



535  
207

# Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARÍA GENERAL DE  
ESTUDIOS PROFESIONALES

## EL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN EL DISTRITO FEDERAL Y LA COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

T E S I S  
Que para optar al Título de:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P r e s e n t a:  
**ABEL A. NARVAEZ SOLIS**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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.

## I N T R O D U C C I O N

Por ser un problema actual en toda la República Mexicana el de la vivienda, es mi interés tratar de exponer, en este Trabajo de Tesis Profesional, solamente la problemática que se vive en el Distrito Federal, respecto al arrendamiento habitacional y la competencia que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene para conocer o tratar de resolver en forma amigable y conciliadoramente, los conflictos entre proveedores-arrendadores y consumidores-arrendatarios, a partir de las reformas hechas al Código Civil vigente del Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento de inmuebles para casa habitación, de 7 de febrero de 1985.

Siendo las reformas a las leyes a que me refiero, de Orden Público y de Interés Social, conteniendo derechos irrenun-

ciables para los arrendatarios y tomando en cuenta el costo - de las rentas, de los inmuebles y la falta de vivienda de la - que sufre en el Distrito Federal las clases más necesitadas, - será benéfico para los arrendatarios-consumidores que sus de - rechos se encuentren garantizados por la aplicabilidad del de - recho en forma dispositiva y no conciliatoriamente como trata - de hacerlo la Procuraduría Federal del Consumidor anticonsti - tucionalmente, ya que el conocimiento de los litigios arrenda - dor-arrendatario es competencia de los Juzgados de Arrenda - miento Inmobiliario del Distrito Federal, que forman parte -- del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con - fundamento en lo que reza el artículo 104 fracción I de nues - tra Carta Magna.

Por lo que trato en este Trabajo de Tesis Profesional el tema del "Arrendamiento Habitacional en el Distrito Federal, - y la Competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor" a - nalizando en el Capítulo Primero los antecedentes históricos - de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la Procura - duría Federal del Consumidor y la iniciativa del Ejecutivo Fe - deral, ante el Congreso de la Unión, y aprobación de la ley y la creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, los mo - tivos y razones que el Ejecutivo Federal argumenta en la ini - ciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor ante el -- Congreso de la Unión. En el Capítulo Segundo, se analizan, -- las Generalidades del Contrato de Arrendamiento, su defini -

ción doctrinal y legal, las partes del contrato de arrendamiento, sus elementos existenciales y de validez, su clasificación en mercantil, administrativo, civil y este en bilateral, principal, oneroso y formal. En el Capítulo Tercero, se analiza el marco jurídico constitucional de la Ley Federal de Protección al Consumidor, las reformas que se le hicieron el 7 de febrero de 1985, el acuerdo del Procurador Federal, donde crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, el procedimiento conciliatorio y el arbitraje ante la Procuraduría, la aplicación supletoria del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal a la Ley Federal de Protección al Consumidor y la anticonstitucionalidad de la Ley Federal del Consumidor en materia de Arrendamiento-Habitacional en el Distrito Federal. En el Capítulo Cuarto, se analiza la ineficacia de la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer conciliatoriamente controversias de arrendamiento habitacional en el Distrito Federal, las ventajas y desventajas de los arrendadores y consumidores ante la Procuraduría Federal del Consumidor y la seguridad jurídica de los arrendadores y arrendatarios de someter su litigio ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Poder Judicial del Distrito Federal.

## C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION-  
AL CONSUMIDOR Y DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

A).- INICIATIVA DEL EJECUTIVO FEDERAL, ANTE EL CONGRESO-  
DE LA UNION SOBRE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR-  
Y CREACION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

El artículo 71 fracción I de nuestra Carta Magna, concede al Ejecutivo Federal la facultad de participar en la iniciativa y formación de las leyes; este precepto a la letra --  
dice: 6

" El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

I.- Al Presidente de la República;..."

El 20 de septiembre de 1975, el entonces Presidente Constitucional de la República Licenciado Luis Echeverría Álvarez,

sometió al conocimiento de la Honorable Cámara de Diputados - del Congreso de la Unión, la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, para su discusión, y el día 28 de noviembre de 1975, el Secretario de Comercio y Fomento Industrial, José Campillo Saenz, compareció ante la Cámara de Diputados de la XLIX legislatura para explicar la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, que en el capítulo 80 proponía la creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, como organismo descentralizado del Gobierno Federal, para vigilar por los derechos de los consumidores de bienes y servicios del país ante la voracidad de los prestadores de -- servicios, comerciantes, e industriales privados que desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores.

La comparecencia del entonces Secretario de Comercio y Fomento Industrial, José Campillo Saenz, ante la Cámara de Diputados, se encuentra fundamentada legalmente en el artículo 93 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice: " Los Secretarios de Despacho y los Jefes de los Departamentos Administrativos, luego que esté abierto el período de sesiones ordinarias, darán cuenta al Congreso, del estado que guarden sus respectivos ramos.

" Cualquiera de las Cámaras podrá citar a los Secretarios de Estado y a los Jefes de los Departamentos Administrativos, así como, a los Directores y Administradores de los organis--

mos descentralizados federales o de las empresas de participación estatal mayoritaria, para que informen cuando se discuta una ley o se estudie un negocio concerniente a sus respectivos ramos o actividades.

" Las Cámaras, a pedido de una cuarta parte de sus miembros, tratándose de los diputados, y de la mitad, si se trata de los senadores, tienen la facultad de integrar comisiones para investigar el funcionamiento de dichos organismos descentralizados y empresas de participación estatal mayoritaria. Los resultados de las investigaciones se harán del conocimiento del Ejecutivo Federal."

La iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, respondía a las necesidades prioritarias de la época, persiguiendo hacer más justa la vida colectiva, ampliando el campo de acción de las leyes que tutelan los derechos de las mayorías.

La iniciativa se inspira en nuestra Carta Magna de 1917, que expresamente establece al parejo de los derechos de libertad, los fundamentos de los derechos sociales, asegurando la justicia en la relación entre particulares y consagrando el derecho de la Nación, para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público o colectivo, por medio de normas jurídicas imperativas, para garantizar los derechos de bienestar y para regular las relaciones entre grupos-

sociales en las que uno de ellos se encuentra en condiciones de inferioridad.

A mayor abundamiento, la relación proveedor y consumidor dejaría de ser regida por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, para sujetarse a normas imperativas, que su cumplimiento ya no quedaría a voluntad del proveedor, sino que habría intervención activa del Estado, para vigilar el cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor y para imponer la sanción económica administrativa en caso de violación a la misma por parte de los proveedores, por conducto de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Así como se ha legislado para protección de los trabajadores ante los patrones, de los campesinos ante los detentadores de la tierra, con la iniciativa se trataba de regular la relación entre los proveedores y los consumidores, que en su inmensa mayoría reclaman también la tutela de la ley, aplicada y vigilada por el Estado, estas ideas se fundamentan en la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, que -- presentó al Congreso de la Unión, el Ejecutivo Federal el 20 de septiembre de 1975, y en los motivos que le sirvieron de base.

El artículo 10 de la iniciativa expresamente establecía que los preceptos que consagraba "Son de Orden Público y de -

Interés Social, que son irrenunciables para los consumidores, y que no tendrán ningún efecto las disposiciones establecidas por otras leyes, reglamentos, costumbres, usos, estipulaciones o prácticas en contrario".

Se trataría así de proteger al consumidor contra los abusos de que podría ser víctima y que quizás el mismo consumidor aceptase, impulsado por su necesidad, ante aquel proveedor o comerciante que tratase de aprovecharse de estas circunstancias.

Para tal efecto la iniciativa de ley propuso en su capítulo 89 la creación de la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor, denominación original, para vigilar su debido cumplimiento, la cual tendría su domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal y podría crear Delegaciones Federales en todos los Estados de la República Mexicana.

Las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor siempre serían vigilar los intereses de los consumidores ante toda clase de proveedores de bienes o prestadores de servicios, trataría de conciliar las diferencias entre proveedores y consumidores conforme al procedimiento administrativo - que la misma iniciativa establecía en su artículo 59 fracción VIII, fungiría como árbitro, cuando las partes le hayan conferido esa investidura, en general sería la Procuraduría Federal del Consumidor, un órgano con autoridad para la protección,

asesoría y vigilancia de los intereses de los consumidores.

También se crearía y se daría atribuciones al Instituto Nacional del Consumidor, básicamente para orientar al consumidor, para usar racionalmente su capacidad de compra, protegerlo, informarlo, contra informaciones inexactas de proveedores, lesivas a sus intereses y a los de la colectividad.

También estimularía en el consumidor la creación de conciencia de su papel principal como agente activo del proceso-económico, y estimularía hábitos de consumo, que protegerían el patrimonio familiar, evitando así prácticas deshonestas -- que en el fondo hacen pensar que el hombre vale por lo que -- tiene o por lo que usa y no por lo que es.

Haciendo hincapié que los consumidores jugarían un papel determinante en la vigilancia y cumplimiento de la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que para que -- un ordenamiento jurídico adquiriera plena vigencia es indispensable que en la sociedad exista plena conciencia de su obligatoriedad y una voluntad colectiva con ánimo de exigir su cabal cumplimiento.

La iniciativa de ley, pretendía regular aspectos importantes que afectaban directamente al consumidor, por deshonestidad de un número considerable de proveedores, estableciendo instancias administrativas, sanciones y procedimientos de ins-

pección, además consignaba los derechos básicos de los consumidores, establecía el derecho a una información veráz y suficiente, la prohibición de hacer publicidad que pueda engañar a los consumidores sobre el origen, los componentes, las cualidades, las carecterísticas y el uso de un producto. Así también trataría de senear aquellas prácticas frecuentes que lesionaran los intereses de los consumidores y trataría y crearía las bases, para hacer más equitativa más honesta y más -- justa la relación que guardarán con los proveedores o prestadores de bienes y servicios, y por estas razones y motivos la iniciativa de ley, creaba la Procuraduría Federal del Consumi dor, para darle vida plena y razón de ser y vigilar su debico cumolimiento por los proveedores.

B).- APROBACION, PUBLICACION Y ENTRADA EN VIGOR DE LA -- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Y CREACION DE LA PRO<sub>U</sub> CURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

El día 18 de noviembre de 1975, se emitió por las Comi-- siones de Estudio y Dictámenes de la Honorable Cámara de Dipu tados (Cámara de Origen) del Congreso de la Unión la primera lectura del dictamen del proyecto de Ley Federal de Protec- - ción al Consumidor.

Y el día 28 de noviembre del mismo año se leyó en segun- da lectura, el dictamen relativo al proyecto de Ley Federal - de Protección al Consumidor por las comisiones avocadas a su-

estudio de la Cámara de Diputados y, entre la primera y segunda lectura, las comisiones de Estudio y Dictaminadoras, continuaron realizando investigaciones y consultas con los diputados miembros de las comisiones y con los sectores interesados en la aprobación del proyecto de Ley Federal de Protección al Consumidor.

Y por unanimidad de votos se aprobó por la Cámara de Diputados, la Ley Federal de Protección al Consumidor, el día 28 de noviembre de 1975, pasando a la Cámara Revisora (Senadores) para sus efectos constitucionales, a los que se refiere el artículo 72 inciso a) de nuestra Carta Magna, que a la letra expresamente dice: "Todo proyecto de ley o decreto, cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las Cámaras, se discutirá sucesivamente en ambas, observándose el reglamento de debates sobre la forma, intervalos y modo de proceder en las discusiones y votaciones;

a) Aprobado un proyecto en la Cámara de su origen, pasará su discusión a la otra. Si ésta lo aprobare, se remitirá al Ejecutivo, quien si no tuviere observaciones que hacer, lo publicará inmediatamente ..."

El día 17 de diciembre de 1975, la Cámara de Senadores remitió el expediente con la minuta de Proyecto de Decreto de Ley Federal de Protección al Consumidor, con ciertas modificaciones que de ninguna forma alteraron su espíritu de tutelar-

al consumidor, para los efectos del invocado artículo 72 constitucional inciso e), que dice: "Si un proyecto de ley o decreto fuese desechado en parte, o modificado, o adicionado -- por la Cámara Revisora, la nueva discusión de la Cámara de su origen versará únicamente sobre lo desechado, o sobre las reformas o ediciones, sin poder alterarse en manera alguna los artículos aprobados. Si las ediciones o reformas hechas por la Cámara Revisora fuesen aprobadas por la mayoría absoluta de los votos presentes en la Cámara de su origen se pasará todo el proyecto al Ejecutivo para los efectos de la fracción e)..."

Las modificaciones hechas por la Cámara de Senadores al proyecto de ley, no eran, de ninguna manera, sustanciales, no ponían en entredicho la eficacia de la ley o el superior propósito de tutela del consumidor a que está destinada; sin vulnerar su contenido, se referían a reformas de estilo, que no tocaban en su esencia las normas fundamentales que contenía la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, propuesta por el Ejecutivo Federal. Aprobándose por unanimidad de votos por la Cámara de Diputados, las modificaciones hechas al proyecto de decreto de la Ley, por la Cámara Revisora el día 28 de noviembre de 1975. (1)

El día 22 de diciembre de 1975, se publicó la Ley Fede--

(1) Cámara de Diputados, Diario de Debates, 28 de noviembre de 1975.

ral de Protección al Consumidor, en el Diario Oficial de la -  
Federación, y en el artículo 10 transitorio de la misma, se -  
estableció que: "El presente ordenamiento entrará en vigor en  
toda la República el 5 de febrero del año de 1976."

En su capítulo 8º artículos 57 y 58, se crea la Procura-  
duría Federal de Protección al Consumidor y dicen:

Artículo 57.- " Se crea la Procuraduría Federal del Con-  
sumidor, como Organismo descentralizado de Servicio Social,--  
con funciones de autoridad, con personalidad jurídica y patri-  
monio propio, para promover y proteger los derechos e intere-  
ses de la población consumidora".

Artículo 58.- " El domicilio de la Procuraduría será la-  
Ciudad de México y se establecerán Delegaciones en todos y ca-  
da uno de los Estados, así como, en los lugares en que se con-  
sidere necesario. Los Tribunales Federales serán competentes-  
para resolver todas las controversias en que sea parte."

Para los efectos del artículo anterior, serán coadyuvan-  
tes de la Procuraduría, toda clase de autoridades federales,-  
estatales y municipales, así como las organizaciones de los -  
consumidores, de acuerdo con lo que disponga el reglamento --  
respectivo".

Estas transcripciones son originales de la Ley Federal -

de Protección al Consumidor que actualmente se encuentran re-  
formados y adicionado el artículo 57 bis.

C).- MOTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMI-  
DOR Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Por la importancia fundamental que tienen los motivos de  
la Ley Federal de Protección al Consumidor, hecha por el Eje-  
cutivo Federal, y para no cambiar la esencia de su contenido,  
la transcribo íntegramente, ya que al discutirse y aprobarse  
por el Congreso de la Unión la Ley Federal de Protección al -  
Consumidor a los motivos de la misma, no se le hicieron ningú  
na modificación.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.

C.C. SECRETARIOS DE LA CAMARA DE DIPUTADOS.

DEL H. CONGRESO DE LA UNION

PRESENTES.

La iniciativa de ley que, en uso de las facultades que  
me otorga la constitución de la República, tengo el honor de-  
someter a la consideración de ese H. Congreso de la Unión, --  
propone la creación de normas e instituciones que el Ejecuti-  
vo a mi cargo estima de la mayor importancia para la afirma--  
ción del régimen democrático. Significa un avance considera-  
ble en la evolución de nuestro Derecho Social, que tiene su -

raíz en el mandato del Constituyente de 1917.

" Sólo mediante el leal actamiento y la actualización -- imaginativa del espíritu y la letra de la Constitución, podrá nuestro país alcanzar los objetivos que éste se propuso. Es deber de esta generación velar porque las complejas relaciones sociales de nuestro tiempo se rijan efectivamente por -- principios de justicia que aseguren la realización de la libertad. Para ello, es indispensable ampliar y enriquecer el -- ámbito de las normas tutelares destinadas a proteger a las ma yorías nacionales.

