en éste no se contempla la obligación de ninguno de los sujetos que intervienen, de contratar un seguro o garantía que-

cubra los riesgos que pueda sufrir la cosa dada en arrendamiento.

Es de notarse que las diferencias mencionadas entre los sujetos que intervienen en ambos contratos, son en toda ocasión las obligaciones mayores de la parte denominada arrendataria en el contrato de arrendamiento financiero que en el de arrendamiento, y ello atendiendo a la naturaleza crediticia del arrendamiento financiero, en virtud de que en el contrato de arrendamiento son mucho menores las obligaciones a cargo de la arrendataria por el fin que tiene este negocio, que es el otorgar el uso o el goce de un bien a cambio de un precio cierto, no así en el contrato de arrendamiento financiero, por la posibilidad que existe de que la arrendataria llegue a ser propietaria del bien objeto del contrato.

3.3. FORMALIDADES.

Un requisito indispensable para la existencia de un contrato, es el consentimiento, que significa "acuerdo de dos o más voluntades destinadas a producir consecuencias o fines de interés legal en la celebración de cualquier convenio o contrato"(9).

(9)Lisandro Cruz Ponce, Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano", Tomo I, Edit. Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1991, pág. 648.

El artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal, prevee que el consentimiento puede ser expreso, y en algunos casos tácito; cuando es manifestado verbalmente, por escrito o por signos inequívocos se considera expreso, y debe ser considerado tácito cuando existan hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, con la observación de que no podrá considerarse al consentimiento denominado tácito como voluntad para obligarse, cuando así se convenga o cuando la Ley señala que debe manifestarse expresamente.

Existen contratos que se perfeccionan con el simple -- acuerdo de voluntades de las partes contratantes, es decir, -- que no es necesaria la entrega de la cosa, ni exteriorizar -- la voluntad de una manera prevista por la Ley, estos contratos son conocidos como consensuales, pero su característica -- no es sólo la exigencia del consentimiento, sino que por el -- consentimiento quedan perfeccionados(10), siendo el caso de -- los contratos de arrendamiento cuyo monto total de la renta -- anual sea inferior a diez centavos del nuevo peso los cuales -- necesariamente deben ser revestidos de la forma escrita, de -- acuerdo con lo dispuesto por el art. 2496 del Código Civil -- para el Distrito Federal.

(10)Cfr. De Pina Vara rafael, "Elementos de Derecho Civil -- Mexicano", Tomo III, Edit. Porrúa, S.A., Séptima Edición, -- México, 1989, págs. 305 y 306.

En los contratos formales debe cumplirse con una forma determinada por la Ley para producir ciertas consecuencias-jurídicas, pero cuando no se satisface la forma exigida, es tos contratos aún y cuando producen las consecuencias jurídicas que se buscan al celebrarlo, se encuentran afestados de nulidad, cuando se subsana la forma; las consecuencias - jurídicas siguen existiendo, siendo el caso de los contratos de arrendamiento en donde el monto de la renta anual - exceda de diez centavos del nuevo peso y que no le sean -- aplicables las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993; asimismo, los contratos de arrendamiento a los cuales si les son aplicables las reformas mencionadas, no importando el monto de la renta - son considerados contratos formales, en virtud de que el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, reformado el 21 de julio de 1993, prevee que el contrato de arrendamiento sea por escrito.

Es decir, que cuando se celebra un contrato de arrendamiento y este no cumple la forma prevista por la Ley, se -- producen las consecuencias jurídicas buscadas, pudiendo cum plir con la forma prevista por la norma con posterioridad - solo para que el contrato no se encuentre afectado de nulidad relativa.

Los contratos solemnes son aquellos que la Ley exige -

para que produzcan consecuencias jurídicas, una forma determinada, y si no es cumplida no se producirán las consecuencias buscadas sino otras. El profesor Rafael de Pina Vara (11) afirma que "los contratos solemnes por excelencia son los llamados notariales, o sea aquellos que son otorgados con la intervención de un notario".

De acuerdo con el autor citado, el contrato de arrendamiento financiero es de los considerados solemnes, atendiendo a que estos deben ser otorgados por escrito y ratificados ante la fe de notario público.

Por su parte, el profesor Ernesto Gutiérrez y González (12), apunta que "contrato solemne, es aquel en donde la Ley exige como elemento de existencia del contrato, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella y sin la cual el acto será inexistente".

Como podemos observar, existe contradicción entre los dos autores citados, toda vez que el primero de ellos sostiene que los contratos solemnes son aquellos que se realizan ante la fe de notario público; y el segundo de los autores manifiesta que son aquellos en los cuales sino se cum -

(11) De Pina Vara Rafael, op. cit., pág. 306

(12) Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Edit. Porrúa, S.A., México, 1990, Séptima Edición, pág. 199.

ple con la formalidad exigida por la Ley, nunca existen.

