

245  
2ej



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
A R A G O N

## COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR PARA CONOCER CONFLICTOS DE ARRENDAMIENTO

### TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el título de:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
JORGE MORALES NARVAEZ

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO

1998

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



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 D I C E .

INTRODUCCION.	PAG.
CAPITULO I.- GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS . . . . .	1
A.- Elementos de Existencia. . . . .	13
B.- Elementos de Validez . . . . .	26
C.- Contratos Nominados e Innominados . . .	30
CAPITULO II.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL - CONSUMIDOR PARA CONOCER DE CONFLICTOS DE -- ARRENDAMIENTO. . . . .	35
A.- Bases Constitucionales . . . . .	51
B.- Fundamento en la Ley de Protección al - Consumidor . . . . .	57
C.- Criterios de la Suprema Corte de la -- Nación . . . . .	67
CAPITULO III.- COMPETENCIA DEL PODER JUDICIAL DEL DISTRITO- FEDERAL PARA CONOCER DE CONTROVERSIA DE -- ARRENDAMIENTO. . . . .	75
A.- Fundamento en la Constitución Política - de los Estados Unidos Mexicanos. . . . .	75

B.- En la Ley Orgánica del Poder Judicial . . . . .	76
C.- En el Código de Procedimientos Civiles . . . . .	79
D.- En el Código Civil . . . . .	87

CAPITULO IV.- CONSTITUCIONALIDAD DE LAS FUNCIONES REALIZADAS POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN ASUNTOS DE ARRENDAMIENTO. . . . .	95
A.- En la Etapa de Conciliación. . . . .	98
B.- En la Etapa de Arbitraje . . . . .	108
C.- En Ejercicio de Funciones como Autoridad. . . . .	113
CONCLUSIONES . . . . .	124
BIBLIOGRAFIA . . . . .	127
LEGISLACION CONSULTADA . . . . .	130
OTRAS FUENTES. . . . .	130

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

Al concluir mis estudios de Licenciatura en Derecho se me presentó la oportunidad de ingresar a la Coordinación General Jurídica, Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal en donde se me asignó la defensoría de oficio en materia de arrendamiento inmobiliario adscrito al Tribunal Superior de Justicia.

En el desempeño de mi trabajo he podido percatarme de que la Procuraduría Federal del Consumidor - por conducto de su Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario conoce de asuntos en dicha materia, lo cual y visto el interés y la problemática que existe, despertó en mí una gran inquietud por investigar al respecto.

En realidad el hecho de que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor conozca de asuntos en materia de arrendamiento inmobiliario, resulta inconstitucional y además genera una dualidad de competencias, trayendo como consecuencia que en lugar de que la administración de la justicia sea en forma expedita, se torne lenta, de ahí la importancia del presente trabajo cuyas conclusiones se precisan en la parte final.

Agradezco de antemano al lector -  
su consideración, toda vez que este trabajo puede adolecer de --  
imprecisiones, sin embargo no debe pasarse por alto que se trata-  
de un estudio profesional, serio y de buena fé.

C A P I T U L O I .  
GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS.

La convivencia humana ha generado situaciones que requieren la interrelación de los gobernados en el aspecto estrictamente particular, por lo cual es necesario un orden que les proporcione seguridad jurídica.

En nuestro sistema de derecho encontramos que las relaciones de los particulares se encuentran previstas en los Códigos Civiles vigentes para el Distrito Federal y de los Estados Federales, los cuales se encuentran catalogados dentro del Derecho Privado.

En la especie, encontramos que la mayoría de las relaciones jurídicas que realizan los particulares son estrictamente contratos, ya sean celebrados formal o informalmente, por lo que es importante su análisis.

En la actualidad nos damos cuenta de la importancia de que nuestras relaciones jurídicas se encuentren formalmente reguladas por la ley, dentro de lo cual se contemplan los contratos. Este tipo de relaciones jurídicas nos permite tener una seguridad jurídica al celebrar cualquier relación contractual, toda vez que anteriormente cuando los particulares -

- celebraban alguna operación de compra, solicitaban un servicio, realizaban algún cambio, etc., nacían derechos y obligaciones para éstos, las cuales en la mayoría de los casos no se cumplían, - en consecuencia no existía seguridad alguna para el cumplimiento de la obligación adquirida.

Así tenemos que, debido a las necesidades para contratar y asegurar el cumplimiento de las obligaciones fueron creadas normas que regularan las relaciones, hasta formalizarse el contrato, mediante el cual existe la seguridad de cumplimiento de obligaciones de las partes. En la actualidad el contrato se encuentra regulado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 1792, que a la letra dice:

"Artículo 1792.-Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Como ejemplo de un contrato podemos citar el de arrendamiento, regulado por el artículo 2398 del ordenamiento legal invocado, el cual existe cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, asimismo se señalan las modalidades de pago de rentas, las cosas que se pueden rentar, quien puede hacerlo, la formali-



- cades del contrato, que debe ser por escrito, señalándose el término de su duración, así como los derechos y obligaciones para arrendador y arrendatario. En este ejemplo observamos la protección que la ley otorga a los contratantes para tener la seguridad en el cumplimiento de lo establecido en el contrato y en caso de incumplimiento, tienen la posibilidad de recurrir ante la autoridad competente, en este caso el Tribunal Superior de Justicia, -- por conducto de los jueces en materia de arrendamiento inmobiliario, sin embargo con la creación de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, el legislador otorga a dicha Institución competencia para conocer de las controversias en esta materia, a través de su etapa conciliatoria en la cual exhorta a las partes para que lleguen a un convenio y a solicitud de las mismas funge como árbitro.

Antes de continuar con el análisis de la función de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se estudiará lo que es el contrato.

La palabra contrato proviene del Latín Contractus, derivado de su verbo contraher, reunir, lograr, concertar. Para mayor abundamiento se citarán a continuación algunas definiciones del contrato en términos generales.

Para Rojina Villegas, el contrato

- es: "Un acuerdo de voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios". (1).

Treviño García manifiesta: "Podemos definirlo basándonos fundamentalmente en el artículo 1793 del Código Civil, como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear y transmitir derechos y obligaciones tanto reales como personales exclusivamente. Hay contratos que dan origen lo mismo a derechos reales que a derechos personales, tal es el caso de los contratos traslativos de dominio". (2).

El Diccionario Jurídico Mexicano, lo define como: "Un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones), debido al reconocimiento de una norma de derecho, sin embargo tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma individualizada". (3).

- 1.- Rojina Villegas, Rafael.- Compendio de Derecho Civil.- Editorial Porrúa, S.A.-México 1986. Pág. 7.
- 2.- Treviño García, Ricardo.- Contratos Civiles y sus Generalidades.- Editorial Porrúa Font, S.A.-Guadalajara, Jalisco.1973 Pág. 41.
- 3.- Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Diccionario Jurídico Mexicano.- Editorial Porrúa, S.A.- Segunda Edición.- México - 1987.

Para poder hablar de los contra -tos, tenemos que hacer referencia a los convenios como género del contrato. Entendemos por convenio al acuerdo de voluntades de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones tanto reales como personales, por lo que podemos decir que el convenio se divide en dos partes: La primera positiva, en donde se crean o transmiten obligaciones y derechos, y la negativa, en la cual se modifican o extinguen derechos reales y personales y no derechos patrimoniales, ya que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.

El convenio estricto sensu, suele definirse como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto reales como personales. De lo anterior se infiere que el convenio lato sensu es el concepto general y el contrato y el convenio estricto sensu -- son sus connotaciones particulares. Sin embargo, debido a que en la práctica suele confundirse el contrato con el convenio a continuación se realizará la distinción entre ambos, citándose al ilustre Don Leopoldo Aguilar Carbajal, quien manifiesta:

"Es fundamental para nuestro estudio empezar por la distinción entre convenio y contrato. El Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos da base para plantear esta distinción, que ha sido motivo de grandes discusiones.-

- En efecto, el artículo 1973 claramente estatuye que, toman el nombre de contratos los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, y el artículo 1972 define al convenio como - el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones.

La Doctrina después de muchas discusiones llega a la conclusión de que el convenio es el acuerdo - de dos o más voluntades para producir efectos de derecho y que este acuerdo al ser revestido con la formalidad que previene la ley se convierte en contrato". (4).

Podemos resumir que el contrato - es la especie y el convenio el género, también podemos señalar -- otra diferencia, al contrato le corresponde la función positiva, - esto es, crear o modificar y al convenio la negativa: modificar o extinguir.

#### CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

##### CONTRATOS UNILATERALES Y BILATE -

4.- Aguilar Carbajal, Leopoldo.- Contratos Civiles.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1982. Pág. 84.

-RAJES.- El contrato unilateral es el acuerdo de voluntades en donde sólo uno de los contratantes tiene obligaciones, y el otro derechos. El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 1835 nos establece el siguiente concepto:

"Artículo 1835.- El contrato es unilateral, cuando sólo una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada".

Como ejemplo, podemos citar los contratos de adhesión, en los cuales sólo una de las partes establece las condiciones bajo las cuales se debe contratar y la otra se concreta solamente a aceptar. Este tipo de contratos en la práctica se da por la imperiosa necesidad de contratar, existiendo condescendencia de una de las partes a los requerimientos de la otra, la cual se encuentra en posición hegemónica en virtud de que es quien impone su voluntad al redactar las cláusulas y en consecuencia señala los requisitos, condiciones y costos que la otra parte sólo podrá aceptar o rechazar y en el primer supuesto debe adherirse a la voluntad predominante o bien, no contratar; tal es el caso de los contratos de la Compañía de Luz y Fuerza y Teléfonos de México, en donde las cláusulas se elaboran íntegramente por la empresa y deben ser aceptados por los particulares que necesitan los servicios públicos, sin opción alguna a modificaciones en su clausulado.

Al respecto, Planiol expresa:

"La palabra unilateral, se emplea también en otro sentido que no debe confundirse con el que aquí le corresponde. Se dice que un acto jurídico es unilateral cuando es obra de una sólo persona o voluntad, así una oferta de donación, la repudiación o aceptación de una sucesión o de un legado, la confección de un testamento, etc., son actos unilaterales porque emanan de una sólo voluntad, en este sentido, el acto unilateral se opone al contrato que es un acuerdo de voluntades; por lo tanto, los contratos nunca son actos unilaterales por el número de voluntades necesarias para producirlos. Al hablarse de contratos unilaterales, se emplea la palabra en otro sentido, tomando entonces en consideración sus efectos y no su formación". (5).

Los contratos bilaterales son - - aquéllos en que ambas partes tienen derechos y obligaciones, en el artículo 1836 de nuestro Código Civil, se define de la siguiente manera:

"Artículo 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."

5.- Marcel Planiol, Georges Ripert.- Tratado Elemental de Derecho Civil.- Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor.- Primera Edición.- México, D.F. 1983. Pág. 13.

Como ejemplo de éste tipo de contratos tenemos la compra-venta, el arrendamiento, el comodato, etc. Sin embargo para que éstos existan no es necesario que las prestaciones recíprocas sean equivalentes de acuerdo con un criterio objetivo, pues basta con que cada parte vea en la prestación una compensación suficiente de su propia prestación. Lo que sí es necesario es que haya reciprocidad en las prestaciones.

#### CONTRATOS GRATUITOS Y ONEROSOS.-

El artículo 1837 del Código Civil los define de la siguiente manera:

"Artículo 1837.- El contrato oneroso es aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuitos aquéllos en que el provecho es solamente de una de las partes".

Planiol y Ripert, manifiestan:

"El contrato es a título oneroso cuando cada una de las partes recibe algo de la otra, ya sea bajo la forma de una dación inmediata o de una promesa para el futuro; es a título gratuito cuando una sólo de las partes procura a la otra una ventaja, sin recibir nada a cambio. El contrato a título

- gratuito se llama también contrato de beneficencia". (6).

Algunos autores afirman que los contratos bilaterales son onerosos y los unilaterales, gratuitos; se plantea que como en el contrato bilateral se crean derechos y obligaciones para los contratantes, también da origen a derechos y gravámenes recíprocos, lo cual no es exacto como lo vemos en el contrato de comodato, en que observamos que a pesar de que existen obligaciones para ambas partes, no se crean gravámenes recíprocos y aunque existieran, podemos decir que es falso que los contratos bilaterales son onerosos y que una cosa son los derechos y obligaciones y otra, los derechos y los gravámenes.

Hablaremos también de la diferencia que existe entre estos contratos partiendo del punto de vista económico. En los contratos onerosos existe la reciprocidad de beneficios, de tal manera que el patrimonio de las partes permanece idéntico, toda vez que de la misma forma que sufre una baja por la carga, obtiene al mismo tiempo una ganancia; por lo tanto, se manifiesta un equilibrio económico a diferencia de los contratos gratuitos en donde sólo uno de los contratantes obtiene beneficio y la otra tiene pérdidas.



CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.- El artículo 1838 del Código Civil, los define de la siguiente manera:

"Artículo 1838.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebró el contrato, de tal suerte que ellos pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de las ganancias o pérdidas sino hasta que ese acontecimiento se realice".

En la definición anterior, respecto de los contratos conmutativos se señala erróneamente que se conoce inmediatamente el beneficio o la pérdida, pues ésta sólo se conocerá hasta el final en virtud de que esto depende de otros factores económicos, políticos, circunstanciales, etc., podemos analizar este ejemplo en la compra-venta de un televisor, el comprador conoce que deberá pagar una cantidad determinada, también el beneficio o la pérdida, sin embargo a pesar de que el comprador la haya adquirido con un valor reducido, existe un beneficio, pero si a los pocos días el televisor sufre una devaluación por el modelo que es, éste originará una baja económica; en este ejemplo observamos que es falso que de antemano se conozca -

- si habrá ganancia o pérdida, lo único que se conoce es la cantidad de la prestación que cada parte debe entregar.

En los contratos aleatorios o de riesgo, el valor concreto de la prestación depende de un factor - incierto, donde no se conocen las ganancias o pérdidas, como en - el caso del juego y la apuesta.

#### CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.-

En los contratos reales no sólo basta con el consentimiento, sino que se requiere la entrega de la cosa.

El contrato consensual, en oposición al real se perfecciona por el sólo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa. Este contrato en cuanto a su forma no sólo requiere para su validez que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que por el contrario se da entera libertad a las partes para que los realicen como ellas deseen, sea expresa o tácitamente pero dentro de lo estipulado por la ley.

#### CONTRATOS PRINCIPALES Y CONTRATOS DE GARANTIA O ACCESORIOS.-

El contrato principal es aquél que - - existe por sí mismo, es decir, tiene existencia propia que no de-

- penda de ningún otro, por ejemplo: la compra-venta.

El contrato accesorio es aquél - que no tiene existencia propia, es decir, depende de la existencia de una obligación o de un contrato celebrado con anterioridad y en atención a esa obligación se celebra el contrato, ejemplo: - la fianza y la prenda.

CONTRATOS INSTANTANEOS O DE TRACTO SUCESIVO INSTANTANEO.- Estos se cumplen al mismo tiempo que se celebran, es decir, el pago de las prestaciones se lleva a cabo - en un sólo acto, como en el caso de la compra-venta al contado.

El contrato de tracto sucesivo es aquél en que el cumplimiento de la prestación se realiza en un pe ríodo determinado, como en el arrendamiento, el cual será por -- tiempo determinado, tanto la posesión del inmueble por el arrendatario, como el pago periodico de la renta.

#### A) ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Se denominan elementos del contra to a los requisitos o condiciones que deben concurrir para su --

- existencia y constituyen éstos elementos las partes esencialmente integrativas.

El artículo 1794 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala:

"Artículo 1794.- Para la existencia de un contrato se requiere:

- I.- Consentimiento,
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato y,
- III.- Sólo en el caso del matrimonio, la solemnidad.