" Durante los últimos decenios, México llevó a cabo un -- gran esfuerzo en la promoción de la actividad económica, y en particular de la industria, con lo que alcanzó una elevada y -- constante tasa de crecimiento en la producción de bienes y -- servicios. Este proceso generó, no obstante, notorios desequi librios económicos y sociales. Hemos puesto, por ello, primor dial atención a los aspectos cualitativos del desarrollo.

" La política de redistribución del ingreso tiene la más alta prioridad para el Gobierno de la Revolución. Esto ha implicado cambios sustanciales con los objetivos y los procedimientos que orientan la acción del poder público. Ha supuesto la revisión permanente de nuestros instrumentos normativos, a fin de asegurar el desenvolvimiento armónico y equitativo del país.

▪ La economía mundial ha entrado en una era de inestabilidad, lo que repercute y habrá de repercutir durante muchos años en México. El proceso inflacionario es la manifestación de una crisis generalizada que obliga a tomar decisiones de largo plazo y a modificar estructuras injustas que, de otro modo tal vez hubieran podido sobrevivir.

▪ Entre otras determinaciones, el Ejecutivo a mi cargo - considera necesario iniciar profundos cambios en los sistemas de intermediación de mercancías y de servicios que, tradicionalmente, han venido reduciendo la ganancia legítima del productor y lesionando el patrimonio de las clases populares.

▪ Desde que el proceso inflacionario mundial comenzó a incidir en nuestro país, las organizaciones de trabajadores plantearon al Ejecutivo Federal la urgencia de tomar medidas tendientes a la protección del poder adquisitivo de los grupos de menor ingreso. Estas forman un todo coherente de acciones sociales, administrativas y legislativas que fueron propuestas el año de 1973, y que han sido sometidas en diversas ocasiones al diálogo y a la consulta con los sectores interesados.

▪ Destaca en este programa la política de salarios, que ha permitido mantener y acrecentar el ingreso real de los trabajadores, así como la elevación de los precios de los productos agrícolas, que ha favorecido de modo semejante a la población

ción campesina.

" Elemento importante de esta política es el Decreto de fijación de precios por variación de costos, expedido por el Ejecutivo a mi cargo del año anterior, por el que se ha hecho posible el ajuste de los precios atendiendo a las fluctuaciones del proceso inflacionario, pero evitando que la especulación al acaparamiento o el afán desmedido de lucro redunden en abusos o ganancias inequitativas.

" Destacan igualmente las reformas a la legislación del trabajo por las que se estableció el Fondo Nacional de Garantía y Fomento al Consumo de los Trabajadores, que permite el acceso de éstos al ahorro público para la adquisición de bienes de consumo duradero a tasas de interés moderado y que organiza el poder, el poder de compra de las mayorías para la obtención de mejores precios.

" Se ha procurado, asimismo, el fortalecimiento de los sistemas de comercialización social, tales como: almacenes populares, cooperativas de consumo, tiendas sindicales y obreros patronales. No serían, sin embargo, suficientes estas medidas si prevalecieran prácticas nocivas y muchas veces ancestrales de comercio, que distorsionan los hábitos de consumo y lesionan los intereses del público, el ingreso familiar y aún la dignidad ciudadana.

▪ Este proyecto de ley se parte fundamental de una política destinada a la protección de las mayorías, pero también un instrumento para corregir vicios y deformaciones del aparato distributivo e impulsar la actividad productiva por la ampliación del mercado interno. Responde a dos propósitos concurrentes que orientan la política del régimen: la modernización del sistema económico y la defensa del interés popular.

▪ La doctrina liberal estimaba que el consumidor dictaba las condiciones del mercado. En países de tradición colonial, esta afirmación nunca fué cierta, porque los mecanismos de producción e intermediación provenían de prácticas monopolísticas, por las que una minoría impuso, durante siglos, las condiciones de venta a una población decauperada, ignorante e inerme frente a todo género de abusos y exacciones.

▪ Los sistemas modernos de comercio alcanzan sólo a un sector privilegiado de la población y no han logrado en modo alguno, transformar el obsoleto aparato distributivo; antes bien, han adaptado a menudo actitudes hegemónicas, acentuando así su predominio sobre un público consumidor cautivo que, frente a tales conductas, carece de defensa específica.

▪ Es indiscutible que el consumidor se encuentra desprotegido ante prácticas que le imponen la relación comercial y que implican, tanto la renuncia de derechos, como la aceptación de condiciones inequitativas. Estimular la conciencia ci

vica y dotar al pueblo de los instrumentos necesarios para su defensa es deber del Gobierno, que no puede permanecer indife-  
rente ante injusticias reiteradas que merman el ejercicio de-  
las libertades humanas.

▪ Los modernos medios de inducción colectiva, los exce--  
sos de la publicidad y las tendencias monopólicas de la econo-  
mía han propiciado fenómenos semejantes en casi todos los paí-  
ses. Se ha convertido, por lo tanto, en preocupación univer--  
sal el establecimiento de normas y límites a los sistemas de-  
intermediación y propaganda. La creación de disposiciones ju-  
rídicas tutelares del consumidor es un fenómeno característi-  
co de nuestro tiempo, sobre todo en los países de economía de  
mercado, en los que esta regulación se vuelve indispensable.

▪ El ejecutivo de la Unión considera necesario destacar-  
que el carácter innovador y aún revolucionario de esta inicia-  
tiva reside en su propósito de trasladar al ámbito del Dere--  
cho Social la regulación de algunos aspectos de la vida econó-  
mica, en particular de los actos de comercio, que tradicional-  
mente han sido regidos por disposiciones de Derecho Privado.

▪ Este proyecto se inspira en la filosofía de nuestra --  
Carta Fundamental, que incorpora, por primera vez en el cons-  
titucionalismo moderno, los derechos tutelares de los grupos-  
sociales mayoritarios. De los artículos 27 y 123 de la Consti-  
tución derivan las leyes reglamentarias que protegen a los --

sectores más débiles de la población o que imprimen a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público.

▪ Esta iniciativa prolonga, pues, en materia de comercio, la tradición jurídica y política que arranca de nuestra Revolución. Acentúa la preeminencia del interés colectivo sobre el interés particular y reafirma el deber constitucional que el Gobierno tiene de velar porque la libertad del mayor número no sea sacrificado por la acumulación de poder económico y social en pequeños grupos.

▪ Nuestro régimen constitucional pretende, a través de las garantías sociales, el ejercicio efectivo de los derechos humanos, que de otro modo resultarían ilusorios o simbólicos. Dentro de este propósito, han sido expedidos, en distintas épocas, los cuerpos normativos que sustrajeron al Derecho Privado aquellos aspectos de la vida comunitario en que era indispensable establecer normas tutelares para asegurar relaciones justas entre las clases y los grupos sociales.

▪ Así las relaciones laborales se desprendieron del ámbito de la contratación civil para integrar el Derecho del Trabajo, y la legislación agraria vino a modificar radicalmente antiguas nociones sobre la propiedad. Así, las normas que regulan la tutela de los menores, las de seguridad social, derecho cooperativo y vivienda popular, han venido creando regímenes jurídicos singulares y normas diferentes a las que son-

usuales en el Derecho Privado.

▪ En todos los casos anotados queda manifiesta la desigualdad real que existe entre los Sectores Sociales y la necesidad de que el poder público intervenga para garantizar, en beneficio de los grupos económicamente más débiles, la protección que por sí mismos no pueden darse.

▪ Esta exigencia es mayor en la medida en que el progreso económico ha venido incorporando a grandes núcleos en la economía de mercado y los ha hecho partícipes de la sociedad de consumo. Las normas que suponían condiciones de igualdad, tratándose de grupos restringidos, ya no tienen el mismo valor cuando se aplican a fenómenos económicos en que participan vastos contingentes humanos. A la era del consumo colectivo deben corresponder normas e instituciones de protección colectiva.

▪ El proyecto de ley que someto a Vuestra Soberanía recoge algunos preceptos que actualmente se encuentran dispersos en la legislación civil y mercantil. Se trata de dar unidad a esas normas y de ordenarlas dentro de un mismo cuerpo legislativo, en el que se les imprime una nueva naturaleza al lado de muchas otras disposiciones que regulan con carácter social, actos de comercio y relaciones entre particulares.

▪ Las disposiciones que esta nueva ley eleva a la categoría

ría de normas de Derecho Social, buscan moderar la autonomía formal de la voluntad para salvaguardar la auténtica libertad y asegurar la realización de la justicia. Frente al Derecho Privado, que se funda en el principio de igualdad entre las partes y supone que éstas son siempre libres para contratar - el Derecho Social asume la existencia de desigualdades reales entre quienes contratan, reconoce que la libertad de contratación, cuando esas desigualdades existen, no conduce a la justicia y, por ello, convierte a la relación entre particulares en un hecho social que afecta interés colectivo y que la intervención activa y vigilante del Estado.

• De ahí que las disposiciones del proyecto de ley que someto a ese H. Congreso tengan el carácter de irrenunciables e imperativas y que, en consecuencia no sólo deroguen a cualquier disposición que se les oponga, sino que prevalezcan sobre cualquier otra norma que rija esta materia y que sean nulos cualquier pacto, costumbre, práctica o uso en contrario.

• De ahí, asimismo, que quedan, obligados al cumplimiento de estas normas no únicamente los comerciantes, industriales y prestadores de servicios, sino también las empresas de participación estatal, los organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución, comercialización de bienes o prestación de servicios.

" Por regir actos mercantiles, la facultad de ese H. Congreso para legislar sobre la materia encuentre su fundamento en lo dispuesto por la fracción X del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

" Este proyecto propone regular aquellos aspectos que de manera más importante y con mayor frecuencia afectan los intereses del consumidor. Por ello, el capítulo segundo tiende a evitar toda publicidad que no corresponda a las características reales del producto o servicio o el ofrecimiento de garantías o prestaciones que no se cumplan. Impone, también a todo proveedor de bienes o servicios la obligación de informar veraz y suficientemente al consumidor y de dar puntual cumplimiento a las garantías u ofertas a que se hubiere obligado o que hubiere prometido.

" La experiencia cotidiana nos revela que en las ventas a crédito se estipulan cláusulas y condiciones notoriamente injustas y lesivas para quienes no disponen de recursos suficientes para pagar de contado, o sea, para la inmensa mayoría de la población.

" Se imponen frecuentemente cargos injustificados y se cobran intereses que exceden de manera notoria, al tipo de interés que prevalece en los mercados institucionales. Se obtiene así una ganancia por el que proporciona el bien o el servi

cio que no derive de una legítima intermediación mercantil, - sino de prácticas que bien pueden calificarse de usuarias. A evitar estas prácticas y a proteger a quien compra a crédito se encaminan las disposiciones contenidas en el capítulo tercero.

" Se consigna el principio de que los intereses únicamente deberán cobrarse sobre saldos insolutos y se prohíbe la capitalización de intereses o el cobro de intereses sobre intereses. Se faculta, asimismo, a la Secretaría de Industria y Comercio para fijar los cargos máximos que podrán hacerse al consumidor en cualquier acto o contrato en que se le conceda crédito y para establecer la tasa máxima de interés que podrá estipularse. Otra innovación dentro de ese capítulo consiste en dejar al comprador, cuando haya incurrido en mora en los contratos de compraventa a plazo respecto a los cuales haya cubierto más de la mitad del precio, la opción de ser él - - quien elija entre la rescisión o el pago del adeudo vencido.

" El capítulo cuarto señala la responsabilidad en que incurren los proveedores de bienes o servicios por incumplimiento, y establece como una nueva obligación para quienes fabriquen productos o los importen para su venta al público, la de asegurar el suministro oportuno de partes y refacciones durante el lapso en que se fabriquen, armen o distribuyan y, posteriormente, durante un tiempo razonable, en función de la dura

bilidad del producto.

" Las disposiciones consignadas en los artículos 31 y 33 vienen a establecer una garantía mínima para todos los productos por un plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que se hubieren recibido, siempre que no se hubiesen alterado sustancialmente por el uso o descuido del consumidor.

" La prestación de servicios ha venido dando origen también a irregularidades y abusos, frente a los cuales normalmente se encuentra desprovisto de defensa el consumidor. A corregir estos abusos y a dotar al usuario de elementos para protegerse se encaminan las disposiciones contenidas en el capítulo quinto de esta iniciativa.

" Se establece que, salvo pacto en contrario, las personas dedicadas a la reparación de toda clase de productos deberán emplear partes y refacciones nuevas y apropiadas. Se les obliga, asimismo, cuando el producto reparado presente deficiencias imputables a ellos, a repararlo de nueva cuenta y a indemnizar al usuario por una cantidad igual al importe del alquiler del bien durante el tiempo que tome la nueva reparación.

" Se prohíbe estrictamente todo sistema o práctica que establezca de hecho dos precios distintos para un mismo servi

cio, uno por su ofrecimiento general al público y otro, a través de uno o varios intermediarios que actúan de acuerdo con el proveedor. Se trata de evitar así los abusos de la "reventa" en la prestación de servicios al público.

" A fin de combatir prácticas discriminatorias y abusivas en servicios ofrecidos al público en general, queda estrictamente prohibido establecer preferencias o reserva al derecho de admisión, salvo con causas plenamente justificadas.

" El capítulo sexto tiene como propósito proteger al ama de casa que es frecuentemente sorprendida o inducida a adquirir productos que exceden su capacidad económica, cuando se trata de ventas hechas a domicilio. Para ello, introduce como innovación en el Derecho Mexicano la posibilidad de revocar el contrato dentro de los cinco días siguientes a aquel en que la operación se hubiera celebrado.

" El capítulo séptimo contiene disposiciones que complementan las anteriores y que tienden a proteger el prestigio o reputación del comprador; a combatir prácticas, pesquisas o registros personales que atentan contra su dignidad, libertad o seguridad; a reafirmar la obligación de todo proveedor de respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservas y circunstancias, conforme a las cuales se hubiere ofrecido o pactado la entrega del bien o servicio y a san-

cionar de manera especial la infracción reiterada o contumaz de esta disposición, cuando se trate de servicios turísticos, de transporte, agencias de viajes, hoteles, restaurantes u -- otros análogos.

" Se propone la creación de la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor como organismo autónomo. Sus atribuciones principales serán las de representar los intereses de la sociedad en tanto que la población consumidor; representar colectivamente a los consumidores ante toda clase de proveedores de bienes y servicios; actuar como conciliador y árbitro en las diferencias entre consumidor y proveedor; y , en general, velar por el eficaz cumplimiento de las normas tutelares de los consumidores.

" Se propone también la creación del Instituto Nacional del Consumidor como organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyas finalidades serán las de orientar al consumidor para utilizar racionalmente su capacidad de compra, informarlo y capacitarlo para el ejercicio de sus derechos, estimular en él la actitud consciente de su papel como agente activo del proceso económico, evitar que -- sus compras se realicen conforme a prácticas comerciales y publicitarias que conduzcan a imitaciones extralógicas, lesivas a sus intereses y a los de la colectividad; auspiciar hábitos de consumo que protejan el patrimonio familiar y promuevan un

sano desarrollo y una mejor asignación de los recursos productivos del país."

" Se complementa la iniciativa de ley con disposiciones relativas a la situación jurídica de quienes presten sus servicios a los organismos cuya creación se propone; a las funciones de inspección y vigilancia; a las sanciones por infracciones a la ley y a los recursos administrativos que pueden hacerse valer contra las resoluciones derivadas de este ordenamiento."

" La creación de la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor y las disposiciones relativas a la vigilancia y a la aplicación de sanciones por incumplimiento de la ley, reafirman el carácter de Derecho Social que se atribuye a sus preceptos. Las sanciones administrativas y las acciones que corresponden a la Procuraduría son medios para que la colectividad asegure el cumplimiento de normas imperativas, independientemente de la responsabilidad en que los proveedores incurran frente a los particulares afectados."

