

15 2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**



"COMPETENCIA Y ALCANCE JURIDICO DE LA
PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
DESTINADOS A LA HABITACION EN EL DISTRITO

**TESIS CON "FEDERAL"
FALLA DE ORIGEN**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MAURICIO GASPAR ANGUIANO

ASESOR: LIC. ARTURO JIMENEZ CALDERON



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

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

El problema inquilinario que ha venido enfrentando el Distrito Federal, que se refleja en la escasez de vivienda, obligó al Legislador expedir normas de orden público e interés social en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, de esta manera se reformaron y adicionaron diversos ordenamiento, entre otros, el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, Ley Federal de Protección al Consumidor, etc., con el fin primordial de proteger a los inquilinos de inmuebles destinados a la habitación, y fomentar la creación de vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal.

Asimismo, debido a la gran cantidad de quejas que la Procuraduría Federal -- del Consumidor recibía por parte de los arrendatarios en el Distrito Federal, con motivo de abusos por parte del arrendador, en los servicios derivados del propio contrato de arrendamiento, privación y limitación en los servicios de agua o el aumento excesivo de la renta. El Legislador determinó, obligar tanto al arrendador como al arrendatario, al cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, de esta forma determinar a la Procuraduría Federal del Consumidor, como la autoridad encargada de proteger, vigilar, representar los derechos de los inquilinos de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, que de igual forma esta Institución viene desempeñando a favor de los consumidores, con las atribuciones que la Ley Federal de Protección al Consumidor, le otorga.

Pero, hasta qué punto es la intervención de la Procuraduría Federal del Con

sumidor, en esta materia de arrendamiento que se encuentra dentro del Derecho Privado, porque en la práctica cuantas veces encontramos que al iniciar una acción de rescisión o de terminación de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, el inquilino al contestar la demanda, opone como defensas y excepciones entre otra, el hecho de que solicitó en tiempo la prórroga del contrato de arrendamiento en la Procuraduría Federal del Consumidor, o que ante élla se encuentra substanciándose el procedimiento, y que por lo tanto, está pendiente -- por dictarse una resolución.

Inclusive a petición del demandado, la Procuraduría Federal del Consumidor, gira oficio al Juez del Arrendamiento Inmobiliario, que conoce de la controversia haciéndole saber que ante ella se encuentra pendiente por dictarse una resolución en la queja que ante élla se planteó, solicitándole al Juez, suspenda el procedimiento hasta en tanto no sea dictada.

Lo desconcertante es saber que el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, determine al dictar la sentencia definitiva, que el arrendador no probó la acción intentada y que el demandado sí probó sus excepciones y defensas, consistentes en haber solicitado la prórroga del contrato de arrendamiento en tiempo en la Procuraduría Federal del Consumidor, en consecuencia absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas que en este caso sería la cesación y entrega del inmueble arrendado.

Este fue uno de los principales motivos para la realización del presente tra

- - - - -

bajo intitulado "Competencia y alcance jurídico de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal" cuyo objetivo primordial fue determinar de que manera es la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal y de que forma sus actuaciones y resoluciones van a producir consecuencias jurídicas dentro del campo del Derecho Privado puesto que, como es verdad sabida, la Procuraduría Federal del Consumidor, es un órgano administrativo y no jurisdiccional.

Otro de los objetivos del presente trabajo, es mostrar la necesidad de crear una verdadera Ley en materia de arrendamiento, en donde se contengan disposiciones equitativas para ambas partes y, que de ninguna forma el problema inquilinario se resuelve mediante la tutela y defensa de alguna de las partes, por que ésto causa inseguridad y perjuicio a la otra, que se ve amenazada en sus intereses principalmente patrimoniales. Por otra parte, es de vital importancia que en el Estado de derecho que vivimos cada autoridad, ejerza sus atribuciones dentro del ámbito para el cual fue creada, que sus actos no sean anticonstitucionales, atento al principio de división de poderes.

I N D I C E

INTRODUCCION	I
--------------------	---

CAPITULO 1

"LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, COMO INSTI TUCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR".

1.1.- ANTECEDENTES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL - CONSUMIDOR, ORIGEN Y FINALIDAD.	1
1.2.- EN LA LEY.	8
1.3.- CONCEPTO DE PROCURADURIA	13
1.4.- OTRAS FORMAS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN - MEXICO	19
1.5.- OPINIONES A FAVOR Y EN CONTRA	24
1.6.- CRITICAS A LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSU- MIDOR.	28
1.7.- CAMPO DE ACCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL -- DEL CONSUMIDOR.	31

CAPITULO 2

"LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR"

2.1.- MOTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL -- CONSUMIDOR, (PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL)	35
2.2.- LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y SUS ORGANOS AU- XILIARES.	42

2.3.- LOS SUJETOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR....	49
2.4.- DEFINICION DE CONSUMIDOR, PROVEEDOR Y COMERCIANTE.....	55

CAPITULO III

" EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA - HABITACION".

3.1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	58
3.2.- CONCEPTO DE ARRENDATARIO.....	61
3.3.- CONCEPTO DE ARRENDADOR.....	64
3.4.- DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN EL DISTRITO FEDERAL, EN CUANTO A SU PROTECCION POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.	67
3.5.- CONCEPTO DE CONTRATO.....	75
3.6.- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.....	80
3.7.- DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.....	97

CAPITULO IV

"COMPETENCIA Y RESOLUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION".

4.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE COMPETENCIA DE ACUERDO A LA LEGISLACION MEXICANA.....	102
4.2.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO (DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 7 de FEBRERO DE 1985).....	107
4.3.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTE LA ESFERA DEL DERECHO PRIVADO.....	111
4.4.- LA DUPLICIDAD DE FUNCIONES CON RELACION A -- LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.....	113
4.5.- RESOLUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DESTINADO A LA HABITACION.....	116
4.6.- EJECUCION DE CONVENIOS O LAUDOS(DE ACUERDO A LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 12 DE ENERO DE 1988).....	119
CONCLUSIONES.....	123
BIBLIOGRAFIA.....	127

C A P I T U L O 1.

"LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, COMO INSTITUCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR"

- 1.1.- ANTECEDENTES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, ORIGEN Y FINALIDAD.
- 1.2.- EN LA LEY
- 1.3.- CONCEPTO DE PROCURADURIA
- 1.4.- OTRAS FORMAS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MEXICO.
- 1.5.- OPINIONES A FAVOR Y EN CONTRA
- 1.6.- CRITICAS A LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.
- 1.7.- CAMPO DE ACCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DE CONSUMIDOR.

1.1.-ANTECEDENTES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, ORIGEN Y FINALIDAD.

La concentración de la riqueza en pocas manos así como la práctica moderna de comercialización ha venido motivando a los grandes consorcios, buscar y emplear - los métodos más modernos para que la población consuma el mayor número de productos superfluos que en su vida jamás soñó adquirir, y por otra parte crear el monopolio - de determinados productos básicos para la población y usarlos como un instrumento - para la introducción o promoción de nuevos e inútiles productos en el mercado.

Dentro de las técnicas más usuales por parte de las grandes empresas trasnacionales, en su mayoría, lo constituyen los medios masivos de comunicación como la televisión, la radio, revistas, etc. , todas ellas tendientes a crear pautas de conducta al consumidor.

Cabe imaginarnos el complejo aparato que existe detrás del lanzamiento de un nuevo producto al mercado, para tal efecto las empresas trasnacionales cuentan -- con un personal altamente calificado que previo estudio psicológico, económico y social tanto del mercado así como de los diversos sectores de la población como hábitos , costumbres, posición económica etc., son patrones para que el mensaje de determinado producto vaya dirigido y que sea asimilado por un determinado estrato social, con el sello característico que se puede traducir en consume, tome fume, vea, etc. .

Ha sido la falta de conciencia de la mayoría de los consumidores aunado a la voracidad de los consumidores que ha desembocado en crear la falsa imagen en el -

- - - - -

consumidor que comprar lo innecesario o lo que promueven las grandes empresas transnacional es sinónimo de mantenerse a la vanguardia de la última moda, podemos añadir que antiguamente el consumidor no contaba con un organismo que lo orientara o que velara por sus intereses y en consecuencia motivaba que el consumidor se encontrara a la deriva como presa fácil de los comerciantes.

Otro sector de la población consumidora, conociendo las prácticas viciadas de las empresas comerciales y su instinto voraz por sacar el mayor provecho de una -- población subdesarrollada como la nuestra, carente de una economía estable y un alto índice inflacionario sin una infraestructura con base sólida, ha sido un factor determinante para que el consumidor busque asociarse con los diferentes núcleos de población para hacer frente a ese aparato viciado de comercialización, iniciándose así lo que se conoce como el Movimiento Mundial de Protección al Consumidor.

La mayoría de los tratadistas coinciden en señalar que la institución más remota como antecedente a la Procuraduría Federal del Consumidor, es lo que se llamó el Ombudsman que el año de 1713 aproximadamente, era un cargo que lo ejercía un -- procurador supremo que se le denominaba H"ogste Ombudsmannen, cuya función consistía en supervisar que los servidores públicos desempeñaran su trabajo y vigilar -- que las leyes y reglamentos se cumplieran estrictamente, como podemos observar, el Ombudsman es creado originalmente como un cargo cuya función era proteger a la población en general y no como una institución para proteger derechos e intereses de

- - - - -

la población consumidora, sin embargo posteriormente en los países anglosajones se crea el Consumer Ombudsman, que si cuenta con una función específica de proteger los intereses de los consumidores.

Es así como los diferentes países van tomando como modelo el Ombudsman y lo van adecuando a la realidad que impera en el país, desarrollando una serie de matices como en seguida se describen y que en lo sucesivo se van tomando como modelo:

Estados Unidos de Norteamérica.- País capitalista por excelencia y por lo tanto los patrones de consumismo se encuentran mas asentados tarea difícil iniciada por un abogado de nombre Ralph Nader, quien logrando la unificación de grupos de consumidores empezaron a combatir las prácticas viciadas de los grandes consorcios, denunciando la corrupción y la inmoralidad de los sistemas de comercialización dando como consecuencia un enfrentamiento entre Ralph Nader y un consorcio norteamericano, quienes a toda costa trataron por los diferentes medios posibles, hacer desistir a Nader en su empeño por la defensa de los consumidores y éstos iban desde lujosos regalos hasta viajes y tentativas diversiones, fue la rectitud y la honradez así como la consigna de lucha que hizo a Ralph Nader, se mantuviera fuera del chantaje y las tentaciones, logrando que el presidente de un poderoso consorcio públicamente pidiera disculpas por las prácticas de comercialización viciadas que había venido desarrollando.

Es así como este país se ha preocupado por reglamentar todos aquellos productos, por los cuales pudiera resultar perjudicado el consumidor, tales como "La Ley Federal Sobre Substancias Peligrosas, Ley Sobre Textiles Inflamables; Ley Sobre el Empacado para Prevenir Envenenamientos; Ley Federal Sobre Alimentos, Cosméticos y Medicamentos. Asimismo se han creado una serie de órganos privados y oficinas públicas como: La Comisión Federal de Marcas; La Unión del Consumidor; La Oficina de Asuntos del Consumidor; La Comisión de Seguridad de Productos para el Consumidor; La Oficina de Protección al Consumidor" (1)

Inglaterra.-País donde tuvo lugar la Revolución Industrial, también cuenta con diversos organismos en pro de la defensa de los consumidores como son; "El Departamento de Precios y Protección al Consumidor; Defensa de la Competencia y Crédito al consumo; Ley de Protección al Consumidor; Ley de Comercio Recíproco; Ley Restrictiva de Prácticas Comerciales, a su vez este país funciona un órgano privado denominado "Asociación del Consumidor" (2).

Suecia.-Ha logrado a través de varios años crear órganos que apoyen al consumidor como son " Ley de Actividades Comerciales, Ley Sobre Ventas a Domicilio; Ley sobre Ventas a Domicilio; Ley Sobre Ventas al Consumidor; y organismos como el Consejo Nacional para la Política de Consumo; El Tribunal de Mercados; La Comisión General de Reclamaciones ". (3)

- - - - -
- 1.- Información proporcionada por el Departamento de Prensa de la Procuraduría Federal del Consumidor.
 - 2.- Idem
 - 3.- Idem

Venezuela.-Es el primero de los países del llamado tercer mundo que crea la Ley de Protección al Consumidor y a su vez para efecto de dar cumplimiento a esta ley se crea la Superintendencia de Protección al Consumidor, como órgano de ejecución.

España.-Este país tomando en consideración que la publicidad juega el papel primordial para atraer el mayor número de consumidores, creó "El Instituto de Autocontrol de la Publicidad" (4), y que éste fue promovido por los comerciantes y que significa una calidad de sus mercancías sin acudir a textos engañosos para confundir la mente del consumidor.

México.-El licenciado Becerra Caletti, nos explica una reseña que entre los Aztecas existió una institución que defendía los intereses del consumidor, para ésto nos remite a una reproducción del antiguo mercado Azteca de Tlatelolco, que se ubica en la sala Mexica del Museo Nacional de Antropología, diciéndonos "...Siguiendo el relato de Bernal Díaz del Castillo, se muestra a los mercaderes con sus variadas mercancías, al fondo aparecen tres personajes sentados en sendos siales, son los homólogos de nuestro procurador, toda proporción guardada, por que además de resolver los conflictos entre proveedores y consumidores, entre sus funciones contaban la de impartir justicia en relación con todos los conflictos que se sucitaban en el mercado, pudiendo incluso ordenar la detención de aquel a que se encontrara culpable. De tal manera impartía justicia el Tlatoani del poderoso Imperio Azteca; justicia pronta y expedita en el lugar mismo de los hechos".(5)

4.-BECERRA CALETTI, RODOLFO. "LA PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MEXICO"
1ª Edición, Editada por el propio autor, México, Distrito Federal 1984

Pag.11

5.-Ibid. Pág.14

El movimiento mundial del consumidor empezó a influir en la mayoría de países del urbe , asimismo nuestro país no escaparía a tal influencia, pero, aunque anteriormente al año de 1975, en que se crea la Ley Federal de Protección al Consumidor, no existía prácticamente un ordenamiento jurídico que protegiera los derechos de los consumidores, ésto no quiere decir que inexisteran grupos u organismos de consumidores concientes, que se dedicaran a la tarea de hacerle frente a las prácticas viciadas de comercialización, actividad realizada por la Psicóloga Lila Lomeli, quien en compañía de su esposo trabajaban sobre la investigación Motivacional y Mercado, dentro de la elaboración de esta investigación, tuvieron oportunidad de estudiar algunas revistas extranjeras para el consumidor, evidentemente esto entusiasmó el espíritu combativo de la psicóloga y su esposo que decidieron fundar la Asociación Mexicana del Consumo A.C., convirtiéndose así en los pioneros de los países de habla hispana, posteriormente en el año de 1972 comenzó a editarse la revista denominada - Guía del Consumidor que contenía una investigación completa de todas las marcas que fabricaban un producto, haciendo al respecto una tabla comparativa que resaltaba las características que constituía cada producto "...Analizamos su contenido, propiedades peso y precio de manera que el consumidor al haber animación en el mercado, el fabricante encuentra un estímulo para crear productos de mejor calidad" (6).

En virtud de que ya se había venido gestando el eco de los consumidores, el día 22 de diciembre de 1975, aparece en el Diario Oficial de la Federación, el decreto que crea a la Procuraduría Federal del Consumidor, como un organismo decentra-

6.-Entrevista realizada a la psicóloga Lila Lomeli, publicada en la revista Activa - el día 9 de octubre de 1985 pag. 45

lizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, asimismo en este Decreto se otorgó a esta institución de defensa del consumidor, facultades para representar individual y colectivamente a la población consumidora, así como estudiar y proponer toda clase de medidas encaminadas a su protección, asesorarlos gratuitamente, formular denuncias ante las autoridades competentes de aquellos actos o hechos que afecten su patrimonio y dignidad, conciliar las diferencias que puedan surgir entre proveedores y consumidores en la respectiva audiencia conciliatoria, fungiendo en ésta como amigable componedor o como árbitro, a voluntad de las partes y en general velar en la esfera de su competencia para el cumplimiento de sus atribuciones que le confiere la Ley Federal de Protección al Consumidor, que reglamenta todos sus actos.

Es así que la Procuraduría Federal del Consumidor, con una serie de facultades y atribuciones, contenidas propiamente en la Ley Federal de Protección al Consumidor, inicia a partir del 5 de febrero de 1976 una nueva forma de procurar y administrar justicia con la base firme de defender los derechos de la población consumidora.

1.2.-EN LA LEY.

El entonces Procurador Federal del Consumidor, licenciado Salvador Pliego Montes señaló el día 10 de junio de 1988 "La Procuraduría Federal del Consumidor, es una Institución en que se meditó para crearla y fundamentalmente también para confeccionar y promulgar una ley que fuera de orden público y de interés social, y cuyos derechos fueran irrenunciables para la clase consumidora" (7)

La Procuraduría Federal del Consumidor, se encuentra definida jurídicamente en el artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ordenamiento que fue confeccionado por los legisladores para marcar las directrices de esta institución y así cumplir su cometido de proteger los derechos e intereses de la población consumidora, asimismo para que sus actos como autoridad tengan fundamento legal y se encuadren dichos actos dentro del marco de legalidad de los artículos 14 y 16 constitucionales.

El artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor señala "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" (8)

De lo anterior se desprenden los siguientes elementos:

a) Organismo descentralizado;

7.- Palabras pronunciadas por el licenciado Salvador Pliego Montes, el día 10 de junio de 1988, en el congreso de doctores en derecho, celebrado en el Palacio de Minería, México, Distrito Federal

8.- Ley Federal de Protección al Consumidor, México, Distrito Federal 1988.

- b) De Servicio Social
- c) Con funciones de autoridad
- d) Con personalidad jurídica
- e) Con patrimonio propio

Los organismos descentralizados han cobrado una gran importancia dentro de la Administración Pública y cuya función la describe el tratadista Gabino Fraga "consiste en confiar algunas actividades administrativas a órganos que guardan con la administración centralizada una relación diversa de la jerarquía, pero -- sin que dejen de existir respecto de ella las facultades indispensables para -- conservar la unidad de poder". (9)

En consecuencia la Procuraduría Federal del Consumidor, como órgano descentralizado no depende directamente del Ejecutivo Federal, teniendo de esta manera facultades más autónomas, al respecto el jurista Miguel Acosta Romero, señala -- "La descentralización administrativa existe cuando se crean organismos con personalidad jurídica propia mediante disposiciones legislativas, para realizar una actividad que compete al Estado o que es de interés público". (10)

El servicio social que presta la Procuraduría Federal del Consumidor, se -- refleja en los datos estadísticos que hasta el año de 1988, manejaba una cifra de tres millones once mil asuntos captados totalmente en Delegaciones Federales, ofici

9.-FRAGA, GABINO "DERECHO ADMINISTRATIVO" 21ª Edición, Editorial Porrúa S.A.

México, Distrito Federal. Pág. 201.

10.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL "TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO 3ª Edición Editorial Porrúa, México, Distrito Federal 1981. Página 197.

nas centrales, personales, por comité , denuncias telefónicas etc., todo esto en - defensa de los derechos de la población consumidora, asimismo la Procuradurfa Federal del Consumidor, ha realizado a lo largo de la República Mexicana visitas a -- los comercios de las zonas en donde con mayor frecuencia se reciben quejas, hay -- tres aspectos fundamentales por las que se realiza la labor benéfica de la Procura- durfa : " 1) En lo económico, como protectora del salario y del patrimonio de la - familia mexicana, sobre todo de la de escasos recursos. 2) En lo político, al equi- librar las relaciones económicas entre proveedores y consumidores. 3) En lo social, al encontrar plena vigencia la Ley Federal de Protección al Consumidor en la solu- ción de los problemas que presentan diariamente en el tráfico comercial, mediante_ una intervención eficiente." (11)

Indudablemente que la atribución de autoridad administrativa de la Procura- rfa Federal del Consumidor, nace precisamente a través de la Ley Federal de Protec- ción al Consumidor, que en su artículo 57 le da este rango de autoridad y que asi- mismo "algunos Tribunales Colegiados, que han conocido de amparos en esta materia - aceptan ese rango de autoridad de la Procuradurfa, puesto que tiene facultades san- cionadoras." (12)

La personalidad jurídica de la Procuradurfa Federal del Consumidor, propia--- mente, por que al crearse mediante un acto legislativo le da personalidad jurídica en virtud del decreto por el que se crea la Ley Federal de Protección al Consumi- dor y dentro de ella misma se contempla a esta autoridad.