EL CONSENTIMIENTO.- Es el acuerdo de dos o más personas legalmente capaces que concurren a un mismo fin para crear entre sí una relación contractual. En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos, por lo tanto todo consentimiento es la manifestación por una o ambas partes de su voluntad y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

El consentimiento puede ser: ex -

- preso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta por escrito, en forma verbal o por signos inequívocos. El tácito es el resultado de actos o de hechos que lo presupongan, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Dada la importancia que el consentimiento tiene para la formalización de un contrato es necesario hacer incapié en que éste no tendrá existencia si no existe el consentimiento, el cual deberá ser manifestado por personas capaces para contratar.

Froylan Bañuelos Sánchez, nos dá la siguiente definición de consentimiento:

"Es la coincidencia de las declaraciones de voluntad que precediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen, dirigidas en el contrato obligatorio, una de ellas a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado de la suma de las voluntades individuales que constituyen una entidad nueva, capaz de producir por sí el efecto jurídico querido y sustraída a las posibles veleidades de una sola de las partes, de lo cual deriva la irrevocabilidad del contrato. Supuesto esencial es pues una doble declaración y ésta a su -

- vez implica que dos personas se encuentren frente a frente, movidas por intereses particulares a cada una y eventualmente opuestas, pero tendientes al fin común de crear la relación jurídica.- Precisa en segundo término que dos o más personas natural o legalmente capaces concientes en modo válido y serio en crear entre sí un vínculo contractual" (7).

Alberto Trabuchi, nos dice:

"El consentimiento consiste en un acuerdo obtenido después de una serie de tratados, otras veces resulta de la simple adhesión a un esquema contractual redactado y propuesto por uno de los contratantes, con la única posibilidad - por parte de otro de admitirlo o renunciar al contrato; en ambos casos jurídicamente el resultado es idéntico, lo que cuenta es el *Idem Velle*"(8).

#### VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

El consentimiento no es válido si -

- 7.- Bañuelos Sánchez, Froylan.-Derecho Notarial.- Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor.- México, D.F.-Pág. 395.
- 8.- Trabuchi, Alberto.- Instituciones de Derecho Civil II.-Editorial Revista del Derecho Privado.- Madrid 1967.- Pág. 168.

- ha sido otorgado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

El error se presenta cuando hay confusión en las ideas, en las cosas o por desconocimiento de las mismas y éste invalida al contrato cuando recaé sobre el motivo determinante de la voluntad por la cual se obliga uno de los contratantes, y si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba que por las circunstancias del mismo contrato, que se celebró éste en falso supuesto que lo motivó.

Existen tres clases de error: De hecho, de derecho y de cálculo y para una mejor comprensión de éstos, se señalan los siguientes ejemplos:

Error de hecho.- una persona creyendo que su único hijo murió en la guerra, así lo declara en su testamento, agregando que por tal razón instituye como único y universal heredero a su sobrino Juan. Abierta la sucesión, el hijo del difunto a quien se creía muerto regresa, entraba el juicio de nulidad del testamento y naturalmente gana, en virtud de que el error de hecho sufrido al respecto por el testador no puede ser más evidente; primero porque recayó sobre el motivo determinante de la voluntad de éste para instruir heredero a su sobrino, el hecho de la muerte de su único hijo y cuyo hecho resulta -

- después erróneo, y segundo, por que tal causa se declara en el testamento y por ello no existe la menor duda de que la institución del sobrino como heredero se debió única y exclusivamente a que el testador estaba convencido de que su único hijo había muerto y en consecuencia no podía ser heredero.

Error de derecho.- Alguien cre --yendo que el único hijo que tienen no puede heredar por no ser hijo de matrimonio, así lo expresa en el testamento ológrafo, que -por su puño y letra redacta y por tal razón, como igualmente lo -expresa en su aludido testamento instituye como heredero único y-universal a su sobrino, la acción de nulidad que en la especie --tendría el hijo indudablemente que prosperaría en razón de que, -primero el error causa la nulidad, recaé sobre el motivo determinante de la voluntad del testador para instituir heredero a su sobrino y no a su hijo, su falsa creencia de que los hijos que como el suyo son extramatrimoniales no pueden por ley heredar, y segundo porque dicha causa es expresamente declarada en el testamento-y por ello sin lugar a duda de que la institución del sobrino como heredero se debió única y exclusivamente a que el testador estaba convencido de que su hijo, por no ser de matrimonio no podía heredar.

Error de cálculo.- Cuando una persona sufre un error sobre la cantidad, tal sería el caso si se --



- compran diez kilogramos de café y sólo se entregan nueve kilogramos, o cuando se vende un portafolio en \$50,000.00 y se pagan \$60,000.00. Cuando existe este tipo de error sólo da lugar a que se rectifique.

**La violencia.**- Es otro de los vicios del consentimiento y se presenta cuando existe presión física o moral sobre una persona para obligarla a realizar un acto -- que sin la influencia de ésta situación no se llevaría a cabo, -- también se entiende como violencia cuando para obtener el consentimiento de una persona se emplea una fuerza irresistible, puede haber intimidación cuando se inspira a una de las partes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente en su persona o bienes, o en las personas o bienes de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes. Respecto de la violencia, Josseland, nos dice:

"La violencia vicia el acto por razón de temor injusto que implica y desde el momento en que dicho temor ha desempeñado el papel determinante que ha sido generador del consentimiento, lo que equivale a decir que el móvil contractual determinante puede ser el temor inspirado por la violencia, por que éste es un móvil excluyente del libre albedrío, fue-

- ra del cual ningún acto jurídico podría ser válido" (9).

Otro vicio del consentimiento es el dolo. La palabra dolo significa, en relación al contrato, la conducta carente de probidad seguida por una de las partes para engañar a la otra, también se llama dolo a toda sorpresa, fraude, sutileza, fingimiento o cualquier otra acción dirigida a engañar a alguien.

Por dolo se entienden todos los actos anteriores a la celebración de un contrato, con la finalidad de engañar o confundir a alguno de los contratantes; el dolo o la mala fe de una de las partes así como el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo aquélla, anulan el contrato, si ha sido la causa determinante de éste acto jurídico, pero si los contratantes actúan con dolo recíprocamente ninguno puede solicitar la nulidad del acto o pedir alguna indemnización.

En el contrato, el dolo produce nulidad relativa y la puede invocar la persona que sufrió ese vicio del consentimiento.

Si se ratifica el contrato en el cual se presentó el dolo, la persona que hizo la confirmación no puede en lo sucesivo reclamar la nulidad por dicho vicio (artículos 1823, 2234 y 2235 del Código Civil); si al celebrar el contrato ambas partes actuaron con dolo, ninguna de ellas podrá reclamar la nulidad del acto, ni podrá pedir indemnización.

Dolo Bueno.- Este existe cuando es del conocimiento de las partes los provechos o perjuicios que les puede causar el celebrar un contrato para que no exista engaño de alguna de las partes.

)  
 Algunos autores consideran que la lesión es otro vicio del consentimiento.- Esta se presenta cuando alguna de las partes aprovechando la ignorancia notoria e inexperiencia o extrema necesidad de la otra parte, obtiene una ganancia excesiva y desproporcionada. El perjudicado tendrá derecho a solicitar la rescisión del contrato y la reducción equitativa de sus obligaciones, así como el pago de los daños y perjuicios, - siempre y cuando haga valer su derecho dentro del término de un año posterior a la fecha en que se haya celebrado el contrato.

EL OBJETO QUE PUEDA SER MATERIA DEL CONTRATO.- El estudio del objeto del contrato corresponde a -

- la materia de las obligaciones debido a que la mayor parte de las relaciones contractuales se refieren a las obligaciones contractuales y el contrato es fuente principalísima de dicha materia.

Según el Código Civil Napoleónico (artículo 1136), todo contrato tiene por objeto una cosa que une a las partes; una se obliga a dar y la otra a hacer o no hacer, algunos autores civilistas dicen que el objeto realmente forma parte de las obligaciones y no del contrato, como en el caso de la compra-venta en la cual la obligación del vendedor tiene por objeto la cosa vendida y la del comprador, el precio.

El objeto directo del contrato es la creación o transmisión de derechos y obligaciones, mientras que el objeto indirecto se manifiesta con la cosa, el hecho, o la abstención, es decir, la prestación positiva o negativa.

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, señala como objeto de los contratos la cosa que el obligado debe dar y el hecho que debe hacer o no hacer, así como son objeto de los contratos: 1) La cosa que el obligado debe dar, y 2) El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El artículo 1825 del mismo ordena

- miento legal señala:

"Artículo 1825.- La cosa objeto -  
del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza,
- 2.- Ser determinada o determina -  
ble en cuanto a su especie y,
- 3.- Estar en el comercio".

Las cosas que sean objeto del con -  
trato deben existir en la naturaleza y sólo en el caso que señala  
el Código Civil para el Distrito Federal, las cosas futuras que -  
sean objeto del contrato tendrán validez, sin embargo, no puede -  
serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su -  
consentimiento.

Licitud en el objeto.- Consiste -  
en que el objeto en sí no debe estar prohibido por la ley, la mo -  
ral o los principios del orden público, como consecuencia el obje -  
to del contrato deberá estar en el comercio sin que lo prohíba la  
ley, la moral o los principios del orden público.

Para que el contrato tenga vali -  
dez es necesario que tanto el proceder como la obligación del deu -  
dor sean lícitos, o sea, que no contravenga las disposiciones le -

- gales, de lo contrario el contrato no tendrá validez, de lo que se desprende que toda conducta que tenga por objeto crear, modificar o extinguir derechos deberá estar en la naturaleza, en el comercio y permitido por la ley.

La ilicitud en el objeto se dá -- cuando la ley no reconoce como lícito el acto jurídico realizado, porque el objeto no se encuentre en el comercio o en la naturaleza, es decir, contrario a la ley; de ahí que el acto jurídico que se celebre sobre un objeto ilícito, consecuentemente será invalidado por no reunir los requisitos de validez de los contratos. Derivado de la licitud del objeto se podrá hablar de los cuasidelitos, algunos autores señalan que existen diversas formas de ellos y son:

"1.- Actividad que causa el daño internacionalmente, cuando su autor ha obrado con la voluntad de perjudicar, se dice entonces recogiendo la expresión de Ponthier que hay delito civil, por ejemplo: incendio provocado voluntariamente.

2.- Actividad ejercitada sin intención de perjudicar, pero en condiciones tales que su ejercicio constituye culpa de imprudencia o de negligencia, es decir, un acto que no habría ejecutado un hombre atento y cuidadoso, por --

- ejemplo, una persona que pasea por el bosque, por inadvertencia tira un fósforo encendido y provoca un incendio. Dícese entonces que hay simple culpa, o empleando la expresión tradicional de - - Lenthier, que hay aquí un cuasidelito.

3.- Actividad vinculada al daño - por virtud de una relación de simple casualidad, sin intención de dañar y sin culpa, por ejemplo, una vía de ferrocarril corre en - el límite de un bosque; una locomotora pasa y una chispa lanzada de ella, provoca un incendio en el bosque. Se dice entonces, que hay simple causalidad objetiva, por oposición con los casos anteriores, en los cuales se manifiestan consideraciones subjetivas, - intención malévola o culpa del agente" (10).

LA SOLEMNIDAD SOLO EN CASO DEL -  
MATRIMONIO.- La solemnidad como elemento de existencia, sólo es - requisito dentro del contrato de matrimonio, el cual se encuentra previsto en el artículo 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que si este contrato carece de dicha - formalidad, simplemente será inexistente, al respecto el citado -

10.- Eugene, Gaudemet.- Teoría General de las Obligaciones.- Editorial Porrúa, S.A.- Primera Edición.- México 1974. Pág.321.

- precepto constitucional señala:

"Artículo 130.- El matrimonio es un contrato civil. Este y los demás actos del estado civil de las personas son de la exclusiva competencia de los funcionarios y autoridades del orden civil, en los términos prevenidos por las leyes y tendrán la fuerza y validez que las mismas les atribuyan.

La simple promesa de decir verdad y de cumplir las obligaciones que se contraen, sujeta al que la hace, en caso de que faltare a ella, a las penas que con tal motivo establece la ley".

#### B) ELEMENTOS DE VALIDEZ.

LA FORMA.- Podemos decir que la formalidad es el medio al cual tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento a fin de que la relación tenga validez y surta sus efectos, éste medio puede ser por escrito o por palabras determinadas, siempre y cuando la voluntad se manifieste con las formalidades que exige la ley, ya que de lo contrario, el contrato estará afectado de nulidad relativa.

En la actualidad la ley sólo se ha preocupado por reglamentar la forma escrita, toda vez que al -



- hablar de los contratos, el artículo 1832 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece:

"Artículo 1832.- 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".

El mismo ordenamiento legal, en su artículo 1796, también señala:

"Artículo 1796.- Los contratos se confeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfecciona, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

#### CAPACIDAD DE LOS CONTRATANTES.- -

Considerando que las personas por el simple hecho de nacer tienen capacidad de goce, resulta importante referirse a la capacidad de los contratantes.

La capacidad de contratar consis-

- te en la amplitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato, sin la necesidad de ser representado -- por otra persona.

Carecen de aptitud legal las personas con incapacidad natural y legal. De acuerdo con el artículo 450 del Código Civil, son:

"I.- Los menores de edad,

II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando - tengan intervalos lúcidos,

III.- Los sordo-mudos que no saben leer ni escribir y,

IV.- Los ebrios consuetudinarios- y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes".

Sin embargo, hay menores que tienen capacidad de ejercicio para contratar, tal es el caso de los emancipados ya que al contraer matrimonio siendo menores de edad, adquieren simultáneamente el derecho a la capacidad de ejercicio, por lo que se convierten en entes jurídicos con capacidad de contratar, sin necesidad de un tutor, lo cual establece nuestro Código

- go Civil en su artículo 643, que a la letra dice:

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

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

II.- Un tutor para negocios judiciales".

Al respecto, podemos señalar que los menores que son peritos en una profesión o actividad con respecto a los contratos relacionados a la misma, como en el caso de prestaciones de servicios profesionales, el contrato de obra a -- precio alzado, también son capaces de contratar los menores, cuando lo hagan respecto de bienes que han adquirido con el producto de su propio trabajo, con las mismas limitaciones que señala la ley, es decir, sólo lo podrán celebrar con la autorización judicial para enajenar o gravar los bienes inmuebles.

En algunos casos importantes, como lo es el matrimonio y el testamento, se requiere de una capacidad menor a la moral, en el primer caso, puede celebrar el hombre matrimonio cuando ha cumplido dieciséis años y la mujer catorce,-

- en el segundo supuesto, los menores que hayan cumplido dieciséis años estarán capacitados para testar.

MOTIVO O FIN LICITO.- Es la causa por la cual dos o más personas manifiestan su voluntad para contratar, la cual siempre deberá ser lícita, esto es, estar de acuerdo a la ley y las buenas costumbres. Por ejemplo: Luis compra un departamento a Enrique por que quiere habitarlo con sus padres (causa del contrato, o sea, el fin que persigue Luis para contratar), en dicho contrato Luis se obliga a pagar el precio a Enrique por que, éste a su vez se obliga a transmitirle la posesión del departamento en cuestión (causa de la obligación, es decir, el fin inmediato por el que se obliga).

C) CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, no contempla todos los contratos, sólo los más usuales en la relación jurídica entre los particulares como la compra-venta, el comodato, el arrendamiento, la donación, etc. A éstos contratos el legislador les llama contratos nominados o típicos y los que no están reglamentados, les denomina, contratos -

- innominados o atípicos. Los contratos pueden dividirse para su estudio en dos grandes grupos que son:

1.- Los contratos nominados o típicos.- En éstos, su contenido ha sido conformado expresamente -- por el legislador, o sea, en el Código Civil, como es el caso de la compra-venta, el arrendamiento, etc.

2.- Los contratos innominados o atípicos.- En los cuales su estructura jurídica no ha sido disciplinada por el legislador, con la reserva de que algunos ya tengan nombre como es el de estacionamiento, el de exposición, de es cuela de animales, de crianza, portería, etc.