" Las normas e instituciones fundamentales previstas por este ordenamiento revelan que los actos regulados por él, no establecen solamente vínculos privados, sino que constituyen fenómenos de carácter social que justifican la presencia del poder público como guardián y vigilante de un interés colecti

vo de superior jerarquía.

" La expedición de esta ley vendrá a constituir un paso más dentro del propósito común que ha inspirado durante estos años la acción de los Poderes Legislativo y Ejecutivo de la Unión; asegurar, por la vigencia de un orden jurídico adecuado a las necesidades de nuestra época, un mayor ámbito de justicia social y un más pleno disfrute de la libertades."

" Vendrá a coincidir, igualmente, en la esfera de la legislación interna con los principios que México sostiene dentro de la comunidad de naciones. Las relaciones económicas internacionales han dado lugar a enormes desequilibrios entre los países en vía de desarrollo y aquellos que, validos de su posición hegemónica, fijan en su exclusivo beneficio, tanto los precios de las materias primas, como aquellos a los que los pueblos menos evolucionados han de adquirir la tecnología, el financiamiento y los bienes de capital. Este fenómeno ha dado origen a la demanda generalizada por el establecimiento de un nuevo orden económico."

" La Carta de Derecho y Deberes Económicos de los Estados significa precisamente el inicio de una nueva época en el Derecho Internacional, en la cual habrá de consagrarse normas tutelares que protejan a la mayor parte de los países del mundo en las transacciones internacionales y que hagan pleno el-

ejercicio de la soberanía, por la independencia económica y - la equidad de trato entre las naciones."

" Las garantías sociales y los derechos de la nación, -- consagrados en la Constitución de 1917, orientan en todos los ambitos la acción de nuestro país, y en la congruencia de los principios que postulamos en nuestra conducta interna y en -- nuestra vida internacional reside nuestra lealtad a la herencia ideológica que asegura la vigencia de nuestras institucio nes democráticas."

" Por lo anteriormente expuesto, con fundamente en lo -- que dispone la fracción I del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, someto, por su con ducto, a consideración de la Cámara de Diputados, la siguien te iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor."

México, D. F., a 20 de septiembre de 1975".

Los motivos antes transcritos de la Ley Federal de Pro-- tección al Consumidor y de la creación de la Procuraduría Fe deral del Consumidor, para su debida observancia y aplicación, realmente resultan utópicos en la práctica, ya que los dere-- chos de los consumidores y de las obligaciones de los provee dores previstos en la Ley no tienen vigencia real, ya que la misma Ley Federal de Protección al Consumidor establece un --

procedimiento administrativo conciliatorio, entre las partes en conflicto, y si no hay acuerdo amigable entre éstas, la -- Procuraduría Federal del Consumidor, carece de atribuciones para emitir sentencia que resuelva el fondo del litigio entre consumidor y proveedor."

D).- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTES DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Hablar de la competencia en términos generales de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, antes de las reformas del 7 de febrero de 1985 a la Ley Federal de Protección al Consumidor, es remitirnos a sus artículos 10, 20, 30, y 59 que a la letra dicen:

Artículo 10.- " Las disposiciones de esta ley regirán en toda la República y son de Orden Público e Interés Social. -- Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables -- cualquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos y estipulaciones contractuales en contrario."

" La aplicación y vigilancia en la esfera administrativa de las disposiciones de la presente ley, a falta, de competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Industria y Comercio.

" Serán organos auxiliares de la expresada Secretaría pa  
ra la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de es-  
ta ley, en los términos que disponga el reglamento respectivo,  
toda clase de Autoridades Federales, Estatales y Municipales."

Como se desprende del presente artículo 19 de la Ley Fe-  
deral de Protección al Consumidor la jurisdicción y competen-  
cia de la Procuraduría Federal del Consumidor es en toda la -  
República Mexicana, encontrando la limitativa vigente en mate-  
ria de arrendamiento habitacional, en la que la Procuraduría-  
Federal del Consumidor, solo tiene jurisdicción en el Distri-  
to Federal. En el párrafo segundo del artículo 19 vigente de-  
la Ley se establece que, aplicarán y vigilarán el cumplimen-  
to de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Secreta-  
ría de Comercio y la Procuraduría Federal del Consumidor. En  
el párrafo tercero vigente del artículo 19 de la ley se le da  
competencia al Ministerio Público Federal para asesorar a los  
consumidores respecto al alcance de la Ley Federal de Protec-  
ción al Consumidor en toda la República.

Artículo 20.- " Quedan obligados al cumplimiento de esta  
ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios,  
así como las empresas de participación estatal, organismos --  
descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarro-  
llan actividades de producción, distribución o comercializa-  
ción de bienes o prestación de servicios a consumidores."

Al artículo transcrito se le adicionó un segundo párrafo, relativo al arrendamiento habitacional en el Distrito Federal con las reformas de 7 de febrero de 1985.

Artículo 39.- " Para los efectos de esta ley, por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de un servicio. Por proveedor, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 29 y por comerciante, a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o realicen aunque fuera accidentalmente, un acto de comercio y su objeto sea la compra-venta o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios.

\*Quedan exceptuados de las disposiciones de esta ley, la prestación de servicios profesionales, y los que se presten en virtud de un contrato o relación de trabajo. "

El presente artículo ha sido derogado en parte y adicionando dos párrafos más que hablan de los proveedores fraccionadores de inmuebles para venta o de constructores de vivienda, sin importar la denominación que se le da a los contratos y derogado en lo que respecta a la prestación de servicios -- profesionales, y adicionado a la Ley Federal de Protección al Consumidor al artículo 39 bis, que habla de arrendador y arrendatario. A partir del 7 de febrero de 1985.

Artículo 59.- " La Procuraduría Federal del Consumidor - tiene las siguientes atribuciones;

I.- Representar los intereses de la población consumidora ante toda clase de autoridades administrativas, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan, encaminados a proteger el interés del consumidor.

II.- Representar colectivamente a los consumidores en cuanto tales, ante entidades u organismos privados y ante los proveedores de bienes o prestadores de servicios.

III.- Representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales, previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría la solución que pueda darse al caso planteado, llegare a trascender al tratamiento de intereses colectivos".

Estas tres fracciones del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor se encuentran en su integridad vigentes en el ordenamiento legal antes citado.

IV.- " Estudiar y proponer medidas encaminadas a la protección del consumidor ".

Esta fracción se encuentra actualmente reformada en el sentido, que la Procuraduría Federal del Consumidor, estudiará y propondrá a la Secretaría de Comercio, los proyectos y reformas a la ley vigente para proteger debidamente a los consumidores.

V.- " Proporcionar asesoría gratuita a los consumidores.

VI.- Denunciar ante las autoridades competentes los casos de violación de precios, normas de calidad, peso, medida y otras características de los productos y servicios que lleguen a su conocimiento.

VII.- Denunciar ante las autoridades competentes los casos en que presuma la existencia de prácticas monopólicas o tendientes a la creación de monopolios, así como las que violen las disposiciones del artículo 28 Constitucional y sus leyes reglamentarias."

Las fracciones V, VI, VII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor antes citadas, se encuentran en su totalidad vigentes.

La fracción VIII del artículo de la ley anteriormente señalada en su totalidad se encuentra reformado y ya que habla del procedimiento conciliatorio administrativo y del arbitra-

je ante la Procuraduría Federal del Consumidor, será objeto de estudio en el presente trabajo de tesis profesional en el capítulo III, subcapítulo C.

IX.- " Denunciar ante el Ministerio Público los hechos que lleguen a su conocimiento y que puedan ser constitutivos de delito;

X.- Excitar a las autoridades competentes o que tomen las medidas adecuadas para combatir, detener, modificar o evitar todo género de prácticas que lesionen los intereses de los consumidores o de la economía popular; "

Estas dos fracciones se encuentran en la Ley Federal de Protección al Consumidor actualmente vigentes en su totalidad.

XI.- " Denunciar ante las autoridades correspondientes y además, en su caso, ante el superior jerárquico de la autoridad responsable, los hechos que lleguen a su conocimiento, de rivedos de la aplicación de esta ley que puedan constituir delitos, faltas, negligencias u omisiones oficiales; "

De la presente fracción han sido suprimidas las 4 últimas palabras que son; faltas, negligencia u omisiones oficiales, para adicionarle la palabra vigente "o infracciones".

XII.- " Hacer del conocimiento del Instituto Nacional -- del Consumidor, cuando lo juzgue conveniente, las excitativas que haga a las autoridades, en los términos de la fracción X- de este artículo. "

Esta fracción actualmente la tenemos vigente en la Ley - Federal de Protección al Consumidor en el artículo 59.

XIII.- " En general, velar en la esfera de su competen- cia por el cumplimiento de esta ley y de las disposiciones -- que de ella emanen."

Esta fracción ha pasado íntegramente a ser la fracción - XV de la ley vigente de protección al consumidor. Ya que han- sido adicionadas dos fracciones más, que me permito transcri- bir para efectos de aclaración ya que se encuentran vigentes- con las reformas del 7 de febrero de 1985.

XIII.- " Organizar y manejar el Registro Público de Con- tratos de Adhesión a que se refiere el artículo 63.

XIV.- Promover la constitución de organizaciones de con- sumidores y prestarles la asesoría necesaria."

Actualmente se encuentra adicionado a la Ley Federal de- Protección al Consumidor el artículo 59 bis, que será objeto-

de estudio en el capítulo III, subtítulo B, del presente trabajo de tesis profesional.

## C A P I T U L O I I

### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### A).- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hablar del contrato de arrendamiento, es hablar del contrato más importante de los llamados de uso y disfrute, y lo defino en los siguientes terminos: es el acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, arrendador, para dar en uso y goce un inmueble y arrendatario, por ese uso y goce, - pagar una renta o precio cierto en moneda nacional.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, escribe, refiriéndose a este contrato, que "el arrendamiento cumple normalmente la función -- económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los dere--

chos reales de uso, usufruto, habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento". (1)

1).- DEFINICION DOCTRINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hablaré de las diferentes definiciones que los tratadistas hacen del contrato de arrendamiento en general.

" Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (2)

Esta definición del contrato de arrendamiento es una de las más completas que hacen los tratadistas mexicanos.

ANTONIO GULLON BALLESTEROS, dice que " En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". (3)

- (1) Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Vol. I, Contratos, - Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1977 - - Pág. 550.
- (2) Rojas Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Vol. IV, Contratos, Sexta Edición, Porrúa, México 1985 Pág. - 229.
- (3) Curso de Derecho Civil Contratos en Especial, Responsabilidad extracontractual, Editorial Tecnos, Primera Edición, Madrid, 1968 Pag. 99.

MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, dice que " El contrato - de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona -- llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto". (4)

LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL, dice que " Doctrinalmente se ha definido el contrato de arrendamiento como aquel 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 pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (5)

RAFAEL DE PINA, dice que el contrato de arrendamiento es: " Aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (6)

RAMON SANCHEZ MEDAL, define el contrato de arrendamiento, en los siguientes términos: " Es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de --

- (4) Contratos Civiles, Porrúa, S.A., Primera Edición, México 1981 Pág. 147.
- (5) Contratos Civiles, Tercera Edición, Editorial Porrúa, - S.A., México 1982 Pags. 151 y 152.
- (6) Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, - S.A., Cuarta Edición, Vol. IV, México 1978, Pág. 98.

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

(7)

Las definiciones doctrinales anteriores, establecen los elementos mínimos y esenciales de lo que se debe entender - por contrato de arrendamiento en términos generales.

## 2).- DEFINICION LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Antes de entrar al estudio de la definición que el Código Civil vigente para el Distrito Federal, hace del contrato de arrendamiento, así como el que hace la Ley Federal de Protección al Consumidor, hablaré del género y de la especie de los contratos, a que se refiere el Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, que a la letra dicen: Art. 1792.

" Convenio es el acuerdo de dos o más personas para - - crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Art. 1793 " Los convenios que producen o transfieren -- las obligaciones y derechos toman el nombre de contrato".

(7) De los Contratos Civiles, Porrón, S.A., Segunda Edición México 1973, Pág. 173.

Así tenemos que el contrato de arrendamiento es un - - acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, para producir o transferir obligaciones y derechos, respecto al uso y goce de un inmueble para casa-habitación, por un pago o alquiler. Siendo el contrato de arrendamiento la - especie, del género, a que se refiere el artículo 1972 del ordenamiento legal citado.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398, define al contrato de arrendamiento en los siguientes términos: " Hay arrendamiento cuando las -- dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para -- las fincas destinadas a habitación, de quince, para las -- fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Para el presente trabajo de tesis los elementos que se desprenden de la definición legal del contrato de arrendamiento son: Las partes ( arrendador y arrendatario, arrendador, el que da un inmueble para casa-habitación en uso y goce y recibe un pago por el alquiler. Arrendatario, es - el que se beneficia en el uso y goce del inmueble y paga -

precio o renta ).

El arrendamiento para casa-habitación no puede exceder de diez años, y todo contrato de arrendamiento para el uso y goce de casa-habitación tiene que estar sujeto al término mínimo de un año forzoso para las partes contratantes, pudiendo ser prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por el término de dos años, con el incremento anual en las rentas, de un 85% respecto al incremento porcentual -- que sufra el salario mínimo general en el Distrito Federal y que deberá estipularse en moneda nacional. A partir de las reformas de 7 de febrero de 1985, al Código Civil vigente del Distrito Federal, la renta, en el arrendamiento habitacional tiene que ser siempre en dinero y tiene que darse en moneda nacional, conforme lo establece el artículo 2448, 2448 Inciso C), D), contraviniendo lo que el artículo 2399 a la letra dice: " La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Y en términos del artículo 2400 del multicitado Código Civil del Distrito Federal, pueden darse en arrendamiento todos los bienes que no se consumen por el uso ( para este efecto sería una casa-habitación ), exceptuando los que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente persona-

les.

La Ley Federal de Protección al Consumidor define al contrato de arrendamiento para el uso de casa-habitación en los términos siguientes en su artículo 3o. Bis. " Para los fines del artículo 2o. Se entienda por arrendador y arrendatario - aquienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

Aunque la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el artículo antes transcrito remite el Código Civil vigente para el Distrito Federal, respecto a la definición del contrato de arrendamiento para casa-habitación; también hace mención que el arrendador tendrá la calidad de proveedor y el arrendatario de consumidor, elaborando una definición del contrato de arrendamiento para casa-habitación de conformidad con las reformas al Código Civil vigente para el Distrito Federal y a la misma citada Ley Federal de Protección al Consumidor, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985. A esta definición yo le agregaría que, si bien el precio que se paga como renta tiene que ser cierto, también tiene que ser en dinero y en moneda nacional. Así lo establece el artículo 2448-D del Código Civil que a la letra reza: " Para los efectos de este capítulo

la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueva o se prorrogue.

Y respecto a la remisión que hace el artículo 3o. Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor al artículo 2o. - de la misma, éste, expresamente establece quiénes son los -- que están obligados al cumplimiento y respeto de la Ley Federal del Consumidor, y quiénes tienen la calidad de proveedores y de consumidores, el artículo 2o. dispone que " Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los - órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores; asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal".

Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley - es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de

protección al inquilino en arrendamiento para habitación".

Por la relación tan estrecha que tiene el artículo 3o. del ordenamiento legal antes citado con el presente trabajo de Tesis lo transcribo íntegramente, " Para los efectos de esta Ley por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedores a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

" Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

" Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios quedarán sujetos a las prevenciones de esta Ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma.

Así también transcribo el artículo 59 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor que a la letra dice: " Trándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

La referencia a que se sujeta el artículo antes citado es respecto a las atribuciones que tiene la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, con fundamento en el artículo 59 fracciones de la I a la XV de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

B).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

Hablar de los elementos de existencia del contrato de arrendamiento para casa-habitación, es hablar de los elementos necesarios para que el contrato tenga vida jurídica, con derechos y obligaciones entre las partes contratantes, así tenemos que para que el contrato de arrendamiento exista, debe contener un acuerdo de voluntades entre las partes llamado " consentimiento " y este consentimiento de los que contratan tienen que recaer sobre un " objeto ", - - siendo indispensable que para que un contrato de arrendamiento

to, para el uso exclusivo de casa habitación exista, debe -  
contener, consentimiento de las partes y objeto jurídico.