11.-INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. "DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO".2a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1988. Tomo P-Z., Pág. 2579.
12.-Ibid. Pág. 2578.

La mayor controversia que se ha suscitado entre los tratadistas es determinar si efectivamente la Procuraduría Federal del Consumidor, cuenta con patrimonio propio, argumentando que la actividad que desarrolla ésta autoridad no son apreciables en dinero que pudiera constituir un ingreso económico al presupuesto del Estado, el Diccionario Jurídico Mexicano, define al patrimonio como " El conjunto de poderes y deberes apreciables en dinero que tiene una persona. Y que a su vez el patrimonio - tiene dos elementos un activo y un pasivo; el activo se constituye por el conjunto de bienes y derechos; y el pasivo por las cargas y obligaciones susceptibles de una apreciación pecuniaria". (13)

Ahora bien, el concepto de patrimonio dentro de los organismos descentralizados se aparta completamente de la estructura y regulación del derecho privado como lo expone el jurista Miguel Acosta Romero " El patrimonio de los organismos descentralizados es el conjunto de bienes y derechos con que cuentan para el cumplimiento de su objeto". (14)

Es decir el patrimonio de la Procuraduría Federal del Consumidor, lo constituye tanto los bienes inmuebles en donde se encuentran las diversas oficinas de ésta autoridad así como el mobiliario que en ellas se encuentran, con el fin primordial de defender los derechos de la población consumidora con los lineamientos que la Ley Federal de Protección al Consumidor, le atribuye, como son: representar los intereses de los consumidores ante cualquier autoridad ya sea administrativa o juris

13.-IBID. Pág. 2353

14.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL, Ob. Cit. Pág. 211.

diccionales -en este caso previo otorgamiento del mandato correspondiente-; representar colectivamente a los consumidores, ante instituciones públicas u organismos privados proveedores de bienes y prestadores de servicios; estudiar y proponer medidas encaminadas a proteger los derechos de los consumidores; asesorar a los consumidores en forma gratuita; denunciar ante las autoridades que corresponda los casos de violación de precios, normas de calidad, peso, medida y las características de -- estos productos y servicios. En cuanto al procedimiento que se sigue ante la Procuraduría Federal del Consumidor, cuando ya existe planteada una queja en tal caso nos -- encuadramos en el artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor en el -- que señala sus atribuciones y que se resumen en conciliar las diferencias entre proveedor y consumidor, fungiendo como amigable componedor o como árbitro de común - - acuerdo así como dictar las resoluciones que en derecho procedan ya sea dejando a -- salvo los derechos de proveedores y consumidores o dictando el laudo cuando las partes se hayan sometido al arbitraje de la Procuraduría.

En conclusión las facultades y atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor si se encuentran debidamente apegadas a un ordenamiento jurídico que es la -- Ley Federal de Protección al Consumidor, y que así mismo encuentra su base constitucional en el artículo 28 párrafo tercero de nuestra Carta Magna al estatuir. "La ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de -- sus intereses ". (15)

1.3. CONCEPTO DE PROCURADURIA

Dentro del desarrollo social de nuestro país, han venido surgiendo una serie de instituciones con el objeto de que exista una armonía entre los diversos factores de la población, así tenemos por ejemplo a la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuraduría de la Defensa del Trabajo, Procuraduría de la Defensa de la Juventud, Procuraduría Federal del Consumidor. Asimismo en algunas instituciones como es el Instituto para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), cuenta con un departamento que se denomina Procuraduría para la Defensa del Menor y la Familia, cuyo objetivo principal es orientar y asesorar legalmente los pequeños núcleos de población que carecen de los medios económicos para enfrentar un problema de carácter legal.

Para entender mas claramente el objetivo de las instituciones antes citadas - debemos tener definido el concepto de "Procuraduría". Juan Palomar de Miguel, define a la Procuraduría como " El oficio a cargo de procurador o procuradora; oficina donde despacha el Procurador, definiendo como Procurador de manera adjetiva, el -- que procura// el que en virtud de poder o facultad de otro ejecuta a su nombre una cosa// el que con la necesaria habitación legal ejerce ante los tribunales la representación de cada interesado en un juicio". (16)

Este concepto es el que había tratado de seguir el entonces Procurador Federal del Consumidor Salvador Pliego Montes, puesto que sentía como una necesidad --

16.-PALOMAR DE MIGUEL, JUAN " DICCIONARIO PARA JURISTAS". 1a. Ed. Edit. Ediciones Mayo S. de R.L., México- 1981. Pág. 1085.

que la Procuraduría debería de actuar más activamente es decir que al momento que se detectara una práctica viciada de comercialización o que no hubiera cumplimiento en la entrega o en la prestación de un servicio la Procuraduría interpusiera la denuncia ante la autoridad competente y que los consumidores que se sintieran afectados - antes esos proveedores se unieran a dicha queja o en su defecto la Procuraduría tuviera amplias facultades sin tener que recurrir a un mandato previo ha interponer -- ante la autoridad respectiva la queja por la que se vio afectado el consumidor y señalando textualmente el exprocurador Federal del Consumidor "Es necesario que se legisle en beneficio de los consumidores, para que en lo general o en lo particular podamos representarlo ante el poder judicial, sin que se requiera el mandato previo" (17).

Siguiendo al jurista Juan Palomar de Miguel éste nos define a la Procuraduría Federal del Consumidor como "Un organismo que atiende las quejas de los afectados -- por irregularidades en bienes y servicios y actúa como representante de los intereses de la población consumidora ante toda clase de autoridad administrativa" (18).

La mayoría de juristas coinciden con las definiciones que hace al respecto -- Juan Palomar de Miguel, cabe destacar que en la antigüedad no existía una institución que se denominara Procuraduría así mismo ni en Grecia ni en Roma existía la figura de Procurator (Procurador), sino que esta nace con la implantación del procedimiento formulario y quienes actuaban en juicio como dueños aparentes del litigio, --

17.- Palabras pronunciadas por el licenciado Salvador Pliego Montes en una comparecencia ante la Cámara de Senadores el día 17 de agosto de 1987.

18.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN, op cit.

dado que las partes no estaban obligadas a comparecer en persona, ya que esto era esencial bajo las acciones de la ley, podían entonces conceder un mandato y hacerse reemplazar en justicia por medio de un mandatario existiendo diversas clases como lo era el Cognitor, el Procurator, los Tutores y Curadores. El Cognitor éste debía ser constituido en términos solemnes y en presencia de adversario, esta solemnidad revestía al mandato de una absoluta certidumbre, lo que no sucedía con el procurator, puesto que éste no era constituido con esa solemnidad y por lo tanto la certidumbre no era la misma y esto daba acción al adversario para exigir al Procurator diera la caución es decir la promesa garantizada por los fiadores de que la persona de la que se decía mandatario ratificaría el resultado del proceso. Los tutores y curadores representaban a los pupilos e incapaces, con motivo de su edad o enfermedad que le impedía presentarse en juicio, se asemejaban a los Procuradores con la excepción de la remisión de la caución. Posteriormente dada las dificultades para la constitución del cognitor, se hacía nombrar el Procurador en presencia de su adversario pero sin las palabras solemnes, lo que daba la certidumbre del adversario que éste si representaba a su mandante a éste se llamaba Procurator Praesentis y el Procurator Absentis, que era constituido sin la presencia del adversario.

En nuestra legislación procesal consagra el principio de libertad de comparecencia lógicamente cuando ésta tenga un interes jurídico así el artículo 10. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala "Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interes en que la autoridad judi

- - - - -

cial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario. Podrán promover los interesados por sí o por sus representantes o apoderados...."(19)

Asimismo en el Código Civil para el Distrito Federal, lo referente al Procuradorse contempla en el Capítulo V, bajo el rubro del Mandato Judicial, se consagra quehenos no pueden ser procuradores en juicio enumerando a los incapacitados, jueces magistrados, empleados de la administración de justicia en ejercicio dentro de los límites de su jurisdicción; ni los empleados de la Hacienda Pública en cualquier causa que puedan intervenir de oficio. El artículo 2586 del ordenamiento citado, es claro al señalar " el mandato judicial será otorgado en escritura pública, o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos. Si el juez no conoce al otorgante, exigirá testigos de identificación. La sustitución del mandato judicial se hará en la misma forma que su otorgamiento". (20)

Como podemos observar la figura del procurador o del mandatario judicial, juega un papel importante dentro del proceso judicial en México, puesto que como ya existía en la antigua Grecia con la implantación del sistema formulario, se exigía que esta revistiera una solemnidad y para tener la mayor certeza debería hacerse ante el contrario; la única diferencia en nuestros días es que no forzosamente deba estar la contraparte para el efecto de llevarse a cabo el mandato judicial, sino que únicamente deberá hacerse como anteriormente se ha señalado en el artículo antes transcrito, en escritura pública o ante el juez que conozca de la cau--

19.-"CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES", para el Distrito Federal. 4a.Ed. Edit. Castillo Ruz Editores, S.A., México 1989. Pág.11

20.-"CODIGO CIVIL" para el Distrito Federal. Ed. 56 ava. Edit. Porrúa, S.A., México 1988. Pág. 449.

sa es decir que dicho mandato este investido de fe pública lo que produce certidumbre en el contrario de que el Procurador sí representa los intereses del afectado.

Lo que podríamos afirmar que resultaría contrario a derecho que el Procurador Federal del Consumidor, actúe ante las autoridades judiciales sin el mandato respectivo extendido por la parte perjudicada, puesto que en este caso se encontraría con la falta de personalidad y de interés jurídico, para representar individual o colectivamente ante la autoridad judicial, los derechos del consumidor.

Así como, el diccionario Jurídico Mexicano, coincide con la definición que hace el jurista Juan Palomar de Miguel, del concepto de Procuraduría al señalar "En su significación más amplia, es el oficio o cargo del procurador, que realiza funciones de procuración; es decir lleva a cabo diligencias de cuidado y manejo adecuado de los negocios de otro.// la procuraduría es también la oficina donde despacha el procurador, no solamente el titular de una dependencia encargada de administrar justicia, sino también el abogado o licenciado en derecho que defiende ante los tribunales, en forma oral o escrita, los intereses de las personas que le encomiendan sus asuntos". (21)

Al respecto me permito exponer, una definición propia de lo que considero que es una procuraduría, es la oficina a cuyo cargo se encuentra una persona llamada -procurador quien oyendo las pretensiones de las partes que acuden a ella, inmedia

21.-" INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS". Ob. Cit. Pág. 2576.

tamente se avoca a su intervenci3n, con las atribuciones que la ley le otorgue a -
proteger y tutelar los derechos e intereses de la colectividad y en caso de defen-
der dichos intereses ante una autoridad judicial, previo el mandato respectivo.

1.4.-OTRAS FORMAS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MEXICO.

Durante los últimos años han venido surgiendo en nuestro país, una serie de organismos con el propósito de proteger los intereses de los trabajadores y de una forma directa al consumidor, así de esta forma han surgido instituciones como el INFO-NAVIT, FONACOT, CONASUPO etc., de igual manera las instituciones y Secretarías de Estado, han creado tiendas de auto servicio para sus empleados y algunas de ellas al público en general, con los productos a un precio un poco más bajo que en las tiendas de capital privado. Asimismo el Gobierno Federal como respuesta a la demanda de los diversos sectores de la población capitalina, ha creado a través del Departamento del Distrito Federal, el Programa de Abasto Popular, tendiente a proteger el abasto y consumo de aquellos sectores cuya capacidad de compra se ve mermada por el índice inflacionario y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda y en el salario -- que percibe el trabajador, que repercute directamente en la alimentación y desarrollo de nuestro pueblo, tarea que se integra con productores, comerciantes y consumidores.

El esfuerzo para proteger aún más al consumidor, lo realiza la Procuraduría Federal del Consumidor, que a través de la Subprocuraduría de Organización Colectiva, con apoyo en los artículos 58 y 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ha diseñado un Programa Nacional de Organización Colectiva de los Consumidores, cuyos objetivos primordiales son: "a) Promover una conciencia solidaria a escala nacional, que permita una eficaz defensa de los intereses de la población consumidora; b) Impulsar la organización colectiva de los consumidores; c) Promover en toda la población -

la organización social para el consumo; d) Capacitar a los integrantes de comités de Protección al Consumidor a efecto de que divulguen entre los miembros de su organización y de la colectividad el contenido de la Ley Federal de Protección al Consumidor" (22).

Respecto de estas organizaciones colectivas de los consumidores el entonces presidente de la República licenciado Miguel de la Madrid Hurtado manifestó "Instituciones características de las democracias alcanzadas, son las asociaciones de consumidores que han comenzado a surgir en México; conviene que el Estado proteja y estimule este tipo de organismos para lograr un equilibrio entre productores, intermediarios y consumidores". (23)

Estas organizaciones como finalidad primordial es la de dar a conocer a los núcleos de población el contenido y facultades que existen dentro de la Ley de Protección al Consumidor así mismo a vigilar el cumplimiento de esta ley también se han dado a la tarea esta organización de recibir las quejas y tramitarlas ante la Procuraduría Federal del Consumidor tales como violación de precios, normas de calidad, peso, medidas, dimensiones y servicios deficientes, así mismo denunciar ante las autoridades correspondientes la existencia de prácticas monopólicas violatorias del artículo 28 Constitucional, proponer a la Procuraduría Federal del Consumidor la aplicación de medidas necesarias para la mejor defensa del consumidor así mismo para que la Ley Federal del Consumidor tenga una aplicación real y efectiva.

22.- Folleto distribuido por el Departamento de Prensa de la Procuraduría Federal del Consumidor.

23.- Palabras pronunciadas que fueron publicadas en los folletos distribuidos por el Departamento de Prensa de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Los integrantes de los comités de protección al consumidor según informes de la Procuraduría Federal del Consumidor serán propuestas por las propias organizaciones de Trabajadores, Campesinos, Asociaciones Civiles, Juntas de Vecinos, Sociedades de Padres de Familia, Sociedades de Alumnos, por la Procuraduría Federal del Consumidor etc., también esta institución ha dado a conocer que los comités de protección al -- consumidor son organismos de servicio social por lo tanto no tienen funciones de autoridad, por tal motivo no podrán obligar a proveedores o a consumidores ni ha realizar actos conciliatorios ni mucho menos imponer multas que la única función que tienen es la de enlazar a la población consumidora con la propia Procuraduría Federal del Consumidor, a este respecto el mensaje publicado en el folleto que crea esta organización colectiva de consumidores el licenciado Miguel de la Madrid Hurtado manifestó "... Pero para ello es necesario también que la población coadyuve en esta tarea, hay fórmulas institucionales para que la población participe en la vigilancia - de los precios controlados, a través de los sindicatos, a través de las organizaciones de los consumidores y ocurriendo a las instancias gubernamentales correspondientes, fundamentalmente a la Procuraduría Federal del Consumidor". (24)

Estos objetivos así como la creación de estos comités de protección al consumidor puede que suenen un tanto utópicos, no obstante en la labor impulsiva de la Procuraduría Federal del Consumidor para el efecto de que la población consumidora conozca y haga valer sus derechos ante las autoridades correspondientes y principalmente si son afectados en el gasto familiar por la deficiencia de la prestación de un -

servicio o al adquirir un producto éste no contenga el peso o las medidas que dice contener, en este caso acuda ante la Procuraduría Federal del Consumidor, estas organizaciones sociales para el consumo no fueron creadas vagamente, puesto que éstas encuentran apoyo constitucional en el artículo 28 de la Carta Magna, que a la letra dice : ".La ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses".

Otra forma de protección al consumidor la constituye el Instituto Nacional del Consumidor que al igual que la Procuraduría Federal del Consumidor, fueron creadas mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 22 de diciembre de 1975, y que asimismo se define el Instituto Nacional del Consumidor, como un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, el artículo 68 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, señala como finalidades: " - a) Informar y capacitar al consumidor en el conocimiento y ejercicio de sus derechos; b) Orientar al consumidor para que utilice racionalmente su capacidad de compra; c) Orientarlo en el conocimiento de prácticas comerciales publicitarias lesivas a sus intereses; d) Auspiciar hábitos de consumo que protejan el patrimonio familiar y promuevan un sano desarrollo y una mas adecuada asignación de los recursos productivos del país". (25)

Asimismo tiene como funciones el Instituto Nacional del Consumidor, la de divulgar información para facilitar al consumidor el conocimiento de bienes y servicios -

25.- " LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR". Editada por la Procuraduría Federal del consumidor. México 1988, Pág. 69

que se ofrecen en el mercado promover y realizar directamente programas educativos - realizar y apoyar investigaciones para la orientación al consumidor. Esta institución esta integrada por un consejo directivo cuyos titulares son los diferentes secretarios de estado así como diferentes miembros propuestos por cámaras y confederaciones.

Como podemos observar existe una labor de conjunto que va encaminada a la protección del consumidor tanto de las actuaciones de la Procuraduría Federal del Consumidor a través de todas las delegaciones existentes en diversas partes de nuestro país; por los comités de protección al consumidor; por el Instituto Nacional del Consumidor que brinda apoyo a los consumidores orientándolos mediante las revistas que se publican quincenalmente así como eslogan que se transmite por los medios masivos de comunicación, en sí éstos vienen a demostrar que en nuestro país en este renglón - va tomando día a día una importancia para la defensa de los consumidores y el poder adquisitivo del salario.

1.5. OPINIONES A FAVOR Y EN CONTRA

Resumiendo las diversas opiniones emitida por los consumidores que se encontraban en las afueras de las oficinas principales de la Procuraduría Federal del Consumidor ubicadas en las calles de Carmona y Valle colonia de los Doctores, algunos de ellos era la primera vez que acudían a esta institución para interponer una queja en contra de algún proveedor; otras ya con anterioridad habían acudido a esta institución para la solución de un problema respecto a comerciantes y que por lo tanto ya conocían los trámites a seguir dentro de esta institución; algunas se encontraban prácticamente dentro de la fase conciliatoria ante la Procuraduría, en busca de que esta institución hiciera cumplir lo que diversos proveedores de bienes o servicios le habían prometido, convenido o pactado ya sea mediante un contrato verbal o escrito.

Así mismo pudimos observar que poco a poco se ha venido incrementando el número de personas que acuden a la Procuraduría Federal del Consumidor con problemas de arrendamiento y en general se trata de inquilinos cuyas quejas son principalmente el incremento desmedido de rentas o que son privados por parte de los arrendadores de los servicios inherentes al propio inmueble como son el agua, la luz o simplemente el espacio para tender la ropa.

Las opiniones a favor emitidas por los consumidores se centraron en los siguientes puntos: La Procuraduría Federal del Consumidor nos ofrece la oportunidad de solucionar un problema sin que tengamos que desembolsar cantidad alguna para pagarle a -

un abogado que nos asesorará, ya que el secretario de ésta institución, nos mostró - alternativas para determinar que el proveedor de la empresa Viana y Compañía, nos -- hiciera entrega de la sala y de la recámara que adquirimos, que si hubieramos tenido que acudir a los servicios de un abogado, nos hubiera salido más caro y logicamente_ que serfa perder el tiempo. Otro consumidor señaló, que acudiendo a la Procuraduría_ Federal del Consumidor ahorra tiempo y dinero, debido a que únicamente se concreta a acudir a esa institución a poner su queja y ella misma se encarga de citar al provee_ dor para que acuda a la audiencia de conciliación, que en ésta nos ofrece la oportu_ nidad de estar en contacto con el proveedor y conocer detalladamente los motivos por el que ha dejado de prestarnos un servicio, en ese mismo acto podemos conocer el --- tiempo en que el proveedor va satisfacer nuestra queja y en ocasiones no es necesaa_ rio es perar mucho tiempo, puesto que, la satisfacen a mas tardar en ocho días, lo - que dificilmente pudiera suceder ante una autoridad judicial.