Para Froylan Bañuelos, doctrinalmente existen dos grandes tipos de contratos y son:

"Los contratos nominados y los -- innominados, los primeros, están regulados por el Código Civil, -- la ley contiene para cada tipo una regulación supletoria de la vo luntad de las partes contratantes. Estas leyes llamadas supleto rias de la voluntad, justamente tienen por objeto colmar las lagu nas, pero sólo estatuyen para el caso de que los contratantes no hubieran hecho una estipulación en contrario. Los contratos innominados son aquéllos que el derecho moderno los significa y cata-

- loga como no estructurados o reglamentados por el Código Civil- y no obstante ello, también tienen un sistema supletorio de la vo luntad, esta categoría de contratos, basado en tres posibilidades previstas por el legislador:

a) Por las reglas generales de -  
los contratos,

b) Por la estipulación de las -  
partes, y

c) En los que fueron omisos, por-  
las disposiciones del contrato con que tenga más analogía"(11).

Ahora bien, los particulares no -  
solamente pueden celebrar contratos previstos por la ley, sino --  
también los que no se encuentren regulados por la misma, basándo-  
se en el principio de la autonomía, es decir, que las partes pue-  
den celebrar contratos en los cuales exista acuerdo de voluntades  
para contraer obligaciones que no sean contradictorias al derecho  
a la moral o a las buenas costumbres.

Así, en términos generales, los -

- contratos nominados son aquéllos que se encuentran previstos - por la ley, señalando sus elementos y determinando sus consecuencias legales, y los innominados que son los que no se encuentran previstos por la ley, aunque ésta señale su concepto o les de un nombre.

Desde el punto de vista doctrinal los contratos innominados se clasifican de la siguiente manera:

A) Contratos mixtos.- Son los que están constituidos por elementos conocidos, pero en combinaciones distintas a las previstas por los contratos nominados y tomados - de varios contratos innominados. A su vez se dividen en:

a) Contratos mixtos en sentido - estricto.- En los cuales existen varias obligaciones que corresponden a un tipo de contrato, pero como parte integrante del mismo contienen un elemento o prestación que corresponde a otro tipo de contrato. Ejemplo: Una persona se obliga a llevar la contabilidad de una empresa a cambio de una participación en otra sociedad distinta.

b) Contratos de doble tipo.- Son aquéllos en los que las prestaciones de una de las partes se encuentran encuadradas o previstas dentro de un contrato nominado y

- las prestaciones del otro contratante, se encuentran reguladas por otro tipo de contrato, ya sea nominado o innominado, tal sería el caso de una persona que concede el uso de una casa a un abogado y éste se obliga a prestar sus servicios durante el tiempo que dure el uso.

c) Contratos combinados.- Estos se presentan cuando una de las partes se obliga a distintas prestaciones principales que corresponden a distintos tipos de contrato, y la otra parte sólo se obliga a entregar una prestación unitaria. Ejemplo: El arrendamiento de un garage para la guarda de un automóvil, obligándose la otra parte a lavarlo, cuidarlo y hacerle las reparaciones necesarias.



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

COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR  
PARA CONOCER DE CONFLICTOS DE ARRENDAMIENTO.

Antes de introducirnos a la función de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario, veremos lo que es la competencia.

La Suprema Corte de Justicia en su jurisprudencia nos dice:

"Jurisdicción y Competencia.-Frecuentemente se confunden éstos dos conceptos; pero debe entenderse que la jurisdicción es la potestad de que se hayan investidos los jueces para administrar justicia, y la competencia, la facultad que tienen para conocer de ciertos negocios ya por la naturaleza misma de las cosas, o bien por razón de las personas. La jurisdicción es el género y la competencia la especie, un juez puede tener jurisdicción y no competencia, pero no al contrario, para que tenga competencia se requiere que el conocimiento del pleito le esté atribuido por la ley, más la competencia algunas veces también se deriva de la voluntad de las partes, lo que sucede con la jurisdicción".

De la tesis que antecede, se des-

- prende, que la competencia de la Ley Federal de Protección al Consumidor, emana de ella misma y se encuentra sujetando relaciones proveedor-consumidor al momento que se efectúa en la prestación de bienes o servicios, asimismo en su artículo 3o. bis. se establecen las relaciones en materia de arrendamiento inmobiliario, conforme a las disposiciones del Código Civil en dicha materia, es decir, también las relaciones arrendador-arrendatario se encuentran previstas dentro de las disposiciones de la ley en cita.

Respecto de la competencia, Jacinto Fraga, manifiesta:

"El Derecho Administrativo como marco jurídico de la Administración Pública contiene normas que regulan la gestión pública. Las disposiciones que norman la actividad interna de las dependencias de la Administración Pública -- son aquéllos que distribuyen las competencias entre los distintos órganos. Las disposiciones externas son las que regulan las relaciones jurídicas de los órganos administrativos".(12).

12.- Fraga Viesca, Jacinto.- Administración Pública.- Editorial - Porrúa, S.A.- México 1983. Pág. 191.

Por otro lado, el mismo autor -- también nos dice:

"Los elementos fundamentales que determinan la competencia, territorio, materia y poderes jurídicos para actuar en la materia que les compete y dentro de los límites territoriales, las personas públicas y por lo tanto también sus órganos disponen de potestades variadas, dichas potestades que corresponden a las llamadas funciones jurídicas estatales, pueden ser de poderes de legislación, de administración o jurisdiccionales; y potestad constituyente, así como el Estado que dispone con amplitud de dichos poderes o funciones que se hayan distribuidos entre sus distintos órganos" (13).

Es importante que no se confunda la jurisdicción con la competencia, ni tomarse ambos conceptos como sinónimos y a efecto de dejar más claras sus diferencias, se señalará lo que es la jurisdicción:

La jurisdicción es una función soberana del Estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o con

- troversia mediante la aplicación de una ley general, a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o admitirlo.

Luego entonces, la jurisdicción - como ha quedado asentado es una función soberana del Estado, mientras que la competencia, es el límite de esa función, el ámbito - de validez de la misma. Una vez establecido lo anterior, pasaremos a analizar el problema habitacional.

La vivienda en arrendamiento es - escasa y en los casos en que se encuentran inmuebles, en su mayoría están deteriorados y el precio de la renta es elevado, situaciones que los arrendatarios deben de aceptar por la necesidad de habitación; por otro lado, nos damos cuenta que son pocas las viviendas disponibles. Esto lo debemos en gran parte a la falta de planeación por parte del Estado, toda vez que en lugar de crear - viviendas para la colectividad, realiza diversas obras que resultan costosas, cuando es de su conocimiento que existen miles de - familias que viven en promiscuidad, en casuchas construidas con - desperdicios y éstas en su mayoría son insalubres y no cuentan -- con los servicios de primera necesidad, exponiéndose a enfermedades que se desarrollan en alto grado de peligrosidad.

Algunas personas al darse cuenta - del alto costo de las rentas a causa de la escases de vivienda ha

- cen negocio subarrendando el inmueble o traspasándolo, agravan- do más el problema de la falta de éste servicio. Es pertinente -- establecer el concepto de vivienda para una mejor comprensión.

"La vivienda es el ámbito natural para el desenvolvimiento físico e intelectual de la familia y ésta es el núcleo, las condiciones fundamentales para la evolución- de nuestra sociedad, para nuestro desarrollo como Nación. Esto -- nos obliga a entender el problema de la vivienda sin distraer re- cursos de actividades productivas, pero propiciando que la consti- tución de la familia, en el ámbito natural de la vivienda, se con- vierta en un vigoroso motor para el mejoramiento del país" (14).

Tenemos, que el Ejecutivo aborda- el problema conforme a sus atribuciones, con las posibilidades -- económicas y sociales del momento para lograr esa congruencia, la institución ha retomado el concepto de vivienda como un fenóme- nológico y progresivo que se desenvuelve en el tiempo conforme a las posibilidades económicas de quienes las contruyen y habitan. Este concepto y no el de la vivienda como un producto terminado - en un corto período es el que resulta aplicable a más del 50% de- nuestra población.

- 14.- Ruvalcaba Rosas, Luis N.- Coordinación Alvarez del Castillo- Enrique.- Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano.-Edito - rial Manuel Porrúa, S.A.- Pág. 543.

Lo anterior, trae implícita la necesidad de revisar las disposiciones legales y reglamentos sobre construcción de casas y fraccionamientos, pues sólo se regula el concepto de vivienda como producto nuevo y terminado. Por lo que dejan al margen el 50% de nuestra realidad nacional en cuanto al modo de construir y habitar una vivienda.

En el decreto expedido por el -- Congreso de la Unión el 28 de diciembre de 1984 publicado en el - Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 que entró en vigor al día siguiente se publican las reformas y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, otorgándole competencia, facultades y atribuciones a la Procuraduría del mismo nombre para conocer sobre problemas de arrendamiento inmobiliario.

Los principios rectores de la Ley Federal de Protección al Consumidor, son:

- 1.- Heteronomía de la voluntad,
- 2.- Equidad, y
- 3.- Honestidad (veracidad, transparencia, exacto cumplimiento, dignidad integral).

Así tenemos, que todas las quejas

- interpuestas ante dicha Institución están regidas por éstos lineamientos.

En los artículos 2o. y 3o. de la ley en cita, se establece la competencia de la Procuraduría del Consumidor, en el segundo párrafo de su artículo 2o. señala:

"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".

Con lo anterior, quedan obligados al cumplimiento de la ley en cuestión, todas las personas físicas o morales de cualquier naturaleza cuando realicen actividades en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, con lo que se abre una amplia gama de posibilidades en defensa del inquilino, una de ellas y quizá la más importante es el que eleva a la categoría de justicia social las relaciones arrendador-arrendatario.

De la lectura de su artículo 3o.- bis. nos encontramos con que existe una ampliación a la Ley Federal de Protección al Consumidor al momento de señalar que aquéllas se obliguen conforme a las disposiciones del Código Civil pa

- ra el Distrito Federal, con lo cual la citada Procuraduría conoce de todas las materias contenidas en el Código Civil en cuanto al arrendamiento inmobiliario, por lo que ambos ordenamientos legales coadyuvan para proteger los derechos de los inquilinos. Para una mejor comprensión en el tipo de reclamaciones que se presentan ante la Procuraduría del Consumidor a continuación se enumerarán las principales:

- No respetaron términos del contrato,
- Vicios o defectos ocultos,
- Reparación deficiente,
- Daños y perjuicios,
- Malas condiciones sanitarias,
- Incumplimiento en la entrega del bien,
- Incumplimiento en los servicios,
- Prórroga de los contratos (dos años),
- No se respeta el incremento de ley,
- Que se exijan pagos de renta anticipados,
- No respetar el contrato del titular a los descendientes,
- No se respete el derecho preferencial al arrendatario,
- No aceptar el fiador que reúna los requisitos de ley,
- No aceptar la garantía del arrendatario (cuando es de interés social el inmueble),
- Contrato que reúne los requisitos de la ley,
- No se respete el derecho del tanto,
- Negación a la entrega del contrato y otros documentos,



- Negación de la devolución del depósito,
- Causales terminación de contrato,
- Deficiente mantenimiento del inmueble,
- Cobro indebido,
- Ctra materia no especificada.

En base a éstos rubros, la Procuraduría ejerce su jurisdicción y competencia, fueron sintetizados para abarcar el mayor número de artículos del Código Civil y se puede apreciar que el arrendador al violar alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento da lugar a que el arrendatario recurra ante ésta Institución para presentar su queja.

El explicar todos y cada uno de los rubros en los cuales es competente la Procuraduría del Consumidor es una labor sumamente amplia, por lo que únicamente se estudiarán aquéllas en las cuales se observa mayor número de reclamaciones.

La más importante resulta ser el incremento en el precio de la renta y de mayor controversia. Para una explicación más amplia, recurriremos al Código Civil, que en su artículo 2448 inciso d) establece:

"Artículo 2448 D.- Para los efec

- tos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo 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 renueve o se prorrogue".

La Procuraduría, para hacer una correcta interpretación, se basa en lo establecido por el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo que dice:

"Artículo 570.- Los salarios mínimos se fijarán cada año y comensarán a regir el primero del año siguiente".

El legislador para crear la norma que determina el precio de la renta, tuvo como finalidad regular los exagerados incrementos de renta por parte de los arrendadores toda vez, que con anterioridad el salario mínimo se incrementaba cada dos años y recientemente es anual. Al crear el supuesto hipotético del artículo 2448-D y determinar el incremento en el sentido de que no debe exceder del 85% del aumento que tenga el salario mínimo en el mes de enero del año que corresponda, sin tomar en cuenta los subsecuentes incrementos, ya que éstos con fundamen

- to en el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo son incrementos revisados, o pueden ser considerados como emergentes, pero por supuesto, jurídicamente no fué la intención del creador de la norma. Por ejemplo, la renta de una casa habitación es de - - - - \$50,000.00, basándonos en el incremento de este año del 15%, nos dá como resultado la cantidad de \$57,500.00.

Este criterio, como se puede observar, es netamente jurídico y ajustado al espíritu del legislador que la hizo para proteger a la clase social más necesitada, - sin embargo los arrendadores en la práctica tratan de incrementar la renta hasta el máximo porcentaje posible, esto es, tomando en cuenta todos los incrementos que hubo durante el año de vigencia del contrato de arrendamiento, lo cual difiere de la intención -- del legislador.

Otra de las materias que con mayor frecuencia se ventila dentro de la Procuraduría, es la prórroga legal que señala el artículo 2448-C, que a la letra dice:

"Artículo 2448 C.- La duración máxima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y - - arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario,- hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente

- te en el pago de las rentas".

Luego entonces, al momento en que se presenta el inquilino a presentar su queja, se le asesora en cuanto al derecho preferencial que señala el artículo 2448-J en su favor, por lo que la queja se levanta al tenor de un derecho preferencial, aunado al derecho de prórroga por dos años más. La defensa que hace el arrendador respecto del derecho preferencial de un nuevo contrato es el que ya no es su deseo seguir rentando, por lo que le corresponde el derecho a la prórroga legal, derivado de las disposiciones que entraron en vigor a partir del 7 de febrero de 1985 que disponen que la prórroga del contrato de arrendamiento es de orden público e interés social.

Con las materias antes explicadas se trata de dar una idea de la competencia que tiene la Procuraduría Federal del Consumidor a través de su Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en virtud de que resultaría sumamente extenso el comentar cada una de las materias que se enumeraron en páginas anteriores.

El desenvolvimiento de la competencia que tiene la Procuraduría para dirimir las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario que se le plantean, se inicia al momento en que el inquilino acude a solicitar orienta -

- ción, misma que se le proporciona gratuitamente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 fracción V de la Ley de la Materia, asesorándosele en cuanto a los derechos y obligaciones que derivan de su relación contractual. De no ser procedente su reclamación ante esta Institución, se le indica ante cual debe presentarla. De ser competente para conocer del asunto, se procede a levantar la queja, desarrollándose el siguiente procedimiento:

Con fundamento en el artículo 59-fracción VIII inciso a) de la ley en cuestión, se le requiere al arrendador para que rinda un informe por escrito y duplicado de los hechos materia de la reclamación, el cual deberá presentarse dentro del término de 5 días hábiles, sin embargo lo usual es que de presente en la Audiencia de Rendición de Informe. Si del mismo se desprende que es voluntad del arrendador satisfacer la reclamación del inquilino, se celebra convenio, concluyéndose el procedimiento.

