

161  
19

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO



**"LA INTERVENCION DE LA  
PROCURADURIA FEDERAL DEL  
CONSUMIDOR EN LOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
DE CASA HABITACION".**



**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**ADRIAN CONSUELO SANCHEZ**



**TESIS CON  
FALSA DE ORIGEN**



## **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.

## INDICE GENERAL

### " LA INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDA MIENTO DE CASA-HABITACION. "

	Pág.
INTRODUCCION.....	1

## CAPITULO I

### " CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "

1.- Definición.....	3
2.- Clasificación.....	14
3.- Características.....	21
4.- Elementos de existencia.....	24
5.- Requisitos de validez.....	32
6.- Consecuencias.....	40

## CAPITULO II

### " ASPECTOS TRASCENDENTALES DEL ARRENDAMIENTO "

1.- Función económica.....	59
2.- Derecho de preferencia.....	84
3.- El arrendamiento como contrato de adhesión.....	106

## CAPITULO III

### " GENERALIDADES SOBRE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR "

1.- Naturaleza jurídica.....	123
2.- Competencia.....	131
3.- Procedimientos .....	170

## C A P I T U L O    I V

### " INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN - LOS ARRENDAMIENTOS DE CASA-HABITACION."

1.- Atribuciones formales.....	209
2.- La Praxis ante la Procuraduria Federal del Consumi-- dor.....	227
3.- Violaciones y conflicto de competencia.....	248
ASUNTO PROCESAL EXCEPCIONAL.....	290
CONCLUSIONES.....	292
PROPOSICIONES .....	296
BIBLIOGRAFIA .....	300

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

El gran crecimiento que ha tenido nuestra población Mexicana, en las últimas décadas ha originado una demanda mayúscula de satisfactores y necesidades que no van acorde al ritmo de producción de los mismos. Desgraciadamente la situación económica que vivimos actualmente agrava la situación y el ritmo de crecimiento productivo en México se ve afectado notablemente.

Uno de los problemas importantes que en nuestro País es y ha sido, resulta ser el de la vivienda. Actualmente no ha sido posible dotar o hacerles accesibles a todos los Mexicanos de dicha necesidad del ser humano y sólo esta en manos de una pequeña minoría el poderse hacer de su vivienda, sin ningún problema. Los planes y esquemas existentes para la adquisición de una vivienda en nuestro País, y especialmente en la Ciudad de México, no pueden alcanzar a la gran mayoría y sólo unos cuantos en comparación a los millones de Mexicanos que habitan esta urbe, se ven beneficiados, con los mismos.

Como consecuencia de lo anterior, la gente se ha visto orillada a la obtención de vivienda de carácter temporal y no propia; es decir a tomar en arrendamiento inmuebles destinados a la habitación. Antes de la época de los años setentas, el arrendar un inmueble en esta Ciudad, no era un gran problema, ni por su localización, ni por su precio y demás servicios y factores que rodeaban al inmueble. Actualmente en 1990, arrendar, sí es un problema, porque los factores que rodean a este tipo de arrendamientos, son bastantes determinantes. La ubicación, la zona, los-

servicios, el precio, etc.... influyen notablemente en la decisión de las personas que tienen la necesidad de tomar en arrendamiento una vivienda; y en consecuencia la igualdad de las partes poco a poco se ha visto separando en perjuicio de ambas.

Por lo anterior el Estado ha tenido que intervenir en éstos tipos de actos jurídicos irrumpiendo a la plena autonomía de la voluntad de las partes al restringirla en varios aspectos y declarar de orden público e interés social las disposiciones que sobre éste particular establece el Código Civil para el Distrito Federal ( artículos 2448 al 2448 L ).

Aunado a lo anterior, se ha dado pauta a un organismo descentralizado para intervenir en los conflictos que pueden surgir entre el arrendador y arrendatario de éste tipo de viviendas ( la Procuraduría Federal del Consumidor ); originándose una serie de desventajas que han hecho que los inversionistas inmobiliarios, desatiendan la construcción y adquisición de inmuebles para fines de arrendamiento habitacional.

En fin, éste problema lo considero de suma importancia y de cuidado, por lo que en el desarrollo del presente trabajo procuramos dar en primer término una idea breve de lo que significa el arrendamiento y en especial el habitacional, pasando al estudio de sus aspectos legales y reales.

No es de dudarse ni dudamos, que en el desarrollo de éste trabajo se encontrarán obscuridades de algunos puntos, omisiones también; pero pedimos sirva de disculpa nuestra falta de madurez científica y la amplitud y complejidad del tema escogido el cual nos atrevimos a tratarlo con el deseo de cooperar, en la medida de nuestras posibilidades, en el conocimiento del problema .

## C A P I T U L O     I

### " EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "

#### 1.- DEFINICION.

La figura jurídica del arrendamiento, en nuestros --- días, es una de las más importantes, ya que tiene una influencia en nuestra sociedad en el ámbito económico, político y social; - acrecentándose su importancia en la actualidad, por la crisis -- económica que nuestra Nación sufre desde hace tiempo.

El arrendamiento desde los tiempos de los Romanos, ha tenido la atención de los juristas para su determinación y re-- gulación legal, toda vez que ésta figura jurídica nace del tra-- to y convivencia diaria entre la gente y no puede ser simplemen-- te ignorada por la relevancia que la misma trae consigo.

Así pues, para que podamos entender la importancia -- del arrendamiento, primero que nada tenemos que definirlo, saber de qué estamos hablando, en qué terreno estamos pisando, para -- poder así tener un horizonte perfectamente claro.

En la época romana, el equivalente que tenía el aho-- ra llamado arrendamiento, era la figura llamada Locatio Conduc-- tio; solamente que la misma era mucho mayor en cuanto a lo que - la misma comprendía, es decir, abarcaba además del arrendamiento otras figuras jurídicas determinadas en nuestro Derecho mo-----

derno.

Los contratos que comprendía eran :

- a) La Locatio Conductio Rerum.
- b) El de Aparcería.
- c) La Locatio Conductio Operarum, y
- d) La Locatio Conductio Operis.

La Locatio Conductio Rerum, era el antecedente directo del que ahora se denomina netamente como " arrendamiento ".- El profesor Guillermo Floris Margadant S. (1), menciona que " la locatio conductio rerum, era el contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero."

Por otra parte indica que la segunda figura que comprendía dicha Locatio Conductio, era el Contrato de Aparcería y respecto al mismo el citado maestro señala que, " era el Contrato por el cual el Locator se obligaba a proporcionar a otra persona el Colonus Partiarus el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele en cambio, cierto porcentaje en los frutos que se tuvieran en ese terreno." (2)

Este contrato, es ahora el antecedente de la asociación y sociedad, según criterio del maestro que citamos.

La Locatio Conductio Operarum, era el contrato por el cual " el Locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el Conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero." (3)

(1) "Derecho Privado Romano " Edit. Esfinge, S.A. 13a. edición. México, D.F., 1985. Pág. 411.

(2) Idem.

(3) Idem.

Este contrato es el antecedente del Contrato de Trabajo actual, solamente que en la época romana no fué muy utilizado y presentaba pocos problemas, ya que en la esclavitud estaba en ese entonces vigente y por lo tanto no se veían en la necesidad de celebrar este tipo de contrato.

Y por último, el antecedente del ahora Contrato de Obra, era el entonces llamado *Locatio Conductio Operis*, por medio del actual " el Conductor se obligaba a realizar cierta obra para el Locator, mediante el pago de un precio determinado." (4)

Así pues, estas cuatro ramas de la *Locatio Conductio* se tuvieron que dispersar poco a poco, desintegrándose y determinándose; situación, que comenzó a notarse en la época clásica del Derecho Romano.

El profesor Sabino Ventura Silva (5), al respecto de las cuatro ramificaciones de la *Locatio Conductio Romana*, considera que la *Locatio Conductio Rerum*, se refería a aquél contrato por el que se obligaba a proporcionar a otra persona llamada Conductor el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio de una remuneración en dinero; siempre y cuando la cosa no fuera consumible y se hallara en el comercio y que el precio fuera en dinero cierto y verdadero.

La *Locatio Conductio*, podía ser sobre finca urbana, llamando al arrendatario " *inquilinus* " y sobre finca rural, llamando al arrendatario " *colonus* ".

Para el citado maestro (6), la *aparcería* era el con-

---

(4) Ob.Cit. Pág. 411.

(5) " Derecho Romano " Editorial Porrúa, S.A., 8a. edición. México, 1985, D.F., Pág. 357.

(6) Cfr. Idem.

trato por el cual el locator proporciona al Colonus Partiaris- ( conductor ) el disfrute de un terreno para su explotación - agrícola, a cambio de percibir como remuneración los frutos respectivos en determinada proporción.

En cuanto, a la Locatio Conductio Operis, considera- que su objetivo es el resultado, en vez del trabajo, cuando el conductor se obliga a realizar una obra a favor del locator, mediante una remuneración determinada. Por lo que se refiere a la Locatio Conductio Operarum, el maestro en cita, indica que era el contrato en el que el locator ( obrero ) se obliga a proporcionar al conductor ( patrón ) servicios determinados a cambio de una remuneración.

Para que ésta figura no se confundiera con los servicios dados por médicos, profesores, abogados, etc... los Romanos la denominaban como trabajo mercenario, para que no se confundiera como honorarios, se le denominaba honoraria o munera, que era más bien un donativo socialmente obligatorio.

Es interesante observar lo que otro erudito en la materia indica referente a los orígenes del arrendamiento actual. Para el maestro Juan Iglesias (7) " el arrendamiento es un contrato consensual por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa -locatio conductio rei- o a prestarle determinados servicios -locatio conductio operarum- o a realizar le una obra -locatio conductio operis-."