Dentro del tema que nos ocupa, que es el arrendamiento de inmuebles destinados_ a la habitación, tambien tuvimos oportunidad de platicar tanto con inquilinos que -- con arrendadores, manifestandonos los primeros que acuden a la Procuraduria Federal_ del Consumidor, puesto que es una institución que los protege y los asesora sin tee_ ner necesidad de acudir a los servicios de un abogado, ya que el casero les dá mucha lata, tratando de aburrirlos para el efecto de que desocupen el inmueble tales moles_ tias van de cerrar la puerta, cortar el agua, no permitir la entrada de visitas, asi como prohibir que tengan animales y plantas y cuando el inmuebles esta completamente

- - - - -

deteriorado nos manifiesta que nosotros lo arreglemos en virtud de que la cantidad que le pagamos de renta es muy poca como para estarnos haciendo el mantenimiento del inmueble. Estos fueron por lo general los argumentos de los inquilinos que acudían a la Procuraduría Federal del Consumidor, pero así mismo quisimos conocer el otro lado de la moneda es decir saber los motivos de los proveedores y arrendadores que eran -- citados en esa institución a lo que nos manifestaron principalmente los proveedores que era demasiado molesto tener que acudir a esta institución puesto que en mucho de los casos es el consumidor quien no cubre el total de requisitos o no paga la cantidad que se ha pactado para que disfrute de los bienes o servicios que ha contratado -- y que en mucho de los casos nada más nos hacen venir para imponernos una multa. Uno de los arrendadores nos manifestó que es claro el problema de escasez de vivienda -- en la ciudad de México y que por lo tanto el gobierno debería dictar medidas que protegieran a los arrendadores puesto que somos nosotros los que contamos con los inmuebles y podemos contruir casas habitación para darlas en arrendamiento y que respecto al inquilino éste se ha vuelto un tanto incumplido en virtud de que quieren disfru--tar de todos los bienes y servicios con que cuenta el inmueble sin pagar un solo centavo de renta y que cuando duran varios años en arrendamiento tienen la creencia de que el inmueble ya es de ellos inclusive no lo cuidan como si realmente así lo fuera dado que azotan las puertas destruyen los muebles del sanitario no pagan lo que gastan de agua y que en muchas ocasiones cuando uno les pide el inmueble como saben que el procedimiento es largo se van de la noche a la mañana adeudando por lo menos cuatro años de rentas tiempo que dura aproximadamente el juicio, aparte de todo esto --

- - - - -

cuando desocupan el inmueble lo dejan todo destruido que si sumamos la cantidad que entregaron por concepto de rentas esto no alcanza ni siquiera para hacer la reparación de un solo cuarto y que la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor en este caso es benéfica puesto que nos da oportunidad de celebrar un convenio con los inquilinos sin tener que contratarse un abogado y esperar largos años para recuperar el inmueble arrendado.

En sí las opiniones en contra fueron pocas y se concreta en los siguientes puntos señalan que no debería de permitirse la intervención de abogados dentro del procedimiento que se lleva dentro de esta institución; otra que existen proveedores que no les inquieta tener quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor en su contra puesto que ya encontraron la manera de eludir una obligación ante esta institución en virtud de que la Procuraduría Federal del Consumidor no tiene facultades para obligarlos a satisfacer la entrega de bienes o la prestación de un servicio y que así mismo esta institución se está burocratizando es decir se hacen demasiados papeleos y trámites posteriores a la audiencia conciliatoria cuando de hecho no se ha -- llegado a ninguna conciliación para resultar después de cuatro meses que no se pudo satisfacer mi queja dejando libre mis derechos para que yo acuda ante los juzgados - que corresponda lo que debería haber hecho desde un principio.

1.6.- CRITICAS A LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Prácticamente La Procuraduría Federal del Consumidor, es una institución joven que poco a poco ha venido cobrando importancia dentro de nuestro sistema político y económico, puesto que a través del tiempo se le ha venido dotando de facultades y atribuciones para adecuarla a las necesidades y a la realidad de nuestro país, básicamente las críticas a ésta institución las han realizado en su mayoría los abogados puesto que son éstos los que están en contacto directo con los trámites que se llevan a cabo ante ésta autoridad, como es el caso del licenciado Rodolfo Becerra Caletti, quien comentando las reformas y adiciones que se han hecho a la Ley Federal de Protección al Consumidor, señala " Frecuentemente se pretende desvirtuar el valor de la crítica constructiva, bajo el argumento de que una es la teoría y otra la práctica notoria falacia porque, en nuestro derecho, cuando la práctica no respeta lo ordenado por la ley, se incurre en violación de ésta..." (26)

El licenciado Rodolfo Becerra Caletti, se ha venido preocupando por que las actividades que desarrolla la Procuraduría Federal del Consumidor, se ajusten a derecho, que verdaderamente exista una base jurídica en sus determinaciones y que las peticiones e inquietudes de las partes la autoridad le de el marco jurídico para solucionar la queja lo más equitativo para ambas partes.

Al exponer sus críticas el licenciado Becerra Caletti, principia por señalar -- que la ley Federal de Protección al Consumidor emplea erróneamente el término "audiencia", cuando que originalmente el legislador atinadamente la señalo como junta

26.- BECERRA CALETTI, RODOLFO, Ob. Cit., anexos de reformas y adiciones.

de conciliación, para reforzar ésta argumentación el autor cita diversos tratadistas que coinciden en señalar que "audiencia" es un acto por el que el juez o tribunal -- oye a las partes o recibe pruebas. Y que desafortunadamente la Ley Federal de Protección al Consumidor, sigue utilizando el término de "audiencia" de conciliación, cuando que el legislador quiso mantener dentro de una junta de conciliación la intervención de la autoridad como conciliador para exhortar a las partes a dar una solución equitativa al asunto. Esta posición sería un tanto controvertida en virtud de que el Diccionario Jurídico Mexicano define a la audiencia ("Del latín audientia). Consiste en el acto, por parte de los soberanos o autoridades, de oír a las personas que exponen, reclaman o solicitan alguna cosa". (27)

Como podemos observar de la defición anterior, y siendo la Procuraduría Federal del Consumidor, una autoridad administrativa y que ante ella acuden los consumidores a interponer sus quejas en contra de proveedores o prestadores de servicio, -- bien podría adecuarse el término de "audiencia".

Continuando este autor señala que ésta autoridad turne a diversas dependencias de la Procuraduría Federal del Consumidor con el objeto de agotar la fase conciliada y asimismo aconseja que las partes se eviten de ofrecer pruebas, puesto que éste punto coincide con el autor en virtud de que se han creado una serie de dependencias o direcciones dentro de la Procuraduría Federal del Consumidor, que con el pre-

texto de darle perfecta solución a la queja lo turnan a la dirección de resoluciones para que dicte en un término aproximadamente de dos meses su resolución por la que - deja a salvo los derechos de proveedores y consumidores , como señala Becerra Caletti a donde originalmente el consumidor debió haber acudido, formándose entre tanto un expediente grueso y con actuaciones tediosas y aburridas de la pura conciliación cuando que la actuación de los funcionarios deberfa de ser mas activa y poder dictar una resolución por la que si no se llegó a una conciliación, determine inmediatamente dejando a salvo los derechos del consumidor para que los ejercite en la vfa que - le convenga, asimismo el autor propone que ante los juzgados de primera instancia -- deberfa haber un procedimiento de los consumidores y que propone su denominación como Juicio Ordinario del Consumidor u Ordinario Civil del Consumidor.

1.7. CAMPO DE ACCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DE CONSUMIDOR

Ante un congreso de doctores en derecho, celebrado en el Palacio de Minería, - de esta ciudad el 10 de junio de 1988, apuntaba el entonces Procurador Federal del - Consumidor licenciado Salvador Pliego Montes "nuestro campo de acción es fundamentalmente en el aspecto mercantil, nuestra visión en lo que significa la institución como orgullo descentralizado con funciones de autoridad y que la aplicación de nuestras normas fundamentalmente van a resolver los problemas más inmediatos que tiene la población consumidora" (28).

El decreto publicado en el Diario Oficial del 22 de diciembre de 1975, envistió de facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor de representar a los consumidores individual o colectivamente ante toda clase de autoridades que sean competentes sobre los actos o hechos que afectan al consumidor en su patrimonio y dignidad, en una manera general conciliar las diferencias, ya sea en amigable componedor árbitro designado por las partes, las diferencias entre proveedores y consumidores.

Es decir, el campo de acción de la Procuraduría Federal del Consumidor, va estar determinado en todos aquellos actos ilegales, de parte de los proveedores que mediante prácticas comerciales viciadas lesionen el poder de compra de la población -- consumidora y que se traduce en las siguientes:

A) Violación de Precios.- Esto es muy común entre los comerciantes quienes - -

- - - - -
28.- Palabras Pronunciadas por el entonces Procurador Federal del consumidor licenciado Salvador Pliego Montes, ante el Congreso de Doctores en derecho, celebrado en el Palacio de Minería el día 10 de junio de 1988.

aprovechándose de la necesidad que existe por parte de los consumidores suben desmedidamente el precio del producto o del servicio, esto es aún más acentado en las poblaciones más alejadas o periféricas al Distrito Federal y que solamente se da en -- los productos básico sino también en el servicio de transporte urbano, por ejemplo -- en el Estado de México el transporte público el 1000% más caro que en el Distrito -- Federal, y que es un transporte que necesariamente debe utilizar el consumidor, aun do que las autoridades respectivas se ven nulificadas en este renglón.

B) Ocultamiento.- entre proveedores y comerciantes se conjugan en la maniobra de ocultar aquellos productos básicos para el consumidor, con el objeto que les redi tñe mayor provecho económico y asimismo el comerciante utilizar estos productos para condicionar la venta de otros.

C) Irresponsabilidad.- aquí cabe la referencia a los fabricantes de bienes que no satisfacen las normas de calidad para la elaboración de los bienes o productos.

De aquí ha nacido la desconfianza del consumidor para adquirir bienes o produc tos nacionales, fabricantes que sin contar con una verdadera conciencia o un control de calidad, lanza al mercado un sin fin de productos que en el primer uso comienzan a fallar obligando al consumidor a tratar de hacer efectiva la garantfa, si es que - esta aún vigente, o de lo contrario sustituirlo por otro bien de mejor calidad.

Esto ha desembocado que los consumidores busquen satisfacer sus necesidades en los productos de importación, con la impresión que son mejores en calidad.

D) Incumplimiento.- Respecto a la garantía de los productos o la falta de la misma, se observa con frecuencia que la garantía que se extiende sobre un bien, no cubre en su totalidad de los desperfectos que pueda sufrir, así cuando el consumidor se presenta para hacer efectiva esta garantía, se encuentra con que ésta no ampara el desperfecto que presenta el producto.

En otras ocasiones nos encontramos que la garantía no se puede hacer efectiva directamente en la tienda o comercio donde se adquirió sino que tiene que ser directamente en la planta o en las agencias de servicio que la garantía señala, ocasionando que el consumidor debido a lo retirado que esta de su domicilio, opte por llevarlo con un técnico particular o desista en su empeño por hacer efectiva dicha garantía, razón por la que la Procuraduría Federal del Consumidor, así como los propios consumidores debemos poner mayor empeño y obligar a que en los almacenes o - - tiendas se haga efectiva la garantía del bien o producto que ahí se adquirió.

C) Lucros indebidos.- Dado el interés y necesidad del consumidor por adquirir un bien, es cuando el proveedor o comerciante saca mas ventaja puesto que elabora un contrato de compra venta con cláusulas notoriamente lesivas para la economía y - dignidad del consumidor, y que iban desde cláusulas inequitativas hasta el pacto -

del pago en dólares, con lo que adquirían un lucro indebido en detrimento del consumidor, pero no todo ha sido tarea fácil para la Procuraduría Federal del Consumidor puesto que se han encontrado casos en que se ven nulificados sus actos como es cuando el consumidor adquiere productos de importación sin el permiso correspondiente, - de los que comúnmente se llama "fayuca" y que cada día se vende con mayor frecuencia en nuestro país televisores, modulares, videocaseteras, grabadoras, estéreos, dulces etc., y que los vendedores carecen de una razón social, denominación o domicilio en ningún caso extienden factura o nota de remisión . Por lo tanto en donde pueden hacerse efectivos los actos de la PROFECO, estos por consecuencia se ven nulificados.

Pero aquí el consumidor está conciente de que adquiere un producto a sabiendas que no existe una garantía que lo proteja, tratándo de justificar que es preferible comprar el azar un producto de "fayuca" que comprar un producto nacional, deficiente y de menor calidad.

Asimismo a partir de las reformas de febrero de 1985, debido a la gran cantidad de quejas que se presentaban en ésta institución, respecto de arrendamiento de - casa habitación puesto que en ocasiones los arrendadores privaban a los inquilinos - del uso de los servicios como el agua, la luz etcétera ésta institución tiene facultades para conocer en materia de arrendamiento, pero únicamente respecto de los servicios que se desprenden con motivo de la relación contractual.

- - - - -

C A P I T U L O II.

"LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR"

- 2.1.- MOTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR (PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 22 DE DICIEMBRE DE 1975).
- 2.2.- LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y SUS ORGANOS AUXILIARES.
- 2.3.- LOS SUJETOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.
- 2.4.- DEFINICION DE CONSUMIDOR, PROVEEDORES Y COMERCIANTES.

2.1.-MOTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, (PUBLICADAS EN EL -
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 22 DE DICIEMBRE DE 1975)

Como se expuso al iniciar el presente trabajo, nuestro país no podía quedarse - al margen del movimiento mundial del consumidor, en virtud de que ya existía inquietud de un gran número de consumidores en hacer frente a las prácticas viciadas de -- comerciantes y proveedores, dado el desequilibrio social y económico que se ha venido desarrollando a consecuencia del impulso de la actividad industrial que desemboca en la elevada tasa de crecimiento en la producción de bienes y servicios.

En nuestro país el proceso inflacionario es la manifestación de una crisis generalizada que obliga a tomar decisiones a corto mediano y largo plazo, así como a - modificar estructuras nefastas para poder sobrevivir, de esta manera el Ejecutivo Federal, consideró necesario iniciar un profundo cambio en el sistema de intermedia---ción de mercancía y servicios, que como de costumbre reduce la ganancia legítima del productor y lesiona el patrimonio de la clase popular.

Fueron las organizaciones de trabajadores quienes plantearon en 1973, al entonces Presidente de la República licenciado Luis Echeverría Alvarez, la urgencia de tomar, las medidas pertinentes y necesarias para proteger al consumidor, y de manera -- total el poder adquisitivo de los grupos de menor ingreso, ya que es la clase trabajadora quien más reciente los abusos de comerciante, productores y prestadores de - servicios; así como los aumentos desmedidos de precios y de una manera muy particu--lar todos y cada uno de los peldaños de ascenso del índice inflacionario, quienes -- bajo de éste fenómeno sienten la impotencia de poder derrotarlo o cuando menos resis

tir su embestida para no caer en otros problemas sociales como la delincuencia y ser un parásito de la sociedad. Tripartitamente se conjugan las acciones sociales, administrativas y legislativas, que fueron propuestas al ejecutivo, sometiéndose en diversas ocasiones al diálogo y a la consulta con los sectores interesados en éste -- proyecto de ley, resultó una parte fundamental de un intento, la política destinada a la protección de los consumidores y un instrumento para corregir los vicios y deformaciones de comerciantes y proveedores e impulsar la actividad productiva de manera recta para el mejoramiento equitativo entre distribuidores, productores, proveedores, y comerciantes en relación con los consumidores.

El entonces presidente de la República Mexicana Luis Echeverría Álvarez, consideró que ésta iniciativa de ley venía dotada de un carácter innovador y revolucionario que residía en trasladar al campo del derecho social, algunos aspectos de la actividad económica que se encontraban dispersos y que anteriormente se regían por disposiciones del derecho privado. Esta iniciativa viene a sumarse al derecho que tutela a los grupos sociales mayoritarios y precisamente en materia de comercio la tradición jurídica y política que emana de los principios de la revolución, cuyo afecto es destacar primordialmente el interés colectivo sobre el interés particular, concluyendo que el deber constitucional que el gobierno tiene es garantizar que la mayoría no se vea lesionada y utilizada por la acumulación de poder en pequeños grupos en detrimento de los consumidores.

La acción de los Poderes Legislativo y Ejecutivo, mediante la expedición de la

de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vendrá a cumplir un propósito común - que se había venido desarrollando para asegurar la vigencia de un ordenamiento que se adecuara a las necesidades de nuestra época para la existencia de una justicia social y garantizar la libertad de los consumidores. Dentro del comercio exterior, las relaciones entre los diferentes países subdesarrollados y en aquellos que tienen -- una posición hegemónicas, fijan en su exclusivo beneficio tanto los precios de las materias primas como aquella a las que las naciones más pobres han de adquirir y - que forzosamente han de aceptar repercutiendo en la población consumidora ésta introducción de mercancía sin control. "la creación de la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor y las disposiciones relativas a la vigencia y a la aplicación de sanciones por incumplimiento de la ley, reafirma el carácter de derecho social que se atribuye a sus preceptos. Las sanciones administrativas y las acciones que corresponden a la procuraduría son medios para que la colectividad asegure el cumplimiento de normas imperativas, independientemente de la responsabilidad en que los proveedores incurran frente a los particulares afectados." (29)

Debemos apuntar que con anterioridad a 1976, las quejas que por deficiencias - de un producto o en la prestación de un servicio, éstas se interponían ante la Procuraduría de Justicia, en los Tribunales de primera instancia, pero la mayoría de - éstas se hacían llegar a la extinta Secretaria de Industria y Comercio, pero en ningún momento existía un mecanismo o forma que satisficiera la queja de los particulares, ya que únicamente se concretaban en recibirla y practicar una inspección y en su caso sancionar al comerciante , sin que hubiera una opción por parte del pro-

veedor en satisfacer la queja, debido a que en escasas ocasiones el proveedor y el consumidor llegaban a comparecer ante alguna autoridad.

Para el estudio y dictámen de la iniciativa de ley la Cámara de Diputados, la turnó a las Comisiones Unidas, Primera de Trabajo, de Productividad, de Comercio Interior de Estudios Legislativos, quienes señalaron la clara necesidad para frenar el deterioro del poder adquisitivo del salario con las respectivas medidas que se encaminen a la estructura de la economía como a sus deformaciones exteriores, -- siendo el proyecto de ley un serio intento para hacer más efectiva la política de protección al consumidor y satisfacer el ejercicio de sus derechos mediante instrumentos que le permitan no solo defenderse de injusticias repetitivas sino participar en la toma de decisiones de las relaciones comerciales, " el proyecto de ley no es una simple complicación de normas, sino un ordenamiento nuevo e integral, -- coherente en sus distintos capítulos y congruente con la estrategia gubernamental que tiende a distribuir equitativamente el ingreso, desarrollar los recursos humanos y atenuar hasta lo posible en las actuales circunstancias las desigualdades -- sociales. " (30).

El 28 de noviembre de 1985, tuvo lugar la comparecencia ante la Cámara de Diputados del Exsecretario de Industria y Comercio, dependencia ya extinta, José -- Campillo Sáinz, con el objeto de que ampliara los fundamentos del Poder Ejecutivo, en relación a la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, destacando los siguientes puntos que se transcriben, "La Ley Federal de Protección --

al consumidor, que el señor Presidente de la República ha sometido al honorable Congreso de la Unión, responde a necesidades apremiantes de nuestra época y a los objetivos que se ha trazado la actual administración para ser más justa nuestra vida colectiva y para emplear las normas tutelares en favor de las mayorías independientes de la insolencia o de poder de grupos minoritarios, la política del señor Presidente Echeverría se dirige a la protección de las clases mayoritarias de México.