En caso de que se oponga a llegar a un arreglo conciliatorio, se señala fecha para que tenga verificativo la Audiencia de Conciliación a que se refiere el artículo 59 fracción VIII inciso b) de la susodicha ley, en la cual de no llegar a ningún arreglo conciliatorio las partes se les exhorta a someterse al arbitraje, en cualquiera de sus dos modalidades: de estricto derecho o en amigable composición, adquiriendo la Procu-

- raduría el carácter de árbitro y sujetando a las partes a las reglas del Juicio Arbitral, de acuerdo a las formalidades esenciales del procedimiento, sin embargo, debido a que dicho procedimiento es potestativo y no obligatorio, en caso de negativa por alguna de las partes, lo cual ocurre generalmente por la parte arrendadora y en caso de inferirse posibles violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, con fundamento en el inciso d) de la fracción VIII del artículo 59 de la ley en cuestión, se remite el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, abriéndose período probatorio a ambas partes por el término de 10 días hábiles para que ofrezcan pruebas y formulen alegatos, a efecto de que se emita resolución, la cual en caso de comprobarse las violaciones, será en el sentido de sancionar al arrendador por el equivalente hasta de 500 veces el salario diario mínimo general vigente para el Distrito Federal en el momento en que ésta se emita y procediendo a dejar a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que a sus intereses convenga.

Por otro lado, si las partes solicitan dejar a salvo sus derechos en la Audiencia de Conciliación, se acuerda esto y en consecuencia no se continúa con el procedimiento de Resoluciones Administrativas.

Es importante el resaltar que, si

- durante el procedimiento administrativo ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se promueve acción por el mismo conflicto, ante distinta autoridad por cualquiera de las partes, la Procuraduría con fundamento en el artículo 59 fracción -- VIII inciso h) de la ley que la rige, gira atento oficio a la autoridad de que se trate, poniéndola en conocimiento del procedimiento que se está ventilando ante ella a efecto de que suspenda la acción que pudiera surgir, hasta en tanto termine de conocer del asunto.

A mi punto de vista, es inoperante que cuando la Procuraduría del Consumidor esté conociendo de una controversia, resulte improcedente en otra vía cualquier juicio para dirimir diferencias entre arrendador-arrendatario, suspendiéndose la acción que se pretende ejercer, en virtud de que sólo es una causa de improcedencia y como tal, debe ser opuesta en el procedimiento civil, en defensa de los derechos de la parte que se sienta afectada.

Por otro lado, la competencia en materia judicial sólo puede darse entre tribunales y jurídicamente no se da entre un juez y la Procuraduría del Consumidor. La -- competencia sólo puede promoverse mediante declinatoria o inhibitoria.

Ahora bien, el artículo 57 de la-

- ley en estudio, establece que dicha Procuraduría es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, en consecuencia 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 en la fracción VIII del invocado artículo en sus diversos incisos que, establecen un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las controversias planteadas en las quejas por los consumidores, pero siempre, como amigable componedor, siendo así necesaria la intervención de los tribunales competentes para la ejecución de los laudos que llegase a pronunciar.

Es notorio que, la Procuraduría en cuestión al intervenir en asuntos de arrendamiento lo hace como árbitro designado por las partes y en ningún caso el Procurador Federal del Consumidor tendrá facultades para ejecutar sus decisiones como autoridad, ya que éste no dispone de fuerza pública en virtud de circunstancias legales y de hecho; Por lo tanto, no está en posibilidad material de obrar como autoridad judicial puesto que no lo es. Luego entonces, carece de competencia para conocer de cualquier controversia judicial ya que únicamente las autoridades judiciales pueden conocer, en atención a la división de poderes consagrados en nuestra Carta Magna.

Por lo antes expuesto, la compe -



- tencia para conocer de un Juicio Ordinario Civil de terminación de contrato de arrendamiento, corresponde a un juez y no a la Procuraduría del Consumidor en virtud de que éste organismo no puede plantear cuestión competencial alguna, mucho menos por inhibitoria que se supone es competencia de las autoridades judiciales, - pués al hacerlo se saldría de sus atribuciones. Motivo por el - - cual el juez respectivo no debe darle curso a una inhibitoria promovida de esta forma.

#### A) BASES CONSTITUCIONALES.

El 20 de septiembre de 1975, el - entonces Presidente Constitucional de la República, Licenciado -- Luis Echeverría Alvarez, sometió al conocimiento del Honorable -- Congreso de la Unión, la iniciativa de la Ley Federal de Protec - ción al Consumidor, la cual tiene su base en nuestra Constitución vigente, que establece a la par de los derechos de libertad, los fundamentos de los derechos sociales, asegurando la justicia en - las relaciones entre particulares, regulando igualmente las rela - ciones entre grupos sociales, en los cuales uno es inferior al -- otro.

El día 28 de noviembre del mismo - año, el Secretario de Comercio y Fomento Industrial, José Campí -

- llo Saenz, compareció ante la Cámara de Diputados de la XLIX Legislatura para explicar la iniciativa de dicha ley que, reviste a la Procuraduría del Consumidor como organismo descentralizado del Gobierno Federal, cuya finalidad consiste en la protección al público consumidor, como respuesta a la necesidad prioritaria de las mayorías. Ese mismo día, las comisiones abocadas a su estudio, por unanimidad de votos aprobó la Ley Federal de Protección al Consumidor, pasando a la Cámara Revisora (Senadores), para los efectos constitucionales a que se refiere el artículo 72 inciso a) de la Constitución Política, que a la letra dice:

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

El 17 de diciembre de 1975, la Cámara de Senadores, remitió el expediente con la minuta de proyecto de Decreto de la Ley del Consumidor con ciertas modificaciones, mismas que fueron aprobadas por unanimidad de votos y el día 22 de diciembre de 1975, se publicó la susodicha ley en el Diario Oficial de la Federación, señalándose en su artículo 1o. transitorio:

"El presente ordenamiento entrará

- en vigor en toda la República, el 5 de febrero de 1976".

Ahora bién, en virtud de que la - Ley Federal de Protección al Consumidor y en consecuencia la Procuraduría del mismo nombre tienen su fundamento en los artículos- 28, 71 fracción I, 73 fracciones VI y XI, 89 fracción I y 90 de - nuestra Carta Magna, a continuación se transcribirán y comentarán dichos artículos.

"Artículo 28.- En los Estados Uni dos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopolísticas, los estancos y las exenciones de impuestos en los tér mince y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria".

De este artículo, se infiere que- la ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con - eficacia toda concentración o acaparamiento en una o pocas manos- de artículos de consumo necesario, con la finalidad de obtener el alza en los precios; todo acuerdo, procedimiento o combinación de los productores, industriales, comerciantes o empresarios de servicios que de cualquier manera realicen, para evitar la libre con currencia a la competencia entre sí y obligar a los consumidores- a pagar precios exagerados, y en general, todo lo que constituya- una venta 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 se señalen precios máximos a los artículos, materias o productos que se consideren necesarios para la economía nacional, o de consumo popular, así como para imponer modalidades a la organización de la distribución de éstos 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 a su organización para el mejor cuidado de sus intereses.

De lo anterior, se aprecia el contenido de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que el Estado, a través de las leyes organiza los factores de producción a bienes y servicios, así como, las relaciones existentes entre consumidores y proveedores, protegiendo principalmente a la clase desamparada que sería en éste caso, la población consumidora de bienes y servicios, propiciando la defensa de sus legítimos intereses.

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

I.- Al presidente de la República"

Con fundamento en las atribuciones que el artículo anterior confiere, el ex Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Licenciado Luis Echeverría Alvarez, el día 20 de septiembre de 1975, sometió a la consideración del Congreso de la Unión, la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, lo cual obedeció a las arbitrariedades que los proveedores realizaban en perjuicio de los consumidores.

"Artículo 73.- El Congreso tiene facultad:

VI.- Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal...

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

XI.- Para crear y suprimir -- empleos públicos de la Federación y señalar, aumentar o disminuir sus dotaciones".

En el supuesto de la fracción VI,

- se adecúan las reformas efectuadas a la Ley Federal de Protección al Consumidor publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1975, mediante las cuales se le otorga competencia a la Procuraduría de la materia para conocer de conflictos arrendador-arrendatario en el Distrito Federal y tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación.

Con fundamento en la fracción X del citado artículo, el Congreso de la Unión aprobó la Ley del Consumidor dándole el carácter de organismo descentralizado de la Federación a dicha Procuraduría, con facultades para aplicar y vigilar el cumplimiento de la ley en cita, lo cual se refuerza con lo previsto en la fracción XI del aludido artículo.

"Artículo 89.- Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

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

En base a dicha disposición, el Ejecutivo Federal, el día 18 de diciembre de 1975 promulga la ley en estudio, misma que entró en vigor en toda la República con fecha 5 de febrero de 1976.

"Artículo 90.- La Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal conforme a la Ley Orgánica 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 éstas y las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos".

Como ya ha quedado asentado, la Procuraduría del Consumidor es un organismo descentralizado del Gobierno Federal, conforme a lo establecido en los artículos 57 y 58 de su misma ley.

B) FUNDAMENTO EN LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

Con fecha 7 de febrero de 1985, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, las reformas a los artículos 2o. y 3o, así como la adición de los artículos 3o. bis., 57 bis., y 59 bis., de la Ley de Protección al Consumi-

- dor en los cuales encontramos el fundamento de dicha Procuraduría para conocer de conflictos en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, siempre y cuando se trate de inmuebles destinados a casa-habitación, excluyéndose en consecuencia lo referente al arrendamiento de muebles y locales comerciales. Para mayor abundamiento, se transcribirán los artículos aludidos, aclarándose que las reformas se pondrán entre paréntesis.

"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 órganos 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 arrendamientos para casa-habitación)."

"Artículo 3o. Bis.- Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distri



- to 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 exceso dentro del término de 5 días hábiles - siguientes a la reclamación, ameritará la sanción administrativa - correspondiente.

(Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley)".

Las reformas a dicho artículo -- tienen su razón de ser en las realizadas al Código Civil vigente para el Distrito Federal, de fecha 7 de febrero de 1985, en su artículo 2448 inciso d), en el sentido de que la renta sólo se incrementará anualmente y será del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo en el Distrito Federal, en el año de vigen

- to 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 exceso dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la reclamación, ameritará la sanción administrativa correspondiente.

(Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley)".

Las reformas a dicho artículo tienen su razón de ser en las realizadas al Código Civil vigente para el Distrito Federal, de fecha 7 de febrero de 1985, en su artículo 2448 inciso d), en el sentido de que la renta sólo se incrementará anualmente y será del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo en el Distrito Federal, en el año de vigen

- cia del contrato de arrendamiento, motivo por el cual, los pagos realizados en exceso por los arrendatarios en cuanto al porcentaje legal son recuperables.

"Artículo 57 Bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos 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, la representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

El artículo a que nos remite el anteriormente transcrito, es el 59, mismo que contempla en sus quince fracciones el procedimiento conciliatorio administrativo ante la Procuraduría del Consumidor, por medio de su Dirección General de Conciliación, así como de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.

En conclusión tenemos que con fecha 7 de febrero de 1985 se otorga a la Procuraduría del Consumi-

- dor facultades para conocer de arrendamiento destinado a la casa-habitación en el Distrito Federal. En atención a las reformas y adiciones que acabamos de ver, el 26 de abril y 10 de septiembre del mismo año, se publica en el Diario Oficial de la Federación la autorización para crear la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, la cual entra en funciones un día después de su publicación. Los acuerdos más importantes del Procurador Federal del Consumidor, en cuanto a la creación de la citada Dirección, son:

"PRIMERO.- Se crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de Resoluciones Administrativas, de Apoyo Técnico y del Registro Público de Contratos de Adhesión, con cargo al presupuesto autorizado al Procurador Federal del Consumidor.

SEGUNDO.- La Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, ejercerá las funciones que en ésta 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 el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

La Ley Federal de Protección al Consumidor, carece de legislación en materia de arrendamiento para casa-habitación en el Distrito Federal, sin embargo, al tener competencia la Procuraduría en cuestión desde el día 8 de febrero de 1985 para conocer de tales conflictos, aplica supletoriamente las disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal, con fundamento en lo establecido por los artículos 10. y 14- de dicho Código.

Considero que la atribución otorgada a la Procuraduría del Consumidor para conocer de conflictos de arrendamiento es anticonstitucional, toda vez que nuestra Carta Magna señala que ninguna persona o corporación se puede encontrar investida por dos o más poderes de la Federación: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Siendo la Procuraduría un organismo del Ejecutivo Federal no debe tener atribuciones que le competan al Poder Judicial al aplicar el Código Civil, cuando exista controversia arrendador-arrendatario, en virtud de que dicha función es competencia del Tribunal Superior de Justicia, a través de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, violando con ello la Ley Federal de Protección al Consumidor los artículos 49, 73 fracción XXIX-H y 104 fracción I-P de nuestra Carta Magna.

Sí bien es cierto que nuestra Constitución permite a las Leyes Federales, instituir Tribunales-

- de lo Contencioso Administrativo, para solucionar conflictos - que se susciten entre la Administración Pública Federal, o la del Distrito Federal y los particulares, pero no con las funciones - que viene desempeñando la Procuraduría del Consumidor, en materia de arrendamiento inmobiliario, en donde ésta actúa como juez y - parte, contraviniendo lo dispuesto por los artículos 49 y 104 -- fracción I de nuestra Ley Suprema.

La función de la Procuraduría del Consumidor para conocer de controversias de arrendamiento, resulta ineficaz, en virtud de que el procedimiento ante esta autoridad es conciliatorio y en el caso de que las partes no tengan la disposición de terminar el litigio en forma amigable, por no convenir a sus intereses, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario carece de la fuerza legal que tienen las autoridades judiciales para obligar a las mismas a someterse por medio de sus resoluciones.

Por otro lado, en caso de que -- arrendador y arrendatario lleguen a un convenio y éste sea aprobado por la Procuraduría, no puede ser ejecutado por dicha Institución por carecer de facultades para ello, así el cumplimiento de los convenios, se realiza de acuerdo a lo establecido en los artículos 444, 500, 504 y 961 del Código de Procedimientos Civiles, - los cuales se transcribirán a continuación.

"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 la ejecución si el interesado no intentare la vía de apremio".

"Artículo 500.- Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.

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 de ésta, se hará por el juez competente designado por las partes, o en su defecto, por el juez del lugar del juicio".

"Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvenición el juez señalará de - inmediato fecha y hora para la celebración de una Audiencia pre -

- vía y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada el juez lo sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de éste Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, -- que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

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".

En la mayoría de las quejas pre -



- sentadas ante la Procuraduría del Consumidor por existir violaciones al contrato por parte del arrendador, o bien para exigir ciertos derechos, resulta infructuosa la intervención de dicha autoridad, en virtud de que no puede obligar al arrendador a - - - cumplir con lo reclamado por el arrendatario, aún que éste tenga la razón y sólo podrá imponer sanciones en caso de existir violaciones a la Ley de la materia.

Un caso típico lo tenemos cuando el arrendatario presenta su queja ante la Procuraduría solicitando la prórroga de su contrato, cumpliendo con los requisitos que la ley señala, la autoridad procede a citar al arrendador para -- que rinda su informe de ley, si éste contesta aceptando su responsabilidad y ofreciendo satisfacer lo reclamado, se dará por terminado el asunto, sin embargo esto comunmente no sucede y si en -- cambio, durante el tiempo que tarda el trámite administrativo, el contrato fenece, causándole perjuicio al arrendatario, ya que si el arrendador manifestara en su informe la negativa de conceder - lo reclamado y asimismo no someterse al arbitraje, reservándose - sus derechos para hacerlos valer ante la autoridad competente, el inquilino queda totalmente desprotegido, pues la Procuraduría del Consumidor no le dió solución a su problema y su contrato se encuentra ya vencido.

De lo anteriormente expuesto, se-

- puede observar que la Procuraduría del Consumidor no resuelve - los problemas de los arrendatarios, sino por el contrario, los en - torpece, toda vez que si desde el momento en que el arrendatario - presenta su queja y procede conforme a derecho, se le orientara - para que interponga su demanda ante los jueces competentes, sus - pretensiones serían cumplidas, en virtud de las facultades que le - competen a los jueces de la materia y mediante sentencia definitiv - va podrían ejecutarse, en caso de oposición del arrendador.