1).- EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO.

Es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por ob-  
jeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones.  
Todo consentimiento implica la manifestación de dos o más -  
voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

Para que en el contrato de arrendamiento de finca desti-  
nada a la habitación se produzcan los efectos que las par-  
tes contratantes deseen, es necesario que exista la volun-  
tad del arrendador, así como la del arrendatario, si no hay  
en el ánimo de las partes para la realización del acto jurí-  
dico deseado, este necesariamente no puede existir.

RAFAEL, ROSINA VILLEGAS, expresa que " El consentimien-  
to, dada su naturaleza, se forma por una oferta o policitación  
y por la aceptación de la misma, como es el acuerdo de  
dos o más voluntades, necesariamente una voluntad debe manifi-  
festarse primero y es la oferta o policitación, es decir, -  
que una parte propone algo a la otra respecto a un asunto -  
de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad  
con la oferta". (8)

(8) Teoría General de las Obligaciones. Vol. III, Editorial  
Porrúa, Edición

Y conforme al Código Civil vigente en su artículo 1803 - dice: " El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es ex preso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por -- signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por Ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Y el artículo 1807 reza: " El contrato se forma en el mo mento en que el proponente reciba la aceptación..."

Para que la voluntad de los contratantes produzca efec-- tos jurídicos, es necesario que se manifieste o exprese plene-- namente, por personas capaces de obligarse en derecho; con-- cientes de que en el contrato respectivo se expresó la inten-- ción del arrendador y del arrendatario.

Para que el consentimiento exista en un contrato de - - arrendamiento para casa-habitación es necesario que el arren-- dador ofrezca el presunto arrendatario, un inmueble para - - habitación, manifestándole el precio de la renta, lugar de - pago, etc. y al aceptarse estas condiciones por el inquilino, se formaliza el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, para que el contrato de arrendamiento habita-- cional exista, es necesario que el consentimiento de las par

tes contratantes se manifieste, en todo aquello en lo que quisieron obligarse.

## 2).- EL OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

El objeto de los contratos de arrendamiento para casa - habitación, es una conducta que se manifiesta en un dar, -- hacer, no hacer, dejar hacer, debiendo ser lícitos, manifestandose el objeto directo del contrato, en crear y transmitir derechos y obligaciones y el objeto indirecto es la conducta que el obligado debe cumplir, manifestandose en dar - hacer o no hacer y finalmente se considera también objeto - del contrato, la cosa material que la persona debe entregar.

El Código Civil del Distrito Federal, en el capítulo II de los derechos y obligaciones del arrendador, en su artículo 2412 dice: " El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

" I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso -- convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que -- por su misma naturaleza estuviera destinada;

" II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las repg

raciones necesarias;

" III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

" IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa -- por todo el tiempo del contrato;

" V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".

Estas obligaciones son tan necesarias que, por ministerio de Ley, tiene que respetar el arrendador; también se relacionan estrechamente con el capítulo IV del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación del Código Civil, que en su artículo 2448 dice: " Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta". Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985.

Son obligaciones principales, que tiene el arrendatario, las que se refieren al artículo 2425 del Código Civil del -

Distrito Federal que es a la letra: " El arrendatario está obligado:

" I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

" II. A resocnder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

" III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

El objeto de los contratos de arrendamiento para casa-habitación, es el inmueble en sí. Conforme lo establece el Código Civil vigente del Distrito Federal en sus artículos 1824. " Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

1825.- " La cosa objeto del contrato debe: 1.- existir en la naturaleza, 2.- Ser determinado o determinable en - -

cuento a su especie; 3.- Estar en el comercio".

ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, dice " Una cosa para que pueda ser objeto de contrato debe existir en la naturaleza, o ser susceptible de llegar a existir.

Por ello, no pueden ser objeto de un contrato:

A.- Las cosas que no existen, y

B.- las que no pueden llegar a existir". (9)

El objeto en un contrato de arrendamiento destinado a - la habitación, por parte del arrendador, será el transmitir o permitir el uso de un inmueble de su propiedad, y el - - arrendatario, - disponer temporalmente del bien inmueble, - mediante el pago de una renta, fijada de común acuerdo por los contratantes.

El contrato de arrendamiento será inexistente, sólo - - cuando falte la voluntad de alguna de las partes o el objeto. Conforme lo establece el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2224 que a la letra dice: " El acto ju rídico inexistente por la falta de consentimiento o de obje

(9) Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica, S.A., Pue., México Págs. 233 y 234.

to que puede ser materia de el no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

D).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el inciso que antecede se habló de los elementos de existencia de un contrato de arrendamiento, pero si bien es cierto que los elementos existentes de una relación jurídica son fundamentales, también es cierto que existen elementos que la Ley exige, llamados de validez, para que los actos jurídicos que celebran los que contratan, surtan sus efectos al cien por ciento en el mundo jurídico, y no se vean, en un momento dado, afectados de nulidad, ya sea absoluta o relativa.

Estos elementos de validez son:

1).- LA CAPACIDAD DE LAS PARTES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS dice que " La capacidad es la aptitud que tiene el individuo para ser titular de derechos y para ser sujeto de obligaciones". (10)

(10) op.cit. Pág. 158

Refiriendose el maestro RODRINA VILLEGAS a la capacidad de goce y de ejercicio de las personas, en términos generales para que sean sujetos de derechos y obligaciones.

Puede celebrar un contrato de arrendamiento, cualquier persona mayor de 18 años, que no tenga impedimento legal para ello. Los menores de edad podrán contratar por medio de quien por disposición de Ley los represente.

El Código Civil del Distrito Federal en sus artículos dice: 1798.- " Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley".

Artículo 1799.- " La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común".

Artículo 1800.- " El que es hábil para contratar, puede hacerlo por si o por medio de otro legalmente autorizado.

ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ dice que la capacidad " Es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes, y hacerlos valer". (11)

(11) ob.cit. Pág. 327

Todo sujeto de derecho tiene la capacidad de goce y de ejercicio o puede tener la capacidad de goce y no la de ejercicio, que puede ser ejercitada por conducto del representante legal, pero a ningún sujeto de derecho le puede faltar la capacidad de goce.

a) CAPACIDAD DE GOCE DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE - -  
ARRENDAMIENTO.

La capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones. La tienen también los menores de edad o incapaces, que es ejercitada por su representante legal, para celebrar contrato de arrendamiento para el uso de casa-habitación.

Los menores de edad emancipados, si pueden celebrar contratos de arrendamiento habitacional ya en calidad de arrendadores o en calidad de arrendatarios, por tener la capacidad de goce y de ejercicio y por lo tanto, pueden ser sujetos de derechos y obligaciones, con fundamento en lo que establecen los artículos 641 y 643 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dicen: Artículo -- 641.- " El matrimonio del menor de dieciocho años produce de derecho la emancipación. Aunque el matrimonio se disuelva, el cónyuge emancipado, que sea menor, no recaerá en la patria potestad".

Artículo 643.- " El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:

I.- De la autorización judicial para la enajenación, -- gravamen o hipoteca de bienes raíces;

II.- De un tutor para negocios judiciales".

b).- CAPACIDAD DE EJERCICIO DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es la aptitud jurídica, de ejercicio, de comprometerse, de arrendador-arrendatario, para hacer valer sus derechos u obligaciones ya que si cualquiera de las partes contratantes no es apta para comprometerse en la celebración de un contrato de arrendamiento, para casa-habitación, este contrato será nulo, en virtud de la falta de uno de los elementos de validez del contrato, por lo tanto, este acto jurídico no es perfecto, pero puede llegar a convalidarse porque las partes contratantes alcancen la capacidad jurídica deseada por la Ley.

2).- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para que el contrato de arrendamiento, celebrado entre

arrendador y arrendatario para el uso de casa-habitación, sea perfecto, en la esfera jurídica, y no se vea afectada de nulidad, ya sea absoluta o relativa, aunque el contrato de arrendamiento no deja de surtir los efectos deseados por las partes en forma provisional, tiene que cumplir con todos los requisitos de validez que la ley exige; Por ejemplo, que el consentimiento de las partes se haya dado, sin violencia, dolo, error, lesión etc., que se haya cumplido con la forma del contrato, que las partes sean capaces para contratar, que el objeto del contrato sea lícito etc., ya que si no cumple con los requisitos legales mínimos en la celebración del contrato de arrendamiento para-habitación entre arrendador y arrendatario, el acto jurídico, se encuentra viciado, y por lo tanto no es perfecto y puede ser declarado nulo, por la autoridad competente.

### 3).- LA FORMA ESCRITA DE LOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si tomamos en cuenta lo que establece el Código Civil - vigente para el Distrito Federal en su artículo 2406 que a la letra dice " El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". Entendemos -- que todo contrato de arrendamiento, en la época actual para casa habitación, tiene que celebrarse por escrito, y registrarse ante la autoridad competente del Departamento del -- Distrito Federal, ya que con las reformas hechas al ordena-

miento legal antes citado, publicadas el 7 de febrero de -- 1985, en el Diario Oficial de la Federación, también es -- obligación del arrendador otorgar al arrendatario el contra to de arrendamiento por escrito, conforme a lo que reza el artículo 2448-F. " Para los efectos de este capítulo el -- contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la -- falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El con trato deberá contener, cuando menos los siguientes estipula ciones:

" I.- Nombre 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 guar-- dan.

" 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".

Artículo 244B-3 " El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

" Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

Así también me remito a lo que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 38 que dice a la letra: " El consumidor tiene derecho a exigir facturas o comprobantes, los cuales, deberán contener los datos específicos de la compraventa, del servicio recibido, o en general, de la operación realizada. Dichas facturas o comprobantes deberán cumplir con las disposiciones fiscales aplicables".

De lo anterior concluyo que todo contrato de arrendam-

miento para casa-habitación tiene que formalizarse por escrito y contener los requisitos mínimos legales para su perfección.

4).- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

El objeto indirecto es una conducta que se manifieste en un dar, hacer, no hacer, dejar hacer, debiendo ser lícita, al motivo de un contrato de arrendamiento para casa-habitación debe ser lícito, al igual que la finalidad, no debiendo contravenir una norma jurídica.

En general, el motivo de una persona para celebrar un contrato de arrendamiento es subjetivo. El fin es la intención del destino último que se pretende dar a la cosa objeto del contrato, es propio de una sola de las partes. Finalmente cabe aclarar que pueden o no declararse los motivos en el contrato, que siempre deben ir relacionados con el objeto motivo del contrato, para determinar las prestaciones de las partes, siendo esto último, lo que permite aclarar la diferencia entre el motivo y el fin de un contrato.

También quiero señalar, que para efectos de la inexistencia y de las nulidades debemos estar atentos a lo esta--

blecido del artículo 2224 al 2242 del Código Civil vigente - para el Distrito Federal.

D.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los hermanos HENRI, LEON Y JEAN MAZEAUD, citados por - MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, dicen que: " La conveniencia de clasificar los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

" El estudio de un contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada dentro del tipo especial de contratos al cual pertenezca conforme a determinada clasificación, y también se facilita su interpretación y comprensión general.

" Los contratos pueden ser clasificados desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltar; y una clasificación que puede ser necesario o útil conforme a un determinado ordenamiento en un país, puede no serlo conforme a otro. Así, la clasificación que hacen los autores Franceses desde el punto de vista de su causa, distinguiendo aquellos que tienen la causa en sí mismo, de los que pueden ser separados de ella; para los Franceses puede ser útil o necesaria, pero para los Mexicanos no lo sería". (12)

(12) Contratos Civiles, Primera Edición, Editorial Porrúa, - S.A., México 1981 Pág. 149.

## 1).- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

En estos contratos se toma en cuenta el ánimo de lucro de las partes contratantes, este contrato se caracteriza por que recae sobre bienes muebles y el propósito sea de especulación comercial, conforme a lo que establece el Código de Comercio en su artículo 75 fracción I, tomando en cuenta lo que el ordenamiento legal antes invocado, cita como actos de comercio. Así que no puede haber arrendamiento mercantil para el uso de casa-habitación porque éste, es exclusivamente civil.

LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL, dice que " El arrendamiento será mercantil, según el artículo 75, fracción I, del Código de Comercio, cuando se celebre con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o laborados. -- Consiguientemente, en nuestra legislación, todo arrendamiento de bienes inmuebles, será de naturaleza civil, ya que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio". (13)

## 2).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Esta clase de contrato de arrendamiento, se perfecciona cuando arrendador y arrendatario convienen en las condiciones

(13) Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Porrúa, -- S.A., México 1977, Pág. 152.

a que se sujetará el contrato y los bienes objeto de la relación jurídica contractual, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y estará regulado por el Derecho Administrativo y sólo en forma supletoria por el Código Civil del Distrito Federal, así lo dice el artículo 2411.- "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, las disposiciones de este título".

Entendiendo que la Federación, los Estados o los Municipios, en calidad de arrendadores, si pueden celebrar contratos de arrendamiento para casa-habitación con particularés, respecto a bienes propios.

### 3).- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CIVIL.

Para el objeto de estudio, en el presente trabajo de Tesis, el contrato de arrendamiento para casa-habitación, celebrado entre arrendador y arrendatario, arrendador para dar en uso un inmueble, por el pago de un alquiler y el arrendatario, pagar la renta y con el ánimo de usar el inmueble en casa-habitación, siempre es un contrato civil y regulado por el Libro Cuarto, de las obligaciones, primera parte, de las obligaciones en general, título Sexto, del arrendamiento, del capítulo I al capítulo IX y de los artículos 2390 al 2496 del Cód-

digo Civil vigente para el Distrito Federal.

a).- SUBCLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO - CIVILES EN; BILATERAL, PRINCIPAL, ONEROSO Y FORMAL.

1).- Bilateral: Es cuando las partes que celebran el contrato de arrendamiento, para casa-habitación, tienen derechos y obligaciones recíprocamente. Y conforme a lo que establece el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1836. -- " El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

2).- Principal: Es principal el contrato de arrendamiento para casa-habitación, porque para subsistir no necesita de -- otro contrato anterior, tiene vida jurídica propia.

FERNANDO FLORES GOMEZ GONZALEZ Y GUSTAVO CARBAJAL MORENO, dicen que el contrato es principal cuando: " Valen por si mismos su finalidad contractual, sin necesitar, ningún otro...".  
(14)

3).- Oneroso: Es el contrato de arrendamiento habitacional en el que se fijan provechos y gravámenes recíprocos, para el arrendador y el arrendatario. El Código Civil vigente

(14) Nociones de Derecho Positivo Mexicano, 25 Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1986 Pág. 315.

en su artículo 1837 dice: " Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito - aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

4).- Formal: El contrato de arrendamiento habitacional es un contrato formal, porque para su perfección es necesario cumplir con la forma especial, que establece la Ley, en el sentido que tiene que ser siempre por escrito, y esta falta de formalidad del contrato de arrendamiento habitacional será imputable al arrendador, así lo dice el Código Civil en su artículo 2448-F " Para los efectos de este capítulo el -- contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...". (15)

Y el artículo 1832 dice " En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley". Artículo 1833 " Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de la parte para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal". Artículo 1834 " Cuando -

(15) Conforme a las Reformas Hechas al Código Civil del Distrito Federal, Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

▪ Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó”.

## C A P I T U L O . I I I

ANALISIS CRITICO SOBRE EL MARCO JURIDICO DE LA PROCURADU  
RIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

A).- ANALISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY FEDERAL  
DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

El marco jurídico constitucional, en donde la Ley Fede--  
ral de Protección al Consumidor y la Procuraduría Federal --  
del Consumidor encuentran su fundamentación legal, se contem  
plan en los artículos 28, 71 fracción I, 73 fracción VI y XI,  
89 fracción I y 90 de nuestra Carta Magna, los cuales trans-  
cribo, haciendo una breve explicación.