En vista de lo anterior, consideramos que el contrato de arrendamiento financiero es formal, atendiendo a que si bien es cierto que la norma exige como formalidad que sea por escrito nuestro contrato y ratificado ante la fe de notario público, también es cierto que sino se cumple con la ratificación mencionada, el contrato de arrendamiento financiero existe, encontrándose afectado de nulidad relativa, pero teniendo la posibilidad de subsanar la falta de forma en escritura pública, cumpliendo con el requisito previsto por el último párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

La forma que la Ley exige para manifestar el consentimiento en los contratos actualmente, tiene por objeto, comenta el Autor Sánchez Medal(13), "interés público en evitar litigios, y dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, - inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida".

3.4. FINALIDAD.

(13)Sánchez Medal Ramón, op. cit., págs. 47 y 48.

Al llevar a cabo cualquier negocio jurídico, y en especial un contrato, existe un fin para celebrarlo, así el Notario Miguel Angel Zamora y Valencia(14) indica que "Los fines son las intenciones del destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa y el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte"; tomando como base lo anterior, podemos apuntar que la finalidad de la parte denominada arrendador en el contrato de arrendamiento, es obtener una ganancia, que generalmente es en dinero, por arrendar el bien que normalmente es de su propiedad; por lo que hace a la otra parte, que es conocida como arrendatario, el fin al obligarse a pagar un precio por la cosa arrendada es el disfrutar de la utilización del bien objeto del contrato.

En el caso del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario al celebrar este contrato, el fin que pretende es la utilización de un bien, pero en este contrato la diferencia la encontramos en que esta parte decide el bien que quiere, para convertirlo en el objeto del contrato, el cual será adquirido por la arrendadora financiera; y pagar su precio mediante financiamiento; no siendo el caso del arrendamiento, en virtud de que en éste, el bien no

(14)Zamora y Valencia Miguel Angel, op. cit., pág. 46.

es adquirido por el arrendador por petición del arrendatario, sino que se trata de bienes que el arrendador ya posee; refiriéndonos a la arrendadora financiera y considerando que es una organización que se crea para auxiliar a las instituciones bancarias en nuestro país, en lo relativo a operaciones del crédito; el fin que busca es obtener ingresos suficientes para llevar a cabo las actividades previstas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, así como, obtener una ganancia que necesariamente debe ser en dinero, mediante el otorgamiento del crédito en la forma establecida por la Ley.

3.5. LEYES QUE LOS RIGEN.

En este punto haremos mención de aquellos cuerpos legales que rigen a los contratos de arrendamiento y arrendamiento financiero.

Por lo que hace al contrato de arrendamiento, la Ley que lo regula es el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos del 2398 al 2496, en los cuales se plasma la manera de llevar a cabo este tipo de negocio jurídico, las obligaciones de las partes, así como las disposiciones específicas cuando el objeto del contrato es un bien mueble o inmueble, además de las formas que existen para terminar nuestro contrato.

Los cuerpos legales que le son aplicables al contrato de arrendamiento cuando existen controversias, son el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En relación al contrato de arrendamiento financiero, - el conjunto de normas que lo regula se encuentra en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en sus artículos del 24 al 38; contempla la forma en que debe realizarse este contrato, las obligaciones de las partes y la forma de terminar el contrato.

Por otra parte, el Código Fiscal de la Federación, hace referencia a las características del arrendamiento financiero para efectos fiscales. Otras leyes son el Código de Comercio, el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, respecto a los pagarés que pueden emitir en el contrato en estudio.