Es curioso indicar, que en esta época no se consideraba arrendamiento cuando la remuneración no era en dinero, si-

(7) "Derecho Romano " Editorial Anel,S.A. 9a.Edición. Barcelona España. 1985 Pág 441

tuación que en nuestro Derecho no existe, ya que el precio que se paga como remuneración, puede ser tanto en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, según artículo 2399 del Código Civil.

Para el profesor Juan Iglesias (8), las especies de arrendamiento que él considera existían eran solamente: " a) La Locatio Conductio Rei, la cual crea un vínculo personal por virtud del cual el arrendatario-conductor, puede exigir el uso y disfrute de cosas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida, -merces-. b) La Locatio Conductio Operis, la cual recae sobre el resultado de un trabajo, o sea sobre el producto mismo ya acabado; resultando un presupuesto que la obra se realice con materiales suministrados por el que la encarga -locator-, ya que en caso contrario estaríamos viendo una compra-venta según la opinión del Derecho Romano. La merces se otorga al terminarse la obra, c) La Locatio Conductio Operarum, la cual versa para el citado maestro en la prestación de los propios servicios, durante cierto tiempo y a cambio de una remuneración. La prestación debe de hacerse en forma personal, cesando la obligación del locator, con su muerte. Sin embargo la obligación del conductor, no cesa con la muerte del mismo, sino que se traspa a sus herederos."

Para el maestro Iglesias, no existe la división del Contrato de Arrendamiento de casa y la Aparcería, ya que ésta última la encuadra dentro del arrendamiento de fincas rústicas, que es abarcado por el arrendamiento de casas.

-----  
(8) Ob.Cit.Fág. 442.

Cada experto en la materia de Derecho Romano, aplica su propia interpretación de las leyes de la época, así que -- las ramificaciones y derivados de la esencia del arrendamiento -- son distintas para cada uno de los estudiosos de la materia.

Por último, podemos mencionar que el arrendamiento -- para el profesor Eugene Petit (9) " es un contrato por el cual -- una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar, por ella cierto trabajo; o mediante -- una remuneración en dinero, llamada Merces. " El que se obliga -- a suministrar la cosa o trabajo, es el Locator y el que debe el -- precio del alquiler o merces es el Conductor.

Tratándose del arrendamiento de cosas era la figura más importante y común, en tanto, que el arrendamiento de servicios se distinguía por encuadrar a la Locatio Operarum y a la Locatio Operis.

La Locatio Operarum, se refería cuando el Locator -- prestaba servicios determinados al Conductor, aclarando que no -- todos los servicios podían ser objeto del arrendamiento, sino -- que había que excluir los que eran difícil de valorar en dinero -- como eran los prestados por las personas que ejercían profesio -- nes liberales ( médicos, gramáticos, geometras, abogados, etc..)

La Locatio Operis, se refiere, cuando el que presta servicios recibe de la otra parte, una cosa, sobre la que tiene -- que realizar su trabajo. Llamándose Locator al que entrega la co -- sa y Conductor el que debe ejercitar el trabajo, siendo el Loca -- tor el que paga la Merces y el conductor el que la recibe. (10)

(9) "Tratado Elemental de Derecho Romano " Editora Nacional S.A. 9a. edición. México, D.F., 1953. Pág. 401.

(10) Cfr. Ob.Cit. Págs. 401, 404 y 405.

Tenemos con todo lo anterior que podemos resumir que la figura del arrendamiento (locatio-conductio), en el Derecho Romano, fué la base y el origen de figuras jurídicas actuales, - como son el mismo Contrato de Arrendamiento, el Contrato de Trabajo, el Contrato de Prestación de Servicios, el Contrato de Obra a Precio Alzado, las Sociedades y Asociaciones, la Aparcería; como se desprende de la gran diversidad de criterios e interpretaciones que hacen los estudiosos de las fuentes del Derecho Romano.

Sin embargo, se puede concretar a grandes rasgos que el arrendamiento de esa época, en forma objetiva, era aquél por virtud del cual una persona se obligaba a proporcionar a otra el uso y disfrute de una cosa, la realización de un servicio determinado, o bien, la realización de una obra, a cambio de una remuneración cierta y determinada.

Actualmente dicho concepto ha cambiado y estudiosos de la materia, han definido concretamente a la figura que nos interesa.

El profesor Leopoldo Aguilar Carbajal, (11) indica - en su obra respectiva, que " el contrato de arrendamiento es --- aquél acto por medio del cual una persona concede a otra el uso y goce de una cosa en forma temporal, o bien el sólo uso de dicha cosa también en forma temporal, mediante el pago de un precio -- cierto denominado renta."

-----  
(11) " Contratos Civiles" Editorial Hagtan, S.A. México, Distrito Federal. 1964. Página 152.

El Notario Miguel Angel Zamora y Valencia (12), sosteniendo la postura del maestro indicado en el párrafo anterior nos indica que " el contrato de arrendamiento es aquél por medio del cual una persona llamada arrendador, se obliga a conceder -- temporalmente el USO o el USO y GOCE de un bien a otra persona -- llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto."

Es conveniente indicar, que de las definiciones anteriores se desprende que el arrendamiento puede versar sobre el solo USO de una cosa o bien sobre su USO y GOCE de la misma; situación sobre la que más adelante se analizará mejor.

Ahora bien, tomando los estudios de varios juristas extranjeros, tenemos que Roberto Ruggiero (13), dice que de acuerdo con el Código Civil Italiano ( el cuál es la pauta del Francés ), el contrato de arrendamiento " es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle ( artículo 1569 ) y tiene tres elementos esenciales : goce de una cosa determinada, el precio del arrendamiento ( en las casas alquileres, en los muebles, flete ) que representa la compensación y el consentimiento de las personas capaces."

El maestro Julien Bonnecase (14) indica que según los

-----

- (12) "Contratos Civiles" Edit. Porrúa. S.A. 3a. Edic. México, D.F. -- 1989. Pág. 151.
- (13) "Instituciones de Derecho Civil." T.II. Vol. I. Traduc. 4a. Edic. Italiana por Ramon Serrano y José Sta. Cruz. Instit. Editorial Reus. Madrid, España. Pág. 358.
- (14) "Elementos de Derecho Civil." Traduc. José Ma. Cajica. T.II Edit. José Ma. Cajica. Puebla México. 1945. Pág. 541.

artículos 1709 y 1713 del Código Civil Francés, "el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario o locatario la otra persona."

Para el estudioso del derecho Luis Josserand (15) -- "el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se compromete a procurar a otra persona llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio ( alquiler o renta ) que el arrendatario se compromete a pagarle."

Por otra parte Planiol, Marcel y Ripert Jorge (16), - dicen que el artículo 1709 del Código Civil Francés, define al arrendamiento de cosas " como un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquélla."

Con el Código Civil Español, por otro lado establece:

"Artículo 1543.- En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto."

"Artículo 1546.- Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el ser-

-----

- (15) "Derecho Civil" T.II. "Contratos" Trad.S.Cunchichillos.Edit. Jcas.Europa-América. Bosck y Cfa.Edit.Buenos Aires, Argentina 1951. Pág. 126.
- (16) "Tratado Práctico de Derecho Francés" Los Contratos Civiles T.X. la.Parte. Traduc. Jacobo Maury y E.Vialletón, La Habana, Cuba. 1952. Pág. 481.

vicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar."

Para Ludwig Enneccerus (17), en su obra establece:

" Por el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada, durante el tiempo del arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado."

Enneccerus en la obra citada, indica de igual manera que si después del transcurso del tiempo del arrendamiento, el uso de la cosa es proseguido por el arrendatario, la relación arrendaticia, vale como prorrogada por tiempo indeterminado, -- siempre que el arrendador o el arrendatario no declaren su voluntad en contra a la otra parte, dentro de un plazo de dos semanas y cita el artículo 568 del Código Civil Alemán."

Es conveniente indicar que del párrafo anterior, se entiende de manera perfectamente clara la llamada TACITA RECONDUCION que se maneja en nuestro Derecho Civil Mexicano en forma pa recida.

Regresando nuevamente al tema que nos ocupa, Mazeaud Henry y Leon y Mazeaud Jean (18), opinan al respecto:

" El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, el arrendador pone temporalmente una cosa a disposición de la otra el arrendatario, contra una remuneración el alquiler o renta."

- 
- (17) "Tratado de Derecho Civil" Traduc. Carlos Melón Infante. Bosch Casa Editorial. Barcelona España. 1955. Pág. 109.
- (18) " Lecciones de Derecho Civil", Parte 1a. Vol. I y IV. Traduc. Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jcas. Europa-América Buenos Aires, Argentina. 1959. Pág. 1 y 518.

Para el maestro Rafael de Pina (19), arrendamiento :  
"es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto."

Nuestro Código Civil, en su artículo 2398, establece  
" Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

De lo anterior desprendemos, que nuestra legislación no nos dá una clara y precisa definición del arrendamiento, sino que sólo nos indica en qué consiste.

Para el maestro Rafael Rojina Villegas (20), el arrendamiento se define : " como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario - el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."

Para el realizador de este trabajo, la figura del arrendamiento viene a ser la más importante dentro de los contratos llamados de uso y disfrute ( comodato, usufructo, etcétera..) Ya que viene a ser la más común y utilizable en nuestra sociedad.

Y en consecuencia, puedo definir al arrendamiento -- como aquél contrato ( formal o consensual ) por virtud del cual -- una de las partes denominada arrendador concede a la otra parte llamada arrendatario, el uso o el uso y goce de una cosa que de-

-----  
(19) " Elementos del Derecho Civil Mexicano." Contratos en Particular. Editorial Porrúa, S.A. Vol.IV y VI. Ediciones México Distrito Federal 1986. Pág. 98.