Artículo 28 Constitucional.- " En los Estados Unidos Me-  
xicanos quedan prohibidos los monopolios, las practicas mono  
pólicas, los estancos y las exenciones de impuestos en los -

términos y condiciones que fijen las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria. En consecuencia, la ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con eficacia, toda concentración o acaparamiento en una o pocas manos de artículos de consumo necesario y que tenga por objeto obtener el alza de los precios; todo acuerdo, procedimiento o combinación de los productores, industriales, comerciantes o empresarios de servicios, que de cualquier manera hagan, para evitar la libre concurrencia o la competencia entre sí y obligar a los consumidores a pagar precios exagerados y, en general, todo lo que constituya una ventaja exclusiva indebida a favor de una o varias personas determinadas y con perjuicio del público en general o de alguna clase social. Las leyes fijarán bases para que señalen precios máximos a los artículos, materias o productos que se consideren necesarios para la economía nacional o el consumo popular, así como para imponer modalidades a la organización de la distribución de esos artículos, materias o productos, a fin de evitar que intermediaciones innecesarias o excesivas, provoquen insuficiencia en el abasto, así como el alza de precios. La Ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses..."

En estos párrafos transcritos del artículo 28 Constitucional, sustancialmente se aprecia el contenido de Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que el Estado, por me--

dio de leyes regulará, organizará los factores de la producción de bienes y servicios y la relación que nace entre proveedores y consumidores, tutelando en mayor escala a las clases desprotegidas, que sería en este caso la población consumidora de bienes y servicios del país.

Artículo 71 fracción I Constitucional.- " El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

I.- Al presidente de la República;..."

Con este derecho constitucional el expresidente de los Estados Unidos Mexicanos Licenciado Luis Echeverría Álvarez, el día 20 de septiembre de 1975, sometió a conocimiento del Congreso de la Unión, la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, aprobándose por unanimidad de votos por la Cámara de Diputados del Congreso Federal el día 28 de noviembre de 1975, el mencionado ordenamiento legal, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación, el decreto de Ley Federal de Protección al Consumidor el día 22 de diciembre de 1975, entrando en vigor en toda la República Mexicana el día 5 de febrero de 1976.

Facultades del Congreso de la Unión artículo 73 fracciones VI, X, XI, constitucional. Artículo 73 - VI Constitucional..."

En este supuesto se adecúan las reformas hechas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicadas en el Diario

Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1975, en que se le da competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de conflictos arrendador-arrendatarios, en el Distrito Federal solamente, y el uso que se le da al inmueble arrendado sea para casa-habitación.

Artículo 73 - X Constitucional.- " Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, servicio de banca y crédito, energía eléctrica y nuclear, para establecer el Banco de Emisión Unico en los términos del Artículo 28 y - para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123".

Al aprobar el Congreso de la Union la Ley Federal de Protección al Consumidor, se crea como organismo descentralizado de la Federación la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor para aplicar y vigilar el cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, artículo 57 y 58 que dicen.

Artículo 57 " La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley".

Artículo 58 " El domicilio de la Procuraduría será la -- Ciudad de México y se establecerán Delegaciones en todos y ca da uno de los Estados así como en los lugares en que se consi dere necesario. Los Tribunales Federales serán competentes pa ra resolver todas las controversias en que sea parte.

" Para los efectos del artículo anterior, serán coadyuvan tes de la Procuraduría, toda clase de Autoridades Federales, - Estatales y Municipales, así como las organizaciones de los - consumidores, de acuerdo con lo que dispone el reglamento -- respectivo".

Artículo 73 - XI Constitucional.- " Para crear y supri-- mir empleos públicos de la Federación y señalar, aumentar o - disminuir sus dotaciones;"

Es competencia del Congreso de la Union legislar para to da la República Mexicana en materia de comercio, correspon- - diendo la Ley Federal de Protección al Consumidor, así como - la Procuraduría Federal del Consumidor al Sector Comercio de- la Federación coordinados directamente por la cabeza del Sec- tor Comercio del Gobierno Federal centralizado la Secretaría- de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 89 - I Constitucional.- " Que se refiere a las- facultades y obligaciones que tiene el Presidente de los Esta

dos Unidos Mexicanos y dice: " Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

" I.- Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Union, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia:"

Siendo la Ley Federal de Protección al Consumidor promulgada por el Ejecutivo Federal del día 18 de diciembre de 1975, para entrar en vigor en toda la República el día 5 de febrero de 1976.

Artículo 90 Constitucional.- " La Administración Pública Federal centralizada y paraestatal conforme a la ley organica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de -- las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y -- definirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación.

" Las leyes determinarán las relaciones entre las entidades paraestatales y el Ejecutivo Federal, o entre esta y las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos".

Como quedó asentado anteriormente la Procuraduría Fede--

ral del Consumidor es un organismo descentralizado del gobierno Federal, conforme lo establecen los artículos 57 y 58 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

B).- REFORMAS DE 7 DE FEBRERO DE 1985, A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

El día 7 de febrero de 1985, se publican en el Diario Oficial de la Federación las Reformas hechas a los artículos 29 y 30 de la Ley Federal al Consumidor, adicionándoseles también los artículos 30 bis, 57 bis y 59 bis y donde se otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor, competencia limitada para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, siempre que el uso del inmueble arrendado objeto del contrato de arrendamiento, sea el de casa-habitación, por lo tanto, la Procuraduría Federal del Consumidor carece de atribuciones para el conocimiento de litigios arrendador-arrendatario de muebles y locales comerciales. Quedando los artículos reformados y adicionados a la Ley Federal de Protección al Consumidor en la forma siguiente; haciendo la aclaración, que subrayaré las reformas hechas a los artículos 29 y 30 de la ley, para mayor entendimiento, ya que los transcribo íntegramente.

Artículo 29.- " Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos --

descentralizados y los organos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores; asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

" Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación".

Artículo 30 Bis.- " Para los fines del artículo 20 se entiende por arrendador y arrendatarios a quienes conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar -- por ello un precio cierto".

Artículo 30.- " Los pagos hechos en exceso del precio legalmente autorizado o en su caso, del estipulado, son recuperables por el consumidor, y causarán el máximo de los intereses moratorios a que se refiere el artículo 23. La acción para solicitar estos pagos, prescribe en un año a partir de la fecha en que tuvo lugar el efectuado.

" Si el proveedor no devuelve la cantidad cobrada en exce-

so dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la recla-  
mación, ameritará la sanción administrativa correspondiente.

\* Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley\*.

Este último párrafo reformado al artículo de la Ley Federal del Consumidor antes transcrito, se encuentra fundamentado en las Reformas hechas al Código Civil vigente del Distrito Federal, del 7 de febrero de 1985, en su artículo 2448 Letra "D". En el sentido de que la renta se incrementará anualmente y será un 85% respecto al incremento porcentual fijado al salario mínimo en el Distrito Federal, en el año en que el contrato se renove o prorrogue. Existiendo esta limitativa legal, para el precio que se pagará como renta en los contratos de arrendamiento habitacional, los pagos hechos en exceso por los arrendatarios del porcentaje legal, son recuperables conforme el artículo legal transcrito de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Artículo 57 Bis.- \* Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protegerá, asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal cuando se trate de arrendamiento para habitación\*.

Artículo 59 Bis.- " Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

Al artículo que nos remite el antes transcrito, es el artículo 59 con sus quince fracciones, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en donde se establece el procedimiento conciliatorio administrativo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por medio de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.

1).- ACUERDO DEL PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN --  
DONDE CREA LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Con las reformas a los artículos 29 y 30 y las adiciones del 39 bis, 57 bis y 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, del 7 de febrero de 1985, de hecho, se crea y entra en funciones la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, el día 26 de abril de 1985. Y en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de septiembre de 1985, formalmente y con fundamento en los artículos 57, 57 bis, 59, 59 bis, 60 y demás relativos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por acuerdo -- del Procurador Federal del Consumidor se crea ya, la Direc-

ción General de Arrendamiento Inmobiliario en la Procuraduría Federal del Consumidor, para intervenir en los conflictos arrendador-arrendatario de inmuebles destinados para habitación, dentro de la jurisdicción del Distrito Federal. Por lo que transcribiré los acuerdos del Procurador, primero, segundo y sexto que son los que se refieren a la creación formalmente de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor.

PRIMERO.- " Se crean las Direcciones Generales de Arrendamiento Inmobiliario, de Resoluciones Administrativas, de Apoyo Técnico y del Registro Público de Contratos de Adhesión con cargo al presupuesto autorizado a la Procuraduría Federal del Consumidor.

• SEGUNDO.- " La Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario ejercerá las funciones que en esta materia le otorga la Ley Federal de Protección al Consumidor, sin perjuicio de la intervención directa del titular cuando así lo estime conveniente".

SEXTO.- " Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

Entrando en vigor el acuerdo del Procurador Federal del Consumidor en donde crea la Dirección General de Arrendamiento

to Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor el día 11 de septiembre del año de 1985.

C).- EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO Y EL ARBITRAJE ANTE-LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Primeramente para que haya conciliación o arbitraje ante la Procuraduría Federal del Consumidor es necesario que el -- arrendatario-consumidor, ya sea por telefono o personalmente-- solicite asesoría a la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario y en caso de proceder su queja, se le requieran -- dos copias del contrato de arrendamiento y del recibo pagado-- de renta más reciente, si los hay y el domicilio exacto del -- proveedor-arrendador, para que se le reciba su queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor y se de trámite al procedimiento conciliatorio a que se refiere el artículo 59 frac-- ción VIII Letras a, b, c, d, e, f, g, h, i, de la Ley Federal de Protección al Consumidor y que a la letra dice;

" Artículo 59.- " La Procuraduría Federal del Consumidor tiene las siguientes atribuciones:...I el VII

VIII.- Procurar la satisfacción de los derechos de los consumidores conforme a los siguientes procedimientos". (2)

(2)Cfr. Ley Federal de Protección al Consumidor, vigente, art. 59 fracción VIII incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i)

a).- Recibir las quejas y reclamaciones que procedan de acuerdo con esta ley y requerir al proveedor que rinda un informe por escrito sobre los hechos, dentro de un plazo de 5 días hábiles. Si del informe del proveedor se infiere que está dispuesto a satisfacer la reclamación previa comprobación de la satisfacción al consumidor, se dará por concluido el caso".

En la práctica al recibirse la queja del arrendatario ya sea por escrito o personalmente, se le emplaza para que comparezca por su propio derecho o por su representante legal a la audiencia de rendición de informe a que se refiere el inciso anterior, señalándosele día y hora hábil para la mencionada audiencia. Día y hora que la será señalada a la parte proveedora-arrendadora para que comparezca y rinda un informe por escrito, respecto a la queja presentada por el consumidor-arrendatario, en la mesa de conciliación que se le turne y teniendo el derecho de poder presentar el informe por escrito por oficialía de partes común de la Procuraduría Federal del Consumidor dentro de los 5 días hábiles a que se refiere la ley. Pudiendo las partes llegar a un arreglo conciliatorio antes de la hora y el día para que comparezcan a la Audiencia de Rendición de Informe a la mesa de conciliación turnada, teniendo el consumidor-arrendatario, el deber jurídico de presentar su desistimiento ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, para el efecto de que la autoridad tenga

conocimiento del convenio entre las partes, y no sancione al proveedor-arrendador por no comparecer y rendir el informe -- que se le requirió en el emplazamiento.

b).- " De no haber quedado satisfecha la reclamación del consumidor se citará a éste y al proveedor a una audiencia de conciliación, de la cual se levantará acta, sea cual fuere el resultado de la misma. Si hubiera conciliación y el proveedor queda obligado a alguna prestación, se estará a lo dispuesto en el inciso e) de esta fracción.

" De no haber concurrido el consumidor a la audiencia de conciliación se le tendrá por desistido de su reclamación y no podrá presentar otra ante la propia Procuraduría por los mismos hechos y respecto del mismo proveedor, sin perjuicio de hacer valere sus derechos en otra vía, salvo que justifique dentro de los 10 días hábiles siguientes a la celebración de la misma, la causa de la inasistencia, en cuyo caso se citará de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación".

Este inciso en su primer párrafo, se está refiriendo a -- que si al rendir el informe el arrendador ante la mesa de conciliación que se le señale no satisface la reclamación del arrendatario, o no se arreglaron con anticipación, el conciliador, dará por agotada la fase de rendición de informe del pro

cedimiento conciliatorio y citará a las partes para la audiencia conciliatoria.

En su segundo párrafo el inciso que se comenta, así como en la práctica, si el arrendatario-consumidor, no comparece a la audiencia conciliatoria, siempre y cuando en la audiencia de rendición de informe se le aperciba, se le tendrá por desistido de su reclamación, y no podrá ante la Procuraduría Federal del Consumidor, presentar queja respecto a los mismos hechos y contra el mismo proveedor, teniendo el derecho de -- presentar justificante de su inasistencia a la audiencia conciliatoria dentro de los 10 días hábiles posteriores, para -- que se le señale hora y día para agotar la conciliación. Si no comparece el arrendador a la audiencia conciliatoria en la práctica se le impone una sanción o multa económica que puede ser hasta el importe de 100 veces de salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, con fundamento en el artículo 66 fracción I de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

c).- " Si consumidor y proveedor asistiesen a la audiencia de conciliación y no se lograse ésta, la Procuraduría Federal del Consumidor les invitará a que de común acuerdo la designen árbitro, sea en amigable composición o en juicio arbitral de estricto derecho, a elección de los mismos. El compromiso se hará constar en acta que al efecto se levante.

▪ En amigable composición se fijarán las cuestiones que de berán ser objeto del arbitraje y la Procuraduría resolverá en conciencia y a buena fé guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. La Procuraduría tendrá la facultad de allegarse todos los elementos de prueba que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido en arbitraje. La resolución correspondiente solo admitirá aclaración de la misma.

▪ El juicio arbitral de estricto derecho las partes formularán compromiso, en el que fijarán igualmente las reglas del procedimiento que convencionalmente establezcan, en el que se aplicará supletoriamente el Código de Comercio y, a falta de disposición en dicho Código, el ordenamiento procesal civil local aplicable.

▪ Las resoluciones en juicio arbitral de estricto derecho, dictadas en el curso del procedimiento, admitirán como único recurso el de revocación. Los laudos no admitirán recurso alguno si así lo disponen las partes en el compromiso arbitral".

El procedimiento arbitral, ya de estricto derecho o de amigable composición ante la Procuraduría Federal del Consumidor, está sujeto a la voluntad de las partes, consumidor- arrendatario y proveedor-arrendador, ya que si éstas, no quieren someterse al compromiso arbitral, la Procuraduría no tie-

ne facultades para dictar laudos de oficio, si las partes no han manifestado su voluntad de nombrarla árbitro.

c).- " Si no hubo conciliación ni compromiso arbitral o el proveedor no asistió a la audiencia a que se refiere el inciso b) pero si el consumidor, la Procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación para determinar si implican posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor. En el caso de que se concluya respecto a la inexistencia de posible violación se dictará resolución, dejándo a salvo los derechos de proveedor y consumidor, para que los ejerciten ante la jurisdicción ordinaria. De inferirse la existencia de una posible violación, se dará a consumidor y proveedor un término de 10 días hábiles comunes a ambos para que --rindan pruebas y formulen alegatos, hecho lo cual en un lapso que no excederá de 15 días hábiles, con base en las circunstancias, pruebas u otros elementos de juicio, determinará si existió o no la violación y dictará la resolución administrativa que proceda, dejando a salvo los derechos de proveedor y consumidor, según sea el caso, para que los ejercite ante la jurisdicción ordinaria.

" Si los hechos motivo de la reclamación consisten en infracción a artículos de la Ley Federal de Protección al Consumidor diversos de los mencionados en el artículo 87 de la misma, se harán del conocimiento de la autoridad competente".