3.6. CUADRO COMPARATIVO.

	ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
1.- LUGAR DE ORIGEN	R O M A	ESTADOS UNIDOS
2.- NATURALEZA JURIDICA.	ARRENDATICIA	CREDITICIA
3.- CARACTER DEL CONTRATO.	PUEDE SER: CIVIL MERCANTIL ADMINISTRATIVO	MERCANTIL
4.- CLASIFICACION	TIPICO NOMINADO BILATERAL PRINCIPAL CONSENSUAL ONEROSO FORMAL DE TRACTO SUCESIVO	TIPICO NOMINADO BILATERAL PRINCIPAL CONSENSUAL ONEROSO FORMAL DE TRACTO SUCESIVO DE ADHESION
5.- PARTES	ARRENDARO: PERSONAS FISICAS PERSONAS MORALES ARRENDATARIO: PERSONAS FISICAS PERSONAS MORALES	ARRENDADOR: PERSONAS MORALES (SOCIEDAD ANONIMA) ARRENDATARIO: PERSONAS FISICAS PERSONAS MORALES
6.- EL BIEN	GENERALMENTE ES PROPIEDAD DEL ARRENDADOR ANTES DE CELEBRAR EL CONTRATO.	EL ARRENDADOR SE CONVIERTE EN DUEÑO PARA CELEBRAR EL CONTRATO.
7.- EL PRECIO	a) EL MONTO TOTAL DE LA RENTA NO ES CALCULADO PARA CUERIR EL VALOR DEL BIEN. b) PUEDE SER PAGADO EN DINERO O EN ALGO EQUIVALENTE.	a) EL MONTO TOTAL DE LA RENTA SE CALCULA PARA CUERIR EL VALOR DEL BIEN, Y LAS GANANCIAS DE LA ARRENDADORA FINANCIERA. b) DEBE SER PAGADO EN TODOS LOS CASOS CON DINERO.

- | | | |
|--|--|--|
| 8.- LA FORMA | EL CONTRATO DEBE CONSTAR POR ESCRITO. | EL CONTRATO DEBE CONSTAR POR ESCRITO Y RATIFICARSE ANTE LA FE DE FEDATARIO PUBLICO. |
| 9.- OBLIGACION DE PAGO. | SALVO PACTO EN CONTRARIO HASTA LA ENTREGA DEL BIEN. | SALVO PACTO EN CONTRARIO DESDE LA FIRMA DEL CONTRATO. |
| 10.- ENTREGA DEL BIEN. | LA EFECTUA EL ARRENDADOR GENERALMENTE. | SALVO PACTO EN CONTRARIO LA EFECTUA EL PROVEEDOR, FABRICANTE O CONSTRUCTOR DEL BIEN. |
| 11.- MANTENIMIENTO DEL BIEN. | A CARGO DEL ARRENDADOR. | SALVO PACTO EN CONTRARIO, A CARGO DEL ARRENDATARIO. |
| 12.- VICIOS OCULTOS DEL BIEN. | RESPONDE EL ARRENDADOR. | SALVO PACTO EN CONTRARIO RESPONDE EL ARRENDATARIO. |
| 13.- GARANTIA O SEGURO QUE CUBRA LOS BIENES. | NO ES OBLIGATORIA PARA NINGUNA DE LAS PARTES. | ES UNA OBLIGACION POR PARTE DEL ARRENDATARIO. |
| 14.- LA PERDIDA PARCIAL O TOTAL DEL BIEN. | A CARGO DEL ARRENDADOR SI NO SE PERDIO POR CULPA DEL ARRENDATARIO. | SALVO PACTO EN CONTRARIO A CARGO DEL ARRENDATARIO. |

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento financiero no cuenta con naturaleza jurídica arrendaticia, en virtud de -- que se trata de un contrato ideado para obtener financiamiento; por ello, es celebrado por organizaciones auxiliares de crédito, las cuales otorgan financiamiento a personas físicas o morales para que hagan uso de los bienes elegidos efectuando pagos periódicos, los cuales son calculados con el -- fin de que el monto total de los mismos cubra el valor del bien objeto del contrato, los gastos ocasionados por su compra, así como los intereses que percibirá la arrendadora financiera; encuadrándose con ello a lo que es el crédito, que consiste en la transferencia de bienes que una persona hace a otra, la cual los devolverá a futuro en un plazo señalado, y generalmente con el pago de un precio por el uso de los -- mismos, es decir; que el contrato de arrendamiento financiero cuenta con naturaleza jurídica crediticia.

SEGUNDA.- Consideramos que la razón por la cual algunos autores han encuadrado al contrato de arrendamiento financiero con naturaleza jurídica arrendaticia, es posiblemente por la denominación que la norma da a este negocio, y -- ello atendiendo a que nuestro contrato en su lugar de origen (Estados Unidos de América), fué bautizado con el nombre de LEASING, que significa traducido a nuestro idioma arrendar.

Asimismo, existen autores que sostienen que el contrato de arrendamiento financiero es el resultado de la unión de contratos aislados (arrendamiento-compraventa-promesa unilateral de venta), pero nosotros consideramos que se trata de un solo negocio jurídico con situaciones complejas, atendiendo a que es reglamentado de una manera especial, delimitando las situaciones que pueden acontecer al celebrar un contrato de este tipo.