Consiste ella en la existencia de un régimen como el nuestro, en el que el Estado se preocupa por tutelar a quienes menos poseen, a quienes requieren de la protección de la autoridad, y por expedir normas imperativas que impidan que las desigualdades reales en lo económico o en lo social conduzcan a formas de subordinación que impidan el efectivo ejercicio de las libertades.

Sabe el gobierno que el rico se amuralla en sus riquezas, y que es el menesteroso quien demanda la protección de los poderes públicos para no ser víctima de explotaciones que conducirán en el fondo a la pérdida de su libertad.

Por eso, una forma de perfeccionamiento de la democracia. Cuando hay desigualdades reales que conducen a la explotación de unos hombre por otros, la libertad padece, y sería simplemente una burla decir que esos hombres son soberanos y puedan -- ejercer plenamente sus derechos. Para que lo sean, es necesario que el Estado, los proteja y cree las condiciones indispensables para que puedan efectivamente ejercer los

los derechos que la ley les conceda.

Con esta iniciativa, se regulan las relaciones entre los proveedores y los consumidores que, en su inmensa mayoría reclaman también protección y tutela. Se trata así de proteger al consumidor contra los abusos de que podría ser víctima y que quizás él mismo pudiera aceptar impulsado por su necesidad, por su ignorancia, por su mala situación económica, por su inferioridad frente aquél proveedor o comerciante que trate de aprovecharse de esas circunstancias. La Ley ha respondido a la iniciativa y a las aspiraciones formuladas por el movimiento obrero organizado del país, que tomó parte muy importante en su elaboración.

Esta ley se inserta, pues, en toda una política de desarrollo tendiente a lograr una distribución más equitativa del producto nacional y al mismo tiempo, tiende a hacer más eficiente nuestro aparato productivo y a corregir ciertos vicios y deformaciones de los sistemas de comercialización, que han venido afectando tanto al productor como al consumidor. Es obligación del Estado intervenir mediante la aplicación de normas que eviten ciertos abusos y que al establecer una mayor igualdad y justicia en el trabajo de las partes, aseguren al comprador el ejercicio efectivo de su libertad.. " (31)

Es así como el día 5 de febrero de 1976, entra en vigor la Ley Federal de Protección al Consumidor, en donde cada una de sus normas van encaminadas en proteger y

31.-PALABRAS PRONUNCIADAS POR EL LIC. JOSE CAMPILLO SAINZ, EL DIA 28 DE NOVIEMBRE DE 1975, EN LA COMPARECENCIA QUE TUVO ANTE LA H. CAMARA DE DIPUTADOS.

y tutelar los derechos del consumidor, lo que viene a corroborar que la ley viene a dar un cambio radical en las relaciones de proveedores, comerciantes con el poder adquisitivo del salario de los trabajadores, evitando la práctica lesiva de las clases populares, evitando engaños publicitarios, la efectiva garantía de los productos evitar el acaparamiento de los productos básicos en unas cuantas manos, certidumbre de que los productos que se ofrecen sean de buena calidad y la seguridad que el que los adquiera tenga la plena conciencia de producto que compra etc., es decir, es un ordenamiento o una arma que los consumidores tiene a la mano para hacer valer sus derechos, como resultado de sus reclamaciones.

Cabe hacer la observación que en ningún momento de sesiones de la Cámara de Diputados hubo la intención de dotar en la Ley Federal de Protección al Consumidor, de normas que regularan las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, como se ve más adelante en el desarrollo del presente trabajo únicamente se incluyen normas que rigen las relaciones comerciales en la adquisición de un producto o en la prestación de un servicio.

2.2.- LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y SUS ORGANOS AUXILIARES.

Señala el artículo 1º de la Ley Federal de Protección al Consumidor "Las disposiciones de esta Ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social. Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario.

La aplicación y vigilancia en la esfera administrativa de las disposiciones de la presente Ley, a falta de competencia específica de determinada dependencia del -- Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Serán órganos auxiliares para la aplicación y vigilancia de lo dispuesto en esta Ley toda clase de autoridades federales, estatales y municipales. Los agentes del Ministerio público Federal orientarán a los consumidores respecto de los alcances de esta Ley, los procedimientos y las autoridades competentes para conocer de sus quejas..." (32)

Del artículo anterior podemos separar los siguientes elementos:

- a) Las disposiciones que la contienen rigen en toda la República;
- b) Son de orden público e interés social;
- c) Son irrenunciables por parte de los consumidores;

d) Son aplicables leyes, costumbres, prácticas, usos, estipulaciones contractuales en contrario;

e) Las autoridades federales, estatales y municipales son órganos auxiliares para la aplicación y vigilancia de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Al especificar que las disposiciones de la Ley rigen en toda la República, resalta su carácter Federal, sin embargo hay disposiciones de aplicación local como es el caso en materia de arrendamiento de inmuebles para habitación, ya que así lo dispone el artículo 2° de la Ley Federal de Protección al Consumidor "que toda vez -- que los arrendadores y arrendatarios quedan sujetos al cumplimiento de las disposiciones de ésta ley, , para tal efecto es de aplicación local en el Distrito Federal siempre y cuando sea de inmuebles destinados a la habitación."(33)

Cabe preguntarnos, porque el legislador determino la aplicación local, en el Distrito Federal, la respuesta es clara, puesto que obedece al grave problema que se vive en ésta entidad que concluye en la escasez de vivienda, puesto que los arrendadores, ya no quieren dar en arrendamiento sus inmuebles para habitación, sino para local comercial, oficinas, talleres, etc., debido a que en éste renglón reciben mayor utilidad y seguridad contractual. Esta exagerada protección al inquilino, vino a crear una mayor desconfianza en el arrendador, puesto que no sólo ha decidido en dejar de construir inmuebles para darlos en arrendamiento para habitación, sino que ha determinado no dar más los que tiene, prefiriendo vender todo el inmueble que darlo en arrendamiento, ya que en estas circunstancias el arrendador se ve amenazado no sólo

en sus intereses, sino en su propiedad, por esta razón se ha visto la escasez de vivienda en el Distrito Federal, cabe imaginarnos la tarea diaria de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, que cotidianamente decretan el lanzamiento de inquilinos de algún inmueble, que forzosamente éste problema se traslada a otro lugar, como -- puede ser al Estado México, en su área metropolitana principalmente, en donde ya se empieza a sentir la magnitud que representa el problema inquilinario. El problema de la vivienda no se soluciona emitiendo normas protectoras para una de las partes de la relación contractual en detrimento de la otra, ni mucho menos facultando a diversos organismos para tratar de dirimir este conflicto, sino que se logra a través de un ordenamiento jurídico que contenga normas equitativas para ambas partes, siendo el Estado quien realice la tarea de estimular al arrendador, para que éste tenga la seguridad jurídica, social y económica, y se vea motivado en la construcción de inmuebles para habitación, ahora bien, en lo personal creo que la voluntad del Legislador, al sujetar al arrendador y arrendatario al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, fué con el fin de proteger al inquilino de que no se le privara de los servicios inherentes al contrato como: el agua, luz, etc.

En virtud de que las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, son de orden público y de interés social, en consecuencia estas son irrenunciables para los consumidores, los artículos que componen esta ley tiene la finalidad de proteger al consumidor en sus relaciones comerciales, cada una de ellas esta dirigida a diferentes aspectos de manera que el consumidor en cada acto comercial encuentra un respaldo jurídico, ya sea en la compra de un bien o en la prestación de un --

- - - - -

servicio. Es decir que el producto deba cumplir las normas tales como cantidad, peso, medida, ingredientes etc., en la prestación de un servicio los terminos claros y precisos del contrato, garantía y en que consiste ésta; que el proveedor exponga con claridad en que consiste la oferta, etc.. De tal forma que si el consumidor pudiera renunciar a las disposiciones de la Ley, sería tanto como si no existiera siendo en consecuencia obsoleta y fuera de la realidad de nuestro país.

Existen momentos en que la ley Federal de Protección al Consumidor, no puede -- sujetar al consumidor por el hecho de que sus disposiciones sean irrenunciables -- cuando ésta indirectamente sea en perjuicio del consumidor al efecto el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, dictó la siguiente jurisprudencia: LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, FASE CONCILIATORIA EN LA, NO ES NECESARIO AGOTARLA PARA PODER EJERCITAR LOS DERECHOS EN LA JURISDICCION ORDINARIA(Artículo 59,fracción VIII, inciso f), en vigor hasta el 7 de febrero de 1985).-De la exposición de motivos de la iniciativa presidencial de la Ley Federal de Protección al Consumidor, aparece que la finalidad central de dicha ley es la de proteger a los consumidores frente a los proveedores en las relaciones comerciales que entre ellos se -- suscitan, por existir desigualdad entre las partes contratantes, ya que ordinariamente es preponderante la posición del proveedor; por tanto aunque es cierto que dicha ley constituye un ordenamiento de orden público cuyas disposiciones, irrenunciables por los consumidores, son aplicables cualquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario, --

igualmente cierto resulta que el contenido básico de la irrenunciabilidad de tales normas, se refiere al trato comercial que tienen con los proveedores, en cuanto pueda trascender a los actos jurídicos en donde aquéllos resulten perjudicados por la aceptación de estipulaciones que rompan la equidad que el Estado vigila; además, si la Ley en comento y los organismos que crea, tienen por objeto primordial la protección del consumidor, resulta inaceptable que la irrenunciabilidad de sus normas se invoque en perjuicio de éste; así, los derechos que en la Ley se consignan no tienen que ser necesariamente aplicados cuando se menoscabe, destruya o demerite una situación jurídica que por circunstancias ajenas a dicho ordenamiento ya favorece al consumidor, pues ello lo obligaría a aceptar situaciones o a seguir procedimientos que en realidad lo perjudican, imposición que la misma Ley en estudio no consigna; por ende debe declararse infundada la pretensión del proveedor que invoca la irrenunciabilidad de dichas normas, pretende destruir en segundo grado la reclamación civil -- porque el consumidor no agotó la fase conciliatoria, cuando ésta ya obtuvo en primera instancia." (34)

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1594/85.-Distribución y control Eléctrico. S.A..-28 de febrero - de 1986.-Unanimidad de votos.- ponente :Rafael Corrales Gonzalez.-Secretario -- Arturo Ramírez Sánchez.

Informe 1986. Tercera Parte. Tribunales Colegiados. Pág. 173.

La jurisprudencia que antecede concluye que la irrenunciabilidad debe entender

se de manera personal, a contrario sensu, respecto de aquellas disposiciones de la Ley que beneficien al consumidor y que de ninguna manera deben interpretarse en su perjuicio.

Se ha suscitado confusión respecto del papel que juegan los órganos auxiliares para la aplicación y vigilancia de la Ley Federal de Protección al consumidor, puesto que ésta señala a las autoridades federales, estatales y municipales; es decir indistintamente podría plantearse una queja por la deficiencia de la prestación de un servicio, ante la Procuraduría Federal del Consumidor o el Presidente Municipal, la respuesta la podríamos obtener deduciendo de la siguiente manera, si la Ley específica que las autoridades estatales, federales y municipales, son órganos auxiliares quiere decir que en aquellos lugares donde no exista una Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor, entonces la queja podrá plantearse ante estos órganos auxiliares, por esta razón a manera personal considero que a este párrafo del artículo primero de la Ley debería adicionarse esta aclaración quedando de la siguiente manera : Serán órganos auxiliares en aquellos sitios o lugares donde no resida alguna Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor, para la aplicación y vigilancia de lo dispuesto en esta Ley toda clase de autoridades federales, estatales y municipales.

Asimismo se impone la obligación a los agentes del Ministerio Público Federal , de orientar a los consumidores respecto de los alcances de la Ley Federal de Protec-

ción al Consumidor , los procedimientos y las autoridades competentes para conocer de sus quejas. Respecto de este punto comenta el licenciado Rodolfo Becerra Caletti, que tanto la Ley Organica de la Procuraduría General de la República, ni su reglamento preven que dicha obligación puesto que dentro de su esquema de trabajo el Ministerio Público Federal, es una tarea difícil de cumplimentar (35).

Además que podría orientarlos el Agente del Ministerio Público Federal, a los consumidores, pues lo mismo que pudiera decirles el titular de cualquier otra dependencia, es decir que si tienen alguna queja deben tramitarla ante la Procuraduría -- Federal del Consumidor, él es el organismo que los protege y tutela, a éste únicamente se limitarían dichas autoridades.

35.-Cfr. Rodolfo Becerra Caletti, anexo de reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor .

2.3.- LOS SUJETOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Es importante que en todo ordenamiento jurídico, leyes o reglamentos, se determinen con toda precisión los sujetos obligados a observar y cumplir las disposiciones que ellas determinan, así la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 2o. determina " 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 de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino es arrendamiento para habitación". (36)

Los últimos párrafos en materia de arrendamiento fueron adicionados mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, esto se hizo con motivo o que el legislados quizá preever que los inquilinos no iniciaran un procedimiento largo y costoso, cuando éstos sufrieran un menoscabo en sus derechos como arrendatarios es decir, que de manera pronta y expedita se resolvieran cuestiones que sin ser de fondo afectaban directamente al arrendatario como es el caso que el arrendador le cortarà la luz o el agua o estorbara el libre acceso del inquilino a la vivienda y de manera muy especial con destino a la habitación pretendiendo de esta forma proteger al nucleos de población a la habitación, también obede

ce a que en esta misma fecha se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario que de igual forma obedecía al grave problema que enfrentaban los arrendatarios debido a la escases de vivienda y que de manera particular quizá preeverse que estos juzgados se saturaran con problemas inquilinarios en cuanto a los servicios distra- yendo de esta forma la función primordial de estos juzgados que es la de resolver -- las controversias que se susciten entre arrendador y arrendatario.

Debemos advertir que en la Ley Federal de Protección al Consumidor no contiene disposiciones que consagren los derechos y obligaciones tanto de arrendadores como de arrendatarios, por el contrario señala toda una serie de disposiciones relativa - a la protección de los derechos de los consumidores al adquirir algún producto o en la prestación de un servicio, es decir en áquellas relaciones comerciales entre pro- veedores y consumidores en donde pudiese resultar lesionado el consumidor, las úni- cas regulaciones que encontramos en materia de arrendamiento en la Ley Federal del Consumidor son las contenidas en los siguientes artículos: el artículo 3o bis, que - señala que las figuras de arrendador y arrendatario deben de entenderse de acuerdo de como los define el Código Civil del Distrito Federal; el artículo 30 que se refie- re que cuando el arrendatario a hecho pago con exceso de la renta pactada cuando -- ésta se trate de arrendamiento para habitación ésta la puede recuperar en los térmi- nos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el artículo 57 bis, que señala - la facultad de la Procuraduría Federal del Consumidor para defender los derechos -- de los arrendatarios para habitación en Distrito Federal y el artículo 59 bis, que

- - - - -

se refiere al procedimiento que se lleva a cabo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, desde que se plantea la queja hasta que se dicta la resolución respectiva señalando que a éste respecto esta autoridad tendrá esas mismas facultades de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios. (37)

El licenciado Rodolfo Becerra Caletti, al conocer las adiciones al artículo 2o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, concernientes en materia de arrendamiento, comento que el contrato de arrendamiento dada su naturaleza se encuentra regido por disposiciones del Código Civil, y que por lo tanto no se encuentra dentro de los artículos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, además no aclara a quien deba corresponder la calidad proveedor y quien de consumidor, puesto que si se atiende a la capacidad económica es notorio que muchos inquilinos pertenecen a un nivel superior al de su arrendador y que dado que las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor se refieren a proveedores o a consumidores que son calidades totalmente diversas a aquellas a las que pertenecen los arrendadores y arrendatarios, por lo tanto se obliga a éstos a cumplir la Ley, pero que como no existen disposiciones que cumplir no debe de cumplir nada comparado de una forma complementaria, lo mismo resultaría si el artículo ordenará a ejidatarios y latifundistas al cumplimiento de ésta Ley.

Al celebrarse un contrato de arrendamiento, las partes por este acto adquieren derechos y obligaciones que son reguladas por el Código Civil, es decir sus relacio-

- - - - -

nes contractuales se van a regir en el campo del derecho privado, de igual manera -- las diferencias que puedan surgir entre ambas partes por el incumplimiento de una -- obligación o la privación de un derecho deben ventilarse ante los juzgados competentes en este caso a los de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, quien -- el juez respectivo determinará judicialmente ese derecho condenando o absolviendo a la parte que haya incumplido con sus obligaciones, por lo tanto si la Procuraduría -- Federal del Consumidor asumiera este papel estaría invadiendo una esfera que no le -- corresponde atentando en contra del principio de división de poderes, en consecuen-- cia asumiendo una actitud anticonstitucional.

El artículo 2o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor hasta antes de -- las reformas y adiciones que se le hicieron respecto a la materia de arrendamiento -- determinará de manera clara y precisa todos aquellos sujetos que de manera directa o -- indirecta desarrollan una actividad de producción, distribución o comercialización -- de bienes o prestación de servicios a los consumidores; manteniendo congruentemente estos sujetos con las disposiciones de esta Ley.

Así mismo, el artículo 4o. de la Ley de Protección al Consumidor nos presenta la excepción al artículo 2o. de la misma al determinar que los servicios que se pres-- tenten en virtud de un contrato o relación de trabajo, el servicio público de banca y crédito y los servicios profesionales cuando estos no se incluyan el suministro de bienes y productos o la prestación de servicios distintos a lo estrictamente profesional

- - - - -

les o que los materiales empleados en la ejecución del trabajo de su profesión sean distintos a los convenidos. De lo que podemos deducir que únicamente se refiere a - áquellos sujetos que hagan del comercio su ocupación habitual y no de áquellos que de manera accidental realicen actos de comercio a mayor abundamiento transcribo la - jurisprudencia 307 emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito que señala "LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR NO ES APLICABLE EN COMPRA VENTAS DE INMUEBLES CELEBRADAS EVENTUALMENTE ENTRE PARTICULARES.- De acuerdo con lo establecido en los artículos 2o. y 3o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor ésta es aplicable entre otros casos, tratándose de contratos de compraventa de inmuebles, - sólo cuando el vendedor es una persona física o moral cuya ocupación ordinaria es - la realización de operaciones de este tipo, pues en este caso se trataría de personas que hace del comercio su ocupación habitual, pero si dos personas físicas o morales celebran excepcionalmente un contrato de compraventa respecto de un inmueble, el mencionado ordenamiento no resulta aplicable para resolver las controversias que se susciten con motivo de tal contrato. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMOSEXTO CIRCUITO. Amparo directo 336/86.- Francisco Ferro Rangel.- 7 de octubre de 1986.- Unanimidad de votos.- Ponente: Juan Solórzano Zavala.- Secretario: Sergio Rafael Barba Crosby. Informe 1986. Tercera Parte. Tribunales Colegiados. Pág. 595". (38)

Considero de una manera personal que el artículo 2o. de la Ley Federal de Protección, debería señalar con precisión a que disposiciones de ésta quedan obligados a cumplir arrendadores y arrendatarios o de otra manera señalar la Procuraduría Fede

ral del Consumidor, podrá intervenir en las relaciones de arrendadores y arrendatarios, cuando éstos últimos se vena afectados en los servicios que se presumen que son con motivo o derivados del mismo contrato de arrendamiento.

2.4.- DEFINICION DE CONSUMIDOR, PROVEEDOR Y COMERCIANTE.