Es una facultad discrecional que tienen los conciliadores o a petición la parte consumidora de remitir a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, de la Procuraduría Federal del Consumidor los expedientes que actúan, por posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor a sus artículos 20, 27, 36, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, - 63, 64, 65, 79 y 81, conforme lo establece el artículo 87 del ordenamiento legal en cita. Y en caso de encontrarse violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor se le impondrán al proveedor-arrendador las sanciones a que se refiere el artículo 86 de la Ley de la materia. Dejándose a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la autoridad judicial competente, ya que la resolución administrativa, que dicta la Procuraduría no resuelve el fondo del asunto de la queja presentada por el consumidor.

A mayor abundamiento la misma Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 87 segundo párrafo establece los artículos de la misma que pueden ser violados e imponer la sanción administrativa correspondiente a la parte proveedora-arrendadora; por lo tanto en materia de arrendamiento habitacional, la Procuraduría Federal del Consumidor por conducto de la Dirección General de Resoluciones Administrativas, no tiene facultades de sancionar al arrendador, porque no tiene legislación de arrendamiento, ya que aplica supletoriamente, en la mencionada materia, el Código Civil vigente para el Dis

trito Federal; por lo cual si hay violación por parte del arrendador a una ley supletoria y no a la Ley Federal de Protección al Consumidor, no puede haber sanción económica al arrendador conforme el artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que el artículo 87 párrafo segundo del ordenamiento legal en cita, especifica expresamente los artículos de la Ley del Consumidor, que pueden ser violados por cualquier proveedor.

e).- " Los reconocimientos de los consumidores y proveedores de obligaciones a su cargo, y los ofrecimientos para cumplirlas, que consten por escrito y sean aceptados por su contraparte, formulados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, obligan de pleno derecho. Tales reconocimientos y los laudos que dicte la mencionada Procuraduría, traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes en forma inmediata en la vía de apremio o en el juicio ejecutivo a elección del interesado".

Este inciso e) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, fué reformado, conforme al decreto público en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de enero de 1988. Y se refiere a la ejecución que tendrán los convenios que proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario celebren de común acuerdo y sometan para su aprobación ante la Procuraduría del Consumidor, o los laudos que esta autoridad emita, siempre y-

cuando el arrendador y el arrendatario lo hayan designado árbitro, lo cual podrá promoverse ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en la vía de apremio o en el juicio ejecutivo correspondiente, que elija la parte interesada.

f).- " Los plejos para presentar las reclamaciones con base en esta ley serán los previstos en la misma o, de no haber previsión alguna, de seis meses siguientes al día en que se haya recibido o debió recibirse el bien, se haya disfrutado o debió disfrutarse el servicio. Tratándose de bienes inmuebles dicho plazo será de un año. En todo caso, presentada oportunamente la reclamación se tendrá por interrumpido el término para la prescripción de las acciones del orden civil o mercantil durante el lapso que dure el procedimiento a que se refieren los incisos a), b) y d) de esta fracción ".

Por regla general en la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, -- las quejas de los arrendatarios en contra de los arrendadores, proceden sin tomar en cuenta los términos que la misma Ley Federal de Protección al Consumidor, establece, ya que su procedimiento administrativo, es conciliatorio.

g).- " Dentro del procedimiento a que se refiere esta -- fracción la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir

billetes de depósito por la Institución legalmente autorizada para ello, de lo que notificaré al interesado para los efectos a que hubiere lugar. Una vez concluido el procedimiento, se endosaran dichos billetes según corresponda".

En la práctica ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor es necesario presentar queja en contra del arrendador, para poder el arrendatario consignar sus rentas, y si no hay arreglo conciliatorio entre las partes, los billetes de depósito consignados se endosan a favor del consumidor arrendatario por regla general, y en caso de llegar a un convenio conciliatorio entre las partes se endosan los billetes de depósito consignados a favor de la parte proveedora-arrendadora.

h).- " Cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se esté subatanciando el procedimiento a que se refiere esta fracción resultará improcedente en otra vía, cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos".

Este inciso h) se refiere a la excepción de litispendencia que marca el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, teniendo vida plena en lo tocante al artículo 961 del Ordenamiento legal citado, en el sentido,

de que si ya se agotó la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, ya no tiene que llevarse a cabo ante -- los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, una vez que el litigio entre arrendador y arrendatario se ventila ante la autoridad judicial.

1).- " Si para resolver sobre la reclamación se requiere peritaje respecto de las condiciones del bien adquirido u objeto de determinado servicio, se aceptarán los peritos que -- propongan proveedor y consumidor y en caso de discrepancia en tra ellos la Procuraduría Federal del Consumidor designará un perito. Lo mismo se observará en caso de que proveedor y consumidor o uno solo de ellos no proponga peritos".

En materia de arrendamiento ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor por regla general, en caso de daños en el inmueble arrendado o por suspensión de servicios de agua -- potable, energía eléctrica, telefónico etc... al presentar -- queja el arrendatario, se manda hacer la verificación correspondiente, de los daños o suspensión de los servicios, para -- tener constancia en el expediente que se actúa, en la conciliación, y para el caso de no haber arreglo conciliatorio en tre las partes, se manda el expediente a Resoluciones Administrativas para ver si hay violación a la Ley Federal de Protec

ción al Consumidor. Ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en el procedimiento conciliatorio no se presentan peritajes por ninguna de las partes, los peritajes se presentan en la Dirección General de Resoluciones Administrativas y la Dirección General de Arbitraje donde las partes -- proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario presentan pruebas ya sea porque se sometieron al arbitraje de la Procuraduría o para el efecto de demostrar la no violación por el -- arrendador a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

D).- EL CODIGO CIVIL Y EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y SU APLICACION SUPLETORIA CON RESPECTO A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Por ser la Ley Federal de Protección al Consumidor un ordenamiento legal que carece de Legislación en materia de -- arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, pero teniendo competencia la Procuraduría Federal del Consumidor a partir del 8 de febrero de 1985, para conocer controversias arrendador-arrendatario de inmuebles para casa-habitación en el Distrito Federal, por lo que supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor se aplica el Código Civil vigente para el Distrito Federal, con fundamento en sus artículos 12 y 14 que a la letra dicen:

C.C. Artículo 12.- " Las disposiciones de este Código re

girán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal".

C.C. Artículo 14.- " Los bienes inmuebles sitos en el -- Distrito Federal, y los bienes muebles que en el mismo se encuentren, se registrarán por las disposiciones de este Código, -- aun cuando los dueños sean extranjeros".

Y conforme a lo que establece los artículos 2º y 3º bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor que dicen:

Artículo 2º.- " Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos -- descentralizados y los organos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores. Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los a -- rrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

" Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de -- protección al inquilino en arrendamientos para habitación".

Artículo 3º bis.- " Para los fines del artículo 2º se en

tiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a -- las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se -- hayan obligados recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar -- por ello un precio cierto".

Y respecto al procedimiento conciliatorio a que se refie re el artículo 59 fracción VIII incisos a, b, c, d, e, f, g, -- h, i, de la Ley Federal de Protección al Consumidor se aplica supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Dis-- trito Federal.

E).- LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY FEDERAL DE PROTEC CION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Resulta anticonstitucional, para precisar el término y - no inconstitucional, que la Ley Federal de Protección al Con sumidor conozca controversias arrendador-arrendatario, por -- conducto de la Dirección General de Arrendamiento Inmobilia-- rio de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, - ya que constitucionalmente ninguna persona o corporación se - puede encontrar investida por dos o más poderes de la federa-- ción, legislativo, ejecutivo y judicial. Siendo la Procura-- duría Federal del Consumidor un organismo del Ejecutivo Federal, no debe tomarse atribuciones que le competen al poder judi-- cial, ya federal o del fuero común, aplicando el Código Civil

vigente para el Distrito Federal, en litigios arrendador----  
arrendatarios, de inmuebles para casa-habitación en el Dis-  
trito Federal, que le compete a los Juzgados de Arrendamien-  
to Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distri-  
to Federal, violando la Ley Federal de Protección al Consumi-  
dor nuestra Carta Magna en sus artículo 49, 73 fracción - --  
XXIX-H y 104 fracciones I, I-B y que dicen:

Artículo 49 Constitucional.- " El Supremo Poder de la fe-  
deración se ovide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecu-  
tivo y Judicial.

" No podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una so-  
la persona o corporación, ni depositarse el legislativo en -  
un solo individuo, salvo el caso de facultades extraordina-  
rias al Ejecutivo de la Union, conforme a lo dispuesto en el  
segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facultades ex-  
traordinarias para legislar".

Artículo 73.- " El Congreso tiene facultad:

I...XXIX-G, XXIX-H. Para expedir leyes que instituyan -  
tribunales de lo contencioso-administrativo dotados de plena  
autonomía para dictar sus fallos, que tengan a su cargo diri-  
mir las controversias que se susciten entre la Administra- -  
ción Pública Federal o del Distrito Federal y los particula-

res, estableciendo las normas para su organización, su funcionamiento, el procedimiento y los recursos contra sus resoluciones".

Artículo 104.- "Corresponde a los Tribunales de la Federación conocer:

I. De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de Leyes Federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor los jueces y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado".

I-B. "De los recursos de revisión que se interpongan contra las resoluciones definitivas de los tribunales de lo contencioso administrativo a que se refiere la fracción XXIX-H del artículo 73 de esta Constitución, sólo en los casos que señalen las leyes. Las revisiones, de las cuales conocerán los tribunales colegiados de circuito, se sujetarán a los trámites que la ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 de esta Constitución fije la revisión en amparo indirecto, y en contra de las resoluciones que en ellas dicten los tribu-

nales colegiados de circuito no procederá juicio o recurso - alguno".

A mayor abundamiento, nuestra Carta Magna, permite a las Leyes Federales instituir Tribunales de lo Contencioso Administrativo, para decidir controversias que se susciten, solamente entre la Administración Pública Federal o la del Distrito Federal, estas como autoridad, en contra de particulares, y no en la función que viene desempeñando la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento, ya que en caso de convenir arrendador-arrendatario sus intereses, la Procuraduría Federal del Consumidor viene siendo juez al aprobar los convenios que las partes someten a su conocimiento y en caso de que no haya arreglo conciliatorio entre proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario y se remita el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, para el efecto de que si hay violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, por parte del proveedor arrendador, se le imponga la sanción correspondiente, tomando en este caso, la Procuraduría Federal del Consumidor las atribuciones de juez y parte, contraviniendo las disposiciones constitucionales vigentes en sus artículos 49, 73 fracción XXIX-H y 104 fracciones I, I-B citados. Y en apoyo a mis argumentos me permito transcribir 4 jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que dicen:

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, AUTORIDAD PARA LOS EFECTOS DEL AMPARO.

LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR SI ES AUTORIDAD PARA LOS EFECTOS DEL AMPARO, TODA VEZ QUE SU CARACTER EXPRESO DE AUTORIDAD LO SEÑALA EL ARTICULO 57 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, AL ESTABLECER QUE "SE CREA LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR COMO ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE SERVICIO SOCIAL, CON FUNCIONES DE AUTORIDAD CON PERSONALIDAD JURIDICA Y PATRIMONIO PROPIO, PARA PROMOVER Y PROTEGER LOS DERECHOS E INTERESES DE LA POBLACION CONSUMIDORA"; TODA VEZ QUE DISPONE DE LA FUERZA PUBLICA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 66 DEL CITADO ORDENAMIENTO LEGAL, Y PORQUE DE ACUERDO CON LAS ATRIBUCIONES QUE LE SEÑALA EL ARTICULO 59, FRACCION X, TIENE FACULTAD PARA EXCITAR A LAS AUTORIDADES COMPETENTES A QUE TOMEN LAS MEDIDAS ADECUADAS PARA COMBATIR TODO GENERO DE PRACTICAS QUE LESIONEN LOS INTERESES DE LOS CONSUMIDORES.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO, 1985. PAG. 102 VOL. TOMO VI, SEPTIMO EPOCA, SEXTA PARTE:  
VOLS. 103-108 PAG. 178 A.R. 397/77 PROMOTORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, S.A. UNANIMIDAD DE VOTOS.  
VOLS. 103-108 PAG. 178 A.R. 407/77 PROMOTORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, S.A. UNANIMIDAD DE VOTOS.  
VOLS. 103-108 PAG. 178 A.R. 372/77 PROMOTORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, S.A. UNANIMIDAD DE VOTOS.  
VOLS. 103-108 PAG. 178 A.R. 375/77 PROMOTORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, S.A. UNANIMIDAD DE VOTOS.  
VOLS. 103-108 PAG. 178 A.R. 409/77 PROMOTORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, S.A. UNANIMIDAD DE VOTOS.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR. FASE CONCILIATORIA EN LA, NO ES NECESARIO AGOTARLA PARA PODER EJERCITAR LOS DERECHOS EN LA JURISDICCION ORDINARIA.

ARTICULO 59, FRACCION VIII, INCISO F), EN VIGOR HASTA EL 7 DE FEBRERO DE 1985. DE LA EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA INICIATIVA PRESIDENCIAL DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, APARECE QUE LA FINALIDAD CENTRAL DE DICHA LEY ES LA DE PROTEGER A LOS CONSUMIDORES FRENTE A LOS PROVEEDORES EN LAS RELACIONES COMERCIALES QUE ENTRE ELLOS SE SUSCITAN, POR EXISTIR DESIGUALDAD ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES, YA QUE ORDINARIAMENTE ES PREPONDERANTE LA POSICION DEL PROVEEDOR; POR TANTO AUNQUE ES CIERTO QUE DICHA LEY CONSTITUYE UN ORDENAMIENTO DE ORDEN PUBLICO CUYAS DISPOSICIONES, IRRENUNCIABLES POR LOS CONSUMIDORES, SON APLICABLES CUALQUIERA QUE SEAN LAS ESTABLECIDAS POR OTRAS LEYES, COSTUMBRES, PRACTICAS, USOS O ESTIPULACIONES CONTRACTUALES EN CONTRARIO, IGUALMENTE CIERTO RESULTA QUE EL CONTENIDO BASICO DE LA IRRENUNCIABILIDAD DE TALES NORMAS, SE REFIERE AL TRATO COMERCIAL QUE TIENEN CON LOS PROVEEDORES, EN CUANTO PUEDA TRASCENDER A LOS ACTOS JURIDICOS EN DONDE AQUELLOS RESULTEN PERJUDICADOS POR LA ACEPTACION DE ESTIPULACIONES QUE ROMPAN LA EQUIDAD QUE EL ESTADO VIGILA; ADEMAS, SI LA LEY EN COMENTO Y LOS ORGANISMOS QUE CREA, TIENEN POR OBJETO PRIMORDIAL

LA PROTECCION DEL CONSUMIDOR, RESULTA INACEPTABLE QUE LA IRRENUNCIABILIDAD DE SUS NORMAS SE INVOQUE EN PERJUICIO DE ESTE, ASI, LOS DERECHOS QUE EN LA LEY SE CONSIGNAN NO TIENEN QUE SER NECESARIAMENTE APLICADOS CUANDO SE MENOSCABE, DESTRUYA O DEMERITE UNA SITUACION JURIDICA QUE POR CIRCUNSTANCIAS AJENAS A DICHO ORDENAMIENTO YA FAVORECE AL CONSUMIDOR, PUES ELLO LO OBLIGARIA A ACEPTAR SITUACIONES O A SEGUIR PROCEDIMIENTOS QUE EN REALIDAD LO PERJUDICAN, IMPOSICION QUE LA MISMA LEY EN ESTUDIO NO CONSIGNA, POR ENDE, DEBE DECLARARSE INFUNDADA LA PRETENSION DEL PROVEEDOR QUE INVOCANDO LA IRRENUNCIABILIDAD DE DICHAS NORMAS, PRETENDE DESTRUIR EN SEGUNDO GRADO LA RECLAMACION CIVIL PORQUE EL CONSUMIDOR NO AGOTO LA FASE CONCILIATORIA, CUANDO ESTA YA ESTUVO EN PRIMERA INSTANCIA. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, INFORME 1986, PAG. 173.