TERCERA.- Las obligaciones a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero son en gran medida mayores que las obligaciones del arrendatario en el contrato de arrendamiento; ello, consideramos que tiene lugar por la finalidad del contrato de arrendamiento financiero, atendiendo a que quien celebra este tipo de negocio, lo hace con el objeto de obtener crédito para adquirir un bien, quedando a cargo del contratante la mayoría de las obligaciones y riesgos respecto del bien objeto del contrato; cosa que no acontece en el contrato de arrendamiento, porque en éste, el arrendatario no elige el bien que debe adquirir el arrendador; en virtud de que generalmente el bien que se da en arrendamiento es propiedad del arrendador, y no debe hacer una erogación exclusivamente para llevar a cabo este contrato.

CUARTA.- La parte denominada arrendador en el contra-

to de arrendamiento puede recaer en personas físicas o morales, por lo que hace al contrato de arrendamiento financiero, el arrendador financiero debe ser una sociedad anónima.

QUINTA.- En el contrato de arrendamiento la obligación de pago comienza a partir de que se hace la entrega del bien, y en el contrato de arrendamiento financiero empieza a partir de la firma del contrato, salvo pacto en contrario.

SEXTA.- El contar con una garantía o seguro a cargo del arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero, que cubra los riesgos del bien objeto del contrato, es una obligación prevista por la norma, en cambio en el contrato de arrendamiento no es contemplada esa obligación a cargo de ninguna de las partes.

SEPTIMA.- Cuando el bien objeto del contrato sufra una pérdida parcial o total dentro del tiempo que dura el arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la obligación de seguir cubriendo la renta en forma íntegra a la arrendadora financiera; cuando sucede el supuesto mencionado en el contrato de arrendamiento, si la pérdida no es por culpa del arrendatario, podrá eximirse de la obligación de pago, o bien pedir una reducción por abstenerse del uso total del bien objeto del contrato.

B I B L I O G R A F I A

- Acosta Romero Miguel. "Derecho Bancario", Edit. Porrúa, - S.A., Cuarta Edición, México, 1991.
- Aguilar Carbajal Leopoldo, "Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, 1977.
- Arce Gargollo Javier, "Contratos Mercantiles Atípicos", -- Edit. Trillas, México, 1985.
- Barrera Graf Jorge, "Nueva Legislación Bancaria", Edit. -- Porrúa, S.A., México, 1985.
- Bravo González Agustin y Bravo Valdés Beatriz, "Segundo -- Curso de Derecho Romano", Edit. Pax, Tercera Reimpresión, - México, 1989.
- Broseta Pont Manuel, "Manual de Derecho Mercantil", Edit. - Tecnos, S.A., Novena Edición, Madrid, 1991.
- De Pina Vara Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexica -- no", Tomo II, Edit. Porrúa, S.A., Séptima Edición, México, 1989.
- Díaz Bravo Arturo, "Contratos Mercantiles", Edit. Harla, - Segunda Edición, México, 1987.
- Floris Margadant Guillermo, "El Derecho Privado Romano", - Edit. Esfinge, S.A., Décima Edición, México, 1981.
- Gutiérrez Viguera Manuel, "El Leasing como Institución Fi - nanciera", Edit. Asociación para el Progreso de la Direc - ción, Madrid, 1976.
- Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligacio -- nes", Edit. Porrúa, S.A., Séptima Edición, México, 1990.
- León Tovar Soyla H., "El Arrendamiento Financiero (Lea---- sing) en el Derecho Mexicano", Edit. UNAM, México, 1989.
- Lisandro Cruz Ponce, Instituto de Investigaciones Jurídica - cas, "Diccionario Jurídico Mexicano", Tomo I, Edit. Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1991.
- Morineau Iduarte Martha e Iglesias González Román, "Dere - cho Romano", Edit. Harla, México, 1989.
- Palomar de Miguel Juan, "Diccionario Para Juristas", Edit. Mayo Ediciones, S. de R.L., México, 1981.

- Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV Contratos, Vigésima Primera Edición, Edit. Porrúa, S.A.
- Sánchez Medel Ramón, "De los Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., Séptima Edición, México, 1984.
- Vázquez del Mercado Oscar, "Contratos Mercantiles", Edit. Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1992.
- Ventura Silva Sabino, "Derecho Romano", Edit. Porrúa, S.A., Octava Edición, México, 1985.
- Zamora y Valencia Miguel Angel, "Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1989.

L E G I S L A C I O N

- Código Civil para el Distrito Federal, publicado en el --
Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928.
- Código de Comercio, publicado en el Diario Oficial de la
Federación del 7 al 13 de octubre de 1889.
- Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario -
Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981.
- Ley Federal del Trabajo. publicada en Diario Oficial de -
la Federación el 1º de abril de 1970.
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares -
del Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federa-
ción el 14 de enero de 1985.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publica-
da en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto-
de 1932.