Dentro de nuestra vida cotidiana, escuchamos con frecuencia los términos, consumidor, proveedor y comerciante, son tan comunes que cuando oímos decir el comerciante inmediatamente lo identificamos con el dueño o encargado de una tienda comercial y así mismo lo asemejamos con la figura del proveedor; lo mismo sucede al oír el término de consumidor nos imaginamos a la persona que adquiere un producto, pero para poder identificar plenamente y tener delimitados cada concepto citaremos primeramente como los define el diccionario para juristas: "Consumidor.- adj. y S. que consume. Proveedor.- rar,- m.f.- persona encargada de abastecer de lo necesario a un ejército, empresa u otras entidades de gran consumo. Comerciante.- p.a. de comerciar que comercia// com. persona a quien son aplicables las especiales leyes mercantiles// persona que hace profesión de la compra y venta de mercaderías." (39)

Por consumidor el diccionario jurista mexicano lo define "(Del latín consume--re) consumir, según el diccionario de la academia es gastar comestibles u otros géneros". (40)

Así por lo general todos los diccionarios coinciden en definir los términos -- antes anotados, respecto de los comerciantes podemos remitirnos a lo que señala el artículo 3o. del Código de Comercio que señala: "Art. 3o, se reputa en derecho comerciantes:

- I. Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria:

39.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN.- Ob.Cit. Pág. 309,273,1098.

40.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Ob. Cit. Pág. 677.

II. Las Sociedades Constituidas con arreglo a las Leyes mercantiles;

III. Las Sociedades Extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio" (41)

El artículo 3o de la Ley Federal de Protección al Consumidor de manera particular los define de la siguiente manera "Para los efectos de esta Ley por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicio. Por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o. [es decir industriales, prestadores de servicio empresas de participación estatal, organismos descentralizados, órganos del estado en cuanto desarrollen actividades de prestación, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores-]. por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada cuyo objeto sea la compra venta de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes." (42)

Retomando la materia motivo del presente trabajo, podemos observar que la Ley Federal de Protección al Consumidor al definir cada uno de los conceptos de consumidor proveedor y comerciante lo hace de una manera que en cada uno de ellos atribuye una serie de funciones, por ejemplo en el de comerciantes señala en su última parte a los que otorgan el uso o goce temporal de dichos bienes haciendo referencia a bienes haciendo referencia a bienes muebles o inmuebles pretendiendo con este acto ha--

41.- "CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIS".50 Ed. Edit. Porrúa, S.A. pág. 3 México, 1988.

42.- "LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR". Ob.Cit. Pág. 9.

cerlo semejante a lo que dispone el Código Civil para el Distrito Federal, respecto - al arrendador y arrendatario es decir, que se hayan obligado recíprocamente uno a -- conceder el uso o goce temporal de una cosa y el otro a pagar por ese uso o goce - - un precio cierto. Así de esta manera encontramos la razón por la cual la Ley Federal de Protección al Consumidor pretende igualar el concepto de consumidor con el arrendatario y el de proveedor con el de arrendador, que sin embargo, en estricto derecho se trata de personalidades completamente diferentes, puesto que e una se rigen por - disposiciones del derecho público y en la otra por normas de derecho privado.

La Ley Federal de Protección al Consumidor pretende erróneamente que el proteger y tutelar los derechos del arrendatario salvaguarda al más "débil" cuando que en realidad éste en ocasiones tiene mucho más bienes que el propio arrendador, por tal motivo ésta Ley debería proteger a ambas partes para el efecto de que exista equilibrio entre las partes, y que el arrendador sienta el respaldo y la seguridad contractual dentro del campo del derecho.

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

" EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL "

- 3.1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO
- 3.2.- CONCEPTO DE ARRENDATARIO
- 3.3.- CONCEPTO DE ARRENDADOR
- 3.4.- DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN EL --
DISTRITO FEDERAL EN CUANTO A SU PROTECCION --
POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.
- 3.5.- CONCEPTO DE CONTRATO
- 3.6.- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINA--
DAS A LA HABITACION.
- 3.7.- DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRI
TO FEDERAL, SU CREACION.

3.1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento en México, se ha tornado un problema fundamental, sobre todo si se trata de inmuebles destinados a la habitación, pues en la práctica diaria podemos observar que dentro del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, - los juzgados que más demandas captan son precisamente los de Arrendamiento Inmobiliario. Ahora bien para determinar específicamente que es el arrendamiento mencionaremos algunas definiciones de autores contemporáneos:

Rafael de Pina, define como arrendamiento "El Contrato en virtud del cual una parte cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante un precio cierto que recibe la denominación de renta o alquiler." (42)

Ramón Sánchez Medal.- señala "Que el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto." (43)

Rafael Rojina Villegas.- menciona " se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (44).

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398 primer párrafo - señala 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 ese uso o goce un precio cierto.

De todo lo anterior como podemos observar en tanto a las definiciones que es-

42.- DE PINA, RAFAEL. "DICCIONARIO DE DERECHO CIVIL" 13a. Ed. Edit. Porrúa, S.A. México 1985, Pág. 99.

43.- SANCHEZ MEDAL, RAMON. "DE LOS CONTRATOS CIVILES". 6a. Ed. Edit. Porrúa, S.A. México 1982, Pág. 190.

44.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL". 11a. Ed. Edit. Porrúa, - S.A., México 1979, pág. 214.

tas se transcribieron coinciden en señalar que el arrendamiento es un contrato y que por lo tanto intervienen dos partes en este caso el arrendador y el arrendatario desprendiéndose por tal motivo elementos reales y elementos personales; dentro de los elementos reales tenemos la cosa y el precio, dentro de los elementos personales -- evidentemente lo constituyen las partes que intervienen en el arrendamiento como son el arrendador y el arrendatario.

Debemos considerar lo que dispone el artículo 2400 del Código Civil, que señala que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse excepto áquello que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente -- personales. De ahí que podemos afirmar que es erróneo que la Ley Federal de Protección al Consumidor de igual manera señale al arrendatario con el consumidor puesto -- que de la relación contractual de arrendamiento prácticamente no se consume nada. Y dado que se trata de un acto jurídico en donde se manifiesta la voluntad de las partes en celebrar un contrato de arrendamiento tales conductas se rigen en el campo -- del derecho privado en donde se contempla tanto las obligaciones que nacen por este acto así como los derechos que adquieren, disposiciones que no regulan la Ley Federal de Protección al Consumidor, concretándose únicamente a disponer en su 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 arrendatarios.

- - - - -

De manera personal, considero que el arrendamiento no puede asemejarse con la realización de un acto comercial, puesto que, en el primero tiene la característica de ser de tracto sucesivo, es decir, que por su naturaleza misma necesita una duración determinada para que pueda tener vigencia, por el contrario en el acto comercial, éste se agota en el mismo momento de su adquisición, que en la mayoría de los casos, la compra de un producto no se restituye con posterioridad, como por ejemplo en el supuesto de que un consumidor adquiera una licuadora, que después de haberla usado por cierto tiempo la devuelva al proveedor o comerciante, o en la compra de productos básicos, ya que el dato característico es que se trata de bienes o prestación de servicios que en determinada forma se consume y que así encuentran su regulación dentro de la Ley Federal de Protección al consumidor..

3.2.- CONCEPTO DE ARRENDATARIO.

El diccionario para juristas define al arrendatario "(de arrendar) que toma algo en arrendamiento." (45)

Rafael de Pina Vara, los define como "La persona que toma en arrendamiento alguna cosa" (46)

Nuestra legislación civil dispone que todas las personas que exceptuadas por la Ley son hábiles para contratar por lo tanto la capaciead para ser arrendatario evidentemente la tienen áquellas personas que no tengan prohibición especial señalando al efecto el Código Civil que los magistrados jueces y cualquier otro empleado público puedan tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan (artículo 2404), nuestra Legislación se ha preocupado que en determinada forma algún funcionario pudiera sacar ventaja en los asuntos que intervengan causando u deterioro en el patrimonio del arrendador y un beneficio personal repercutiendo en el sentido imparcial que las autoridades tienen en la impartición de justicia.

Asimismo, no podrán ser arrendatarios los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos respecto de los bienes que expresamente administran. Para el caso de los tutores tal restricción a sido mucho más estricta ya que no pueden arrendar los bienes del incapacitado ni con licencia judicial ni en almoneda ya que de celebrarlo este arrendamiento sería nulo y causa suficiente para que sea removido de su cargo, en este aspecto el Legislador a concretado la protección de los bienes del incapacitado, ya que de no existir esta norma el tutor podría

45.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN ."DICCIONARIO PARA JURISTAS". 1a.Ed. Edit. Mayo México 1981, pág. 125.

46.- DE PINA VARA, RAFAEL. Ob.Cit. Pág. 100

obtener un beneficio personal con los bienes del incapacitado, así mismo el Legislador ha hecho extensiva esta prohibición señalando que no solo el tutor no pueda -- arrendar estos bienes si no, que no podrá hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. De tal forma considero que arrendatario es la persona física o moral capaz de recibir en arrendamiento un bien determinado sin ninguna limitación legal.

Asimismo, encontramos que la Ley Federal de Protección al Consumidor en las -- actuaciones que se realizan ante la Procuraduría Federal del Consumidor las dos calidades en una misma persona es decir, que señala al consumidor cuando se trata de una queja en materia de arrendamiento las denomina como consumidor-arrendatario, personalidades que como hemos visto son completamente diferentes que en un caso se refiere a la de un acto meramente comercial y en el otro una personalidad adquirida por la -- celebración de un contrato y que como hemos venido señalando una sí se adecua a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor mientras que la otra se encuentran regidas por el derecho civil y que por lo tanto cae dentro del derecho -- privado y que en esta legislación es donde se encuentran perfectamente numeradas las obligaciones que adquiere el arrendatario por la mera celebración del contrato de -- arrendamiento, acto jurídico que da plena vigencia y el derecho para acudir ante los tribunales competentes a deducir sus derechos, lo que podemos pensar es que la Ley - Federal de Protección al Consumidor quizá que de una manera rápida y sin tener que - acudir el arrendatario a los servicios de un abogado y hacer más efectivos sus dere-

- - - - -

chos en cuanto se ven afectados respecto de los servicios que se derivan propiamente del contrato de arrendamiento. Personalmente considero que la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, preventivamente al conocer de cuestiones del arrendamiento debe de hacerlo de manera que asesore y oriente a las dos partes es decir, que les haga saber los derechos y obligaciones que han adquirido al celebrar un contrato de arrendamiento, ya que como hemos visto no se encuentra bien determinado a quien corresponde la calidad de proveedor o consumidor con la relación arrendador arrendatario.

3.3.- CONCEPTO DE ARRENDADOR.

Al analizar la definición de arrendamiento señalabamos que se desprendían de ésta los elementos personales como son el arrendador y el arrendatario los que definimos por separado para conocer más detalladamente como se diferenciaban al respecto el jurista Rafael de Pina Vara señala que "llamase arrendador a quien cede el uso -- y disfrute de la cosa".(47)

Para dar en arrendamiento un bien mueble o inmueble debe tenerse plena legitimación sobre él, así el dueño de un inmueble puede darlo en arrendamiento pero quien no sea dueño puede celebrar el contrato de arrendamiento ya sea por autorización de quien lo sea mediante un poder o por que así lo disponga la Ley en caso de los administradores de cosa ajena.

El Código Civil, también señala ciertas limitaciones para aquellas personas -- para dar en arrendamiento como es el caso de que el copropietario de una cosa indivisa no puede dar en arrendamiento sin el consentimiento de los demás copropietarios; así mismo cuando el inmueble se encuentre hipotecado el dueño no podrá darlo en -- arrendamiento sin el consentimiento del creador hipotecario por el término que exceda de la duración de la hipoteca, de igual forma el albacea necesita el consentimiento de los herederos o legatarios para dar en arrendamiento los bienes de la herencia por más de un año, asimismo, las personas que ejerzan la patria potestad no podrán dar en arrendamiento los bienes de su representado por más de cinco años; el -- tutor necesita la autorización judicial y del curador para dar en arrendamiento los

bienes del incapacitado por más de cinco años; el depositario judicial tiene facultades para dar en arrendamiento la finca urbana siempre y cuando el monto de la renta no sea menor de la que al tiempo de verificarse el secuestro rindiera la finca o departamento; los apoderados generales para actos de administración requieren de cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de su representado.

Como se transcribió con anterioridad y como es sabido, el Derecho Civil, concentra los derechos y obligaciones, tanto de arrendador como de arrendatario, que de una manera especial cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación, existe entre otras la obligación del arrendador de registrar ante la autoridad competente el contrato de arrendamiento y entregarle una copia registrada al iquilino, obligación que podríamos señalar, no se requiere cuando el arrendamiento recae sobre un local comercial. Dentro del capítulo IV del Código Civil, que se refiere al Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, dado que éstas son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables, en este caso el arrendador no podrá imponer al inquilino aquellas obligaciones en contra de lo preceptuado en este capítulo u obligarlo a que renuncie a ellas, ya que el Legislador previno esta situación señalando que en este caso se tendrían por no puestas.

De la misma manera la Ley Federal de Protección al Consumidor, en virtud de que las normas para los inquilinos para casa habitación, son de interés público e irrenunciables, se avocó a tutelar y defender los derechos de los inquilinos igualando

- - - - -

estos derechos con los que se consagran en su ordenamiento respecto del consumidor así de esta forma pretende que se esta protegiendo a parte más débil cuando que de hecho se le ésta perjudicando ya que de una manera indirecta se esta enfrentando -- arrendador contra arrendatario.

De manera personal me atrevo de acuerdo a lo anterior a exponer una defini- - ción de arrendador. Es la persona física o moral que se encuentra plenamente legiti- mada sobre el bién para celebrar un contrato de arrendamiento y conceder el uso o -- goce temporal de dicho bien a cambio de un precio cierto.

3.4.-DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN EL DISTRITO FEDERAL, EN CUANTO A -
SUPROTECCION POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Debido aumento de quejas que se presentaban en la Procuraduría Federal del Consumidor, que radicaba principalmente en las diferencias entre arrendadores y arrendatarios en aquellos casos en que el arrendador privaba de los derechos del arrendatario en el uso y goce pacífico del inmueble arrendado; casos en que el arrendador como dueño del inmueble o la persona que tuviera la autorización legal para darla en arrendamiento, arbitrariamente les cortaba el agua a la hora que él deseara, cerrar la puerta a determinada hora, cobrar cuotas exageradas por concepto de luz y agua, - situaciones en que el inquilino por las necesidades de seguir habitando el inmueble, ya sea por estar cerca de su fuente de trabajo, o porque su familia ya se encontraba radicando desde hace mucho tiempo en ese lugar y encontraba todos los servicios al alcance de su habitación, por esta razón tenfa que venir soportando en algunos casos las exigencias del arrendador, y que por lo tanto serfa exagerado que el inquilino acudiera a un juzgado de primera instancia iniciando una demanda larga y costosa para hacerle saber al juez que su casero le cierra las puertas de accesos a la vivienda a las diez de la noche, o para manifestarle que los días domingos el arrendador no le permite que lo visiten sus parientes. Sin embargo cabe la posibilidad de que el inquilino pudiera demandar los daños y perjuicios que pudieran derivarse por la falta de los servicios a que tiene derecho y que son privados por parte del arrendador, en tales circunstancias se dió intervención a la Procuraduría Federal del Consumidor, para que velara por los derechos del arrendamiento dentro del Distrito Federal y cuando se trate de arrendamientos para habitación tal y como lo señala el artículo 57 de la Federal de Protección al Consumidor "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los de-

- - - - -

rechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamiento para habitación". (47)

Este artículo fue uno de las reformas y adiciones que se hicieron a la Ley Federal de Protección al Consumidor mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, que se hicieron con el fin de que la Procuraduría Federal del Consumidor, pudiera intervenir en los conflictos relacionados con el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, para cumplir este cometido el entonces Procurador Federal del Consumidor, licenciado Salvador Pliego Montes expidió un acuerdo publicado en el Diario Oficial el día 10 de septiembre de 1985, por el que se creo la Dirección General de arrendamiento inmobiliario y que posterioridad el día 14 de agosto de 1987 se publica en el Diario Oficial de la Federación, un acuerdo en el que se le delegan funciones a esta Dirección y que en seguida se transcribe " Se delegan en el Director General de Arrendamiento Inmobiliario en materia de Arrendamiento de inmuebles para habitación en el Distrito Federal, las facultades necesarias para proporcionar orientación, consulta y asesoría jurídica; recibir y dar trámite a las quejas y reclamaciones que se presentan en la Procuraduría; requerir y recibir de los proveedores el informe a que se refiere el artículo 59 fracción VIII, inciso a) de la Ley de la materia, señalando día y hora para su recepción; conciliar los intereses de las partes; recibir billetes de depósito y acordar su entrega; ordenar la práctica de inspecciones, verificaciones y peritajes que el ejercicio de su función requiera; vigilar el cumplimiento

de las obligaciones contraídas por las partes en los convenios que suscriban; resolver excepciones procesales; expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo en general, tramitar el procedimiento conciliatorio previsto en la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor denunciar ante las autoridades administrativas competentes los casos de violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a otras disposiciones legales que lleguen a su conocimiento; -- tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia firmando la documentación relativa.

Asimismo, substanciará por todos sus trámites el procedimiento administrativo previsto en el inciso d) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley hasta ponerlo en estado de resolución la cual será dictada por la Dirección General de Resoluciones Administrativas; resolver las solicitudes de reducción de multas impuestas como medio de apremio y ejercer las atribuciones contenidas en los artículos 65, 66, 68 - fracción 1, 87 y 88 de la Ley invocada." (48)

Del anterior acuerdo transcrito a simple vista describe una serie de cuestiones y tramites como si se tratara de una controversia entre arrendador y arrendatario -- cuando únicamente en las partes en conflicto podrían reducir sus diferencias en la audiencia conciliatoria ya sea mediante la celebración de un convenio o en su caso que voluntariamente sometieran sus diferencias al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor, por otra parte estos ha venido creando una serie de confusiones

- - - - -

48.- Acuerdo por el que se delega funciones a la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de agosto de 1987.

en cuanto a su interpretación ya que en el considerando del Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de septiembre de 1985 señala " Resulta la competencia de esta - Procuraduría federal del Consumidor para intervenir en los conflictos relacionados - con el arrendamiento de inmuebles destinados para la habitación dentro de la jurisdicción del Distrito Federal". (49)

Quiero recalcar que en base al acuerdo que anteriormente se transcribió con respecto a las reformas y adiciones que se hicieron a la Ley Federal de Protección al Consumidor publicadas el día 7 de febrero de 1985 difieren tanto de sus funciones -- como de la intención que se quiso dar a la Procuraduría Federal del Consumidor en el sentido de que en las reformas y adiciones en ningún momento se pretendió que la Procuraduría Federal del Consumidor pudiese llevar a cabo todo un procedimiento en materia de arrendamiento como es el caso de recibir billetes de depósito.

Lo anterior, ha traído como consecuencia que la Procuraduría Federal del Consumidor pretenda conocer en cuanto a la prórroga del contrato de arrendamiento así como de las diligencias preliminares de consignación de pago de rentas, y que así se publicó en la revista del consumidor el siguiente artículo " Un derecho del consumidor es que en todo contrato de arrendamiento el inquilino que esta al corriente en el pago de las rentas, podrá solicitar la prórroga del contrato hasta por dos años, pero solicitarla antes de que venza su contrato. Este procedimiento se puede hacer ante un Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario o ante la Procuraduría Federal del --

Consumidor ... Cuando el arrendador no quiera recibirle la renta, para acusarlo de incumplimiento y poder rescindir el contrato, el arrendatario podrá consignarlas por medio de un billete de depósito expedido por Nacional Financiera en un juzgado de arrendamiento inmobiliario o ante la Procuraduría Federal del Consumidor acompañado de un escrito." (50)

Lo anterior resulta a toda luces improcedente puesto que la Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado con funciones de autoridad administrativa no un órgano jurisdiccional que pueda condenar o absolver alguna de las partes, aunado que en caso de que el inquilino consigne las cantidades por concepto de rentas para esto existe la Oficina Central de Consignaciones en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y que así mismo las consignaciones o el depósito de estas se pueden hacer por conducto de un notario público así se contempla en el capítulo cuarto título décimo de la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y que de ninguna manera se prevee que las consignaciones o depósitos puedan hacerse a través de la Procuraduría Federal del Consumidor y que de lo contrario ésta estaría adoptando una función jurisdiccional que no le corresponde puesto que para otorgar una prórroga se necesita que haya en constancias una declaración judicial que así lo determine.