AMPARO DIRECTO 1594/85. DISTRIBUCION Y CONTROL ELECTRICO, - S. A. 26 DE FEBRERO DE 1986. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: - RAFAEL TORRALES GONZALEZ. SECRETARIO: ARTURO RAMIREZ SANCHEZ.

PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR. CARECE DE FACULTADES LEGALES PARA IMPONER MULTAS POR NO AGOTAR EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO.

DEL ANALISIS MUNICIPAL DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PARTICULARMENTE DE SU CAPITULO OCTAVO, ARTICULOS 57 A 66, PRECEPTOS QUE PRECISAN LA EXISTENCIA Y ATRIBUCIONES DEL ORGANISMO DENOMINADO PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, SE DESPRENDE QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE CARECE DE FACULTADES LEGALES PARA IMPONER MULTAS A QUIEN NO AGOTE EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, YA QUE SI BIEN ESTA FACULTADA PARA SANCCIONAR EN EL CASO DE QUE LOS PROVEEDORES NO ACUDAN A LA LLAMADA FASE DE CONCILIACION CUANDO SON REQUERIDOS PARA ELLO, - COMO CONSECUENCIA DE UNA RECLAMACION PLANTEADA POR ALGUN CONSUMIDOR, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 59, FRACCION VIII, DE LA LEY DE LA MATERIA, TAMBIEN ES CIERTO QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE CARECE DE FACULTADES LEGALES PARA IMPONER MULTAS APOYANDOSE EN LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL PROVEEDOR NO AGOTO " EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 59, FRACCION VIII, DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR"; Y EN SU LUGAR HABER DEMANDADO ANTE LOS TRIBUNALES COMPETENTES, EN LA VIA EJECUTIVA CIVIL, EL CUMPLIMIENTO DE DIVERSAS PRESTACIONES A LA PARTE TERCERO PERJUDICADA, YA QUE NO EXISTE PRECEPTO ALGUNO EN LA LEY DE LA MATERIA QUE FACULTE A LA AUTORIDAD RESPONSABLE A ACTUAR EN LA FORMA ANTES SEÑALADA.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO, PAG. 177, VOL. TOMO 103-108 SEPTIMA EPOCA, AMPARO EN REVISION 799/77 - CENTRO AUTOMOTRIZ, S.A. 13 DE OCTUBRE DE 1977 - UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE SERGIO HUGO CHAPITAL GUTIERREZ.

ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA HABITACION.  
SI LA CLAUSULA RELATIVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NO --

APARECE QUE EL LOCAL SE HUBIERE DESTINADO EXCLUSIVAMENTE PARA LA HABITACION PARTICULAR DEL ARRENDATARIO, PUES SOLO SE DIJO QUE SERIA DESTINADA PARA HABITACION, EL INQUILINO BIEN PUDO USARLO EN UNION DE OTRAS PERSONAS, BAJO SU RESPONSABILIDAD; Y LA CIRCUNSTANCIA DE QUE SE HAYA DEMOSTRADO QUE UNA HERMANA SUYA TIENE BAJO SU GUARDA Y CUIDADO, EN LA FINCA ARRENDADA, A ALGUNOS NIÑOS QUE LE HA ENCOMENDADO LA SECRETARIA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA, NO PUEDE SIGNIFICAR QUE SE HAYA DADO A LA PROPIA FINCA UN USO DISTINTO DEL ESTIPULADO, ESTO ES, EL DE HABITACION.

C. VDA. DE ARTON CLEMENTINA. PAG. 1046 TOMO XCIX. 16 DE FEBRERO DE 1949. 5 VTS, VEASE. JURISPRUDENCIA 43/85 4TA. PARTE 3RA. SALA CIVIL.

## C A P I T U L O    I V

LA INEFICACIA DE LA PROCURADURIA DEL CONSUMIDOR PARA RESOLVER LITIGIOS ARRENDADOR-ARRENDATARIO CONCILIATORIAMENTE.

A).- LAS MATERIAS DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL DE LA - QUE CONOCE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR INEFICAZMENTE.

Las materias de arrendamiento habitacional de las que conoce la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, adolecen de la coacción a que están sujetas las resoluciones de la autoridad judicial ya que el procedimiento al que se refiere el artículo 59 frag

ción VIII, de la Ley Federal de Protección al Consumidor es conciliatorio, y si las partes consumidor-arrendatario y proveedor-arrendador no se encuentran en disposición de componer su litigio en una forma amigable, por así convenir a sus respectivos intereses, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, carece de atribuciones legales, para someter la voluntad de las partes, a una composición de sus pretensiones por medio de una resolución que la mencionada autoridad emita.

Va que son las partes, quienes amigablemente componen el litigio y una vez conformes, someten lo convenido a la aprobación de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, - de la Procuraduría Federal del Consumidor y una vez aprobado por la Procuraduría el convenio celebrado por arrendador y arrendatario es cuando alcanza su mayor fuerza, sin dejar de ser las partes las facultades para convenir en el litigio, -- siendo ineficaz la Procuraduría, de obligar a proveedor y consumidor a conciliar sus intereses o resolver el fondo del asunto que el arrendatario, sometió a su conocimiento, por una resolución de autoridad que alcance el rango de cosa juzgada.

Por lo que hablaré de las materias que ineficazmente conoce la Procuraduría Federal del Consumidor, en Arrendamiento Inmobiliario Habitacional en el Distrito Federal y sus claves que para control interno le asigna la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría siendo 22 materias en total de las que conoce la Procuraduría Federal del Consumidor por la Dirección correspondiente y trataré de fundamentar legalmente en el Código Civil vigente para el Distrito Federal y en la Ley Federal de Protección al Consumidor, haciendo la aclaración que cuando me refiera el Código Civil usaré las letras C.C. y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, L.F.P.C.

**002).- NO SE RESPETAN LOS TERMINOS DEL CONTRATO.**

Cualquier violación por parte del arrendador a lo convenido en el contrato o a las formalidades de ley, que son de orden público e interés social, da derecho al arrendatario de presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor.- Artículos 10, 20, 30, 30 bis, 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2446 inciso "F" del Código Civil.

003).- VICIOS O DEFECTOS OCULTOS.

Al celebrarse un contrato de arrendamiento, entre el pro-  
veedor-arrendador y el consumidor-arrendatario y el estar el  
inquilino en el disfrute del uso y goce del inmueble habita-  
cional, éste presenta vicios y defectos ocultos que no son --  
precibidos por el arrendatario a la celebración del contrato,  
puede presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consu-  
midor. Artículos 31, 52 de la Ley Federal de Protección al --  
Consumidor y 2412 fracción V, 2421 del Código Civil.

004).- REPARACIONES DEFICIENTES.

Cuando el inmueble que sirve de objeto al contrato de a-  
rrendamiento, presente daños considerables que necesitan repa-  
raciones urgentes, el arrendatario tiene que dar aviso en la  
mayor brevedad posible al arrendador, para que éste haga las  
reparaciones pertinentes en el inmueble y en caso de negativa,  
procede la queja del consumidor ante la Procuraduría Federal-  
del Consumidor. Artículos 31 y 52 de la Ley Federal de Protec-  
ción al Consumidor y 2412 fracciones I, II, III, IV, 2415, --  
2416, 2417, 2448 - A del Código Civil.

005).- DAÑOS Y PERJUICIOS.

Procede la queja del consumidor ante la Procuraduría, -- cuando sus bienes han resentido algún daño por la negligencia del arrendador, y dejando el inquilino de beneficiarse en su patrimonio de alguna utilidad que la ley de tutela. Artículos 31 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2412 fracción V, 2449 del Código Civil.

009).- MALAS CONDICIONES SANITARIAS.

Cuando el arrendador otorga al arrendatario un inmueble para casa-habitación que no reúne las condiciones de higiene y salubridad, es responsable por tal hecho teniendo el inquilino el derecho de presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Artículos 31 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2448 incisos A, B, 2449 del Código Civil.

017).- INCUMPLIMIENTO EN ENTREGA DEL BIEN.

En este supuesto procede la queja del consumidor arrendatario cuando el arrendador, se niega a posesionar al inquilino en el inmueble que sirve de objeto del contrato de arrendamiento. Artículos 2412 fracción I, 2448 "E" del Código Civil y 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

024).- INCUMPLIMIENTO EN LOS SERVICIOS.

Cuando el arrendador alevosamente suspende de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono etc... a el

arrendatario, procede la queja ante la Procuraduría Federal - del Consumidor, para tratar de conciliar los intereses de las partes. Artículos 2412 fracciones I, II, III, IV, 2448 incisos A, B, L, del Código Civil y 31, 52 de la Ley Federal de - Protección al Consumidor.

032).- PRORROGA EN LOS CONTRATOS.

Cuando el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas y vigente el término al que está sujeto su contrato de arrendamiento, procede la prórroga del mismo, que -- puede ser hasta de dos años. En la Procuraduría aun ya vencido el contrato se procede al levantamiento de la queja al consumidor. Artículo 2448 incisos C, D, del Código Civil que se aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

034.- NO SE RESPETA EL INCREMENTO DE LEY.

Si los arrendadores al renovar o prorrogarle el contrato de arrendamiento a los inquilinos, tratan de incrementar el - costo de las rentas, el 85% a todos los incrementos que hay - el salario mínimo en el Distrito Federal, en el año en que el contrato se renove o prorrogue, procede la queja del consumi- dor ya que la Procuraduría, para cuestión de incremento en el costo de las rentas, toma en cuenta el 85% de incremento que- se fija al salario mínimo, los 10 de enero de cada año, con - fundamento en lo que establece el artículo 570 de la Ley Fedg

ral del Trabajo y el 2448 inciso "D" del Código Civil del Distrito Federal.

035).- QUE SE EXIJAN PAGOS DE RENTA ANTICIPADOS.

El pago de rentas por meses adelantados, si las partes--  
le convienen al celebrar el contrato de arrendamiento es permitido legalmente; lo que no es precedente es que al arrendatario se le quiera cobrar rentas sin haberselo dado posesión del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en este último supuesto si da lugar a presentar queja por el arrendatario ante la Procuraduría. Artículo 52 de la Ley Federal de --  
Protección al Consumidor y 2448 inciso "E" del Código Civil.

037).- NO RESPETAR EL CONTRATO DEL TITULAR A LOS DESCENDIENTES.

En el supuesto que el arrendatario, deje de existir, el arrendador tiene la obligación de respetarle los términos del contrato de arrendamiento, a los descendientes del inquilino, ya que por la muerte de éste, no se termina ni se rescinde la relación contractual. Y en caso de que no la quieran respetar el contrato de arrendamiento a los descendientes del arrendatario, es precedente la queja ante la Procuraduría. Artículo 2448 inciso "H" del Código Civil.

038).- NO SE RESPETE EL DERECHO PREFERENCIAL AL ARRENDATARIO.

Si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de--

sus rentas y ya se le venció el contrato o la prorroga si la hubo, tiene el derecho preferencial a seguir rentando el inmueble, en el nuevo contrato de arrendamiento, y en caso que el arrendatario no le respeten este derecho, procede la queja ante la Procuraduría. Artículo 2448 inciso "I" del Código Civil.

039).- NO ACEPTAR EL FIADOR QUE REUNA LOS REQUISITOS DE LA LEY.

Es procedente la queja ante la Procuraduría, en caso que el arrendador no quiere aceptar el fiador que le presente el arrendatario para garantizar la solvencia y obligaciones del inquilino, que cumple con las formalidades que la ley exige para ser fiador. Artículo 2794, 2797, 2802, 2850, 2851, 2448- inciso "K", 2450 del Código Civil.

040).- NO ACEPTAR LA GARANTIA DEL ARRENDATARIO.  
( CUANDO ES DE INTERES SOCIAL EL INMUEBLE )

Cuando el inmueble que se da en arrendamiento habitacional es de interés social, es potestativo el arrendatario, para garantizar la relación contractual, presentar fiador o sustituir esta garantía con el depósito de un mes de renta, si no se le respeta este derecho al arrendatario, es procedente su queja ante la Procuraduría. Artículo 2448 inciso "K" segundo párrafo del Código Civil.

041).- CONTRATO QUE NO REUNE LOS REQUISITOS DE LA LEY.

Celebrar un contrato de arrendamiento, arrendador arrendatario que no reune las formalidades que el Código Civil vigente para el Distrito Federal exige, puede inconformarse el consumidor-arrendatario ante la Procuraduría. Artículos 2448 incisos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, 2449, 2450, 2451, 2452 y demás relativos del Código Civil.

045).- NO SE RESPETE EL DERECHO DEL TANTO.

Una vez celebrado un contrato de arrendamiento y el inmueble objeto del mismo, se quiere vender, el arrendatario -- tiene el derecho preferencial para adquirirlo en propiedad, - antes de ofrecerlo al mejor postor el arrendador y en caso de no respetarle este derecho al consumidor, es procedente la -- queja ante la Procuraduría. Artículo 2446 incisos I, J, del Código Civil.

046).- NEGACION DE LA ENTREGA DEL CONTRATO Y OTROS DOCUMENTOS.

Cuando existiendo la relación contractual arrendador arrendatario y el proveedor-arrendador se niega a entregarle al consumidor-arrendatario, el contrato por escrito y - debidamente manifestado ante la Tesorería del Distrito Federal y con las demás formalidades de ley, así como los recibos pagados de rentas por el inquilino y los recibos del depósito o garantía, es procedente la queja ante la Procuraduría Federal

del Consumidor. Artículos 38, 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2448 incisos C, E, F, G, del Código Civil.

048).- NEGACION DE LA DEVOLUCION DEL DEPOSITO.

Terminada la relación contractual arrendador - arrendatario, es obligación del arrendador devolver la garantía o depósito al arrendatario, cuando este desocupa y entrega el inmueble arrendado al arrendador, en caso de negativa es procedente la queja ante la Procuraduría. Artículos 30, 52, 56 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

049).- CAUSALES TERMINACION DE CONTRATO.

Es procedente la queja ante la Procuraduría, - que presenta el consumidor-arrendatario, cuando el proveedor-arrendador no ha respetado cualquiera de las cláusulas del contrato de arrendamiento y las disposiciones legales vigentes. Artículos 31, 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2483 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII del Código Civil.

050).- DEFICIENTE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.

Esta materia por lo general corresponde a los incrementos en el costo de las rentas, que se hace anualmente, o indebidamente se incrementa mensualmente o en el

costo mayor al importe de los consumos de los servicios de agua potable, energía eléctrica. O se les quiere cobrar a los arrendatarios impuesto predial o derechos de alcantarillado indebidamente. Artículos 30, 52, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, 2448 inciso "D" del Código Civil.

000).- OTRA MATERIA NO ESPECIFICADA.

Cualquier otra materia de Arrendamiento Inmobiliario de casa-habitación no especificada en las 21 antes citadas y comentadas, siendo procedente la queja del inquilino ante la Procuraduría Federal del Consumidor, siempre que se afecte su derecho, en el uso y goce pacífico del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por ejemplo; queja con convenio entre las partes arrendador y arrendatario.

B).- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ARRENDATARIOS AL PRESENTAR QUEJA ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

En primer término, hablaré de las ventajas que tienen los consumidores-arrendatarios de presentar queja ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, para tratar de que conciliatoriamente se les cumplan sus pretensiones, conforme al

procedimiento a que se refiere el artículo 59 fracción VIII, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

1.- Al presentar la queja el consumidor, en materia de arrendamiento habitacional ante la Procuraduría, lo puede hacer por escrito o en comparecencia, artículo 59 fracción VIII, inciso A), de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

2.- Si la queja se presenta por comparecencia del arrendatario, el personal que labore en la Procuraduría le redacta la inconformidad por escrito.