Podemos resumir, que la Procuradu ría Federal de Protección al Consumidor es una autoridad adminis - trativa, con función únicamente conciliatoria, siendo la concilia c ción un acuerdo de voluntades para terminar una controversia, y - toda vez que dicha Institución carece de las atribuciones sufi -- cientes y necesarias para declarar los derechos que le asisten al arrendatario, no debe conocer de controversias de arrendamiento - inmc**bi**liario.

C) CRITERIOS DE LA SUPREMA CORTE - DE LA NACION.

"COMPETENCIA EN MATERIA JUDICIAL, ESAS CUESTIONES SO - LO PUEDEN PRODUCIRSE ENTRE TRIBUNALES, NO PUDIENDO -- SUSCITARSE JURIDICAMENTE ENTRE UN JUEZ Y LA PROCURADU R IA FEDERAL DE LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

Las cuestiones de competencia, ya sea por razón de la

-materia o territorial, sólo se dan entre los Tribunales de la Federación, entre éstos y los de las Entidades Federativas, o de los tribunales de dos o más Entidades Federativas, o de los Tribunales de dos o más Entidades Federativas, legalmente constituidos con arreglo a las leyes aplicables, cuestión de competencia que además sólo puede promoverse mediante declinatoria o inhibitoria. Ahora bien, el artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece -- que 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, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales, previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría la resolución que pueda darse al caso planteado llegare a trascender el -- tratamiento de intereses colectivos, artículo 59 fracción III, especificándose, en el artículo 59 Bis, que 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 arrendadores. De la misma manera, en la fracción VIII del invocado artículo 59, en sus diversos incisos establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor, siendo necesaria la intervención de los Tribunales competentes, para la ejecución de los laudos que llegase a pronunciar. Inciso e), es evidente, en éstas condiciones, que la Procuraduría Federal del Consumidor, al intervenir en los conflictos que surjan entre los arrendatarios y los arrendadores, lo hace como cualquier árbitro privado, designado voluntariamente por las partes, sin que, en ningún caso, el Procurador tenga facultades para ejecutar sus decisiones, de donde se concluye, que no actúa como autoridad jurisdiccional, luego entonces, carece de competencia para conocer de cualquier controversia judicial, ello porque únicamente a las autoridades judiciales, atenta la división de poderes consagrada en la Constitución General de la República y de las de los Estados que la integran competente, acorde con su organización, dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernadores y entre éstos y las distintas autoridades, es ver

- dad, por otra parte, que la Ley Federal de Protección al Consumidor en el invocado artículo 59, fracción VIII, inciso h), dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se este substanciando el procedimiento a que se refiere esa fracción, resultará improcedente, en otra vía, cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos, pero no lo es menos que esa circunstancia en manera alguna le otorga a aquélla funciones jurisdiccionales, constituyendo tan sólo una causa de - - improcedencia que como tal, debe ser opuesta en determinado proceso civil en defensa de sus derechos, por la parte que se considera afectada.

Competencia civil 110/87, entre el Juez Décimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal y el Director de Resoluciones Administrativas de la Procuraduría Federal del Consumidor. 12 de noviembre de 1987. 5 votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarsicio Obregón Lemus". (15).

"COMPETENCIA EN UN CONFLICTO ENTRE UN JUEZ Y UN FUNCIONARIO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN RELACION CON UN JUICIO DE ARRENDAMIENTO. CORRESPONDE RESOLVERLO A LA TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE.

Dicha Sala resulta competente para conocer de un conflicto competencial de esa naturaleza, con fundamento en la aplicación analógica de la fracción VI del artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación pues, por una parte se trata de una controversia suscitada en materia Civil, puesto que se refiere a un Juicio Ordinario Civil de terminación de contrato de arrendamiento y, por la otra, si bien la misma se produce entre un Juez y el Director General de Resoluciones Administrativas de la Procuraduría Federal del Consumidor, no cumpliéndose formalmente con el requisito de que la controversia sea entre Tribunales de la Federación y los de las Entidades Federativas, o entre los Tribunales de dos o más Entidades Federativas, debe interpretarse que al solicitarse al Juez que dejara de conocer del caso y al remitir este el asunto a ésta Sala, se dió en principio una controversia competencial que debe resolverse, pués de otro modo, quedaría paralizada, o al menos, se entorpecería la tramitación del asunto, contrariándose el artículo 17 de la Constitución, debiendo añadirse, que el legislador sólo prevé situaciones normales, debiendo ser los Organos Jurisdiccionales los que, como aconte

-ce en la especie, ante situaciones excepcionales en los términos del artículo 14 constitucional, las resuelvan conforme a la interpretación jurídica de la Ley y los Principios Generales del Derecho.

Competencia Civil 110/87, entre el Juez Décimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal y el Director General de Resoluciones Administrativas de la Procuraduría Federal del Consumidor. 12 de noviembre de 1987. 5 votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarcisio Obregón Lemus\* (16).

\*COMPETENCIA EN UN JUICIO DE TERMINACION DE ARRENDAMIENTO. CORRESPONDE A UN JUEZ Y NO A LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La competencia para conocer de un Juicio Ordinario Civil de terminación de contrato de arrendamiento inmobiliario, corresponde a un Juez y de ninguna manera la Procuraduría Federal del Consumidor, organismo que no puede plantear cuestión competencial alguna, menos por inhibitoria, que supone la existencia de dos autoridades judiciales que se estiman competentes, por lo que si llega a hacerlo se excede de sus atribuciones,

-motivo por el que el Juez respectivo no debe darle -  
curso a una inhibitoria así promovida.

Competencia Civil 110/87 entre el Juez Décimo Sexto -  
del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal y  
el Director General de Resoluciones Administrativas -  
de la Procuraduría Federal del Consumidor. 12 de no -  
viembre de 1987. 5 votos. Ponente: Ernesto Díaz Infan -  
te. Secretario: Tarcisio Obregón Lemus" (17).

"PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. NO TIENE EL CA -  
RACTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL.

La Ley Federal de Protección al Consumidor establece -  
que la Procuraduría de esta materia es un organismo -  
descentralizado de servicio social, con personalidad -  
jurídica, patrimonio propio y con funciones de autori -  
dad administrativa, encargada de promover y proteger -  
los derechos e intereses de la población consumidora -  
mediante el ejercicio de las atribuciones que le con -  
fiere la Ley, teniendo entre sus facultades, represen -  
tar a los consumidores ante autoridades jurisdicciona -  
les. En la fracción VIII del artículo 59, en sus di -  
versos incisos, se establece un procedimiento concí -



-liatorio y arbitral, para dirimir las quejas y reclamos de los consumidores, siempre como amigable componedor. En estas condiciones, la Procuraduría Federal del Consumidor, al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor como lo es -- tratándose de arrendatarios y arrendadores, lo hace -- como árbitro, designado voluntariamente por las partes, sin que en ningún caso el Procurador tenga facultades jurisdiccionales, de donde se concluye que no actúe como autoridad jurisdiccional; luego entonces, carece de competencia judicial, atenta a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la de las Entidades -- que integran la misma, por que ésta facultad compete al Poder Judicial Federal, o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados, o entre éstos y las distintas autoridades." (18).

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

COMPETENCIA DEL PODER JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL  
PARA CONOCER DE CONTROVERSIDA DE ARRENDAMIENTO.

En la antigüedad, las personas - acostumbraban hacerse justicia por su propia mano, imperando en consecuencia, la "Ley del Tali6n": "ojo por ojo y diente por diente", consistente en cobrarse el daño en la misma magnitud. A partir de la creaci6n del Estado moderno, apegado en el derecho, las personas dejaron de hacerse justicia por sus propias manos creándose los Tribunales, con fundamento en el artículo 17 constitucional, así los gobernados tienen el derecho a la administraci6n de la justicia en forma expedita y en los plazos y términos que marcan las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, - - completa e imparcial.

A) FUNDAMENTO EN LA CONSTITUCION-  
POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El artículo 73 fracci6n VI, base- 5 de nuestra Carta Magna, seña la que la funci6n judicial se ejercerá por medio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el cual se integrará por el número de Magistrados que seña la Ley Orgánica correspondiente, así como por Jueces de primera instancia y demás 6rganos que la propia ley determine.

B) EN LA LEY ORGANICA DEL PODER -  
JUDICIAL.

Es precisamente la Ley Orgánica - de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de enero de 1969- la que atribuye la competencia y organización de los juzgados y - tribunales. En su artículo 25 establece que el Tribunal Superior- de Justicia estará integrado por 43 Magistrados numerarios y 6 - supernumerarios; hay 14 salas, según el artículo 40 cada una de - ellas esta integrada por 3 Magistrados y comprende salas civiles, penales, familiares y una auxiliar. El artículo 49 señala que -- existen jueces de primera instancia y son:

- I.- Jueces de lo civil,
- II.- Jueces de lo familiar,
- III.- Jueces de lo concursal,
- IV.- Jueces penales,
- V.- Jueces de arrendamiento inmo-  
biliario y,
- VI.- Presidentes de debates".

A su vez, cada juzgado tendrá:

- 1.- Un juez,

- 2.- Un secretario de acuerdos,
- 3.- Un conciliador,
- 4.- Los servidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto,
- 5.- Los pasantes de derecho que realizan su servicio.

Para el estudio de éste tema, es importante señalar brevemente las funciones del personal que integra los Juzgados de Arrendamiento.

1.- Jueces.- Estos conocerán de todas las controversias que surjan en materia de arrendamiento in mobiliario destinados a la casa-habitación, comercio, industria y cualquier otro permitido por la Ley, para que una vez agotado el procedimiento correspondiente, dicte su resolución apegada a derecho.

2.- Los secretarios de acuerdos.- Estos tendrán las mismas atribuciones que los jueces.

3.- Los conciliadores.- Deberán estar presentes en las audiencias previas y de conciliación señaladas por el juzgado, escucharán las pretensiones de las partes y tratarán de averirlas, en los casos de convenio, lo informan al -

- titular del juzgado, asimismo pueden suplir al secretario de -  
acuerdos.

El título noveno, previene lo re-  
lativo a los auxiliares de la administración de justicia, donde se  
encuentran:

Los síndicos.- Los cuales desempe-  
ñan una función pública en la administración de justicia del fue-  
ro común, a los cuales se les considera como auxiliares.

Los interventores.- Estos al - -  
igual que los síndicos, desempeñan su función pública en la admi-  
nistración de la justicia del fuero común y también son considera-  
dos auxiliares.

Albaceas y Curadores.- Estos se -  
rán provisionales o definitivos y son nombrados por los Jueces -  
del Distrito Federal.

Notarios.- Cuando los litigantes-  
lo nombren, con fundamento en el artículo 68 del Código de Proce-  
dimientos Civiles, para que desempeñen las funciones de Secreta -  
rio, con las prevenciones que la ley les señala para los efectos-  
de su designación, atribuciones y responsabilidades.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

79

Los peritos.- Los peritajes presentados en los asuntos judiciales ventilados ante las autoridades comunes del Distrito Federal, son de función pública, por lo que los profesionales técnicos o prácticos en cualquier materia científica, artística, u oficio en que presten sus servicios a la administración pública y están obligados a prestar su cooperación a las autoridades de ese orden, dictaminando en los asuntos relacionados con la ciencia, arte u oficio que se les encomiende.

C) EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Las reglas de competencia se encuentran previstas en el título tercero, capítulo primero del Código de Procedimientos Civiles, del artículo 143 al 169. La competencia de los tribunales, se determina por:

- A) Materia,
- B) Cuantía,
- C) Grado, y
- D) Territorio.

Por materia.- Es consecuencia de la complejidad y especialización de la vida social moderna en don

-de surge la necesidad de una división de trabajo jurisdiccional. En los lugares pequeños y sin desenvolvimiento social, económico, el órgano jurisdiccional puede ser mixto, es decir, conoce tanto de materia civil como de penal. Cuando se trata de un lugar que - crece y se desarrolla, existe la necesidad de jueces en materias - civil y penal, de ahí en adelante van a surgir una serie de espe - cializaciones judiciales en diversas esferas o ámbitos de compe - tencia que dependen del surgimiento de nuevas ramas jurídicas.

En un régimen Federal, como el -- nuestro, surgen los órganos judiciales Federales, frente a los co - munes o locales; por otro lado se crean los Tribunales Administra - tivos, Fiscales, Militares, de Derecho Burocrático, Agrario, de - Trabajo, etc., en donde observamos la división de competencia en - función de la materia, es decir, en función de las normas jurídi - cas sustantivas que se aplicarán para dirimir las controversias - que se presenten a consideración del órgano jurisdiccional respec - tivo.

Por cuantía.- Como es sabido en - todos los sistemas judiciales se han creado órganos para conocer - de asuntos con montos pequeños, como es el caso de las discucio - nes entre vecinos, litigios de mercado de poca importancia econó - mica, etc., lo clásico en éstos tribunales es que su procedimien - to no se somete a formalidades rígidas, ni a trámites dilatados y

-complicados, sino que se ventilan rapidamente y son poco costosos, en donde el juez de equidad dice el Derecho. A éstos tribunales se les conoce como: Juzgados Municipales, menores, de paz, o de poca importancia.

Por regla general, en la Ciudad de México, los Jueces de Paz, conocen de controversias en materia civil que no excedan del equivalente a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente para el Distrito Federal y tratándose de Jueces de Paz Mixtos, de asuntos penales cuando la pena aplicable al asunto no sea mayor de dos años de prisión o multa, independientemente de su monto. La excepción son los asuntos en materia familiar, así como de arrendamiento inmobiliario.

Tratándose de prestaciones periódicas, deberá computarse lo relativo a doce meses de dicha prestación, por ejemplo, en un asunto en donde se pague mensualmente cantidades que sumadas al año excedan de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, quedan fuera de la competencia del Juez de Paz, en virtud de que corresponde al de primera instancia, o viceversa, si la prestación no rebasa dicho equivalente, conocerán los Jueces de Paz.

Otra situación es la pérdida de competencia, esto es, cuando interviene un juez de mayor competen



-cia, como ejemplo podemos citar el de las tercerías, donde el -- Juez de Paz está conociendo de un asunto de su competencia y al - ejecutar el embargo, se afecta un bien que un tercero reclama por ser suyo y no del demandado, en tal virtud, se presenta una terce ría excluyente de dominio, pero como el monto del bien reclamado- en la tercería es mayor en importancia que el de la competencia - del Juez de Paz, entonces, éste pierde su competencia y el asunto debe pasar a un Juez de Primera Instancia, para que éste resuelva ambos asuntos.

Por grado.- En esta competencia - se observan los escalafones o instancias del proceso, en donde ema na la cuestión relativa a la división general de los órganos que- tienen funciones jurisdiccionales. Es por eso, que la primera ing tancia le compete a los jueces de primer grado, y la segunda a -- los jueces de apelación o de segundo grado, es pues el problema - de la competencia en función del grado o de la instancia del tri- bunal ante el cual se promueve.

Los tribunales de primera instan- cia no pueden conocer de asuntos de segunda instancia, y los de - segunda instancia, no pueden conocer de asuntos de primera, sin - embargo en el problema de competencia por grado en donde se puede dar el fenómeno llamado prórroga competencial de grado que consig te en que un asunto que se ventila ante el juez de primera instan

-cia pasa a la apelación, sin que haya terminado el procedimiento o exista una sentencia definitiva. Una vez que el asunto se encuentra en segunda instancia y al resolverse la vía incidental -- que la apelación suponía, las partes deciden que el asunto ya no regrese a la primera instancia, sino que continúe su desenvolvimiento en la segunda, hasta llegar a la sentencia. Este fenómeno sólo se puede presentar en aquéllos asuntos que no afectan el interés ni el orden público y en el cual también las partes tengan la libre disposición de sus derechos procesales.

Por territorio.- Esta competencia implica una división geográfica del trabajo que se determina por circunstancias y factores de tipo geográfico, demográfico, económico y social. Por disposición constitucional, el territorio de la República se divide, por razones administrativas en municipios, aclarándose que esta división municipal no corresponde a la división del trabajo judicial por que por regla general se hacen reagrupamiento de varios municipios.