(20) " Derecho Civil Mexicano " Tomo VI. Vol. I. Editorial Porrúa, S.A. México D.F. 1981 Pág. 548.

acuerdo con la ley esté en el comercio y pueda darse en arrendamiento ; a cambio de una contraprestación de cualquier clase --- siempre que sea cierta y determinada.

Considero que resulta importante dejar claro en qué consiste el uso y el goce de una cosa, para lo cual plasmo lo que al respecto señala el maestro Rafael Rojina Villegas (21) cuando nos dice que el arrendamiento de uso y disfrute se puede distinguir del arrendamiento de uso, sólo por dos circunstancias:

- a) El arrendador tiene que conferir no sólo el uso del objeto -- arrendado, sino también el goce de los frutos del mismo, de lo cual resulta sin mas que el arrendamiento de uso y disfrute se ciñe a los objetos que producen frutos naturales o civiles.
- b) No sólo las cosas muebles e inmuebles, pueden ser objeto del arrendamiento de uso y goce, sino también los derechos: Por ejemplo, el derecho de minas, el derecho de caza, el de pesca el de patente. Se puede igualmente dar en arrendamiento de -- uso y de goce un conjunto de cosas y de derechos, si producen frutos civiles, como por ejemplo un negocio mercantil, una explotación industrial; un terreno con una huerta de árboles frutales, en cuyo caso el arrendatario usa la parte del terreno que no esta sembrada y por otra parte goza de los frutos que le da la huerta frutal en su temporada.

## 2.- CLASIFICACION.

Indicaremos en este apartado como clasificación por

---

(21) Cfr.Ob.Cit.Pág. 548'

parte de la doctrina del derecho, la que da el maestro Miguel -- Angel Zamora y Valencia (22), clasificación con la que coincide en parte el maestro Ramón Sánchez Medal (23); y la cual considero que es correcta y sencilla:

a) Son Unilaterales y Bilaterales.- Entendiéndose por los primeros, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta quede obligada y por Bilateral cuando las partes recíprocamente se obligan.

b) Contratos Conmutativos y Aleatorios.- Los Contratos Onerosos se subdividen a su vez en contratos conmutativos y aleatorios: Siendo conmutativos cuando los provechos y gravámenes son perfectamente claros y conocidos desde el momento mismo de la celebración del contrato, es decir, en otras palabras cuando desde el momento de la celebración del contrato pueden determinarse la cuantía de las prestaciones.

Ahora bien son aleatorios, cuando los provechos y -- gravámenes dependen de una condición o término, es decir que desde el momento de la celebración del contrato no se pueden determinar la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino que, hasta que realice la condición a término.

c) Son reales, consensuales, formales y solemnes.- Siendo los reales aquéllos que para el perfeccionamiento necesitan además del consentimiento, la entrega de la cosa sin cuyo requisito no quedan constituidas las obligaciones de cada una de -

-----  
(22) Cfr. Ob. Cit. Págs. 50 a la 61.

(23) Cfr. "De los Contratos Civiles" Edit. Porrúa, S.A. 9a. Edic. México, D.F. 1988. Págs. 111 a la 120.

las partes; teniendo como ejemplo el depósito y la prenda.

Los contratos Consensuales son aquéllos que son constituidos y perfeccionados por el mero consentimiento de las partes, o bien no necesitan de otro requisito que la voluntad de -- las partes contratantes que se encuentre suficientemente declarada, para que estas queden plenamente obligadas; Los Formales son aquéllos que requieren una manera predeterminada establecida por el legislador, ejemplo: La compra venta de inmuebles cuyo valor exceda de quinientos pesos, deberá hacerse en escritura pública; los Solemnes. Estos se perfeccionan con una formalidad especial elevada al rango de elemento esencial, que viene siendo como -- ejemplo el matrimonio.

d) Son Principales y Accesorios.- Entendiendo como -- contratos Principales, aquéllos que surgen por sí mismos y cumplen con un fin propio y subsistente, sin que dependan para lo -- anterior de la relación con algún otro contrato.

Ahora bien, el contrato Accesorio, es aquí, que sólo puede existir por consecuencia o en relación con otro contrato previo.

e) Son también Nominados e Innominados; resultando -- ser contratos Nominados o también llamados típicos aquéllos contratos que tienen en la Ley un nombre específico y una denominación propia con regulación particular.

En tanto los contratos Innominados, son los que no -- tienen ni una disciplina expresa, ni designación jurídica alguna particular que haga que los distinga de los demás.

f) Son también de efecto inmediato o instantáneo y -- de tracto sucesivo. Estos tipos de contratos los podemos contem-

plar desde un punto de vista de la eficacia que pudiesen tener.- Así pues, el contrato de efecto inmediato o instantáneo son los que se realizan en el momento mismo en que se perfeccionan, o -- bien en un instante dado en la época escogida por las partes.

Por contratos de efecto sucesivo o tracto sucesivo, debemos entender a aquellos en los que las partes o una de ellas quedan sujetas a prestaciones repetidas a intervalos convenidos, por un tiempo determinado o indeterminado.

Las prestaciones diferidas son las que se realizan en un momento y se perfeccionan en otro posterior; ejemplo, lo -- tenemos en el Reporto.

Ahora bien, veremos la clasificación que da el Código Civil:

Los artículos 1835, 1836, 1837 y 1838 nos establecen que los contratos se dividen o clasifican en:

- \* UNILATERALES.
- \* BILATERALES.
- \* ONEROSOS.
- \* GRATUITOS.
- \* CONMUTATIVOS.
- \* ALEATORIOS.

La clasificación del contrato de arrendamiento en -- régimen de derecho la podemos indicar de la siguiente manera:

Es un contrato BILATERAL, ONEROSO, CONMUTATIVO, PRIN CIPAL, DE TRACTO SUCESIVO, CONSENSUAL, FORMAL, NOMINADO y a veces de ORDEN PUBLICO e INTERES SOCIAL.

El contrato de arrendamiento es BILATERAL, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes, así como derechos a las mismas, es decir la concesión del uso o goce de una --

cosa y el pago de un precio.

Es ONEFOSO, porque el arrendador tiene el provecho - de recibir las rentas de la cosa arrendada y el gravamen de otorgar su uso y disfrute; en tanto que el arrendatario tiene el provecho de recibir y usar la cosa arrendada y el gravamen de pagar un precio cierto por lo anterior.

Es COMUTATIVO, ya que los provechos y gravámenes -- del arrendador y arrendatario son ciertos y determinados desde - el momento de celebrarse el contrato.

Es PRINCIPAL, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes.

Es de TRACTO SUCESIVO, ya que necesita por su naturaleza misma una duración determinada para que pueda tener vigencia. No es posible que el contrato se conciba como instantáneo, - ya que sus prestaciones son periódicas, es decir el pago del precio es por mensualidad normalmente.

Es CONSENSUAL, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes. También puede considerarse como consensual cuando recaer sobre muebles y cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00 ( cien pesos 00/100 M.N. ) ya que no requiere una forma específica para que se cree y surta efectos legales.

Es FORMAL generalmente, porque la ley exige para su validez la forma escrita cuando la renta pase de \$ 100.00 ( cien pesos 00/100 M.N. ) anuales y excepcionalmente y en fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad cuando el monto de las rentas anuales pase de \$ 5,000.00 ( cinco mil pesos - - -

00/100 M.N. ). En algunos casos los bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Es NOMINADO por la amplia regulación que la ley hace de él haciendo la aclaración que el Código Civil, le dedica más artículos a este tipo de contratos, que en comparación a cualquier otro; y para acreditar lo anterior sólo basta decir que los artículos que comprende este tipo de contratos, van desde el 2398 hasta el 2496, del Código sustantivo.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de ORDEN PUBLICO e INTERES SOCIAL; de acuerdo a lo establecido por el artículo 2448 del Código Civil; debiéndose entender que el ORDEN PUBLICO ha tenido el problema de que los estudiosos del derecho no lo han podido determinar concretamente, sin embargo han coincidido en puntos importantes característicos del mismo.

Pillet afirma que "El papel del Estado en nuestras sociedades modernas es doble, ... concentra en él y representa necesariamente los intereses de la comunidad, y además es el tutor de los intereses particulares. Las leyes que corresponden a la primera de dichas tareas son las leyes de orden público del Derecho Internacional, es decir las que conciernen sobre todo a la comunidad, las que benefician igualmente a todos, las que están escritas en interés de todos y no solamente en interés de cada uno, en este orden de ideas será fácil saber si una ley de índole privada es o no de orden público, y para ello habrá de consultarse a quién beneficia su aplicación, si beneficia en cada caso a ciertas personas determinadas, con exclusión de los demás, la ley es de orden privado; si por el contrario, se puede considerar que beneficia a todo mundo, o a cualquier persona la Ley es

de orden público." (24)

El Doctor Ignacio Burgoa afirma que "el criterio de calificación que se esbozado y cuya imperfección no desconocemos, sirva para constatar si, atendiendo a su causa final inmediata y directa (motivación y teleología) una norma jurídica determinada debe o no refutarse de orden público; y como dicha causa tiene una naturaleza, trascendente u objetiva, dado que se registra en la vida social misma, su ponderación es susceptible de formularse no únicamente por el legislador, sino también en cada caso concreto, por el juzgador, de tal suerte que no basta como índice absolutamente certero y apodíctico, que una ley se autotitule de orden público para que por modo ineluctable se le atribuya ne cesariamente este carácter, sino que es menester que los fines directos e inmediatos por ella perseguidos propendan a satisfacer una urgencia colectiva, a procurar un bienestar social o evitar un mal a la comunidad." (25)

Por lo que respecta al INTERES SOCIAL, lo podemos definir de acuerdo a lo que el Doctor Ignacio Burgoa indica al respecto:

"... el interés social se traduce en cualquier hecho, acto o situación de las cuales la sociedad puede obtener un provecho o una ventaja, o evitarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos, previniéndose un mal público, satisfaciéndose - una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común..." (26)

-----  
(24) "Tratado Práctico de Derecho Internacional Privado" U.N.A.M. México, D.F. 1978. Pág. 43.