La voluntad del legislador se tradujo únicamente en las siguientes normas que fueron adicionadas a la Ley Federal de Protección al Consumidor y que en seguida se

Se transcriben "Artículo 2o. ..."Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el -- Distrito Federal.

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

Artículo 3 bis.- para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente una 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 de la renta convenida, cuando se trate de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley.

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 arrendamiento para habitación.

Artículo 59 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicado - en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas - atribuciones que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios". (51)

De lo anterior podemos concluir que los arrendadores y arrendatarios quedan -

- - - - -

únicamente sujetos al cumplimiento de las normas anteriormente transcritas y que en cuanto a las demás controversias que se susciten entre arrendador y arrendatario es decir, en aquellas que trascienda respecto de las relaciones contractuales derivadas del contrato de arrendamiento únicamente el Legislador, a manera personal pretendió que la Procuraduría Federal del Consumidor, debería de indicarles, los mecanismos y procedimientos para hacer efectivo esos derechos, por ejemplo en cuanto a la prórroga del contrato de arrendamiento o en las diligencias preliminares de consignación - de rentas, el papel de la Procuraduría, se limitaría, que los orientará, que acudirán a las autoridades jurisdiccionales competentes, es decir, para que dicten la declaración judicial de tener por prórrogado el contrato de arrendamiento, que venfa - rigiendo las relaciones entre arrendador y arrendatario, asimismo, para que en su caso decretará la liberación de pago de rentas por haberse hecho el depósito de la renta adeudada, ante la Oficina Central de Consignaciones, del Tribunal Superior de Justicia. Lo anterior es de vital importancia, dado que en la práctica los Actuarios de los Juzgados de primera instancia, cuando practican una diligencia de requerimiento de pago o que a falta de éste se determine el secuestro de bienes, en un Juicio Especial de Desahucio, muchos de ellos tienen el criterio de parar dicha diligencia, --- cuando se les exhiba la cantidad en efectivo o mediante copia sellada, por un juzgado competente o en su caso por la Oficina Central de Consignaciones, rechazando los escritos sellados por la Procuraduría Federal del Consumidor, que se les exhiban, argumentando, con justa razón, que ésta no es un órgano jurisdiccional, que deba de conocer de las Diligencias Preliminares de Consignación. Por tal motivo, es de vital

importancia, que la Procuraduría Federal del Consumidor, de manera determinante, --- orientará a los arrendatarios, para que las controversias de fondo que se suscitarán contra el arrendador, las haga valer ante los Tribunales competentes, en el presente caso a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, independientemente que ante la Procuraduría Federal del Consumidor, puedan celebrar un convenio entre ambas partes para solucionar sus diferencias, ya que la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, es en cuanto a los servicios derivados del contrato de arrendamiento, así lo expresó textualmente el entonces Procurador de ésta autoridad, licenciado Salvador Pliego Montes "...Por otro lado quiero decirles, que nuestra intervención en materia de arrendamiento, es en lo administrativo, es decir, si nosotros encontramos que un propietario de una casa le esta haciendo la vida imposible al que esta viviendo ahí , le corta el agua, la luz, etc., nosotros tenemos que intervenir para que se respeten los términos del contrato". (52)

3.5.-CONCEPTO DE CONTRATO.

Al definir al contrato a lo que los juristas llaman la fuente primordial de las obligaciones, puesto que éste es el acto jurídico, por el que las partes adquieren -- derechos y obligaciones, Rafael de Pina Vara, define al contrato, como "un convenio en virtud del cual se produce o se trasfiere una obligación o un derecho" .(53)

En el Diccionario Jurídico Mexicano, encontramos que contrato" proviene del latín contractus, derivado a su vez del verbo contrahere, reunir, lograr concertar, es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas(creación, transmisión de derechos y obligaciones), debido al reconocimiento de una norma de derecho". (54)

El licenciado Ernesto Gutiérrez y González, partiendo de la base del artículo -- 1793 del Código Civil, señala" Que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, citando al jurista Héctor Masnatta, en su obra la Autocontratación, considera que, dentro de los convenios puede realizarse, y se realiza una función más, que es la de conservar derechos y obligaciones".(55)

Dentro de nuestra legislación, el artículo 1793 del Código Civil, para el Distrito Federal. apunta que los convenios que producen, o transfieren derechos y obligaciones, toman el nombre de contrato. Lo anterior es en sentido estricto, puesto que, el artículo 1792 , del mismo ordenamiento, contiene el sentido amplio de lo que es convenio, definiendo que es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

53.-DE PINA VARA, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 178.

54.-INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Ob. Cit. Pág. 691.

55.-GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO " DERECHO DE LAS OBLIGACIONES" 5a Ed. Edit. Cajica, S.A. México 1979. Pág.182.

Asimismo los contratos, revisten de elementos de existencia y de validez, que le dan vida jurídica dentro del campo del derecho, los elementos de existencia del contrato son: a) El consentimiento; b) El objeto; c) La solemnidad, éste último elemento sucede en casos excepcionales, como en el contrato de matrimonio, cuya solemnidad se manifiesta ante el Juez del Registro Civil, y que consiste en ciertas palabras sacramentales que los cónyuges deben expresar, de lo contrario no habrá matrimonio.

Los elementos de validez, en el contrato son : a) Capacidad de las partes que intervienen en el acto; b) La voluntad de las partes, libre o exenta de vicios; c) Licitud en el objeto, que es el motivo o fin del acto que se celebra; d) La forma, es decir, aquella por la que las partes externalizan su voluntad.

Como podemos observar, el contrato celebrado conforme a derecho, adquiere en la vida jurídica, existencia y validez, por lo tanto podemos asegurar, que en estos términos existe libertad de contrato. El licenciado Ramón Sánchez Medal, manifiesta "si bien es cierto, que existe libertad de contratar es decir, para celebrar o no un determinado contrato para escoger a la persona con la que va a contratar; y la libertad contractual esto es, tanto para revestir al contrato de la forma que se prefiera como para modelar el contenido del contrato con las cláusulas que se quieran...esto no siempre sucede, debido a la intervención cada vez mayor del Estado en el contenido del contrato sobreponiendo los intereses de la colectividad a los individuales. - Esta evolución hacia una reglamentación estricta, asfixiante, del contrato a conduci

do a algunos juristas a pensar que el derecho privado le cede el paso al derecho público". (56)

Al celebrar un contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo que expuso el licenciado Ramón Sánchez Meda, podemos afirmar que en ese momento existe la libertad de contrato, puesto que, ambas partes pueden elegir a la persona con quien deseen contratar, pero, al vencimiento de dicho contrato no va existir la libertad contractual puesto que de manera bilateral no podrán modificar el fondo de las obligaciones que inicialmente contrajeron, lo anterior es en el caso de arrendamiento de inmuebles -- destinados a la habitación en el Distrito Federal, puesto que, al inicio del Capítulo IV, del Código Civil, en el artículo 2448 se estipula " Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta". (57)

De igual forma el artículo 2448 C. del mismo ordenamiento legal, señala "la duración mínima 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 en el pago de rentas". (58)

Es claro, que en los artículos anteriormente transcritos, no existe el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos u obli-

56.- SANCHEZ MEDAL, RAMON. " UNA NUEVA LEGISLACION SOBRE CONTRATOS Y SOBRE PROPIEDAD URBANA". UNICA Ed. Edit. Porrúa, S.A. México 1976. Págs. 13 y 14

57.- Ob. Cit. Pág. 423.

58.- Ibidem, Pág. 424.

gaciones, sino que únicamente interviene la voluntad de una sola de las partes que es la del arrendatario, puesto que, unilateralmente el inquilino puede prorrogar el contrato de arrendamiento, hasta por dos años más, sin que en tal determinación pueda influir la voluntad del arrendador, de esta manera no se cumple lo expuesto por el licenciado Ramón Sánchez Medel, respecto de la libertad contractual, ya que de manera bilateral, las partes no pueden modelar el contenido del contrato de arrendamiento, atento a que son de orden público e interés social, y por lo tanto irrenunciables, en consecuencia sería inútil que el arrendador pactara una prestación contraria a las normas contenidas en el Capítulo IV del Código Civil, relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El contrato, lo defino como el acto jurídico, bilateral, en donde existe un acuerdo de voluntades, para producir o transferir derechos y obligaciones, tratándose de arrendamiento de inmuebles para habitación, forzosamente deben intervenir la voluntad de las dos partes, de manera que las prestaciones sean equitativas.

Asimismo, de manera personal, considero que el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, en el Distrito Federal, se ha tornado en la forma de un contrato de adhesión, en virtud de que de una manera libre las partes pueden pactar las cláusulas del contrato, ya que el artículo 2448 L, impone la obligación de transcribir íntegras las disposiciones del Capítulo IV del Código Civil derivándose la acción por parte del arrendatario, para demandar el registro y la copia -

del citado contrato al arrendador.

Es importante, que el contrato, como la fuente primordial de las obligaciones - no se vea limitado dentro de las relaciones entre particulares, ya que es la forma - por la que las partes voluntariamente realizan un acto jurídico a lo que se quisieron obligar, produciendo consecuencias de derecho, que podrán hacer valer en la vía judicial que corresponda.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

3.6.- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Debido al gran problema que representa el arrendamiento de inmuebles para habitación el Distrito Federal, así como los diversos conflictos entre arrendador y arrendatario, la escasez de vivienda que desemboca en invasión de terrenos por los llamados "paracaidistas", en busca de un terreno donde vivir que se agrava a la crisis económica que impera en nuestro país, el proceso inflacionario que desemboca en la devaluación de nuestra moneda y con éllo la pérdida del poder adquisitivo del salario de los trabajadores son factores que han venido repercutiendo principalmente en la clase popular y directamente en el trabajador asalariado quien a parte de esto tenfa que sufrir la inestabilidad de un lugar en donde vivir. Fueron algunos aspectos por los que los Diputados de los diferentes partidos políticos enviaron un proyecto de iniciativa de ley en materia de arrendamiento con el fin de dar solución al problema de la vivienda en nuestro país enseguida se enumeran los nueve proyectos de iniciativa de ley:

"1. Proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino, formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista;

2. Ley de Arrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana;

3. Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, formulada por el Diputado Juan Ugarte Cortés;

4. Iniciativa de Ley para Crear, Reformar, Adicionar y Derogar diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las leyes federales de Protección al Consumidor

- - - - -

y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general, formulada por diversos diputados del Partido Revolucionario Institucional;

5. Iniciativa de Ley para Derogar el Decreto del Ejecutivo Federal del 24 de diciembre de 1948 por medio del cual se prorrogan por Ministerio de Ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formuladas por el Diputado Miguel Angel Camposeco;

6. Iniciativa de Reformas al Título VI del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores;

7. Iniciativa de Reformas al Artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, formulada por el diputado Alberto Salgado Salgado;

8. Iniciativa de Decreto de Prórroga en la Vigencia de Contratos de Arrendamiento, formulada por el diputado Héctor Ramírez Cuéllar, del Partido Popular Socialista

9. Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI del Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México." (59)

Así mismo en sesión del 23 de diciembre de 1983 el pleno de la Cámara de Diputados a petición de la Comisión Legislativa del Distrito Federal se constituyó la comisión especial sobre inmuebles en arrendamiento que formuló la iniciativa que recibió la denominación de "Proyecto de decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento."

Esta comisión hizo un análisis de todos los proyectos de iniciativa de los diferentes partidos políticos, con el fin primordial de tutelar los derechos de arrendatarios y de una manera equilibrar las relaciones entre arrendatarios y arrendadores, de esta manera recogió los puntos que mas se adecuaron a la tutela y protección del inquilino porque como podemos observar existían proyectos de reforma para derogar el decreto del ejecutivo federal del 24 de diciembre de 1948, por el cuál se prorrogaron por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento y que fue formulada por el Diputado Miguel Angel Camposeco, disposiciones que no sufrieron reforma alguna pretendiendo de esta forma proteger al mas "débil". El problema de la vivienda en México es grave ya que de ninguna manera esta actualizado y adecuado a nuestra realidad así lo destaca el licenciado Ramón Sánchez Meda al citar al autor Mazeaud "La intervención del legislador se justifican por las necesidades de orden público y del interés social. Pero la apreciación de ese interés es delicada; hay que temer que aquí prevalezca una concepción política sobre la concepción jurídica. Las asambleas elegidas tienen la tendencia a proteger los intereses del mayor número y no de los más debiles, con desprecio de otros intereses legítimos

- - - - -

y respetables pero menos eficaces electoralmente". (60)

Aprobada que fue la iniciativa de ley se publicó en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985 las reformas y adiciones a los siguientes ordenamientos:

- a) Código Civil para el Distrito Federal
- b) Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal;
- c) Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- d) Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- e) Ley Federal de Protección al Consumidor;
- f) Ley del Notariado del Distrito Federal;
- g) Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal;
- h) Ley de Obras Públicas;
- i) Ley Federal de la Vivienda;

De las anteriores reformas y adiciones se destacan los siguientes puntos;

1.- El capítulo cuarto del título sexto que Código Civil se reserva las disposiciones que rigen las relaciones del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación;

2.- Se determina que las disposiciones son de orden público e interés social, y por consecuencia estas son irrenunciabiles;

3.- Se señala que la duración mínima para todo contrato de arrendamiento será de un año, que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años;

4.- La renta deberá estipularse en moneda nacional, y únicamente podrá incrementarse anualmente, cuyo incremento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general.

5.- El contrato de Arrendamiento deberá otorgarse por escrito y registrarse ante la autoridad competente, teniendo acción en este caso el arrendatario para demandar el registro de dicho contrato;

6.- El contrato de arrendamiento no termina con la muerte ya sea del arrendador o del arrendatario, sino por los motivos establecidos por la ley;

7.- El arrendatario tiene preferencia en el nuevo arrendamiento del inmueble así como para ejercitar el derecho del tanto en caso de que el vendedor pretenda vender el inmueble;

8.- Los notarios públicos deberá cerciorarse el cumplimiento de que se haya --ejercitado el derecho del tanto previamente a la autorización de la escritura de compra venta;

9.- Es potestativo para el inquilino dar fianza o sustituir esa garantía con - el depósito de un mes de renta;

10.- Se impone la obligación de transcribir íntegras las disposiciones de este capítulo en todo contrato de arrendamiento para habitación.

Por lo tanto resulta de vital importancia transcribir el capítulo cuarto del -

- - - - -

Código Civil para el efecto de tener un amplio panorama y contemplar el contenido de cada una de las disposiciones:

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Artículo 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e inter social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación - en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Artículo 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que en una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Artículo 2448 C.- La duración mínima 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 en el pago de las rentas.

Artículo 2448 D.- Para los efectos 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 ge

- - - - -

neral del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Artículo 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendamiento no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que se reciba el inmueble objeto del contrato.

Artículo 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

Artículo 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido

este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

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

Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador, sino sólo por los motivos establecidos por las leyes.

Con exclusión de cualquier otra personal, el cónyuge, el o la concubina, los hijos los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

- - - - -

Artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable a arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

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

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

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas.

de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos

de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho su derecho.

Artículo 2448K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán - transcribirse íntegramente las disposiciones de este capítulo." (61)

Esta avalancha de reformas y adiciones creo una serie de críticas y confusiones puesto que, como lo concibe el licenciado Sánchez Meda, este paquete de reformas carece de una exposición de motivos, esto es verdad, ya que lo único que se encontraba como antecedentes es el proyecto de reformas formulado por los diputados de los diferentes partidos políticos, y que siguiendo a este autor señala que la protección a los inquilinos de inmuebles de habitación pretende crear la imagen el gobierno de estar preocupado del bienestar de las mayorías necesitadas del país, éste autor fue uno de los que más iniciaron crítica constructiva de los anteriores reformas - pues así mismo vaticinó "La precipitación e improvisación que se tuvieron al aprobar

las reformas en cuestión, hizo que estas resultarán a la postre más que adversas a los propietarios notoriamente perjudiciales a los mismos inquilinos de inmuebles destinados a la habitación." (62)

El anterior acaurio se esta cumpliendo en virtud de que cada día es más difícil encontrar un inmueble que se de en arrendamiento para habitación, puesto que, -- tarde o temprano los inquilinos que lo habitaban y que entraron en conflicto con el arrendador, tuvieron que desocupar, en este caso para encontrar otra vivienda en don de habitar desgraciadamente les cuesta cada día más trabajo debido a que los arrendadores ya no quieren dar en arrendamiento sus inmuebles, pués estos a parte de recibir una cantidad baja por concepto de renta sufren completamente el deterioro de sus inmuebles.

Es de observarse que las reformas implican una protección a todas luces del -- inquilino, y que el legislador no previó y no tomo en cuenta las consecuencias que -- se tuvieron y que hasta la fecha existen con motivo del Decreto que Prorroga los -- Contratos de Arrendamiento de las Casas Locales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, en donde los arrendadores cobran ridícu-- las cantidades por concepto de renta a lo largo de estos 42 años, observando como -- sus inmuebles se convierten en ruinas, por la falta de mantenimiento, y que quizá en algún día muy lejano puedan recuperar. Lo arrendadores ya no pueden resistir golpe --

tras golpe que el Estado viene dando en su contra, primeramente con el decreto de congelación de rentas, ahora con las reformas y adiciones de 1985, a lo que han venido llamando "Ley Inquilanaria", posteriormente a consecuencia de los sismos registrados en nuestro país en 1985, se inició un decreto expropiatorio de aquellos inmuebles que resultaron dañados y que servían de habitación de inquilinos, inmuebles que la mayoría de ellos data de 1920, y que lógicamente nunca recibieron mantenimiento debido a la baja renta que percibía el arrendador, haciendo imposible alguna reparación, ya que ésta le sale más cara que la renta que percibe, y que en muchos de los casos se expropiaron inmuebles que no sufrieron daños y que asimismo curiosamente los inquilinos que lo ocupaban no están en los nuevos edificios construidos, pretendiendo el gobierno hacer creer que realmente le preocupa los intereses de la mayoría perjudicando a los arrendadores" Los gobiernos han creído que atacando a los caseros y protegiendo a los inquilinos iban a lograr resolver el problema de vivienda. Hoy es ya crónica la escasez de vivienda, misma que ha sido provocada por el control de rentas, la política de rentas congeladas, contratos injustos e impuestos altos. La gente, hace unas décadas invertía su dinero en edificios de apartamentos y casas que rentaba, lo que permitía a aquéllos que todavía no tenían capital para tener casa propia, resolver su problema de habitación, mediante el pago de una renta que generalmente se calculaba en un 25% de su salario... Los propietarios de casa-habitación prefieren vender y no arrendar, pues los inquilinos escudados en la protección del gobierno no sólo utilizan y aprovechan el patrimonio ajeno, sino que además lo deterioran." (63)

63.-Artículo publicado en el Boletín "PRINCIPIOS" número 39, editado por el Instituto Cultural Ludwig Von Mises.