En todos los Estados de la Federación, éstas circunstancias de circunscripciones territoriales están fijadas en las Leyes Orgánicas de los Poderes Judiciales respectivos y reciben diversas denominaciones como las de "partidos judiciales", "fracciones judiciales", o "distritos judiciales". La cabecera del partido, distrito o fracción, es el lugar o pobla

-ción que está mejor comunicado y la más importante del grupo de municipios que componen el distrito, partido o fracción. Estas Leyes Orgánicas definen con detalle el número de partidos o distritos, sus denominaciones, los municipios que comprenden, etc.

En este tipo de competencia, -- también existe el fenómeno de la prórroga de la competencia territorial que es un fenómeno de disposiciones procesales por las partes, consistente en el sometimiento anticipado de las mismas a través de un pacto, para que conozca del asunto un juez diferente -- del que normalmente debiera de conocer, lo cual sólo puede darse en asuntos particulares que no alteren el orden y el interés público y en los que las partes tengan la libertad de disponer de sus derechos, con excepción de asuntos familiares y penales. Un ejemplo clásico es, cuando por regla procesal es competente el juez X un asunto y las partes pueden pactar que para el caso de que exista controversia renuncian a que éste conozca y se someten expresamente al juez Z.

Finalmente, en cuanto a la competencia territorial debe decirse que existen órganos como la Suprema Corte de Justicia de la Nación que tiene en materia territorial competencia sobre todo el territorio de la República, y en un orden jerárquico descendiente encontramos, órganos judiciales que sólo tienen esa competencia territorial en un pequeño munici-

-pio o Delegación Política y son los jueces de mínima cuantía o - importancia, denominados en nuestro sistema Jueces de Paz.

Las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se encuentran previstas del artículo 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mediante los cuales el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que corresponda conforme a Derecho.

En el caso de que una de las partes en conflicto ejercite cualquiera de las acciones previstas -- por el título de referencia, deberá acompañar en su escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento por escrito, si existiera y a falta de éste, constancia que demuestre la existencia de la relación contractual, la cual fungirá como documento base de acción. Una vez que se haya dado entrada a la demanda, se corre traslado de la misma al demandado, emplazándolo para que dentro del término de ley conteste, de acuerdo a lo establecido por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, si opusiera excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas. En caso de que el demandado oponga reconvencción, se dará vista a la contraria a fin de que manifieste lo que a su derecho con venga dentro del término de cinco días.

Cuando el demandado no da contestación a la demanda, ésta se tendrá por contestada en sentido negativo, señalándose día y hora para que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación, en la cual si una o ambas partes no asistieran, sin causa justificada, el juez sancionará de acuerdo a lo previsto en el artículo 62 fracción II del Código de Procedimientos Civiles y desahogará la audiencia examinando las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

En caso de que ambas partes se encuentren presentes, el conciliador escuchará las pretensiones de las partes, exhortándolas a la conciliación y proponiendo alternativas para la solución del problema. Si las partes manifiestan su voluntad de celebrar un convenio y el mismo reúne los requisitos exigidos por la ley, será aprobado por la autoridad, elevándolo a la categoría de sentencia ejecutoriada, con la que se da por concluido el juicio, sin embargo es importante aclarar que ésta audiencia no se llevará a cabo si fué agotado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Si las partes no llegaran a ningún convenio, se examinarán las excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada a fin de depurar el procedimiento.

Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez abrirá período para ofrecer pruebas por-

- el término de 10 días fatales que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto, siguiéndose para el ofrecimiento de pruebas las mismas reglas que para el Juicio Ordinario Civil. Una vez concluido el término, se señala fecha para la audiencia de pruebas y alegatos, la cual se desahogará en el orden siguiente:

1) Sólo se aceptarán las pruebas relacionadas a los hechos controvertidos.

2) Las pruebas que estén preparadas se desahogarán en el orden que el juez lo determine.

3) Se escucharán alegatos de las partes y una vez concluida la audiencia, se citará a las partes para oír sentencia.

La sentencia será apelable en -- ambos efectos por cualquiera de las partes a la que le cause --- agravios, en los términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles.

D) EN EL CODIGO CIVIL.

Los contratos de arrendamiento se

-encuentran regulados en el título sexto, capítulo primero del Código Civil y comprende del artículo 2398 al 2496, con los siguientes apartados:

- a) Disposiciones generales,
- b) Derechos y obligaciones del arrendador,
- c) Derechos y obligaciones del arrendatario,
- d) Del arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a la habitación,
- e) Del arrendamiento de fincas rústicas ,
- f) Del arrendamiento de bienes muebles,
- g) Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.
- h) Del subarriendo,
- i) Del modo de terminar el arrendamiento.

En el capítulo de disposiciones generales manifiesta que 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, asimismo que cuando la renta pase de cien pesos mensuales, deberá otorgarse por escrito.

Lo más relevante en cuanto a derechos y obligaciones del arrendador es: Entregar la finca arrendada, garantizar su uso, conservarla, no estorbar el uso y responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por vi -- cios ocultos.

El arrendatario está obligado a:- Pagar la renta en el lugar convenido, cuando el arrendamiento haya durado más de cinco años y el arrendatario realizara mejoras de importancia al inmueble, tiene derecho a que en igualdad de -- circunstancias se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento, también gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada. Por lo que toca a las fincas ur banas destinadas a la habitación, las disposiciones de ese capítu lo son de orden público o interés social, por lo tanto son irre - nunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta. En el arrendamiento de fincas urbanas de berá cumplirse con los requisitos siguientes:

a) Que la localidad reúna las con diciones de higiene y salubridad establecidas por el Código Sani-



- tario,

b) La duración mínima del contrato será de un año forzoso, el cual será prorrogable a voluntad del arrendatario, con el entendido de que éste derecho deberá ejercitarse cuando el plazo pactado en el contrato aún este vigente, ya que no se puede prorrogar un contrato vencido, además el inquilino debe demostrar encontrarse al corriente en el pago de las rentas.

c) La renta sólo podrá ser incrementada en un 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal.

d) El contrato debe reunir los requisitos que señale el artículo 2448 "F" del Código Civil.

e) El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

f) El inquilino tiene derecho de preferencia tratándose de un nuevo arrendamiento.

g) El inquilino tiene el derecho del tanto.

**El arrendamiento de fincas rústicas**

- cas, se refiere a las tierras que están reglamentadas por la Ley Federal de la Reforma Agraria y en este sentido es poco aplicable este apartado.

DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.- Se refiere a lo compatible con este tipo de bienes, que por su sencillez no se encuentran comentarios profundos.

Tratándose de arrendamientos por tiempo indeterminado, éstos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra con dos meses de anticipación, en el caso de inmuebles urbanos; al respecto es conveniente destacar que nuestro máximo tribunal ha sustentado el criterio en el sentido de que el término de dicho aviso es irrenunciable, por fijarlo una disposición supletoria no de orden público (Jurisprudencia número 62, visible en el apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, cuarta parte, Tercera-Sala, página 160 identificable bajo el rubro de: Arrendamiento -- por tiempo indefinido).

El Subarriendo.- Es la figura jurídica en donde el arrendador faculta a su arrendatario a rentar el inmueble dado en arrendamiento y al respecto se siguen las reglas del arrendamiento en general.

Las formas de terminar un contrato de arrendamiento, son:

1.- Por haberse cumplido el plazo pactado.- Esto es, cuando las partes celebran un contrato de -- arrendamiento por tiempo determinado y éste se cumple, o bien por estar satisfecho el objeto para el cual fue arrendado el bien.

2.- Por convenio.- Es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, lo cual se puede realizar estando vigente o vencido el contrato; pueden ser de tipo privado, privados y ratificados ante un juez competente o dentro de un juicio - en materia de arrendamiento inmobiliario.

3.- Por rescisión.- Se presenta - por:

- a) La expropiación del bien,
- b) Incumplimiento del arrendador para las reparaciones necesarias del inmueble arrendado,
- c) Cuando existen vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque el -- arrendador no lo ha conocido.
- d) Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa mate

-ría del arrendamiento, si tal situación durase más de dos meses, éste podrá pedir la rescisión del contrato. Si se impide el uso sólo de una parte, ambas partes podrán rescindir el contrato.

e) Cuando la privación del uso del inmueble provenga de la evicción del predio.

f) Cuando el arrendatario ha sido privado del uso del inmueble arrendado por causa de reparación.

g) Por falta de pago de rentas en los términos señalado por la ley.

h) Por no darle a la localidad el destino para el cual fué arrendada.

i) Cuando exista subarriendo del inmueble arrendado, sin el consentimiento del arrendador, ya sea en una parte o en todo.

4.- Por confusión.- Esto se presenta cuando las calidades de arrendador y arrendatario se reúnen en una misma persona.

5.- Por destrucción de la cosa o pérdida de la misma.- El contrato se puede dar por terminado por la pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor, en éste segundo supuesto al impedirse totalmente el uso, el arrendatario no pagará renta durante el tiempo -

- que dure, salvo que las partes opten por dar por terminado el contrato de arrendamiento.

6.- Por expropiación.- En los casos que el predio arrendado sea expropiado por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento se rescindirá, pero arrendador y arrendatario deberán ser debidamente indemnizados por el expropiador, conforme a lo establecido en la ley respectiva.

7.- Por evicción.- Se entiende por tal, la privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición. Si la privación del uso del inmueble arrendado proviene de la evicción del predio, el arrendatario podrá rescindir el contrato y en el caso de que el arrendador haya procedido de mala fé, responderá por los daños y perjuicios causados.

8.- Por nulidad.- Se produce por la ilicitud en el objeto, el fin o la condición del acto y puede ser absoluta o relativa, según lo disponga la ley. La nulidad relativa se presenta cuando el contrato no reúne las formalidades exigidas por la ley, permitiendo que el acto produzca provisionalmente sus efectos, la absoluta, por regla general, no permite que el acto produzca sus efectos provisionalmente, ya que éstos serán destruidos retroactivamente al pronunciar el juez la nulidad.

## C A P I T U L O   I V .

CONSTITUCIONALIDAD DE LAS FUNCIONES REALIZADAS POR LA PROCURADU -  
RIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN ASUNTOS DE ARRENDAMIENTO.

En la Constitución Política de -  
los Estados Unidos Mexicanos, se encuentran los presupuestos - -  
esenciales del orden jurídico o sistema de Derecho en que vivi -  
mos.

Nuestra Carta Magna, se encuen --  
tra dividida en dos partes: La primera se refiere a la organiza -  
ción que distribuye el poder del Estado en organizaciones, regu -  
lando su ejercicio. La segunda, es la dogmática y señala las limi -  
taciones al ejercicio del poder, o sea, las normas que regulan -  
las garantías individuales.

De acuerdo con su artículo 49, el  
supremo poder de la Federación se divide para su ejercicio en: Le  
gislativo, Ejecutivo y Judicial.

En el artículo 89, se establecen  
las formalidades y obligaciones del Presidente de la República, -  
sin embargo, en ninguna de sus fracciones se encuentra la facul -  
tad de nombrar al Procurador Federal del Consumidor, ni mucho me -  
nos para que conozca la Procuraduría en cuestión de asuntos en ma

-teria de arrendamiento inmobiliario.

El párrafo 3o. del artículo 28 de nuestra Ley Suprema señala:

"Las leyes fijarán bases para que se señalen precios máximos a los artículos, materias o productos- que se consideran necesarios para la economía nacional o el consu- mo 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 precio; la Ley - protegerá a los consumidores y proporcionará su organización para el mejor cuidado de sus intereses".

En el precepto anterior, encontra- mos el fundamento legal para la creación de la Procuraduría Fede- ral del Consumidor y sus atribuciones para conocer de controver- sias de consumidores con proveedores y prestadores de servicios - y no así para conocer de arrendamiento inmobiliario.

Resulta anticonstitucional que la Procuraduría del Consumidor conozca de controversias arrendador-- arrendatario por conducto de su Dirección General de Arrendamien- to Inmobiliario, toda vez que constitucionalmente ninguna persona

-o corporación se puede encontrar investida por dos o más poderes de la Federación: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Siendo la citada Procuraduría un organismo del Ejecutivo Federal, no debe tomarse atribuciones que le competen al Poder Judicial Federal aplicando el Código Civil vigente para el Distrito Federal en los litigios de arrendamiento inmobiliario, lo cual le compete a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y al hacerlo, la ley en cita, viola nuestra Carta Magna en su artículo 49 que a la letra dice:

"Artículo 49.- El supremo poder de la Federación se divide para su ejercicio en: Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

No podrán reunirse dos o más de éstos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el artículo 29. En ningún otro caso, salvo en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facultades extraordinarias para legislar".

A mayor abundamiento, nuestra Ley Suprema permite a las Leyes Federales, instituir tribunales de lo Contencioso-Administrativo, para dirimir controversias que se susciten solamente entre la Administración Pública Federal o la



-del Distrito Federal, éstas como autoridad en contra de los particulares y no con la función que viene desempeñando la Procuraduría Federal del Consumidor a través de su Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, ya que en caso de llegar a un convenio arrendador y arrendatario, la Procuraduría viene siendo juez al aproberlo y en caso de no existir arreglo conciliatorio y remitir el expediente a su Dirección General de Resoluciones Administrativas para que se sancione al arrendador por violaciones a la ley de la materia, toma atribuciones que contravienen las disposiciones constitucionales en su artículo 49.

#### A) EN LA ETAPA DE CONCILIACION.

La palabra conciliación proviene del Latín "conciliare", que significa ponerse de acuerdo, el maestro Rafael de Pina Vara, expone:

"La conciliación es un acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses, con el objeto de evitar un juicio o poner rápido fin a uno ya iniciado" (19).

En el aspecto personal, la conciliación es, un acuerdo de voluntades de los contratantes para dar por concluida una controversia, asimismo es una forma por medio de la cual se da solución a un problema. La conciliación se da en forma bilateral y concluye con una transacción de las partes.

El Código Civil para el Distrito Federal nos dice que la transacción es un contrato por medio del cual, las partes haciéndose recíprocas concesiones terminan una controversia presente o previenen una futura (artículos 2944 a - 2962).

El procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría del Consumidor, se encuentra establecido en el inciso b), fracción VIII del artículo 59 de su ley, que a la letra dice:

"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 hubiere 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 valer 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\*.

Una vez que el arrendatario ha presentado su reclamación ante la Procuraduría del Consumidor, y el arrendador rinda su informe de acuerdo a lo previsto por el inciso a) del citado artículo, sin que hubiere conciliación de las partes, se cita a las mismas a la audiencia de conciliación, en la cual de no llegarse tampoco a un convenio, se les exhorta para que la designen árbitro en la controversia en estricto sentido o en amigable composición y de haber aceptación, se asentará en el acta que al efecto se levante. En caso de que el arrendador se niegue tanto al convenio, como al arbitraje, se analizan los hechos motivo de la reclamación para determinar si implican posible violación a los artículos 20, 27, 38, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, 63, 64, 65, 79 y 81 de la ley de la materia, otorgándose a las partes un término de diez días hábiles para que rindan pruebas y formulen alegatos con relación a la controversia, en caso de que previo el análisis de los autos se infiera la violación, impondrá al arrendador las sanciones a que se refiere el artículo

- 86 del ordenamiento legal en cuestión, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que a sus intereses convenga, de no haber violación, únicamente se dejan a salvo los derechos.

A mayor abundamiento, la Ley Federal de Protección al Consumidor establece en su artículo 87 párrafo II, los artículos cuya violación da lugar a la imposición de la sanción antes aludida. Por lo tanto, tratándose de la materia de arrendamiento para casa habitación, la Procuraduría carece de facultades para sancionar, toda vez que no cuenta con legislación propia en dicha materia al aplicar supletoriamente las disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Para el caso de que en la audiencia de conciliación las partes lleguen a un convenio, es importante que se tomen en cuenta ciertos requisitos como son:

1.- Que las prestaciones de los consumidores-arrendatarios, se encuentran basadas en el Derecho, o sea, para reclamar algo hay que tener derecho a ello.