(25) "Dos Estudios Jurídicos" Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1953. Pág. 85.

(26) Ibidem. Pág. 111.

### 3.- CARACTERISTICAS:

A) El contrato de arrendamiento tiene parcialmente - el carácter de "intuitu persoane" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede ceder sus derechos a -- terceros, sin permiso del arrendador ( Art. 2480 del Código Civil ), ni podrá subarrendar la localidad igualmente sin permiso del arrendador; y no termina el contrato por muerte del inquilino, salvo pacto en contrario (Art. 2408 del Código Civil ).

B) El arrendamiento es un contrato que concede el -- uso o el uso y goce de un objeto.

Quando nos encontramos frente a un arrendamiento de uso, el arrendador se encuentra obligado a garantizar que el -- arrendatario tenga el uso de una cosa durante el tiempo del -- arriendo, a cambio obviamente de una contraprestación. En este caso el arrendador no se compromete a otorgar un derecho real al arrendatario, sino simplemente a comprometerse a que el mismo -- disfrutará del uso del objeto arrendado.

Ahora bien, cuando nos encontramos frente a un -- arrendamiento de uso y disfrute, tenemos que el arrendador está -- obligado a conferir el uso y goce de los frutos de una cosa o de un derecho. al arrendatario, durante el tiempo del arrendamiento y a cambio de una contraprestación. Como ejemplo de lo anterior, tenemos cuando se da en arrendamiento de uso y disfrute una fá-- brica de ropa y el dueño de la misma la desea arrendar en plena producción; el arrendador va a percibir determinada renta por la fábrica y el inquilino la va a poder usar a cambio y disfrutar - del producto que se genere durante el tiempo arrendado. Característica mencionada con la que coinciden los maestros Rafaél Roji

-na Villegas y Miguel Angel Zamora y Valencia (27), entre muchos otros.

C) Duración temporal de la concesión del uso o del uso y goce del objeto en arrendamiento. Los arrendamientos tendrán siempre las características de ser temporales, en base a consideraciones de tipo económico, ya que se trata de realizar a través de este acto jurídico, la circulación de la riqueza y que se impida que exista la propiedad en manos muertas, característica ésta en la que igualmente coinciden los maestros antes indicados entre otros. (28)

Cuando nos encontramos frente a una figura que se le trata de adecuar como un arrendamiento a perpetuidad, a esto no se le puede considerar como un arrendamiento, sino más bien como una enajenación; ya que le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario (arrendador) y de la sociedad. Tenemos que en el Derecho Romano, las locaciones perpetuas tendían a transformar al arrendatario en propietario de la cosa, operaban lo que se denominaba la descomposición de la propiedad en dominio útil a dominio directo. Para el maestro Federico Puig Peña (29) la característica que siempre va a tener el arrendamiento es su temporalidad, ya que "si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato, singularmente censo enfiteútico." El Código Civil indica en su artículo 2398, sobre la temporalidad -

-----  
(27) Cfr. Ob. cit. Pág. 549 y Ob. cit. Pág. 154 respectivamente.

(28) Ídem.

(29) "Tratado de Derecho Civil Español" Edit. Revista de Derecho Privado. Tomo IV. Vol. II. Madrid, España 1973. Pág. 224.

del arrendamiento estableciendo tiempos máximos, sin embargo, de ja un punto vago. El citado artículo, establece:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan--  
tes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce tem-  
poral de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio  
cierto.

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

De lo anterior desprendemos que los arrendamientos -  
de inmuebles se encuentran limitados a un tiempo máximo y por 16-  
gica jurídica, cualquier convenio que sobre pase dichos lapsos -  
es contrario a derecho.

La laguna que antes mencioné, surge cuando adecuamos  
la norma de referencia en los arrendamientos de bienes muebles;  
toda vez que dicho precepto nunca hace referencia a los mismos,-  
dando origen a que se pueda pactar como temporalidad en este ti-  
po de contratos sin ningún problema, de cien a doscientos años; -  
lo cual es absurdo pero legal, ya que se respeta la temporalidad  
necesaria que como característica tiene este contrato.

D) El arrendamiento es un contrato oneroso.- El --  
arrendamiento siempre va a ser de carácter ONEROSO; es decir al  
conceder el arrendador el uso o el uso y goce de un bien, siem--  
pre va a ser a cambio de un precio, ya que si falta este elemen-  
to, no nos encontraríamos frente a un arrendamiento, sino más --  
bien frente a otra figura como el comodato.

En esta característica también coinciden los maes-  
tros: Rafael Rojina Villegas y Miguel Angel Zamora y Valencia. -

entre otros.(30).

El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo, ya que mientras más prolongada es su duración más aumenta el precio total; así que éste se calcula por unidad de tiempo, ya sea por hora, día, mes o año (31). Sin embargo, en nuestro País, para poder calcular el precio global en los arrendamientos y determinar la cuantía de la obligación pactada, se suman las obligaciones de pago periódicas en el transcurso de un año.

En conclusión, la situación real, es de que el arrendamiento es un contrato que debe tener forzosamente determinado un precio, ya que como lo indica Mazeaud, Henry y León, y Jean: "El precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento de cosas. A falta de precio, la convención es nula o constituye - si hay intención liberal - un préstamo de uso o comodato." (32)

#### 4.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

Dentro de nuestro Derecho Civil Mexicano, encontramos que el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece en su Artículo 1794 lo siguiente:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que puede ser materia del contrato."

Así pues, estos son los elementos esenciales que to-

-----  
(30) Cfr. Ob. Cit. Pág. 549 y Ob. Cit. Pág. 155.

(31) Cfr. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Teoría General de los Contratos. Edit. Cajica, págs. 291 y 292.

(32) "Lecciones de Derecho Civil." Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Editorial Jurídica Europa-América. Parte Tercera. Vol. IV. "Los Principales Contratos" Buenos Aires, Argentina 1962. Pág. 156.

do contrato o acuerdo de voluntades debe de tener para existir - en la vida jurídica.

Pasemos bien, a estudiar dichos elementos en forma - general y en forma particular, al encuadrarlos dentro de nuestra materia en estudio.

#### I.- CONSENTIMIENTO.

La voluntad viene a ser la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa según el Diccionario de la Lengua Castellana de la Real Academia Española (33) y si esta voluntad la observamos desde un punto de vista jurídico, encontramos que dicha intención va referida para la obtención de efectos jurídicos pre vistos en una norma.

El Consentimiento lo podemos determinar como la voluntad de las partes. Es decir, que las partes expresen su consentimiento en la celebración de determinado acto jurídico, significando ello, la voluntad de las mismas en realizarlo. Para el Maestro Gutiérrez y González, Ernesto, el consentimiento "viene a ser el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o - transmisión de obligaciones y derechos y es necesario que esas - voluntades tengan una manifestación exterior." (34)

En estas condiciones en el contrato, el consentimiento es la conjunción de voluntades de los sujetos contratantes, - bajo los lineamientos de la norma jurídica, para el efecto de --

(33) Cfr. 13a. Edición, Imprenta de los Señores Hernando y Cía. Madrid, España. 1899. Pág. 1028.

(34) "Derecho de las Obligaciones" Quinta Edición. Editorial Cajuca, S.A. 1976. Puebla, México. Pág. 343.

crear o bien transmitir derechos y obligaciones. Si suponemos -- que no existiera esa conjunción de voluntades o unión de las mismas bajo los lineamientos de la norma, nos encontraríamos frente a figuras jurídicas distintas a la del contrato; ya que bien podría ser un acto unilateral o simplemente un hecho jurídico que lógicamente originarían consecuencias de derecho totalmente distintas a las que originase el contrato, cuando se da el consentimiento en las condiciones antes indicadas o sea con la unión y conjunción de voluntades en forma acorde, constituyendo una voluntad común.

El consentimiento lo podemos diseccionar en dos elementos:

- a) La policitud, oferta o propuesta.
- b) La aceptación.

Los mismos cabe volver hacer la aclaración que valen por sí mismos y producen efectos de derecho.

Para el profesor Ernesto Gutiérrez y González, la Policitud es "una declaración unilateral de voluntad recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad sería y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad."

(35).

No todas las ofertas son peticiones de derecho; -- las ofertas deben de tener indicados los elementos esenciales -- del contrato que quiera celebrarse ya que si no estuvieren todos los elementos del contrato a celebrarse no surgiría ninguna obli

-----  
(35) Ob. Cit. Pág. 209.

gación del oferente, sino que únicamente se estará haciendo una simple incitación para contratar pero no será una policitación - en el sentido técnico jurídico.

Así pues, si alguien dice "vendo mi carro" sin indicar el precio de la operación, lo único que significará será una invitación a contratar pero no surte efectos jurídicos y sólo -- constituirá un acto previo a la contratación.

Por otra parte una excepción (el punto de vista del realizador de este trabajo) a la policitación cuando haya reunido las características mencionadas para que pueda ser considerada como tal; es la existente en el caso de que un co-propietario, co-socio, co-heredero, arrendador, desee vender los derechos de propiedad que le corresponden respecto de un bien inmueble, y -- que como consecuencia de lo anterior, deba surgir necesariamente la figura del "derecho del tanto" ya que en este caso existe la obligación legal de notificar a los otros co-propietarios, co-herederos, etc... de la existencia de dicha operación para que puedan si desean ejercer su derecho del tanto.