El licenciado Ramón Sánchez Meda al ir comentando las disposiciones del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, señala que éstas no admiten una interpretación restrictiva, sino una aplicación imperativa. En ocasiones hemos encontrado que los inquilinos creen que la prórroga del contrato se hace de manera automática, pagándole al arrendador el aumento del porcentaje que corresponda y posteriormente exigir se le entregue la copia del contrato prorrogado por dos años más, argumentando que el artículo 2448C, no dispone que se tenga que hacer mediante declaración judicial ya que el artículo anterior del Código Civil, unicamente requiere -- que se encuentre al corriente en el pago de rentas quedando a su voluntad prorrogarlo y que ésta la manifiesta al pagar el porcentaje de aumento de la cantidad por -- concepto de renta para tenerlo por prorrogado. A este respecto el Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, dicto la siguiente ejecutoria "ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448C DEL CODIGO CIVIL.- La facultad otorgada al arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento por el plazo que en esa norma jurídica se establece es potestativo o sea, que dependerá del criterio del inquilino el hacer efectiva esa facultad o no lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el término del año forzoso, ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica, y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no podrá establecer en el contrato respectivo cláusula alguna que permita su renuncia anticipada, pero no así, cuando fenezca el lapso de arrendamiento, único sentido que se debe dar al artículo 2448 C del ordenamiento sustantivo invocado, lo que se comprueba además por lo que dispone el artículo 2448 de ese mismo ordenamiento que indica:"...Por tanto son irrenunciables y en consecuencia

cualquier estipulación en "contrario se tendra por no puesta", así pues, se deja a la terminación del convenio, a la exclusiva voluntad del arrendatario el que se prorogue o no, pudiendo renunciar a ese derecho que la ley le concede si estima que -- así conviene a sus intereses jurídicos; admitir lo contrario sería aceptar que aun cuando no fuese su deseo el prorrogado, estaría obligado a un compromiso aunque le causara perjuicio y, por eso mismo, es indispensable que en forma expresa y no tacita solicite la multicitada prorroga la cual no opera en forma automática. . . "(64)

Las reformas al arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la -- habitación vinieron agudizar aún más el problema de vivienda en el Distrito Federal, y hacer más conflictiva la relación entre arrendador y arrendatario por lo tanto -- es urgente crear una verdadera ley inquilinaria en la que se contemplen disposicio-- nes equitativas para ambas partes y como algunas de ellas de manera personal: que se obligara al inquilino a conservar en buenas condiciones el inmueble arrendado; dic-- tar a favor del arrendador estímulos fiscales; vigilar que las casas que entrega el INFONAVIT, sean efectivamente para la clase popular trabajadora; que las empresas -- contribuyan a manera de prestación un cierto porcentaje a los trabajadores como ayu-- da de renta.

De la misma manera dentro del Código de Procedimientos Civiles se incluyo el -- Titulo Decimo Cuarto Bis" denominado "De las controversias en materia de arrendam-- tamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación" cuyos puntos sobresalientes son los siguientes:

- - - - -

1.- Las disposiciones que contiene este capítulo únicamente serán aplicables -- cuando se trate de arrendamientos para habitación;

2.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento respectivo, en caso de haberse celebrado por escrito. En este caso se previene para el caso de - que el contrato de arrendamiento se haya celebrado de manera verbal, puesto que, en este caso el arrendador previamente deberá acreditar por los medios legales que la - relación contractual que existe. En el texto original del Diario Oficial de la Federación, ésta norma era más restrictiva puesto que, determinaba que si el arrendador no exhibía el contrato de arrendamiento no se daba curso a su acción.

3.- El término para que el demandado conteste la demanda es de cinco días, a di ferencia del juicio ordinario, que es de nueve días.

4.- Para el caso de que el demandado no conteste la demanda o la reconvenición - se tendrán negados los hechos en uno y en otro caso, pero, siempre y cuando el de-- mandado sea inquilino, y que a contrario sensu, si el arrendador dejará de contestar los hechos de la demanda o reconvenición se le tendrán por confesos en uno o en otro en sentido afirmativo.

5.-Se establece la audiencia previa y de conciliación, para el efecto de que am bas partes concilien sus diferencias, y evitar un procedimiento largo y costoso, mediante la celebración de un convenio que aprobado por el juez tendrá fuerza de cosa juzgada.

6.- La audiencia conciliatoria no tendrá lugar cuando ya se haya llevado a cabo

- - - - -

el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

7.-Se establecen las disposiciones establecidas para el juicio ordinario en lo que respecta para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas.

En realidad son contadas las disposiciones de este título que difieren con las del juicio ordinario y estas son en cuanto a las siguientes:

- a) El término para contestar la demanda;
- b) La audiencia conciliatoria en el juicio ordinario se llevará a cabo aún cuando se haya llevado a cabo el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor. (a contrario sensu)
- c) Las sentencias dictadas en juicio ordinario civil, causan ejecutoria por ministerio de ley, cuando el interés del juicio no pase de 182 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- d) Será notificada personalmente la sentencia definitiva, en el domicilio señalado por los litigantes, cuando condene al inquilino de casa habitación a de ocuparla y la resolución que decreta su ejecución.
- e) Si el inquilino de un local comercial deja de contestar la demanda se le ten drá por confesados los hechos de la misma en sentido afirmativo.

El licenciado Sergio Salazar Cigala, manifestó sobre las disposiciones que versan del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación "Estas disposiciones no sólo fueron en materia sustantiva y procesal, sino también las hubo en otros cuerpos de leyes, pero tendientes todas ellas a tutelar principalmente los derechos

- - - - -

de los inquilinos, moderando un poco el alto incremento arrendaticio que se venía - suscitando, antes de estas reformas. En síntesis como resultado tenemos, que se han cumplido los propósitos legislativos que dieron origen a todas las disposiciones señaladas, porque han servido para hacer más justa la impartición de la justicia en materia de arrendamiento inmobiliario, y que con las reformas podemos afirmar se actualiza el pensamiento del maestro Eduardo J. Couture, que dice: cuando encuentre en -- conflicto el derecho con la justicia, lucha por la justicia." (64)

No estoy de acuerdo con lo que apunta el licenciado Salazar Cigala, puesto que no se a que se refiere con hacer más justa la impartición de justicia si de antemano afirma que las disposiciones de la ley tutelan los derechos de los inquilinos, por lo tanto no podemos creer que haya justicia cuando la balanza se inclina más hacia una parte. por que la justicia en el caso del arrendamiento es que entre arrendador y arrendatario, existan disposiciones que regulen de manera equitativa sus relaciones, y esto se logra mediante una verdadera Ley Inquilinaria.

3.7.-DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Dentro de las reformas y adiciones en materia de arrendamiento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día siete de febrero de 1985, de igual forma se aprecian las reformas y adiciones a la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, con el fin de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario con la facultad de aplicar las leyes dentro de su jurisdicción en materia de arrendamiento, así la Sección Tercera de la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, determina:

" DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Artículo 60 A.- En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo 60 B.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el Artículo 61 de la presente Ley. Además, contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Artículo 60 C.- Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el Artículo 52 requiere para los Jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que éstos.

Artículo 60 D.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en la materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Artículo 60 E.- Los Secretarios de Acuerdo de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de los Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán en lo conducente, iguales atribuciones que éstos.

Artículo 60 F.- Los conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera que éstos. Son atribuciones de los conciliadores:

- I.- Estar presentes en las audiencias de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia;
- II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden;
- III.- Autorizar las diligencias en que intervengan;
- IV.- Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales;
- V.- Las demás que los jueces y esta ley les encomienden." (65)

Las tres últimas fracciones fueron adicionadas mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de enero de 1986. La razón es clara, en virtud de que los Secretarios Conciliadores, al reunir los mismos requisitos que un Secretario de Acuerdos, deberá dar fe de los actos en que interviene.

Por acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, -- publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de febrero de 1985. en el que destacan los siguientes puntos:

a) Con fecha 26 de febrero de 1985, empezarán a funcionar quince Juzgados del -- Arrendamiento Inmobiliario, con el personal necesario a que hace referencia la Ley -- Organica del Tribunal Superior de Justicia, empezando a fungir como conciliadores -- los propios Secretarios de Acuerdos, hasta en tanto no fuerón nombrados los Secreta rios Conciliadores;

b) Quince de los cuarenta y tres Juzgados de lo Civil, a partir del 26 de fe-- brero de 1985, dejarán de funcionar como tales, para conocer de todos los asuntos -- o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de Juz-- gados del Arrendamiento Inmobiliario;

c) Los veintiocho Juzgados de lo Civil, remitieron a los Juzgados del Arrenda-- miento Inmobiliario, todos aquellos expedientes de los asuntos en materia de arrenda-- miento, a excepción de los asuntos en donde se hayan desahogado la totalidad de prue-- bas admitidas, conforme al turno que se dicto en el presente acuerdo.

d) De la misma manera los nuevos quince Juzgados del Arrendamiento Inmobilia-- rio, remitieron a los Juzgados de lo Civil, los asuntos que no eran de su competen-- cia, excepto en aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de prue-- bas admitidas, conforme al turno que se determino en el presente acuerdo.

e) Los nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, se numeraron progresiva-- mente, asimismo se determino a que Sala del Tribunal Superior de Justicia, quedarón adscritos.

- - - - -

En la actualidad son cuarenta Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, de esta manera nos damos cuenta del grave problema del arrendamiento en nuestro país, pues viene a cumplir la creación de estos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, la solución de las controversias de arrendamiento de inmuebles, que diariamente se suscitan y se tramitan ante ellos "Durante el período del primero de diciembre de 1988 al 30 de noviembre de 1989, ingresaron a los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario -- un total de 62,733 asuntos distribuidos de la siguiente manera: :

a) Juicio Ordinario Civil	9,717.
b) Controversias del arrendamiento	20,919.
c) Juicio Especial de Desahucio	8,414.
d) Jurisdicción Voluntaria	21,868.
e) Medios Preparatorios	1,165.
f) Providencias Precautorias	3.
g) Exhortos	352.
h) Otros	295.

Así mismo, han resuelto desde su creación, los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, de la siguiente manera:

1. Por sentencia	15,609
2. Terminados por otras causas	15,046" (66)

Como podemos observar la tarea diaria de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario es muy complicada por lo tanto el papel que ha venido desempeñando la Procuraduría Federal del Consumidor ha sido de vital importancia auxiliando a desahogar la

los asuntos que se plantean en relación al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, motivo por el que los legisladores determinaron la creación de éstos juzgados para que de manera pronta y expedita se resuelvan las controversias entre arrendador y arrendatario.

La tarea no ha sido menos en la Procuraduría Federal del Consumidor, puesto que en un Boletín de Prensa de fecha 8 de junio de 1990, publicó que ésta autoridad atendió 127 mil 590 casos en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, logrando satisfacer el 80% de ellos, llevando a cabo aproximadamente 100 mil audiencias de conciliación entre arrendador y arrendatario, este dato comprende 26 mil asesorías que se hicieron por vía telefónica., estadística que se toma a partir del 26 de abril de 1985 a la fecha.

Lo anterior viene a demostrar que aunque no es precisamente un órgano jurisdiccional, su función esta actuando paralelamente a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, es decir que de forma preventiva el arrendador y arrendatario, pueden solucionar la controversia sin tener que acudir ante un Juez.

C A P I T U L O I V

"COMPETENCIA Y RESOLUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION"

- 4.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE COMPETENCIA DE ACUERDO A LA LEGISLACION MEXICANA.
- 4.2.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO (DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 7 DE FEBRERO DE 1985).
- 4.3. LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTE LA ESFERA DEL DERECHO PUBLICO Y DERECHO PRIVADO.
- 4.4.- LA DUPLICIDAD DE FUNCIONES CON RELACION A LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.
- 4.5.- RESOLUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DESTINADO A LA HABITACION.
- 4.6.- EJECUCION DE CONVENIOS O LAUDOS (DE ACUERDO A LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 12 DE ENERO DE 1985.

4.1.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE COMPETENCIA DE ACUERDO A LA LEGISLACION MEXICANA.

El individuo al acudir a una autoridad, para ejercitar una acción o reclamar un derecho, debe canalizar su petición a la autoridad que sea competente, ya que de lo contrario jamás se le dará curso a su reclamación debido a que el principio de legalidad contenido en el artículo 16 constitucional determina "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del Procedimiento." (67)

El jurista Eduardo Pallares, define la competencia como "La porción de jurisdicción que la ley atribuye a los órganos jurisdiccionales para conocer de determinados juicios o negocios ". (68)

El diccionario jurídico mexicano, señala "Competencia. I.(encuentra su raíz etimológica en las voces latinas, copetentia o (competens, entis), relación, proposición, aptitud, apto, competente, conveniencia.. en un sentido jurídico general se alude a una idoneidad atribuida a un organo de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos". (63).

El tratadista Becerra Bautista, dice "La competencia es el límite de la jurisdicción...definiendo a ésta como la facultad de decir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida" (70).

67.- "CONSTITUCIÓN POLITICA" de los Estados Unidos Mexicanos, 87ava. Ed. Edit. Porrúa S.A., México, 1989, Pág.14.

68.- PALLARES, EDUARDO, "DERECHO PROCESAL CIVIL", Edit. Porrúa S. A., México 1981 - Pág. 83

69.- "INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS" Ob. Cit. Pág. 542

El licenciado Alfredo Domínguez del Río, al citar al tratadista Eduardo J. Couture, determina: "Jurisdicción es, en nuestro concepto, una función pública del Estado el cual, por intermedio de órganos competentes actuando con arreglo a un proceso adecuado, decide conflictos y causas mediante resolución con efectos de cosa juzgada -- asegurando con ello la continuidad necesaria del derecho y la realización de sus fines propios". (71)

Cabe destacar que entre las diversas definiciones respecto de "competencia" la doctrina no ha logrado ponerse de acuerdo, en ocasiones confunden la competencia con la jurisdicción. De manera personal entiendo que la jurisdicción es la porción de territorio en donde la autoridad u órgano jurisdiccional tenga facultades para conocer y decidir de los asuntos que se le propongan. Y de una manera inversa considero que competencia es la facultad, que tiene una autoridad u órgano jurisdiccional para conocer y decidir los asuntos que se le planteen dentro de su jurisdicción con las atribuciones conferidas por el estado.

Nuestra Legislación clasifica la competencia de los tribunales por la materia, la cuantía y el territorio

a) Materia.- se identifica con la naturaleza jurídica del negocio, de esta manera existen dentro del Distrito Federal, juzgados de lo civil que conocen de asuntos de usucapión, interdictos ejecutivos mercantiles, etc., familiares (divorcios, pensión alimenticia, es decir de controversias a asuntos relativos a la familia, - -

70.-BECERRA BAUTISTA, JOSE "EL PROCESO CIVIL EN MEXICO", Edit. Porrúa, S.A., 8ava Ed. México 1980, Pags. 5 y 15.

71.-DOMÍNGUEZ DEL RÍO, ALFREDO, "COMPENDIO TEORICO PRACTICO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL", Edit. Porrúa, S.A., Primera Ed., México 1977 Pág. 3

Arrendamiento Inmobiliario que conocen de juicios ya sean de terminación o de rescisión de contrato y de una manera general de las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles.

B).- Cuantía.- Se determina en base a la cantidad que se demande principalmente sin tomar en cuenta la cantidad que pueda resultar por intereses, daños y perjuicios existen determinadas cuestiones jurídicas que no se toma el valor pecuniario como es el caso de las controversias familiares y del arrendamiento inmobiliario, que únicamente podrán conocer los Jueces de los Familiar y los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario, sea cual fuere el interés pecuniario.

Dentro de este renglon, existen los Juzgados Mixtos de Paz, son mixtos por que conocen tanto en materia civil, como penal. En materia civil, en aquellos asuntos -- cuyo monto no exceda de 182 veces el salario minimo general vigente en el Distrito -- Federal, excepto de las controversias que versen en materia familiar o del arrendamiento inmobiliario, aún cuando el interés pecuniario sea inferior al monto antes citado.

C) Grado.- El jurísta Eduardo Pallares, la denomina, como cada una de las instancias que puede tener un juicio, otro tratadista los señalan "Competencia vertical". - En la administración de Justicia debe de existir una relación jerarquica de unos juzgados respecto de otros, es decir un grado superior de un inferior, así podemos establecer que en primer plano tendríamos a los Juzgados de Primera Instancia; Familia--

Civiles; del Arrendamiento Inmobiliario y Concursales. En un plano superior tenemos las Salas Civiles, Penales y Familiares, a las que cada uno de los Juzgados de Primera Instancia y Mixtos de Paz, se encuentran adscritos de acuerdo a la distribución que haya hecho el pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para el efecto de que alguna de las partes interpongan recursos de apelación siendo competente la sala para conocer de ese recurso para confirmar, modificar o revocar la determinación del juez A quo o inferior.

D) Territorio.- Se refiere al ámbito espacial, basada en la división territorial de acuerdo a los principios jurídico-político de la autonomía y soberanía de los Estados de la Federación de esta manera cada estado de la república, para la administración de justicia pronta y expedita determinarán en número de juzgados para cada región o municipio dentro de su territorio.

En el Distrito Federal, no hay problema alguno para determinar la división territorial de cada juzgado, debido a que solo hay un partido judicial.

La doctrina, hace una clasificación más extensiva en cuanto a la competencia, señalando además: por turno, conexión, prevención etc., de forma personal considero que únicamente éstas pueden darse durante la secuela del procedimiento y no en forma determinante para la iniciación de una acción.

- - - - -

El capítulo II del título tercero del Código de Procedimientos Civiles, contiene las reglas para la fijación de la competencia, asimismo retomando la materia del presente trabajo señala el artículo 56 fracción III "Es juez competente:... - - III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes in muebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.

4.2.- COMPETENCIA DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO (DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985.)

El jueves 7 de febrero de 1985, apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se reformaron y adicionaron diversos ordenamientos legales.

Como el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, Ley Organica de los - Tribunales de Justicia del Fuero Común, Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado...Así como La Ley Federal de - Protección al Consumidor, entre otros.

Estas reformas y adiciones fueron fundamentalmente relacionadas con el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

En cuanto a la Ley Federal de Protección al Consumidor, consistieron en las siguientes: ..."Artículo Sexto.- Se modifican los artículos 2o. y 3o. de la Ley vigente y se adicionan los artículos 57 bis, y 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Artículo 2o."Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

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

- - - - -

Artículo 3 bis.- "Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente una 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 de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley".

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, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios". (72)

Sobresalen los siguientes puntos

a) Lo arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación, en el Distrito Federal, quedan obligados al cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

b) La Ley Federal de Protección al Consumidor es de aplicación local, en el Distrito Federal en la protección del inquilino de inmuebles destinados a la habita-

ción.

c) Las calidades de arrendador y arrendatario para la Ley Federal del Consumidor se definen de acuerdo a lo estipulado por el Código Civil.

d) La Procuraduría Federal del Consumidor representa, vigila, tutela y protege los derechos del arrendatario de Inmuebles para habitación en el Distrito Federal.

La intención del legislador, no fue dar competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor, para decidir en las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, sino de sujetar tanto al arrendador como al arrendatarios, al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, porque de otra forma se hubiera incluido en ésta ley, un capítulo especial que señalara las normas que se obligan cumplir, y como po demos contemplar no existen disposiciones en cuestión de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, que tanto arrendador y arrendatario deban cumplir, en consecuencia no están obligados a nada.

La intervención que pudiera tener la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, obedece a dos momentos a) cuando el arrendador y arrendatario celebran convenio en la audiencia conciliatoria ante ésta autoridad; b) cuando el arrendador voluntariamente se someta al arbitraje de esta Procuraduría.

La Procuraduría Federal del consumidor, ha venido captando toda clase de quejas que se presenten en materia de arrendamiento sean prórroga de contrato de arrendamiento, consignación de pago de rentas; cuando el decreto la facultaba para proteger los derechos de los arrendatarios, mas no para decidir en el fondo de la controversia, porque practicamente la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor se agota la fase conciliatoria.

4.3.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTE LA ESFERA DEL DERECHO PRIVADO.

Diversos autores han opinado que el Derecho Público, poco a poco va ganando terreno al derecho privado, puesto que con las nuevas reformas al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, se pretende sobreponer el interés general al particular, o creando normas de interés público y por lo tanto irrenunciable. Dejando rezagada la autonomía de la voluntad para celebrar un contrato de arrendamiento.

La actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor, ante la esfera del Derecho privado, consiste en que sus actos son de autoridad administrativa una para velar por los intereses de la clase desprotegida, sin ir más allá que lo que la propia ley le faculta y no invadir el cambio de Derecho Privado cuyos actos serían calificados de inconstitucionales.

En ocasiones la Procuraduría Federal del Consumidor ha pretendido que su intervención es semejante a la de un Juez inclusive haciendo el pedimento para que suspenda un procedimiento Judicial lo que sale completamente de sus facultades y atribuciones, al respecto se dictó una ejecutoria que expone "COMPETENCIA EN 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 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 hacer

- - - - -

lo se excede en sus atribuciones, motivo por el que el juez respectivo no debe darle curso a la 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 General del Consumidor. 12 de noviembre de 1987. 5 votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Tarcisio Obregón Lemus. INFORME, 1987. Segunda Parte Civil, Pág. 334. (73)

De lo anterior es tajante la división entre derecho público y derecho privado en el primero en cuanto a la Procuraduría Federal del Consumidor como autoridad Administrativa cuyos actos tendiente a satisfacer el bien común; y el segundo la actuación jurisdiccional de un juez competente para conocer y decidir el fondo de una controversia ante el planteado.

Podemos concluir que la actividad de la Procuraduría Federal del Consumidor - ante la esfera del derecho privado, es de coadyuvar en aquellos asuntos donde no se planteé controversia de fondo, o que de ser así, las partes voluntariamente celebran convenio para solucionar la controversia suscitada, independientemente que las partes acudan a los Juzgados de Primera Instancia.

4.4.- LA DUPLICIDAD DE FUNCIONES CON RELACION A LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

Diversos autores han establecido al referirse del procedimiento que se lleva a cabo en la Procuraduría Federal del Consumidor, argumentan que existe una duplicidad de funciones, propiamente al celebrarse ante ésta autoridad la audiencia conciliatoria y posteriormente al iniciar un procedimiento judicial en materia de arrendamiento de inmuebles para habitación, se determinaba la celebración de otra audiencia conciliatoria, haciendo más retardado el procedimiento.

Aún cuando, propiamente estamos hablando de una fase conciliatoria, se trata de dos organos completamente diferentes, y de manera personal si en la audiencia conciliatoria celebrada ante la Procuraduría Federal del Consumidor no se logro la conciliación entre las partes, no podemos afirmar que exista duplicidad de funciones, ya que el Código de Procedimientos Civiles, determina que los conciliadores están facultados para intentar en todo tiempo un avenimiento entre las partes hasta antes de que se dicte sentencia definitiva.

En el decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 12 de enero de 1988, se adiciono con un párrafo el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, determinando que si la audiencia conciliatoria ya se celebró ante la Procuraduría Federal del Consumidor no tendrá lugar la señalada en el Procedimiento de controversia del arrendamiento inmobiliario." (73)

Asimismo, se ha venido discutiendo que de la misma forma la duplicidad de fun

ciones radica en que la Procuraduría Federal del Consumidor intervenga en cuestiones del arrendamiento inmobiliario de inmuebles destinados a la habitación, sujetando -- tanto al arrendador como al arrendatario al cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, inclusive que en esta institución se ha celebrado un contrato de arrendamiento "modelo" para estos inmuebles, cuando que las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario se encuentran reguladas por el derecho privado.

Propiamente no podríamos afirmar que se trate de una duplicidad de funciones - ya que como lo señale con anterioridad es una autoridad administrativa mientras en otra se trata de un órgano jurisdiccional, aunado a que la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor se agota en la fase conciliatoria. Al respecto se -- dictó la siguiente Jurisprudencia.

"Procuraduría Federal del Consumidor.- De lo dispuesto en los incisos b) y f) del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se desprende que es obligatoria para las partes contendientes la conciliación ante la Procuraduría del Consumidor pero voluntario al someterse, o no, a su arbitraje. Por tanto si la demanda rinde su informe y asiste a la junta de conciliación, cumple los requisitos - legales y no esta obligada a someterse a todo juicio ni aceptar el criterio conciliatorio de la autoridad, ni a prolongar las audiencias conciliatorias.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo de revisión 1332/79.- Promotora Habitacional San Juan de Aragón, S.A.-
17 de enero de 1980.- unanimidad de votos.- Ponente: Manuel Castro Reyes. Se-

- - - - -

cretario: Antonio Meza Alarcón

Sostiene la misma tesis:

Amparo en revisión 856/86.- E.F. Educación Internacional, S.A. de C.V. - 10 de noviembre de 1976.- unanimidad de votos.- ponente: Carlos Amado Yañez.- Secretaria: María del Pilar Nuñez González.

Informe 1986.- Tercera Parte. Tribunales Colegiados, pág. 82. (74)

La intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de -- arrendamiento de inmuebles para habitación, ha sido una noble tarea que de ninguna manera constituye una duplicidad de funciones, cuando en verdad ha existido una intervención por resolver los conflictos entre arrendador y arrendatario de una manera rápida y económica, que a la postre resulta más benefica para el arrendador que para el inquilino, dado que este al presentar una queja ante la Procuradurfa Fed-- ral del Consumidor, el arrendador tiene oportunidad de obtener la desocupación y en trega del inmueble mediante un convenio sin tener que acudir a los juzgados Arrenda miento Inmobiliario a iniciar un procedimiento largo y costoso.

4.5.- RESOLUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA MATERIA DE ARRENDAMIENTO DESTINADO A LA HABITACION.

Las resoluciones que pueda dictar en materia de arrendamiento, la Procuraduría Federal del Consumidor va depender del resultado obtenido en la audiencia de conciliación, el manejo es idéntico al que se realiza entre proveedores y consumidores, aún cuando este trámite es realizado ante la Dirección General de Arrendamiento de la siguiente manera:

Al recibir la queja o reclamación por parte del inquilino, la Procuraduría Federal del Consumidor requerirá al arrendador para que en la fecha señalada para la celebración de la audiencia de conciliación, rinda un informe por escrito y manifieste si está dispuesto a satisfacer la queja.

Durante la celebración de la audiencia, el conciliador propone las alternativas para la solución de la queja y si no se logra ésta, los invita para que de común acuerdo la designen árbitro, sea como amigable componedora o juicio arbitral de estricto derecho.

Si las partes no llegan a ningún acuerdo, para resolver y satisfacer la queja entonces la Procuraduría Federal del Consumidor, analizará los hechos, motivos de la reclamación para determinar se implican posibles violaciones a la Ley Federal del Consumidor. En el caso de que se concluya la inexistencia de posibles violaciones a la ley, se dictará resolución, dejando a salvo los derechos del arrendatario para que los ejerciten ante la jurisdicción ordinaria.

De inferirse la existencia de una posible violación a la Ley Federal del Consumidor se dará a consumidor y proveedor un término de diez días hábiles comunes a ambos para que rindan y formulen alegatos, y en un lapso de quince días previo análisis de las pruebas y otros elementos dictará la resolución administrativa que proceda, dejando a salvo los derechos de arrendador y arrendatario para que lo ejerciten ante la jurisdicción ordinaria.

De lo anterior se desprenden que las resoluciones de la Procuraduría Federal -- del consumidor son resoluciones administrativas y laudos.

a).- Si entre arrendador y arrendatario, no es posible la conciliación, aún -- cuando se determine o no que hubo violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor se dictará la resolución con la que se deja a salvo los derechos tanto de -- arrendador como de arrendatario, para que los hagan valer en la jurisdicción ordinaria.

b).- Si las partes celebran convenio, éste trae aparejada ejecución, que podrá promoverse ante los tribunales competentes en la vía de apremio o en juicio ejecutivo.

c).- Si las partes voluntariamente designaron a la Procuraduría Federal del -- Consumidor como amigable componedora, dicta la resolución que en conciencia y a su buena fe de acuerdo a los elementos y pruebas que estime necesarias sin sujetarse -- a reglas legales, en caso de que las partes se hayan sometido arbitraje, de la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta dictará el laudo que en derecho proceda.

Quiero aclarar, que el procedimiento aquí descrito en la práctica se desarrolla en la Procuraduría Federal del Consumidor, y es la principal fuente de las críticas de diversos autores como el licenciado Rodolfo Becerra Caletti, y que desgraciadamente con justa razón, puesto que se aparta de lo que estipula en el inciso a) de la fracción VII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al consumidor.

Es la Dirección General de Resoluciones Administrativas de la Procuraduría Federal del consumidor, la dependencia encargada de dictar las resoluciones, en cuanto los laudos son dictados por el Director General de Arbitraje.

Asimismo es ilógico, que la Procuraduría Federal del Consumidor, obligue al consumidor y proveedor, asumir la carga de la prueba, pretendiendo sujetarlos a un procedimiento, cuando la actuación de ésta autoridad se agota en la fase conciliatoria, ya que, como lo volvemos a recalcar si las partes no celebran un convenio o no se someten al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor, la única resolución que puede dictar es dejando a salvo los derechos del consumidor y proveedor para que los hagan valer en la vía ordinaria que elijan, o en su caso sancionar al proveedor si es que hubo violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

4.6.- EJECUCION DE CONVENIOS O LAUDOS (DE ACUERDO A LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 12 DE ENERO DE 1988).

La Procuraduría Federal del Consumidor, desde su creación había venido luchando para que sus determinaciones, así como los convenios celebrados entre proveedores y consumidores, tuvieran una verdadera fuerza para obligar a la parte que no cumpliera a lo que se comprometió, así como el consumidor, encontrara un verdadero respaldo a la solución de la queja planteada, y de manera especial evitar que el papel de la Procuraduría Federal del Consumidor, fuera nula, pasando de una forma inadvertida, a lo que los proveedores mañosamente habían encontrado la forma de burlar una obligación, quedando de esta forma a la buena fe de las partes el cumplimiento de las resoluciones y convenios celebrados, ante ésta autoridad.

Fue el día 12 de enero de 1988, cuando se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se reformaban tanto disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, como de la Ley Federal de Protección al consumidor; las cuales se transcriben:

"Artículo Primero.- Se reforman y adicionan los artículos 444, 500, 504 y 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

Artículo 500.- ... "Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de laudos emitidos -- por dicha Procuraduría."

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

Artículo 961.- ... "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."

Artículo Segundo.- Se reforma e inciso e) de la fracción VIII del artículo - 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

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

I a VII.- ... VIII.- "Procurar la satisfacción de los derechos a los consumidores, conforme a los siguientes procedimientos".

a) al d).-....

- - - - -

dor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor en el Artículo 59 fracción VIII, inciso e). Determina que "Los reconocimientos de los proveedores de obligaciones a su cargo y los ofrecimientos para cumplirlas, que consten por escrito y que sean aceptados por su contraparte, formulados ante la Procuraduría Federal del Consumidor ... traen aparejada ejecución". Esta disposición no se encuentra reglamentada dentro de las reformas y adiciones que se hicieron al Código de Procedimientos Civiles, ni en ninguna otra legislación, por lo tanto la autoridad competente no puede determinar su ejecución, y que únicamente sería ofrecido como un indicio dentro del juicio ordinario.

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

1.-Las disposiciones que contiene la Ley Federal de Protección al Consumidor, regula las relaciones entre proveedor y consumidor, protegiendo y tutelando los derechos del consumidor en aquellos actos comerciales donde pudiera verse afectado en su patrimonio.

2.-La Procuraduría Federal del Consumidor, sí es un organismo descentralizado de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio con funciones de autoridad administrativa, creado para promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores, cuyos actos y facultades son atribuidos por la Ley Federal de Protección al consumidor, que entro en vigor el día 5 de febrero de 1975, como una necesidad, que motivó al Legislador para sobreponer los intereses de la colectividad sobre los intereses particulares.

3.-Los conceptos de proveedor y consumidor, difieren en su acepción al de arrendador y arrendatario, toda vez que, en los primeros se deriva de las relaciones comerciales en la adquisición de un producto; mientras que, en la segunda se alcanza por la celebración de un acto jurídico, como es el contrato de arrendamiento, en el que se adquieren derechos y obligaciones, contenidas dentro del campo del derecho privado, específicamente en el Código Civil.

4.-Es necesario se especifique en la Ley Federal de Protección al Consumidor, a que quedaron obligados a cumplir los arrendadores y arrendatarios de inmuebles desti

nados a la habitación en el Distrito Federal, en la presente Ley, en virtud de que sus disposiciones, como lo apunte anteriormente, se refieren a las relaciones comerciales entre proveedor y consumidor. Lo que ha dado lugar, a que la Procuraduría Federal del Consumidor, sostenga que es competente para resolver en aquellos asuntos en que el inquilino solicite: prórroga de contrato, consignación de pago de rentas, registro de los contratos de arrendamiento.

5.-El alcance de la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento de inmuebles para habitación en el Distrito Federal, está condicionado a que entre arrendador y arrendatario celebren convenio o en su caso -- voluntariamente se sometan al arbitraje de esta autoridad para solucionar sus diferencias. Y de ésta manera, acudir ante los Juzgados de Primera Instancia, en Juicio Ejecutivo o en Vía de Apremio a promover la ejecución forzosa para el caso de incumplimiento, o cumplimentar las prestaciones a que se hayan obligado las partes, y que el Juez del conocimiento, podrá decretar las medidas de apremio más eficaces para -- obligar al cumplimiento de lo pactado.

6.-Por competencia de un órgano jurisdiccional, debe entenderse la facultad -- que tiene para resolver las controversias que se le planteen, y en el caso de la Procuraduría Federal del Consumidor, la facultad para resolver está condicionada a que las partes voluntariamente se sometan al arbitraje de ella para resolver sus diferencias.

- - - - -

6.-Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, es el órgano jurisdiccional, -- que deben conocer de las controversias del arrendamiento de inmuebles destinados a -- la habitación, comercio, industria, o cualquier uso, giro o destino permitido por la ley, y así se determina en el artículo 60 D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

7.-Dentro del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, no -- existe alguna disposición que señale como interrupción del término para la prescripción de las acciones civiles, el hecho de que el consumidor haya interpuesto una -- queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

8.-Considero que la voluntad del Legislador, al haber sujetado al arrendador y arrendatario de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, lo hizo con el fin de que el inquilino no se viera privado de los servicios inherentes al contrato de arrendamiento y de una forma particular, para que de una forma preventiva entre arrendador y arrendatario, resolvieran sus diferencias ante la Procuraduría Federal del Consumidor, sin tener que acudir a los Juzgados de Primera Instancia. Y de manera directa coadyuvar a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, en la carga de trabajo diaria. Ya que en cifras manejadas por la Procuraduría Federal del -- consumidor, han atendido del 26 de abril de 1985 a la fecha, 127 mil 590 casos en -- cuestión de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal.

- - - - -

9.-La protección exagerada de la Procuraduría Federal del Consumidor, hacia el arrendatario, trae como consecuencia que el arrendador acuda a los servicios de un Abogado, para el efecto de que lo asesore y lo hagan aceptar prestaciones desproporcionadas, de esta manera se ve nulificada la función conciliatoria ante esa autoridad, al no haber contraprestaciones equitativas, ya que en la relación contractual se adquieren derechos y obligaciones.

10.-La expedición de normas de orden público e interés social, contenidas en el Capítulo IV del Código Civil, tutelando los derechos de los inquilinos de inmuebles destinados a la habitación, ha resultado perjudicial para ellos, en virtud de que el arrendador se ve afectado en sus intereses patrimoniales, y ha decidido no dar más en arrendamiento sus inmuebles, dando como consecuencia la escasez de vivienda y el agravamiento del problema inquilinario en el Distrito Federal, lo urgente es crear una verdadera Ley del Arrendamiento, que contenga disposiciones equitativas para ambas partes.

11.-Considero que aún cuando el arrendador y arrendatario, se sometan al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor, esta autoridad no podrá dictar un laudo por el que condene o absuelva a una de las partes, que tendría que acudir a las normas contenidas en el derecho común, para apoyar el laudo que pudiera emitir, colocándose de esta manera en juzgador de una controversia de arrendamiento de inmuebles para habitación, que no le compete decidir, y cuyos actos serían contrarios a derecho y anticonstitucionales, atento al principio de división de poderes.

- - - - -

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

- ACOSTA ROMERO, MIGUEL. "TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO", 4a. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1981.
- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. "DERECHO PROCESAL MEXICANO" TOMO I Y II, 1a. Ed. Edit. Porrúa, S. A. , México 1976.
- ARELLANO GARCIA , CARLOS. " PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES", 1a. Ed., Edit. Porrúa, S.A. México 1987.
- BECERRA BAUTISTA, JOSE. " EL PROCESO CIVIL EN MEXICO", 8a. Ed., Edit. Porrúa, S.A. México, 1980.
- DE PINA VARA, RAFAEL. " INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL" 15ava. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1982.
- DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO. " COMPENDIO TEORICO PRACTICO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL", 1a. Ed., Edit. Porrúa, S.A. México 1977.
- FRAGA, GABINO. "DERECHO ADMINISTRATIVO", 21a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1981.
- GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "DERECHO CIVIL", 2a. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México, -- 1976.
- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. " INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO", 30a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1979.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. " DERECHO DE LAS OBLIGACIONES". 5a. Ed. , Edit. Cájica, S. A., México, 1979.
- PALLARES, EDUARDO. "DERECHO PROCESAL CIVIL" 9a. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México -- 1981.

- - - - -

PORRUA PEREZ, FRANCISCO. "TEORIA DEL ESTADO". 7a Ed., Edit. Porrúa, S.A. México - 1973.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", Tomo IV, 11ava. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1979.

SANCHEZ MEDAL RAMON. "DE LOS CONTRATOS CIVILES" 6a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1982.

TENA RAMIREZ, FELIPE. "DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO". 17a. Ed., Edit. Porrúa, - S.A., México 1980.

R E V I S T A S

Revista del Consumidor, N° 141, México, Noviembre de 1988, Editada por el Instituto Nacional del Consumidor.

Revista Especializada Juicio, N° 2, año 1, México 1989, Publicación mensual de Raúl Juárez Carro Editorial, S.A. de C.V.

Boletín Principios, N° 39, México, 1989, Editado por el Instituto Cultural Ludwig Von Mises.

L E G I S L A C I O N

"CODIGO CIVIL". 56a. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1988.

"CODIGO DE COMERCIO". 50a. Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1988.

"CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS" 87a. Ed., Edit. Porrúa, S.A. México 1989.

"CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES". 4a. Ed., Edit. Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V., México 1989.

"LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR". 2a Ed., Edit. Pac, S.A., México 1987.

O T R A S F U E N T E S

BECERRA CALETTI, RODOLFO. "LA PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MEXICO", Edición del autor, México 1984.

CARDENAS VELAZCO, ROLANDO "JURISPRUDENCIA MEXICANA 1917-1985", 1a. Ed., 2 tomos, - año 1 y 2, 1986-1987, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México 1987.

GOMEZ CORONEL, XAVIER. "MANUAL DEL INQUILINO" 1a. Ed., Edit. Joaquin Porrúa, S.A. México 1984.

DE PINA, RAFAEL. "DICCIONARIO DE DERECHO CIVIL". 13a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1985.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. "DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO" 2a. Ed. -- Edit. Porrúa, S.A., México 1988.

PALLARES, EDUARDO "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL" 12ava. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1979.

Entrevistas realizadas a diversos consumidores, en las Oficinas de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el periodo octubre- diciembre de 1989, ubicadas en Doctor Carmona Y Valle de ésta ciudad.

Diario Oficial de la Federación, t. CCCLXXXVIII, N°26, 7 de febrero de 1985.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. "LA NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION", Edición - del autor, México, 1985.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. "UNA NUEVA LEGISLACION SOBRE CONTRATOS Y SOBRE PROPIEDAD UR BANA", Edición del propio autor, México, 1976.

Folleto distribuidos a los consumidores para dar a conocer la actuación de la Pro curaduría Federal del Consumidor.