2.- Que el quejoso esté conciente del alcance de su reclamación, reconociendo sus errores u omisiones.

3.- Es necesario que la voluntad de los contendientes esté en la mejor disposición de ceder en sus pretensiones para evitar un juicio.

La función del conciliador es muy importante en virtud de que debe proponer soluciones practicas para dirimir las diferencias entre las partes y para una mejor ilustración a continuación se transcribirá un convenio celebrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

"En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 11:00 horas del día 10 de mayo de 1990, día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de conciliación a que se refiere el artículo 59 fracción VIII inciso b) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ante la presencia del C. HECTOR EDUARDO MONTERO VIDRIO, DIRECTOR TECNICO OPERATIVO-DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, auxiliado en este acto por el C. CONCILIADOR FRANCISCO SANTANA ROMERO, quien hace constar que: --  
 Comparece la parte arrendataria el C. ABEL ZAMORA NEGROE quien tiene debidamente acreditada y reconocida su personalidad en autos.-----  
 Comparece la parte proveedora arrendadora la C. JOSEFINA RIVERA -HAMUD, quien para todos los efectos legales procedentes manifiesta que su verdadero nombre es JOSEFA HAMUD FLORES, misma que se identifica con licencia para conducir número 1990616 expedida el-

- 23 de noviembre de 1981 por la Dirección General de Policía y Tránsito del Distrito Federal, documento que se da fé de tener a la vista y se le devuelve a la interesada por así solicitarlo, - misma que rinde el informe que se le fué requerido por esta autoridad que se agrega a los autos para legal constancia, asimismo - se agrega a los autos el contrato de fecha 1o. de enero de 1988 - por triplicado, así como los recibos de enero de 1988 a enero de 1990.- - - - -

En uso de la voz la parte arrendadora la C. JOSEPAHAMUD FLORES, - bajo protesta de decir verdad manifiesta que estoy de acuerdo en otorgarle los tres meses que le solicita la parte arrendataria, - debiendo cubrir como renta mensual la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), los cuales deberán de ser cubiertos los primeros cinco días de cada mes a partir del presente mes de mayo.- - - - -

En uso de la voz la parte arrendataria manifiesta que: Como lo solicito se me otorge un término de tres meses a partir de la presente fecha para la desocupación del apartamento materia de la presente queja y que se me reinstale el servicio de energía eléctrica obligando a cubrir la parte proporcional que me corresponde por dicho servicio así como el de cubrir parte proporcional del consumo del agua potable, la anterior solicitud la hago ya que - tengo un domicilio donde cambiarme en Calle o Avenida de Aztecasmanzana 116 lote 8, Col. Ajusco Coyoacán, Delegación Coyoacán.- - El C. Conciliador que actúa hace constar que ambas partes han so-

-lucionado su controversia mediante un convenio dando por agotada y concluida la presente fase y que es su expresa voluntad someterse a la competencia de esta H. Procuraduría designándola como amigable componedor para conocer de la controversia y convenio que antecede, estando conformes con la resolución que esta dicte en caso de no contener cláusulas contrarias a la Ley a la moral y a las buenas costumbres se aprueba en términos del artículo 59 fracción VIII inciso e) de la Ley Federal de Protección al Consumidor aportando como elementos de prueba las constancias que obran en autos así como el siguiente convenio que se rige al tenor de lasiguiente:-

-----  
 A N T E C E D E N T E S -----

PRIMERO.- Ambas partes se reconocen la personalidad con que se intentan, el Sr. ABEL ZAMORA NEGROE como parte arrendataria y como parte arrendadora la C. JOSEFAMUD FLORES.-

SEGUNDO.- Ambas partes reconocen tener en arrendamiento el inmueble ubicado en avenida Aztecas Mz.91 Lote 5, al fondo, en la Col. Ajusco Coyoacán, Del. Coyoacán en esta Ciudad de México Distrito Federal.-

TERCERO.- Ambas partes reconocen haber celebrado contrato de arrendamiento en forma verbal de fecha 1o. de enero de 1988, por el término de un año con la renta mensual por la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N), agregándose a los autos el citado contrato por triplicado con la firma de la parte arrendadora así como los recibos de enero de 1988 a enero de 1990

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

PRIMERA.- La parte arrendataria una vez de haber sido debidamente asesorada en los derechos que le concede el artículo 2448 al artículo 2448 1) del Código Civil vigente para el Distrito Federal y por así convenir a sus intereses solicita se le otorguen tres meses a partir de la presente fecha para la entrega y desocupación del apartamento descrito en antecedentes, asimismo se compromete a pagar el consumo de energía eléctrica y de agua potable en forma proporcional a los demás departamentos, la anterior solicitud la hace toda vez que tiene el domicilio para cambiarse que es el ubicado en Avenida Aztecas Manzana 116 Lote 8, en la Col. Ajusco - Coyoacán. - - - - -

SEGUNDA.- La parte arrendadora esta de acuerdo en concederle a la parte arrendataria los tres meses que le solicita, así como proporcionarle el servicio de agua potable y energía eléctrica misma que pagará la parte arrendataria en forma proporcional a los demás departamentos dicho término empezará a surtir efectos a partir del día 10 de mayo de 1990 y concluya el día 9 de agosto del presente año, debiéndose cubrir como pensión rentística mensual la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) la cual deberá ser cubierta los primeros cinco días de cada mes y se compromete a pagar la renta del mes de mayo el día 14 del mes antes citado. - - - - -

TERCERA.- La parte arrendataria se compromete y obliga a respetar el presente convenio y a desocupar y entregar la localidad des --



-crita en antecedentes en la fecha señalada en la cláusula segunda en caso contrario acepta se ejecute el presente convenio ante la autoridad correspondiente. - - - - -

ACUFRDO.- Téngase por levantada la presente acta con la asistencia de las partes interesadas quienes tienen acreditada y reconocida su personalidad en los términos descritos, haciéndose la aclaración corrección con fundamento en el artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de la Materia en razón de que el nombre de la parte arrendadora no es el de JOSEFINA RIVERA HAMUD, debiendo que dar correctamente el de JOSEFA HAMUD FLORES y voluntariamente celebran el convenio que antecede, el cual habiéndose examinado se encontró apegado a derecho y por ende con fundamento en los artículos 1o., 2o., 3o., 3o.bis, 57, 57 bis., 59 fracción VIII incisos a), b), d), e), 59 bis., 60 fracciones VI y VII de la Ley Federal de Protección al Consumidor es de resolverse y se resuelve:

I.- Es competente esta Procuraduría para conocer de la controversia y convenio que antecede aceptando la designación de amigable-componedor que las partes le confieren atento a lo dispuesto por los artículos 59 fracción VIII incisos b), c), e), y 59 bis, de la Ley Federal de Protección al Consumidor. - - - - -

II.- Se aprueba en todas sus cláusulas el convenio que antecede condenándose a las partes al cumplimiento del mismo y en virtud de que el presente convenio no contiene cláusulas ni disposiciones contrarias a derecho, a la moral y a las buenas costumbres, -

- se aprueba en todos sus términos y se condena a las partes a es  
 tar y pasar por el en todo tiempo y lugar como si se tratara de -  
 sentencia ejecutoriada pasada ante autoridad competente como cosa  
 juzgada.-----

III.- Se apercibe a las partes para el caso de incumplimiento se-  
 le impondrá a la que corresponda las sanciones a que se refiere -  
 el artículo 86 y 90 de la Ley de la Materia. Visto lo anterior se  
 procede a turnar el presente expediente al ARCHIVO GENERAL DE ES-  
 TA INSTITUCION COMO ASUNTO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDA. Pa-  
 ra lo cual las partes se dan por notificadas del presente acuerdo  
 y lo ratifican y firman al margen para legal constancia. Cerrándo  
 se la presente a las 12:10 minutos del día que se actúa. ASI LO -  
 ACORDARON Y FIRMAN LOS CC. FUNCIONARIOS QUE ACTUAN Y DAN FE.- -  
 HEMV/PSR/mmr.

Es importante señalar que los --  
 convenios celebrados entre arrendador y arrendatario en la etapa-  
 conciliatoria ante la Procuraduría en estudio no podrán ser eje -  
 cutados por dicha dependencia debido a que carece de fuerza legal  
 por lo tanto, se tendrá que recurrir ante los Jueces de Arrenda -  
 miento Inmobiliario del Distrito Federal, de conformidad con lo -  
 establecido por los artículos 444, 500 y 504 del Código de Proce-  
 dimientos civiles vigente para el Distrito Federal, aplicándolo -  
 supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Situación diferente ocurre cuando arrendador y arrendatario concilian ante los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, pues si el arrendatario no da cumplimiento al convenio, el arrendador podrá solicitar la ejecución ante la misma autoridad Judicial, en virtud de que los convenios celebrados ante esta autoridad traen aparejada ejecución y alcanzan la fuerza de cosa juzgada.

Por lo anteriormente expuesto, es mejor someter una controversia de arrendamiento ante la autoridad competente, ya que para el caso de que no exista conciliación, se continuará con el procedimiento hasta dictarse sentencia, resolviendo el fondo del asunto aún en contra de la voluntad de las partes y no como en la Procuraduría del Consumidor cuyo procedimiento esta sujeto a la voluntad de las partes.

#### B) EN LA ETAPA DE ARBITRAJE.

Entendemos por arbitraje, la actividad jurisdiccional desarrollada por los árbitros para resolver el conflicto de intereses que se haya sometido a su consideración por los interesados.

El desarrollo de la actividad jurisdiccional le corresponde a los órganos específicamente constituidos para tal efecto, aclarando que en determinadas condiciones el propio Estado concede a las partes la facultad de constituir - un órgano especial para el ejercicio de la jurisdicción, limitando su actividad a la resolución de un caso concreto.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 609 concede a las partes el derecho de sujetar sus diferencias al Juicio Arbitral, con lo cual autoriza la sustitución Juez-Profesional, que sería competente por Jueces no profesionales designado por las mismas.

En base a lo anteriormente expuesto considero que el Juicio Arbitral tiene ventajas de tipo práctico y desventajas de tipo técnico en atención a que si las partes se someten a él, su controversia se resolverá en forma pronta y expedita, cubriendo ambos los honorarios del árbitro, la desventaja es que el árbitro designado pueda carecer de los conocimientos elementales en la valoración de pruebas y en consecuencia el laudo que emita resulte apartado de la equidad y la justicia.

Para algunos autores, el compromiso arbitral es un contrato privado que sólo tiene efectos de Derecho Civil, donde los árbitros carecen de imperio para cumplir sus

-determinaciones y el procedimiento que ante ellos se sigue no es un verdadero juicio, sino más bien, un procedimiento informal don de los contratantes señalan las bases a los árbitros para la - - composición del litigio y en cuyo cumplimiento pronuncian un laudo que carece de fuerza legal para ejecutarlo, mientras no sea -- sancionado por la autoridad. Para otros, es un contrato que produ ce efectos de Derecho Público, toda vez que éstos derivan de la - ley y no solamente de la voluntad de las partes, en virtud de que es ella la que previene y regula los juicios arbitrales, además - sostienen que es la ley y no la voluntad de las partes la que fa- culta a los árbitros para solucionar los conflictos y pronunciar- el laudo, ya que el mismo no puede ser revisado en grado de apela ción por los tribunales superiores, en virtud de que no se trata- de un verdadero juicio. La discusión respecto a éstas dos corrien- tes lleva al derecho a otro cuestión, consistente en resolver si- el Juicio Arbitral es inconstitucional.

El Juicio Arbitral, es considera- do como un verdadero juicio, con efectos de Derecho Público, lo - cual es ilógico pues resulta inconstitucional por ser contradicto- rio a los artículos 13, 14 y 16 constitucionales, ya que los cong- tituyentes de Querétaro al redactar dichos preceptos legales no - tomaron en cuenta éste tipo de juicios, mucho menos pensaron en - crear un árbitro a nivel nacional como lo es ahora el Procurador- Federal del Consumidor.

Si se considerara al árbitro como un verdadero juzgador, éste sería especial, creado para conocer y resolver un asunto determinado para luego desaparecer, con lo -- cual se violaría lo dispuesto por el artículo 13 constitucional, -- que prohíbe los Tribunales Especiales y podemos considerar a los -- Tribunales Arbitrales como tales, en virtud de que no satisfacen -- el requisito de ser previamente establecidos que exigen los artí- -- culos 14 y 16 de nuestra Constitución, por que además no juzgan -- respetando las formalidades del procedimiento, desde luego que -- los árbitros no tienen las mismas facultades y atribuciones que -- los jueces dependientes del poder judicial, aclarando que cuando -- las partes someten una controversia ante los árbitros, éstos tie- -- nen la competencia aunque limitada al caso concreto.

Ahora bien, tratándose de la Pro- -- curaduría del Consumidor tenemos que una vez que arrendador y -- arrendatario han asistido a la audiencia de conciliación, sin ha- -- ber llegado a un arreglo conciliatorio, ésta Institución los invi- -- ta a que de común acuerdo la designen árbitro ya sea en amigable- -- composición o en estricto derecho a elección de los mismos, en -- donde podrá allegarse de los elementos de prueba que requiera pa- -- ra resolver las cuestiones que se hayan sometido al arbitraje.

La amigable composición implica -- que el asunto objeto del arbitraje se resuelva a conciencia y bu

-na fé guardada, sin sujetarse a las reglas legales, pero tomando en cuenta las formalidades esenciales del procedimiento y la resolución dictada en él, sólo admitirá aclaración de la misma.

En el arbitraje de estricto derecho, las partes formulan compromiso en el cual se señalan las formalidades del procedimiento aplicando supletoriamente la legislación civil y las resoluciones admitirán como único recurso el de revocación y cuando las partes así lo mencionen, no se admitirá - recurso alguno.

Los laudos arbitrales emitidos - por la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor no son -- otra cosa que la resolución de un árbitro sobre el fondo del asunto planteado, el cual sólo podrá ser ejecutado por un Juez Ordinario del Fuero Común. Para el Profesor Eduardo Fallares la ejecución es:

"El hacer efectivo un mandato jurídico, sea el contenido de la ley en la sentencia definitiva o - en alguna otra resolución judicial o mandato concreto.

De ello se desprende que en la - ejecución de los laudos dictados por la Procuraduría Federal del Consumidor ésta no tiene facultades para hacer cumplir sus propias determinaciones, como consecuencia el interesado deberá recu

- rrir ante la autoridad competente para obligar al renuente a -  
cumplir con lo condenado en el laudo arbitral"(20).

Como corolario de lo anterior tenemos que en la práctica al ser ejecutados los laudos por un Tribunal Jurisdiccional se originan dudas, ya que éstos ejecutan las resoluciones emitidas por los árbitros cuando nunca fué de su conocimiento el desarrollo, los elementos, el procedimiento o la causa por la cual las partes dirimieron de una u otra forma su controversia.

C) EN EJERCICIO DE FUNCIONES COMO  
AUTORIDAD.

La Procuraduría Federal del Consumidor presenta una doble faceta, la primera consiste en su intervención como amigable componedor entre las partes integrantes en un conflicto y la segunda cuando funge como autoridad.

Como amigable componedor, la Procuraduría exhorta a las partes a dirimir su controversia cediendo

20.- Pallares, Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.-  
Décima Tercera Edición.-Editorial Porrúa,S.A.-Pág. 167.



-mutuamente en parte a sus pretenciones, haciéndoles ver el perjuicio que les ocasionaría el recurrir ante los Tribunales, como es el gastar en abogado y el tiempo que dura el procedimiento, agnado a que el juez resolverá sin que en ocasiones se pueda preveer a quien se le dará la razón. En tales circunstancias, las partes en muchas veces acceden a celebrar convenios, los cuales como ya quedó estipulado en el capítulo anterior, al no cumplirse por los arrendadores, dan lugar a una sanción económica o bien a la clausura de un negocio, según sea el grado de la infracción y una vez agotado este procedimiento, los consumidores o arrendatarios tendrán que acudir ante los tribunales para obligar a la otra parte al cumplimiento de sus obligaciones.