En este caso en particular, aún cuando existe una no tificación a una persona indicando las características de la operación que pretende realizarse, NO PUEDE SER CONSIDERADA COMO -- UNA POLICITACION, ya que la notificación no tiene la naturaleza de una oferta de contratar, ya que la oferta ante todo es una manifestación de voluntad de celebrar un contrato y en este caso - el notificador no está proponiendo la celebración de un contrato sino está dando a conocer un hecho, cumpliendo con una obliga- - ción legal de hacer saber (inclusive en contra de su voluntad) - que tiene la pretensión de enajenar.

La aceptación, es una declaración unilateral de vo--

luntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, -  
policitación u oferta; debiéndose de resaltar que si la conformi-  
dad con la policitación esta condicionada o sujeta a modificacio-  
nes, será entonces una contra oferta y no una aceptación propia-  
mente dicha.

El profesor Ernesto Gutiérrez y González, manifiesta  
que la aceptación es "una declaración unilateral de voluntad, ex-  
presa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presen-  
te, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión  
a la propuesta y se reduce a un "SI". (36)

De las anteriores definiciones dadas es conveniente -  
hacer la aclaración de que no debe de confundirse la aceptación -  
tácita con el silencio, ya que la aceptación tácita resulta de --  
ciertos hechos o actos que le presupongan o autoricen a presupo-  
nerla, y el silencio es la ausencia de manifestación de voluntad.

En estas condiciones la solución a cualquier duda, --  
surge al indicarse que el silencio sólo producirá efectos de acep-  
tación y engendrará el consentimiento respectivo, cuando la ley -  
así lo determine.

Resulta pues, que esas declaraciones unilaterales (po-  
licitación y aceptación) son productoras cada una de consecuen- -  
cias jurídicas y deben verse como un acto jurídico autónomo y al  
momento en que las mismas se funden, cesa su vida autónoma y pro-  
ducirán consecuencias jurídicas en común como integrantes del con-  
sentimiento, elemento del contrato.

El perfeccionamiento del consentimiento viene a ser -  
en este orden de ideas, el siguiente punto de análisis: Una vez --

-----  
(36) Ob. Cit. Pág. 214.

que se realizó la oferta y seguida ésta se recibió la aceptación de la misma, en este momento el consentimiento se integra; y si - de la oferta y aceptación en conjunto se desprende la existencia de un objeto específico entonces en este momento el consentimiento se PERFECCIONA. Para lo anterior, debemos tener en cuenta que lo común es que se realice entre personas presentes en el momento mismo del nacimiento del primer paso del contrato.

## II.- EL OBJETO.

El objeto del contrato, segundo elemento del contrato para su existencia, se le ha determinado por los tratadistas de - muy diversas acepciones, sin embargo consideramos como una de las mejores clasificaciones la que nos da el Maestro GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, en su obra, al invocar a los tratadistas Planiol, Marcel y Ripert, e indicarnos en principio que el objeto del contrato tiene tres significados: (37).

- a) Como objeto directo que se refiere al crear y transmitir derechos y obligaciones; al cual se refiere el artículo 1793 del - Código Civil.
- b) Como objeto indirecto que se refiere a la conducta que debe -- cumplir el deudor y la cual puede ser de DAR, DE HACER y DE NO HACER; y el cual se desprende del Artículo 1824 del Código Civil.
- c) Como objeto mismo, es decir aquella cosa material que la persona debe entregar.

Ahora bien, desprendemos de lo anterior una obvia com

-----

preensión en cuanto al primer inciso, ya que no resulta problema - el entender por ejemplo en el contrato de arrendamiento, que el - objeto directo del mismo viene a ser el crear en el arrendador -- una obligación para con el arrendatario.

Por lo que toca al inciso b), debemos analizarlo punto por punto, empezando por la conducta de DAR, la cual se refiere al artículo 2011 del Código Civil, para el Distrito Federal, - que especifica:

"La prestación de cosa, puede consistir:

- I.- En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II.- En la enajenación temporal del uso o goce de - cosa cierta.
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida."

De lo anterior desprendemos que la conducta de dar en el contrato de arrendamiento consiste en el otorgar temporalmente el uso o goce de la cosa objeto del contrato.

La conducta de dar para el arrendador como prestación de cosa resulta consistir en el otorgamiento temporal del uso o - goce de la cosa objeto materia del contrato. Y para el arrendatario consiste en la entrega de la cantidad periódica debida con el ánimo de pago o cumplimiento de su obligación rentística.

Por último, la clasificación final del OBJETO según - el tratadista Ernesto Gutiérrez y González, (38) consiste en aquel la cosa material que la persona debe entregar; entendiéndose consecuentemente en el ejemplo del arrendamiento de una cosa; al objeto de dicha operación: a la casa misma y al dinero que se entre

-----  
(38) Ob. Cit. Pág. 229.

ga como renta del inmueble .

Una vez expuesto lo anterior, podemos indicar que en relación al contrato de arrendamiento, el objeto del mismo lo podemos concretar a la cosa arrendada y al precio.

Referente a la cosa arrendada, todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento y como excepción encontramos que no pueden ser objeto los derechos personales estrictamente, los bienes que se encuentran por ley prohibidos arrendar y los que se consuman por su primer uso; en consecuencia deducimos que el usuario y habituario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real; los bienes del dominio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal; los alimentos no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, ya que perderían la característica de temporalidad del contrato al no poderse restituir, sin embargo cabe señalar que sólo se podrían dar en arrendamiento este tipo de bienes, si su uso no consiste en su consumo como por ejemplo, para exponerlos en un aparador.

Además de los derechos personalísimos o también llamados patrimoniales, deben incluirse los extra patrimoniales, como son los del estado civil, los derechos públicos subjetivos tanto políticos como es el de petición y los derechos públicos subjetivos en estricto sentido como lo son las garantías individuales. Así pues, este conjunto de derechos no son susceptibles de arrendamiento en virtud de no tener un contenido patrimonial, aunque no todos los derechos que tengan contenido patrimonial son susceptibles de arrendarse como lo hemos indicado, tales como el derecho de uso, habitación, el comodato y los que supongan la prestación de servicios en consideración a las aptitudes o capacidades de --

las personas.

Así pues, tenemos que los derechos reales y los de -- crédito que no son estrictamente personales son susceptibles de -- arrendamiento como lo son el derecho de autor, el de usufructo, - los de crédito que no se concedan en consideración a la persona. Es importante observar que no es necesario que el arrendador sea propietario de la cosa dada por él en arrendamiento, ya que este contrato no tiende a desplazar la propiedad; toda vez que un simple tenedor puede dar en arrendamiento un inmueble, así como el - usufructuario, pero esto no impide que el arrendamiento de cosa - ajena sea nulo, ya que para poder arrendar una cosa se necesita - tener la facultad para hacerlo ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley.

Por cuanto a lo que se refiere del PRECIO, podemos es tablecer que el mismo debe ser cierto y puede consistir en una su ma de dinero o en otros bienes con tal de que sean ciertos y de-- terminados al momento de realizarse la obligación.

Cuando nos encontramos que el precio es en dinero, te nemos que basta que sea cierto y no es necesario que también sea determinado, puesto que en ese caso basta sólo que sea determina- ble al hacerse exigible; únicamente cuando la renta no consiste - en dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente como lo son -- los frutos, la renta debe ser determinada y no simplemente deter- minable, además de ser cierta.

##### 5.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

Para poder determinar cuales vienen a ser los requisi tos que el contrato de arrendamiento necesita para ser válido, -- nos tenemos que remitir a lo que el legislador establece en la --

norma, la cual en el artículo 1794 del Código Civil, nos indica:

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

En este orden de ideas, interpretando al citado precepto legal a contrario sensu, tenemos que los requisitos de validez del contrato vienen a ser:

- I.- La capacidad legal que deban tener las partes.
- II.- Inexistencia de vicios del consentimiento.
- III.- Que su objeto, motivo o fin sea lícito.
- IV.- Que se cumpla con la forma legal para manifestar el consentimiento.

Pasando a analizar los puntos anteriores, tenemos:

I.- LA CAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES:

Deben tener capacidad legal tanto el arrendador como el arrendatario para poder contratar.

El arrendador en un contrato de arrendamiento debe tener la capacidad necesaria para celebrarlo teniendo como base fundamental el pleno uso de su capacidad de ejercicio de sus derechos y obligaciones; y partiendo de lo anterior, la capacidad del arrendador debe basarse por virtud de alguna de las siguientes circunstancias, según así lo considera el maestro Rafael Rojina Villegas (39).

-----  
(39) Ob. cit. Pág. 559 y 560.

- a) Que el arrendador sea propietario de la cosa dada en arrendamiento.
- b) Que el arrendador tenga el uso o goce del bien dado en arrendamiento, por virtud de un contrato previo y que dicho contrato por su naturaleza faculte para transmitir ese uso y goce del bien respectivo.
- c) Que el arrendador tenga un derecho real sobre un bien y por virtud de dicho derecho, pueda conceder el uso y goce del bien citado.
- d) Que el arrendador esté autorizado expresamente por la Ley, en calidad de administrador de bienes ajenos para poder celebrar arrendamientos.

Dicho lo indicado en los incisos b), c) y d), en otras palabras, tenemos que no se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino solo que pueda disponer del uso o goce del mismo, ya sea por que fuere titular de un derecho que le de tal facultad ( como los usufructuarios; derechos reales ), o porque esté autorizado por aquél que tenga tal disponibilidad ( como los apoderados ), o bien, porque la ley lo autorice en su calidad de administrador; ejemplo de lo anterior y ahondando más sobre lo mismo tenemos, por lo que respecta al inciso:

- a) Que solo el pleno propietario puede arrendar; el nudo propietario no puede; los copropietarios de cosa indivisa tampoco, (artículo 2403 del Código Civil), sin el consentimiento de los otros. Los menores emancipados que estén facultados para administrar los bienes muebles o inmuebles, lo estarán para dar en arrendamiento (artículo 435 del Código Civil).
- b) Dentro de esta característica encontraros que se encuentran encuadrados en la misma, a los mandatarios. El mandato gene--

ral para actos de administración, permite al mandatario la concertación de arrendamientos sobre inmuebles, independientemente del plazo de los mismos, salvo que exista estipulado algo al respecto; al mandatario no le recaen las reglas limitantes en cuanto al plazo del arrendamiento que tienen los tutores, albaceas, padres que ejercen la patria potestad, -- síndicos, que tienen una representación legal, ya que las reglas generales de la representación legal no son aplicables a la voluntaria. También puede por contrato, una persona que dar facultada expresa o tácitamente para dar en arrendamiento como es el caso del usufructo creado por contrato, si -- tiene el usufructuario capacidad de dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo.