3.- En la audiencia que se señale para la rendición de informe a cargo del proveedor o en la audiencia conciliatoria, el consumidor-arrendatario se encuentra asistido por el C. Conciliador de la mesa que se le turnó de la Procuraduría, artículo 59 fracción VIII, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

4.- El procedimiento conciliatorio a que se sujeta, al presentar queja ante la Procuraduría el arrendatario, es máximo de dos audiencias, la rendición de informe y en caso de no arreglo entre las partes, la audiencia de conciliación, artículo 59 fracción VIII, incisos a), b), de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

5.- Puede ser que el arrendatario conciliatoriamente componga su litigio, sin costo alguno, ante la Procuraduría, artículo 59 fracción VIII, inciso b), de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La desventaja más importante que el consumidor-arrendatario tiene al presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, es que en caso de que no haya arreglo conciliatorio entre las partes, proveedor-arrendador, consumidor-arrendatario, la Procuraduría, no resuelve el fondo del asunto por medio de una sentencia definitiva, - declarando los derechos y obligaciones de las partes, - obligando al proveedor-arrendador hacer, dar o respetarle los derechos que tenga el arrendatario, aún sabiendo que las disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento-habitacional, son de orden público e interés social y que la Procuraduría, aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que su función es específica de autoridad conciliadora, siendo la conciliación un acuerdo entre las partes que convienen sus pretensiones, por lo tanto la -- Procuraduría, carece de los medios legales suficientes para declarar los derechos del arrendatario, cuando el proveedor-arrendador hace caso omiso a lo que la Ley de la - materia establece, como derechos irrenunciables de los in

quilinos en arrendamiento habitacional en el Distrito Federal.

C).- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ARRENDADORES DE CONCILIAR ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La principal ventaja que tiene el proveedor-arrendador de conciliar sus pretensiones ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, con el consumidor-arrendatario, es que ambas partes, sin costear los servicios profesionales de un abogado, puedan comparecer ante la Procuraduría a presentar queja y convenio si están de acuerdo a lo que pretenden, sin gastos ni pérdida de tiempo, convenios que obligan de pleno derecho, llevando aparejada ejecución, -- pudiendo ejecutarse ante las Autoridades Jurisdiccionales competentes, conforme a las reformas hechas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 59 fracción VIII, inciso e), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 1986.

También puede el arrendador convenir con el arrendatario una vez que éste, presenta queja y se cita a la rendición de informe o a la conciliación, conforme a el artículo 59 fracción VIII, incisos a), b), de la Ley Federal de Protección al Consumidor, obligando de pleno derecho -

lo convenido entre las partes ante la Procuraduría, sin necesidad de llevar el litigio ante la Autoridad Judicial, en Juicio Ordinario Civil o controversia de arrendamiento, de términos tardados, en conformidad a lo que establece los artículos 444, 500, 504, 961 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que se aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor, las cuales me permito transcribir:

Artículo 444.- " Las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emita la propia Procuraduría y los laudos o juicios de contadores, motivarán ejecución si el interesado no intentare la vía de apremio".

Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y de laudos emitidos por dicha Procuraduría".

Artículo 504.- " La ejecución de las sentencias arbitrales, de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y de los laudos dictados por ésta, se hará por el juez competente designado por las partes o, en su defecto, por el juez del lugar del juicio".

Artículo 961.- " Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.

" Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria o en ella no se logra aveniencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el juez - citará al demandado para que, en el término de 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el capítulo primero, - título sexto de este ordenamiento.

" La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

Estos artículos transcritos, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, fueron reformados y adicionados y publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de enero de 1988.

Las principales desventajas del proveedor-arrendador ante la Procuraduría, es que una vez, que el consumidor--arrendatario presente su queja y el arrendador, es debidamente notificado, tiene la obligación de rendir su infor-

me por escrito y duplicado, conforme a la queja que presenta el inquilino y comparecer a la conciliación ante la Procuraduría, en la hora y fecha que se le cite, ya que en caso de omisión se le imponen sanciones económicas administrativas en perjuicio de su patrimonio, con fundamento en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en sus artículos 59 fracción VIII, incisos a), b), 61 fracción I, 65 y 79 y en caso de violación al ordenamiento legal que se cita, por el proveedor-arrendador a los artículos a que se refiere el 87 párrafo segundo de la misma, o por incumplimiento al convenio celebrado con el arrendatario, ante la Procuraduría, se le imponen también sanciones económicas hasta por quinientas veces el salario mínimo general en el Distrito Federal, así lo rezan los artículos 86 fracción I, 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

D).- SEGURIDAD JURIDICA DE LOS ARRENDADORES DE CONCILIAR AL DEMANDAR A LOS ARRENDATARIOS ANTE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, DEL DISTRITO FEDERAL.

La seguridad jurídica que tiene el proveedor-arrendador, al demandar a la parte consumidora-arrendataria ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y conciliar sus pretensiones, es que puede, en caso de in

cumplimiento de lo convenido por el inquilino, ejecutarlo, ante la misma autoridad judicial, en que haya convenido, ya en la vía de apremio o en el juicio ejecutivo correspondiente, ya que el convenio judicial que se lleva a cabo, en la etapa de conciliación del juicio que se ventila ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, llevan aparejada ejecución y alcanzan el rango de cosa juzgada, con fundamento en el artículo 961, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y en caso de no llegar arrendador-arrendatario a un arreglo conciliatorio, en el litigio, en la etapa previa de conciliación que se agota en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Poder Judicial del Distrito Federal, si no se ha agotado ésta, ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se mandará a recibir el pleito a pruebas por el término de 10 días fatales, para que las partes las presenten y, para el ofrecimiento admisión, preparación y desahogo de las mismas, se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil y una vez concluido, el período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, en conformidad a lo que establecen los artículos 963, 954, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. A mayor abundamiento, si las partes en la audiencia previa de conciliación, ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, del Poder Judicial -

del Distrito Federal, no convienen sus pretensiones, se abre el juicio a pruebas y la autoridad judicial si resuelve el fondo del asunto, por medio de una sentencia definitiva aún en contra de la voluntad de las partes en litigio, y no como la Procuraduría Federal del Consumidor, que su procedimiento esta sujeto a lo que las partes en conflicto proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario desean, ya sea conviniendo sus intereses o solicitando se dejen a salvo sus derechos, no estando facultada la Procuraduría, para emitir resoluciones que resuelvan el fondo del litigio en contra de la voluntad de las partes en conflicto.

## C O N C L U S I O N E S

1.- Resultan utópicos en la practica los conceptos postulados por el Ejecutivo Federal en la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que sometió al conocimiento del Congreso de la Union el 20 de septiembre de 1975, ya que carece de procedimiento coercitivo para que el proveedor de cumplimiento forzoso a los derechos de orden público e interes social que la ley garantiza a los consumidores.

2.- Resultaría realmente benéfico para los consumidores, que la Ley Federal de Protección al Consumidor se aplicara por los Tribunales Judiciales, ya en el Distrito Federal o en las demás Entidades Federativas del País y no por la Procuraduría Federal del Consumidor, en un procedimiento administrativo conciliatorio entre las partes en conflicto,

ya que la autoridad judicial, si resuelve el fondo del litigio.

3.- Con las reformas hechas al Código Civil vigente del Distrito Federal, el 7 de febrero de 1985, en materia de arrendamiento habitacional, la definición de Contrato de Arrendamiento, que sustento es la siguiente: Es un acuerdo de voluntades por el que el arrendador, se obliga a dar en uso y goce un inmueble para casa-habitación y el arrendatario, por ese uso y goce se obliga a pagar una renta o precio cierto - en moneda nacional.

4.- Resulta un gasto innecesario a la Hacienda Publica el sostenimiento de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, ya que conciliatoriamente no resuelve los conflictos arrendador arrendatarios, en el Distrito Federal, competencia que le corresponde al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

5.- Los litigios arrendador-arrendatario, por disposición constitucional se deben resolver por conducto del Poder Judicial, del Orden Común, y en el Distrito Federal, corresponden a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario conocer de estas controversias, en donde se agota una audiencia de conciliación, antes de abrir el pleito judicial entre arrendador y arrendatario a pruebas, por lo que resulta innecesario

agotar la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que directamente depende del Poder Ejecutivo y no del Poder Judicial, contraviniendo nuestra Carta Magna, en sus artículos 49, 104 fracción I.

5.- Las Leyes Federales pueden instituir Tribunales de lo Contencioso-Administrativo, con plena autonomía para emitir sus fallos, siempre y cuando la controversia sea entre la Administración Pública Federal o del Distrito Federal en calidades de autoridad y los particulares, y no en la forma que la Ley Federal de Protección al Consumidor ha creado a la Procuraduría Federal del Consumidor investiéndola de atribuciones de juez y de parte según el caso, contraviniendo nuestra constitución en su artículo 73 fracción XXIX-H.

7.- Carece de ventajas para el arrendatario presentar su queja ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, ya que es difícil que el arrendador convenga conciliatoriamente sus pretensiones, respecto a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal.

8.- Resulta una aberración jurídica que la Procuraduría Federal del Consumidor, sancione al arrendador por no respetarle los derechos al arrendatario, en el caso de violación al C6-

digo Civil vigente para el Distrito Federal, que se aplica -  
suetoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor,  
ya que el artículo 37 segundo párrafo de la Ley Federal que  
se cita, expresamente establece que artículos de la Ley, al  
ser violados por los proveedores, motiven la imposición de -  
sanciones económicas administrativas.

9.- Resulta violatorio a los artículos 3 y 17 de nuestra Con-  
stitución Magna, que la Procuraduría Federal de Protección al Consu  
midor, reciba las demandas o quejas solamente de los consumi-  
dores-arrendatarios y no les de trámite a las demandas o que-  
jas presentadas por los proveedores-arrendadores, en contra  
de sus inquilinos, rompiendo con el principio jurídico, de -  
igualdad de las partes ante la ley y el de impartición de --  
justicia.

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

- 1.- Arellano García Carlos, Práctica Forense Civil y Familiar, Editorial Porrúa, S. A. Segunda Edición, México 1981. - -
  
- 2.- Arellano García Carlos, Práctica Forense Mercantil, Editorial Porrúa, S. A. Primera Edición, México 1984.
  
- 3.- Arellano García Carlos, Práctica Forense del juicio de Amparo, Editorial Porrúa, S. A. Tercera Edición, México - - 1983.
  
- 4.- Arellano García Carlos, El Juicio de Amparo, Editorial Porrúa, S. A. Segunda Edición, México 1983.
  
- 5.- Burgos Ignacio, Las Garantías Individuales, Editorial Porrúa, S. A. Vigésima Edición, México 1986.

- 6.- Burgos Ignacio, Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, S. A., Sexta Edición, México 1985.
- 7.- Castro V. Juventino, Garantías y Amparo, Editorial Porrúa, S. A., Quinta Edición, México 1986.
- 8.- Díaz Bravo Arturo, Contratos Mercantiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, Primera Edición, México - - 1983.
- 9.- Flores Gómez Fernando y Gustavo Carbajal Moreno, Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Porrúa, S. A., VI gésima Quinta Edición, México 1986.
- 10.- Fraga Gabino, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, - S. A., Décimo quinta edición, México 1973.
- 11.- Guillón Ballesteros Antonio, Curso de Derecho Civil, Contratos en Especial, Responsabilidad Extracontractual, Editorial Tecnos, Primera Edición, Madrid 1968.
- 12.- Gutierrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, S. A., Puebla, México 1981.

- 13.- Pina Rafael De, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S. A., Cuarta Edición, Volúmen IV, México 1978.
- 14.- Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., Segunda Edición, México 1973.
- 15.- Rojas Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Vols. III y IV, Editorial Porrúa, S. A., Sexta Edición, México 1985.
- 16.- Tena Ramírez Felipe, Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, S. A., Décima Séptima Edición, México - 1980.
- 17.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición, México 1981.

#### LEGISLACION CONSULTADA.

- 18.- Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
- 19.- Código de Comercio.
- 20.- Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal.

21.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

22.- Ley Federal de Protección al Consumidor.

23.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

#### JURISPRUDENCIA.

24.- Jurisprudencia 1917-1985, Apendice al semanario judicial de la federación, cuarta parte, tercera sala, Ediciones-Mayo, México 1985.

#### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.

25.- Pine Rafael de, Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S. A., Novena Edición, México 1980.

26.- Rofar Francisco, Diccionario de Sinónimos, Editores Mexicanos Unidos, S. A., Primera Edición, México 1983.

27.- Diccionario Enciclopédico, Salvat Editores, S. A. Barcelona España 1967.

#### OTROS DOCUMENTOS.

28.- Diario de Debates, Cámara de Diputados, 22 de noviembre de 1975.

## INDICE GENERAL

DEDICATORIAS.

INTRODUCCION.

### CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. . . . .	1
A.- Iniciativa del Ejecutivo Federal, ante el Congreso de la Union sobre la Ley Federal de Protección al Consumidor y Creación de la Procuraduría Federal del Consumidor. . . . .	1
B.- Aprobación, Publicación y entrada en vigor de la Ley Federal de Protección al Consumidor y Creación de la Procuraduría Federal del Consumidor. . . . .	7
C.- Motivos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Procuraduría Federal del Consumidor. . . . .	11
D.- Competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor antes del 7 de febrero de 1985. . . . .	28

## CAPITULO II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	36
A.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	36
1).- Definición Doctrinal del Contrato de Arrendamiento. . . . .	37
2).- Definición Legal del Contrato de Arrendamiento. . . . .	39
B.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	45
1).- El Consentimiento de las Partes en el Contrato de Arrendamiento. . . . .	46
2).- El objeto de los Contratos de Arrendamiento. . . . .	48
C.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	52
1).- La Capacidad de las Partes en los Contratos de Arrendamiento. . . . .	52
a).- Capacidad de Goce de las Partes del Contrato de Arrendamiento. . . . .	54

b).- Capacidad de Ejercicio de las Partes del <u>Contra</u> to de Arrendamiento. . . . .	55
2).- Ausencia de Vicios en el Contrato de Arrenda- - miento. . . . .	55
3).- La Forma Escrita de los Contratos de Arrenda- - miento. . . . .	56
4).- Licitud en el Objeto, Motivo o Fin de los <u>Cotra</u> tos de Arrendamiento. . . . .	59
D.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	60
1).- Contratos de Arrendamiento Mercantil. . . . .	61
2).- Contrato de Arrendamiento Administrativo. . . . .	61
3).- Contrato de Arrendamiento Civil. . . . .	62
a).- Subclasificación de los Contratos de Arrenda- - miento Civil en Bilateral, Principal, Oneroso y Formal. . . . .	63

### CAPITULO III

ANALISIS CRITICO SOBRE EL MARCO JURIDICO DE LA PROCURA- DURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. . . . .	66
A.- Analisis de la Constitucionalidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor. . . . .	66
B.- Reformas de 7 de febrero de 1985, a la Ley Federal de Protección al Consumidor. . . . .	72
1).- Acuerdo del Procurador Federal del Consumidor en donde crea la Dirección General de Arrenda miento Inmobiliario. . . . .	75
C.- El procedimiento Conciliatorio y el Arbitraje an- te la Procuraduría Federal del Consumidor. . . . .	77
D.- El Código Civil y el Código de Procedimientos Civi- les del Distrito Federal y su aplicación supletoria con respecto a la Ley Federal de Protección al Con- sumidor. . . . .	88
E.- La Inconstitucionalidad de la Ley Federal de Protec- ción al Consumidor en materia de Arrendamiento. . .	90

CAPITULO IV

LA INEFICACIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR PARA RESOLVER LITIGIOS ARRENDADOR-ARRENDATARIO CONCILIA TORIAMENTE. . . . .	97
A.- Las Materias de Arrendamiento habitacional de las - que conoce la Procuraduría Federal del Consumidor - ineficazmente. . . . .	97
B.- Ventajas y Desventajas de los Arrendatarios al pre- sentar queja ante la Procuraduría Federal del Consu- midor. . . . .	107
C.- Ventajas y Desventajas de los Arrendadores de concili- ar ante la Procuraduría Federal del Consumidor. . . . .	110
D.- Seguridad Jurídica de los Arrendadores de conciliar al demandar a los Arrendatarios ante los Juzgados - de Arrendamiento Inmobiliario del D. F. . . . .	113
CONCLUSIONES. . . . .	116
BIBLIOGRAFIA. . . . .	120