Como vemos, si bien es cierto que los problemas en un considerable porcentaje pueden resolverse sin que las partes eroguen cantidad alguna y en corto tiempo, también lo es que, en ocasiones se debe recurrir una vez agotada la instancia conciliatoria de la Procuraduría ante los tribunales.

La función de esta autoridad reviste importancia, pues aunado a lo anterior, debemos resaltar que al levantarse todas las quejas y en ocasiones con acciones ya prescritas, se pueden llegar a conciliar a favor del público arrendatario.

Dentro de la segunda faceta, esto

-es, como autoridad, analizaremos los siguientes supuestos:

1.- Al citar a arrendadores y terceros, actúa como autoridad, imponiendo una obligación a cargo de éstos consistente en acudir a dicha Institución como lo prevé el artículo 79 de la Ley de la Materia, que a la letra dice:

"Artículo 79.-Las personas físicas o morales tendrán obligación de proporcionar a las autoridades competentes, los informes y datos que les requiera por escrito, relacionados con los fines de la presente ley y demás disposiciones derivadas de ella".

En este supuesto, no sólo cita y requiere información de cualquier persona física o moral, sino -- que la aperece para el caso de no hacerlo se le aplicarán los medios de apremio establecidos por su artículo 66 fracción I que establece:

"Artículo 66.- La Procuraduría Federal del Consumidor, para el desempeño de las funciones que le atribuye la ley, podrá emplear los siguientes medios de apremio:

I.- Multa hasta por el importe de cien veces el salario mínimo general diario correspondiente al Distrito Federal. En caso de que persista la infracción podrán im-

-nerse multas por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato respectivo. De reincidir el proveedor, se estará a lo dispuesto por el artículo 88..."

Así tenemos, que si la persona que haya sido citada o se le requiera de información, que no proporcione, se hace acreedor a una multa, la cual no excederá de cien veces el salario diario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

En la práctica, es citado un tercero generalmente cuando el arrendatario lo solicita y en casos aún compareciendo el apoderado legal con Testimonio Notarial, llega a citarse en forma personal y no por apoderado al arrendador, basándose en el argumento de: "Para mejor proveer en el asunto", -apercibiéndosele de igual manera para el caso de no comparecer, - con fundamento en el ya citado artículo 66 fracción I.

2.- Al requerir documentales, con fundamento en el artículo 65 de la ley en cita, el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 65.-Las autoridades, proveedores y consumidores, están obligados a proporcionar a la Procuraduría Federal del Consumidor, en un plazo no mayor de quin

-ce días, o en el que la misma señale, los datos e informes que solicite por escrito y que sean conducentes para el desempeño de su función".

Bajo este supuesto, la Procuraduría en estudio actúa como autoridad, pues no sólo requiere documentales en forma arbitraria, esto es, cuando de antemano y previo análisis de los autos y las manifestaciones de las partes se sabe que no existen en una relación contractual concreta, sino -- que además apercibe de multa para el caso de no exhibirse dichos documentos en base al multicitado artículo 66 fracción I

Por otro lado tenemos, que el -- plazo para que las documentales sean exhibidas por las partes que da al arbitrio del conciliador, pues el artículo 65 establece que no mayor de 15 días será el plazo, pero no dice el menor.

Los requerimientos realizados por esta Institución, la mayor de las veces tiene como finalidad el - precionar a los proveedores o arrendadores para la celebración de un convenio pues es usual que si no son desahogados y se realiza el convenio, la autoridad no hace efectivo el apercibimiento, sino que "Se reserva el derecho de acordar lo conducente en el momento procesal oportuno", el cual se verifica al momento de que - un convenio no es cumplido, así se giran las multas reservadas y-

- además se dicta la resolución que consiste en multa hasta por - el equivalente a 500 veces el salario mínimo diario general vigente para el Distrito Federal por el incumplimiento, dejando a salvo los derechos del arrendatario para que los haga valer en la - vía y forma que a sus intereses convenga.

3.- Al imponer sanciones bajo los siguientes supuestos:

a) Por no rendir el Informe de - Ley requerido de acuerdo a lo previsto en el artículo 59 fracción VIII inciso a) de la Ley en cuestión, en cuanto a este punto es - importante el poner de relieve que dicho precepto estipula que el informe deberá rendirse dentro de un plazo de 5 días hábiles, pero no dice contados a partir de cuando y lo que en la práctica su cede es que se exige se rinda en la fecha señalada para dicha audiencia y de no hacerlo, se hace efectivo el apercibimiento, no obstante lo establecido en el numeral invocado.

b) Por no comparecer a la audiencia de conciliación.- Este tipo de sanciones en muchas ocasiones se impone en forma arbitraria, toda vez que suele suceder que la constancia de notificación no obre en autos, o bien que ésta no se realice en el domicilio correcto del arrendador y ésto implica que ante tal circunstancia se recurra el acuerdo en el cual se --

-impuso la multa lo que ocasiona pérdida de tiempo en perjuicio del recurrente en virtud de que el expediente se remite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esta Autoridad, suspendiéndose en ocasiones el procedimiento hasta por 8 meses aproximadamente que tarda en regresar de dicha Dirección y no obstante ello, en un buen número de casos es declarado improcedente el recurso, dejándose firme el acuerdo combatido.

c) Por no cumplir con los requerimientos de documentales.- En éstos casos suele otorgarse un plazo de 3 a 5 días hábiles posteriores a la fecha del acuerdo en el cual se realiza el requerimiento y dicho plazo en ocasiones suele ser para el día siguiente a aquél en que se actúa, en perjuicio de los arrendadores, los cuales al no poder cumplir se ven afectados por las sanciones con las cuales se les apercibió.

d) Por resoluciones dictadas en el procedimiento administrativo en virtud de las violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor en que encuadra el comportamiento del arrendador, supuestos que como ya se mencionó en otro capítulo están previstos por el artículo 87, segundo párrafo del ordenamiento legal invocado. El precepto en el cual por regla general se da la violación es el artículo 52 de la ley en cita, mismo que por su importancia, se transcribe a continuación:

"Artículo 52.- Todo proveedor de-

-bienes o servicios estará obligado a respetar los precios, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, condiciones, modalidades, reservaciones y demás circunstancias conforme a las cuales se hubiere ofrecido, obligado o convenido originalmente con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio".

Como se desprende de la lectura del citado artículo, es difícil que se pueda eludir la sanción por violaciones a dicha ley, pues aún no existiendo contrato escrito, bastan las manifestaciones por parte del arrendatario o consumidor respecto a los términos de la contratación para que la Procuraduría los tenga por ciertos, no importando lo que la otra parte argumente a su favor.

4.- Al dictar laudos en la etapa del arbitraje.- En dicho procedimiento, la Procuraduría del Consumidor emite el laudo como autoridad y las partes quedan obligadas a su cumplimiento pues ante tal resolución sólo procede el Juicio de Amparo, motivo por el cual como autoridad impone su decisión y en ocasiones en perjuicio del arrendador, toda vez que aún en esta etapa no obstante que debe ser imparcial y apearse a derecho, es bien sabido que continúa sobre protegiendo a los arrendatarios y consumidores dando mayor validez a las pruebas aportadas por éstos, aunque en determinados casos la razón le asista a la otra parte, de ahí la negativa de los proveedores de someterse al arbitraje.

Un punto muy controvertido en relación a la creación de la Procuraduría del Consumidor es la Ley que la rige, la cual no se encuentra prevista en nuestra Constitución y no obstante ello, no reúne las características que una verdadera Ley debe tener y a manera de ejemplo se cita lo siguiente:

La Ley Federal de Protección al Consumidor tiene un mercado paternalismo en cuanto a su actuación para proteger a la clase consumidora y arrendataria, a la cual en un 90% aproximadamente le da la razón aún no teniéndola, o bien cuando su acción se encuentra prescrita de acuerdo a sus mismos términos, persiguiendo como único fin el solucionar el problema a favor de éstos.

La carga de la prueba siempre será para el arrendador y nunca para el arrendatario, lo cual contraviene lo dispuesto al respecto por nuestro Código de Procedimientos Civiles. En las audiencias cuando los arrendatarios o consumidores solicitan a la autoridad requiera documentos base de la acción a los arrendadores o proveedores, se acuerda favorablemente, en cambio cuando lo solicita la otra parte, no sólo se le niega, sino se revierte lo solicitado en su contra.

En relación a este punto, es importante observar que en forma arbitraria cuando la etapa conciliato



-ría se da por terminada y se abre período probatorio a las partes para el análisis de una posible violación a la Ley del Consumidor de acuerdo a lo establecido por el artículo 59 fracción -- VIII inciso d) de dicha ley, aún suele requerirse a los arrendadores documentales para que se exhiban en plazos cortos y con su respectivo apercibimiento, lo cual ya no tiene razón de ser debido a que ha concluido como ya se dijo la etapa en la cual se puede allegar de elementos para conocer el fondo de una controversia y buscar una posible solución.

Además, las sanciones impuestas por la Procuraduría del Consumidor son inequitativas, en virtud de que en los apercibimientos, tanto de rendición de informe como de audiencia de conciliación, así como por requerimientos de documentales no es valorada la situación económica de la persona y -- suele apercibirse a personas físicas hasta con el equivalente a -- 100 veces el salario diario mínimo general vigente para el Distrito Federal, lo cual resulta ilógico y perjudicial para éstas personas que en la mayoría de los casos no cuentan con recursos para contratar a un abogado que los defienda y en esta situación prefieren conciliar sufriendo pérdida no sólo de sus derechos, sino aún en su economía.

Con respecto a las sanciones resultantes de las Resoluciones Administrativas sucede algo similar

- pues la multa puede ser hasta de 500 veces el salario mínimo -- diario general vigente para el Distrito Federal al momento en que se dicte ésta, o bien la clausura del establecimiento, sin embargo hay personas físicas que llegan a realizar alguna venta entre particulares en una ocasión sin que esto sea su actividad habitual y por ello a mi parecer no encuadran dentro del concepto de proveedores y aún en éstos casos son tomados como tales por dicha Procuraduría, recibiendo en su perjuicio sanciones de considerable cuantía.

Como conclusión de lo anteriormente expuesto, se puede afirmar que la Ley Federal de Protección al Consumidor no es tal, sino que es un manual, afirmación que ha sido sustentada también por el Tribunal Fiscal de la Federación a través de su Jurisprudencia.

## CONCLUSIONES.

I.- Si bien es cierto que la Constitución en su artículo 28, señala que la Ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses, también lo es que no existen bases constitucionales para que la Procuraduría Federal del Consumidor, por conducto de su Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario conozca de asuntos de arrendamiento, ya que dicha atribución le corresponde al Poder Judicial, por lo que considero inconstitucionales los actos realizados por la citada dependencia en materia de arrendamiento.

II.- El Poder Judicial del Distrito Federal, es la única autoridad que tiene competencia para conocer de controversias de arrendamiento, por que propiamente es una autoridad. En éstas condiciones, legalmente existe una dualidad aparente de funciones, puesto que dos autoridades pueden conocer de la misma materia, como se ha tratado en este trabajo; éstas dos autoridades son la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, y los Jueces de Arrendamiento dependientes del Tribunal Superior de Justicia.

Por otra parte no se debe pasar por

-alto el imperativo constitucional que dice, que los actos de molestia sólo pueden ser emitidos por autoridad competente, resultando que la Procuraduría Federal del Consumidor no es autoridad competente, ya que las funciones que desempeña, aparte de ser inconstitucionales, representan materialmente una pérdida de tiempo y de recursos económicos, tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, razón por la que considero que se debe derogar lo relativo al arrendamiento inmobiliario en la Ley Federal de -- Protección al Consumidor.

III.- Como el artículo 49 constitucional señala en forma categórica que no podrán reunirse dos o -- más poderes en una sólo persona o corporación; en este trabajo he demostrado que la Procuraduría Federal del Consumidor es una dependencia del Ejecutivo Federal y que en materia de arrendamiento inmobiliario invade atribuciones que le competen al Poder Judicial, resultando sus actos en este aspecto inconstitucionales.

IV.- Finalmente, las sanciones que impone la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario son inconstitucionales esencialmente por -- dos motivos que son:

a) Porque no precisan que paráme -  
tros toman en cuenta para determinar la cuantía de las multas.

b) Porque no tiene competencia cong  
titucional para conocer en materia de arrendamiento inmobiliario,  
evidencia de ello es que dicha dependencia no conoce en los Esta  
dos que conforman nuestro país en dicha materia, no obstante que  
la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor es Fe  
deral.

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

Acosta Romero, Miguel.- Teoría General del Derecho Administrativo.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1980.

Aguilar Carbajal, Leopoldo.- Contratos Cíviles.- Editorial Porrúa S.A. México 1982.

Bañuelos Sánchez, Froylan.- Derecho Notarial.- Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor.- México 1977.

Fraga Viesca, Jacinto.- Administración Pública.- Editorial Porrúa S.A.- México 1983.

Gaudemet, Eugene.- Teoría General de las Obligaciones.- Editorial Porrúa, S.A.- Primera Edición.- México 1974.

Gutiérrez y González, Ernesto.- Derecho de las Obligaciones.- Editorial Cajica, S.A., Puebla.- México 1981.

Ledesma Uribe José de Jesús.- Anuario Jurídico de la Universidad-Iberoamericana.- Bases Románticas de la Legislación Protección al Consumidor.- México 1978.

Marcel Flaniol, Georges Pipert.- Tratado Elemental de Derecho Civil.- Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor.- Primera Edición México 1983.

Mendieta y Núñez, Lucio.- El Derecho Social.- Editorial Porrúa, - S.A.- México 1953.

Pallares, Eduardo.- Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa, - S.A.- Segunda Edición.- México 1965.

Rabasa Emilio O. Caballero Gloria.- Constitución Comentada.-Tomo I.- Cámara de Diputados.- México 1982.

Rojina Villegas, Rafael.- Compendio de Derecho Civil.- Editorial-Porrúa, S.A.- México 1986.

Ruvalcava Rosas, Luis N.- Coordinación Alvarez del Castillo Enrique.- Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1978.

Serra Rojas, Andrés.- Derecho Administrativo.- Tomo I.- Editorial Porrúa, S.A.- Tercera Edición.- México 1985.

Tena Ramírez, Felipe.- Derecho Constitucional Mexicano.- Edito --

-rial Porrúa, S.A.- Décima Séptima Edición.- México 1980.

Trabuchi, Alberto.- Instituciones de Derecho Civil II.- Editorial Revista del Derecho Privado.- Madrid 1967.

Treviño García, Ricardo.- Contratos Civiles y sus Generalidades.- Editoriales Librería Font, S.A.- Guadalajara, Jalisco 1973.

Zamora y Valencia, Miguel Angel.- Contratos Civiles.- Editorial Porrúa, S.A.- Tercera Edición.- México 1989.



**LEGISLACION CONSULTADA.**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Editores-Mexicanos Unidos, S.A.- México 1987.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.- Editorial Miguel Angel Porrúa, S.A.- México 1988.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.- Editorial Miguel Angel Porrúa, S.A.- México 1988.

Código de Comercio y Leyes Complementarias.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1988.

Ley Federal de Protección al Consumidor.- Instituto Nacional del Consumidor. Distribución Gratuita.- Reimpresión 1989.

**OTRAS FUENTES.**

Diario de Debates, Cámara de Diputados.-28 de Noviembre 1975.-Año III. número 31.

**Diccionario de Derecho de Pina Vara R.**

**Diccionario Ilustrado Pequeño Larousse. 1983.**

**Diccionario Jurídico Mexicano.- Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Editorial Porrúa, S.A.- Segunda Edición.- México 1987.**