El arrendatario puede arrendar el bien dado a él en arrendamiento, siempre y cuando contenga el contrato autorización expresa para SUBARRENDAR.

- c) Dentro de este punto, tenemos que se encuentran comprendidos a los titulares de derechos reales, como lo son los usufructuarios que independientemente del contrato, pueden tener este derecho por la propia ley, por el testamento o por prescripción. ( art. 1002, 2493 del Código Civil )

También puede referirse la posibilidad de que el -- ACREEDOR PRENDARIO esté autorizado por el deudor para usar -- la cosa empeñada, pudiendo consecuentemente darla en arrendamiento ( art. 2879 Código Civil ).

- d) Por último, el cuarto punto se refiere a los que ejercen la patria potestad, a los tutores, a los síndicos, a los albaceas, representantes del ausente y en general a los administradores por virtud de la Ley. A este tipo de personas se --

les ponen ciertas limitantes, sobre todo en cuanto al término del arrendamiento.

El arrendatario por otra parte, también debe tener la capacidad necesaria para arrendar. Capacidad que en principio debe ser general para contratar, pero existen limitantes respecto de ciertas personas que la ley les prohíbe tomar en arrendamiento por cuestiones de interés público y respecto de ciertas situaciones, como por ejemplo, a los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden arrendar los bienes objeto de los litigios en que intervengan según el artículo 2404 y el 2405, del Código Civil. Los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado ( art. 569 del Código Civil ).

## II.- LA INEXISTENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Entendemos por vicios del consentimiento aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan; según así lo manifiesta el maestro ZAMORA Y VALENCIA (40). El maestro GUTIERREZ y GONZALEZ, indica que vicio "es la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una situación." (41)

Los doctrinarios del derecho como entre otros Rafaél Rojina Villegas, Ramón Sánchez Medal, Miguel Angel Zamora y Valencia; (42) consideran como vicios del consentimiento a:

- a) El dolo.- El cual consiste en cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error.

-----  
(40) Cfr. Ob. Cit. Pág. 38.

(41) Ob. Cit. Pág. 272.

(42) Ob. cit. Pág. 407, 408; Ob. cit. Pág. 49 a la 58; Ob. cit. - Pág. 38 a la 41.

- b) El error. - Como es sabido, es el falso concepto de la realidad.
- c) La mala fé. - Consiste en mantener en el error a uno de los con  
tratantes.
- d) La violencia. - Consiste en el empleo de la fuerza física o ame  
nazas para obligar a contratar.

En este caso y de acuerdo a las características del -  
contrato de arrendamiento los vicios del consentimiento anulan el  
contrato relativamente y tales vicios no tienen una peculiaridad  
especial, al enmarcarlos al contrato de arrendamiento que nos ocu  
pa, simplemente diremos que la sola aparición de alguno de ellos  
nulifica el contrato relativamente.

### III.- HABLANDO DE LICITUD.

En relación con el contrato de arrendamiento materia  
del presente trabajo; debemos indicar que el mismo debe ajustarse  
a lo dispuesto por el artículo 1830 del Código Civil, es decir, -  
tal contrato no debe ir contra las leyes de orden público o con-  
tra las buenas costumbres, puesto que tal precepto establece que:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de  
orden público o a las buenas costumbres"

El Profesor Raúl Ortiz Urquidí, (43), nos indica al -  
respecto lo siguiente que considero de importancia mencionar:

"... el acto (negocio lo llamamos nosotros en nuestra  
tesis), tiene que ser en sí mismo lícito para poder existir jurí-  
dicamente como tal. De lo contrario nunca será acto para nuestro  
Código, y para la teoría francesa, o negocio para los alemanes, -  
para la doctrina italiana y para nuestra teoría. Así considerada,

-----

(43) "Derecho Civil "Edit. Porrúa, S.A., México, 1986, 3a. Edic.-  
Parte General. Págs. 293 y 334.

pues, la licitud, es elemento de esencia o de existencia. Pero - si se refiere ya no al acto en sí, sino al objeto perseguido por él, a su fin o motivo determinante y aún a cualquiera condición - a que pueda aquél estar sujeto, entonces dicha licitud se quedará en la categoría de elemento de validez, no adquirirá el rango de elemento esencial y permitirá, por tanto, que el acto nazca, pero eso sí, que nazca herido de nulidad, de invalidez..."

"... o sea no hay que confundir la licitud como elemento esencial del negocio, con la licitud como elemento de validez del mismo. Pues en tanto que la licitud como elemento esencial se refiere al acontecimiento mismo en que el acto consiste, - matar a una persona o robar, por ejemplo; la licitud como elemento de validez no se refiere a dicho acontecimiento en que el negocio consiste, sino al objeto, motivo o fin perseguido por éste -- ( arrendar un inmueble para establecer en él una casa de asignación, verbigracia ), o a la condición a que puede quedar sujeto - el negocio ( comprometerse, supongamos a arrendar una casa, etc.. a condición de que el presunto arrendatario mate a X persona ).."

#### IV.- LA FORMA.

En los contratos de arrendamiento, generalmente es ne cesaria; es decir normalmente el contrato de arrendamiento es for mal y excepcionalmente es consensual y esto sucede cuando la renta anual no pasa de \$ 100.00 ( cien pesos 00/100 M.N.), ya que se podrá hacer en este caso en forma verbal, según el artículo 2406 del Código Civil.

Aunque cabe indicar que dicho precepto resulta ser -- inaplicable actualmente por no existir ya casos que se encuadren a lo establecido por dicho artículo.

Por lo que toca a contratos de arrendamiento de pre--

dios rústicos, el contrato debe otorgarse en escritura pública, según lo establece el artículo 2407 del Código Civil.

También cabe indicar que cuando un contrato de arrendamiento se celebra por un término mayor de seis años, o bien hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad, para que pueda surtir efectos contra terceros, el contrato de arrendamiento deberá celebrarse en documento auténtico según lo establecido por el artículo 3005 y 3042 del Código sustantivo.

Cuando se trate de arrendamientos de inmuebles destinados a la habitación, el contrato debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador, según lo dispone el artículo 2448-F del Código Civil para el D.F.

Ahora bien, para poder entender mejor las consecuencias que producen la falta de los elementos de validez en el contrato; indicaré lo que al respecto señala el maestro Raúl Ortiz - Urquidi (44) en su obra respectiva:

"... De los cuatro elementos de validez del negocio jurídico señalados en sentido contrario por el artículo 1795 de nuestro Código en vigor, únicamente la falta de licitud en el objeto, en el fin o en la condición del negocio produce la NULIDAD ABSOLUTA de éste, y ello siempre que dicha nulidad sea imprescriptible e inconvaleable y pueda hacerla valer cualquier interesado - arts. 2225 y 2226 - En cambio la NULIDAD RELATIVA se origina en la falta de cualquiera de los aludidos cuatro elementos de validez: I.- Sin ninguna duda cuando se trata de la incapacidad de luego que no la incapacidad absoluta: los vicios de la volun-

-----

(44) Ob. Cit. Pág. 590.

tad y la omisión de la forma; y II, tratándose de la ilicitud... bastará - art. 2227 - con que falte alguna y con más razón dos o las tres características señaladas a la absoluta por el artículo 2226, para que se esté en presencia no ya de una nulidad absoluta, sino de una nulidad relativa"

#### 6.- CONSECUENCIAS.

Podemos indicar que las consecuencias del contrato - de arrendamiento, son los efectos que se crean por virtud del -- mismo, entendiéndose como tales las obligaciones que contraen -- las partes contratantes y derechos que se les generan a las mismas:

En el entendido que las obligaciones contraídas por una parte, significan otros tantos derechos para la otra y viceversa; por lo que pasando por el sujeto ARRENDADOR tenemos que - el mismo contrae por ley las obligaciones siguientes ( las cuales son muy aparte de las adicionales, que las partes convengan).

1.- LA DE TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA - COSA.- La obligación fundamental del arrendador es la de conceder el uso o goce temporal de una cosa a un sujeto denominado -- arrendatario; de acuerdo con el artículo 2398 del Código Civil - para el Distrito Federal.

Lo anterior lo tenemos clasificado como una obligación de dar de acuerdo con el artículo 2011 del Código sustantivo, fracción II que indica en su parte conducente:

"La prestación de cosa puede consistir:

I.- ...

II.- En la enajenación temporal del uso o goce de co

sa cierta.

2.- LA DE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.- Una vez que el arrendador se ha obligado a enajenar temporalmente el uso y goce de la cosa deberá entregar la misma al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y en caso de que no se haya convenido el mismo, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada, de acuerdo con el Art. 2412 fracción I del Código Civil para el D.F., reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidos por la Ley de la materia, según el artículo 2448 A del Código referido.

La entrega de la cosa arrendada se debe de hacer - - atendiendo en primer orden la voluntad de las partes, es decir - como lo hayan convenido y a falta de convenio, se aplicarán las reglas que suplen dicha deficiencia y las cuales se encuentran - establecidas en el Código sustantivo. Si no hubo tiempo convenido de entrega, entonces de acuerdo con el Art. 2413 del Código - sustantivo, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el inquilino.

Si no hubo lugar convenido, entonces al aplicarse -- las reglas generales en materia de obligaciones, de acuerdo con los artículos 2082 y 2083 del Código sustantivo tenemos que si es cosa , mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador y si es cosa inmueble, en el lugar donde se ubique dicha finca, a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación.

En cuanto al modo de entrega, el arrendador deberá - entregarla con todas sus pertenencias, en estado para servir para el uso convenido o para aquél para el que la cosa esté desti-

nada.

3.- A CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.- En el mismo estado durante el tiempo que dure el arrendamiento, así como hacer - las reparaciones necesarias, en el entendido de que si el arrendador no cumpliera con hacerlas, tendrá el arrendatario la elección de rescindir el arrendamiento, exigir el cumplimiento de la - obligación; según lo establecido por los artículos 2412 fracción II y 2416, del Código Civil, para el D.F.

El Juez, según las circunstancias del caso decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones, según el Art. 2417 del Código Civil.

Debe entenderse en este punto que las reparaciones - que deba hacer el arrendador vienen a ser aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquél al que por su naturaleza esté destinada la cosa y no deben considerarse como - - aquéllas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros que dolosa o culposamente sean causados por el arrendatario o los deterioros de poca importancia que regularmente son originados por las personas que habitan el inmueble, ya que estas corresponden hacerlas al arrendatario, de acuerdo con los artículos 1910 y 2444 del Código sustantivo.

4.- A NO ESTOREAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO DE LA COSA ARRENDADA.- A no ser que sea por causa de reparaciones vigentes e indispensables de acuerdo con lo establecido - por el artículo 2412 fracción III y 2414 del Código Sustantivo.

5.- A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE EL - - ARRENDATARIO SUFRA SI EXISTIERA UNA PRIVACION DEL USO DE LA COSA

ARRENDADA.- Proveniente por la evicción de la misma, según lo es establecido por el Artículo 2434 del Código Civil, debiéndose de entender que esta obligación del arrendador se engloba en la obligación a que se refiere el artículo 2412, fracción IV del Código Civil consistente en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo que dure el contrato.

6.- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO.- Por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del Contrato, de acuerdo con lo estipulado por la fracción V del Art. 2412 y 2421 del Código Civil.

En este apartado es conveniente hacer notar que para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere:

- a) Que los vicios o defectos sean ocultos, que no estén a la simple vista.
- b) Que de dichos vicios no haya tenido conocimiento el arrendatario antes de celebrar el contrato; -- además se necesita
- c) Que dichos vicios hagan la cosa impropia para el uso convenido o del que sea natural de la cosa.
- d) Y además que dichos vicios sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Pudiendo en consecuencia pedir el arrendatario la disminución de la renta o la rescisión del contrato.

7.- PAGAR LAS MEJORAS QUE EL ARRENDATARIO EFECTUASE EN LOS SIGUIENTES CASOS.

- a) Si se tratan de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

- b) Si se obligó el arrendador a pagarlas.
- c) Si el arrendador da por terminado el arrendamiento de tiempo indefinido y existen mejoras hechas por el arrendatario con autorización del dueño y no ha transcurrido el tiempo suficiente como para que el arrendatario quede compensado con el uso de dichas mejoras, de los gastos que hizo el arrendatario para las mismas.

Aún cuando en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedarán a beneficio de la finca, las que se refieren los incisos a) y c), las debe cubrir el arrendador de todos modos según lo establecido por los artículos 2423 fracción I, II, III y 2424 del Código sustantivo.

8.- DISMINUIR LA RENTA O PAGAR DAÑOS Y PERJUICIOS -- QUE SUFRA EL ARRENDATARIO, en caso de que el arrendador fuere -- vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada. art. -- 2420 del Código Civil. Este artículo es vago ya que no establece quién es el que entabla el juicio en contra del arrendador y se podría entender que puede ser un tercero en el ejemplo de un juicio reivindicatorio.

9.- DEVOLVER CUALQUIER SALDO QUE RESULTE A FAVOR DEL ARRENDATARIO.- Terminado el arrendamiento, salvo que el arrendador tenga algún derecho que ejercitar contra el arrendatario para lo cual el arrendador deberá depositar judicialmente el saldo referido, de acuerdo con el artículo 2422 del Código sustantivo.

10.- A PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRAN LOS INQUILINOS.. De casas-habitación, en caso de que el arrendador no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria respectiva, como necesarias para que la cosa arrendada sea habitable e higie

nica, según el art. 2448-B y 2449 del Código Civil.

11.- A OTORGAR POR ESCRITO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Convenido para casa-habitación, conteniendo cuando menos las siguientes estipulaciones, según el artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal:

- a) Nombre del arrendador y arrendatario.
- b) Ubicación del Inmueble.
- c) 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.
- d) El monto de la renta.
- e) La garantía en su caso.
- f) la mención expresa del destino habitacional del - inmueble arrendado.
- g) El término del contrato.
- h) Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contengan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

12.- A REGISTRAR DE ACUERDO CON EL ARTICULO 2448-G, DEL CODIGO CIVIL EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y entregar copia del mismo debidamente registrado al arrendatario según el -- art. 2448-G del Código sustantivo.

A este respecto es conveniente indicar lo siguiente: Resulta ser un artículo sumamente vago que origina su incongruencia, ya que no especifica cuál es la autoridad ante la cual se debe registrar dicho documento; no podemos pensar que la autoridad fuere el Registro Público de la Propiedad, ya que oficialmen

te un Contrato de Arrendamiento para habitación puede convenirse con un plazo mayor de 6 años, para que se adecue al artículo - - 3042 del Código sustantivo y pueda entonces registrarse ante dicho Registro Público y aún sin embargo, su registro resulta en - términos de dicho precepto legal potestativo y para todo tipo de Contrato de Arrendamiento y no solo a los de habitación; resu- - miendo en consecuencia una laguna en el artículo que se comenta; debiéndose modificar o adicionar refiriéndose a qué autoridad en concreto debe de registrarse.

13.- A OTORGAR COMO TIEMPO MINIMO DEL CONTRATO DE -- ARRENDAMIENTO DE HABITACION, el plazo de un año según el art. -- 2448-C del Código Civil, y a otorgar una prórroga del mismo hasta por 2 años a voluntad del arrendatario y siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

14.- A PACAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE ORIGINEN AL ARRENDATARIO DE FINCAS, distintas a las Urbanas, destinadas a la habitación, si el arrendador no respeta el derecho de prefe-- rencia por el tanto en casos de enajenación del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento; siempre y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años y el arrendatario estuviese al corriente en el pago de sus rentas y - hubiere hecho mejoras de importancia a la finca, de acuerdo con lo establecido por los artículos 2447, 2304 y 2305 del Código Ci vil.

15.- PREFERIR AL ARRENDATARIO EN EL NUEVO ARRENDA- - MIENTO, del inmueble, si esta al corriente en el pago de la renta, en los casos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, según el artículo 2448-I, del Código Civil.

16.- DAR AVISO AL ARRENDATARIO EN CASO DE QUE EL - -

ARRENDADOR, desee vender la finca arrendada, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta, para que el citado arrendatario haga uso del mal llamado "derecho del tanto", según el artículo 2448, letra J, del Código Civil, - en el entendido que éste punto se tratará con mayor amplitud en el capítulo siguiente.

17.- ACEPTAR COMO FIADOR DEL ARRENDATARIO, a la persona que reuna los requisitos exigidos por la ley para ser fiador, según el artículo 2448-K, del Código Civil.

18.- DAR EN ARRENDAMIENTO LA FINCA RUSTICA DE SU PROPIEDAD, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas y en relación con el artículo 2453 del Código Civil.

19.- A PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE CAUSEN AL ARRENDATARIO, de animales, en los casos siguientes:

- a).- En caso de que sea un contrato de animales especificados individualmente, que antes de ser entregados por el arrendador se inutilizaren, sin culpa del mismo y no se avisara al arrendatario inmediatamente después.
- b).- En caso de un contrato idéntico al indicado en el inciso anterior, pero si los animales se han inutilizado por culpa del arrendador.
- c).- En caso de un contrato de animales en el que se especifica un género y número determinado, sin tratar a los animales individualmente determinados y se faltare a la entrega de los mismos.

Lo indicado en los tres incisos anteriores se enmarca en lo establecido por los artículos 2474 y 2475 del Código Civil.

Por lo que se refiere a la parte "ARRENDATARIA" tenemos que la misma asume independientemente de las obligaciones -- pactadas con el arrendador, las siguientes de acuerdo con la Ley de la materia y concordantes; en el entendido que las obligaciones contraídas por él significan derechos para el arrendador.

1.- pagar el precio cierto, estando obligado a pagarlo desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, en los términos de los artículos 2398 y 2426 del Código Civil, para el Distrito Federal; haciéndose notar que en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, - no puede haber pacto en contrario en los términos del artículo - 2448-E, del Código Civil. Dicha obligación permanece hasta el -- día en que entregue la cosa arrendada en términos del artículo - 2429 del Código Civil y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide - el uso de la cosa arrendada según el artículo 2431 del Código -- Sustantivo y podría pedir la reducción del precio de la renta a juicio de peritos, si se le impide solo en parte el uso de la co - sa arrendada, según el artículo 2432 del ordenamiento en cita.

En el arrendamiento de fincas rústicas, el arrendatario pedirá que se le reduzca el precio, si por causas fortuitas extraordinarias, que no puedan ser previstas razonablemente (terremoto, peste, guerra, etc. ), se pierde más de la mitad de los frutos; reducción que será proporcional al monto de las pérdidas sufridas de acuerdo con el artículo 2445 del Código Civil.

El arrendatario debe pagar el precio, en el lugar, - tiempo y modo convenidos entre las partes, según el artículo - - 2425, fracción I, 2448-E, del Código Civil y en caso de falta de pacto al respecto, se aplican las siguientes reglas:

**LUGAR:** En la casa habitación o despacho del arrendatario, de acuerdo con el artículo 2427 del Código Civil.

**TIEMPO:** Respecto de bienes inmuebles urbanos, destinados a la habitación la renta se pagará por meses vencidos, según el artículo 2448-E del Código Civil; respecto de los bienes inmuebles urbanos distintos a la habitación, la renta deberá pagarse por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta pesos a cien pesos; y por semanas vencidas si la renta no llega a sesenta pesos, según el artículo 2452 del Código Sustantivo.

Respecto de inmuebles rústicos, la renta deberá pagarse por semestres vencidos.

Respecto de bienes muebles, si el contrato se celebró por término fijo, al vencimiento del plazo, si celebró por lapsos como años, meses, semanas o días, la renta deberá pagarse al vencimiento de cada uno de esos términos, según el artículo 2461 y 2462 del Código Civil.

**MODO:** La renta debe pagarse en dinero, y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, según el artículo 2399 del Código Civil. Para fincas destinadas a la habitación, la renta deberá estipularse y consecuentemente pagarse en moneda nacional, según el artículo 2448-E del Código citado. Tocante al arrendamiento de bienes muebles, el arrendatario deberá cubrir la totalidad del precio, cuando hizo el arrendamiento por tiempo fijo según el artículo 2464 del Código que nos ocupa e igualmente deberá pagarse y estipularse en moneda nacional, no obstante que el precepto legal antes citado no

lo exprese literalmente. Si el precio del arrendamiento - debe pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, deberá pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos, dentro del tiempo convenido, de acuerdo con el artículo 2430 del Código Civil.

En caso de arrendamiento urbano, si después de terminado el arrendamiento y su prórroga (si la hubo), y no existe oposición en el goce y uso del predio por parte del arrendador, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda durante el tiempo -- que corra, con arreglo a lo que pagaba, según el artículo 2487 del Código Civil.

En caso de arrendamiento de bienes muebles, si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido y cuando se ajusta a un sólo precio, deberá el arrendatario pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de -- tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega, según el artículo 2463 del Código Civil.

Además de todo lo anterior, la renta no puede hacerse en pagos parciales, según el artículo 2078 del Código Civil.

2.- A conservar la cosa dada en arrendamiento, de esta obligación general se desprenden las siguientes obligaciones particulares:

a) Debe de poner en conocimiento al arrendador a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones -- bajo pena de pagar los daños y perjuicios que -- cause su omisión, de acuerdo al artículo 2415 -- del Código Civil.

b) Debe usar la cosa conforme a lo convenido o a lo

que naturalmente este destinada, según artículo 2425 fracción III, del Código Civil.

- c) Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que son causados regularmente por las personas que habitan en el inmueble y hacer las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa, según artículo 2444 y 2467 del Código Civil.
- d) No puede variar la forma de la cosa arrendada -- sin consentimiento del arrendador y si lo hace -- debe restablecerla al estado en que la recibió -- cuando la devuelva, siendo responsable de los daños y perjuicios que origine, según el artículo 2441 del Código Civil.
- e) Debe poner en conocimiento del propietario, lo más pronto posible toda usurpación o novedad dañosa que alguien haya hecho o prepare hacer en la cosa arrendada, bajo la sanción de pagar los daños y perjuicios por su omisión, según el artículo 2419 del Código Civil.
- f) Si el arrendatario establece una industria peligrosa tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, según el artículo 2440, del Código Civil.
- g) Tiene la obligación de responder del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción más sin embargo en -

caso de que el incendio se haya comunicado de -- otra parte y no tomó las precauciones necesarias responderá del siniestro igualmente y no solo pa -- ra con el propietario sino para todas las perso -- nas que resultaren afectadas según los artículos 2435, 2436, 2437, 2438 y 2439 del Código Civil.

3.- Debe devolver la finca al concluir el arrenda -- miento, tal y como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o -- menoscabado por el tiempo o por causa inevitable según artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

4.- Debe devolver cualquier saldo que hubiere a fa -- vor del arrendador una vez terminado el arrendamiento, en forma inmediata a no ser que exista algún derecho que ejercitar contra aquél, para lo cual se depositará judicialmente el saldo referi -- do, según el artículo 2428 y 2422 del Código Civil.

5.- A indemnizar al arrendador por los perjuicios -- que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de -- sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, según el artículo 2425 fracción II del Código Civil o por su dolo según el artícu -- lo 1910 del mismo ordenamiento. La pérdida de la cosa en su po -- der se presume por su culpa, mientras no pruebe lo contrario se -- gún el artículo 2018 del Código Civil.

6.- A pagar las rentas al nuevo propietario de la -- finca en caso de venta de la misma, según la cantidad estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante Notario o ante dos testigos, haberse -- otorgado el título de propiedad al nuevo propietario; no sirvien -- do el alegar que se pagó la renta al primer propietario a no ser que fuere el pago por adelantado y aparezca estipulado en el con

trato, según el artículo 2409 del Código Civil.

7.- A usar y gozar la cosa arrendada por un período de un año como mínimo, para los arrendamientos de casa-habitación de acuerdo con el artículo 2448 C., del Código Civil. Al respecto cabe indicar que esta obligación muchas veces tiende a perjudicar al arrendatario y sin ayudarlo como lo pretendió el legislador, ya que existen en esta ciudad muchas personas que no desean arrendar un inmueble para habitación por un año, por ejemplo los extranjeros que vienen a México, por período menor de un año, aquellas personas que vienen a trabajar a la Ciudad por un período corto y necesitan arrendar, etc.

8.- A otorgar un fiador que reúna los requisitos exigidos por la Ley; de acuerdo a la interpretación a "contrario sensu" y en sentido amplio del artículo 2448 K y 2450 del Código Civil.

9.- En los arrendamientos de predios rústicos, por plazos determinados debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo y por el tiempo indispensable conforme a las costumbres locales, permitir a su sucesor o al dueño, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que no puede verificar la nueva siembra, así como el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, de acuerdo con el artículo 2456 y 2457 del Código Civil.

10.- En caso de arrendamiento de bienes muebles, - el arrendatario está obligado a responder por la pérdida o deterioro de la cosa arrendada a menos que acredite que sobrevino sin culpa suya, de acuerdo con el artículo 2468 del Código Civil; en caso de que la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, el arrendatario deberá responder de lo anterior, si éste

usó la cosa arrendada, de un modo contrario a lo indicado en el contrato, y sin cuyo uso no habría originádose el caso fortuito, de acuerdo con el artículo 2469 del Código Civil.

11.- En el mismo tipo de arrendamiento a que se refiere en el punto anterior, el arrendatario está obligado a dar de comer y beber a los animales que comprendan el objeto arrendado, durante todo el tiempo en que los tenga en su poder y debe cuidarles las enfermedades ligeras que les sobrevengan, de tal manera que no desmejoren. Los cuidados anteriores serán por cuenta del arrendatario de acuerdo con el artículo 2470 del Código Civil.

12.- En los arrendamientos de predio rústico que se incluyan ganado de labranza o de cría, existentes en el mismo, el arrendatario tendrá las obligaciones y los derechos que el usufructuario, respecto del ganado, de acuerdo con el artículo 2476 del Código sustantivo.

13.- A devolver la cosa arrendada, una vez que se le haya avisado sobre la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato celebrado por tiempo indeterminado y que haya terminado un plazo de dos meses si es para predio urbano y de un año si es para predio rústico, según el artículo 2478 del Código Civil.

14.- A poner cédulas y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla, una vez dado el aviso a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, si el predio es urbano. Pero en caso de que el predio sea rústico, el arrendatario, deberá permitir al sucesor o al dueño el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el permitir el uso de los edificios y demás

medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y por el período y tiempo indispensable conforme a las costumbres del lugar, de acuerdo con los artículos 2456, 2457 y 2479 - del Código Civil.

15.- No puede subarrendar la cosa arrendada, en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos, sin el consentimiento del arrendador, y en caso de que lo hiciera, tiene la obligación de responder junto con el subarrendatario de los daños y perjuicios que se le causen al arrendador, de acuerdo con el artículo 2480 del Código Civil.

16.- Si en el contrato se autorizare en forma general, el subarriendo, el arrendatario tiene la obligación de responder frente al arrendador como si el mismo continuase en el uso y goce de la cosa, según el artículo 2481 del Código Civil.

Así pues hasta aquí llegamos por desarrollar las obligaciones existentes para con el arrendatario y creo conveniente indicar los derechos que el maestro MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, especifica como especiales para el arrendatario, por estar de acuerdo en su criterio siendo éstos los siguientes:

- "A.- Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción, se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dure el impedimento, y si dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (2431 y 2434).
- B.- Si sólo se le impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, o la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses. (2432).
- C.- Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa, puede ve-

nir la disminución de la renta o la rescisión del contrato.-  
(2421)

D.- Al vencimiento del contrato tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año, ese contrato, si esta al corriente en el pago de sus rentas ( y si el arrendador prueba que los alquileres de la zona han sufrido una alza, después de que se celebró el contrato; tiene derecho a aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior) (2485). "el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía es ta en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede -- prorrogarse."

Además este derecho sólo procede tratándose de - - arrendamientos por tiempo determinado....

E.- Tiene derecho de preferencia por el tanto. a otro interesado en el arrendamiento de la finca, o en caso de venta del bien arrendado, si su contrato ha durado más de cinco años, ha he cho mejoras de importancia y esta al corriente con el pago - de sus rentas; o en su caso a que se le indemnice con el pago de daños y perjuicios, si no se le respetan esos derechos. (2447)" (45)

Sin embargo, considero que al profesor ZAMORA Y VA LENCIA, le faltó indicar otros cuantos más, los cuales señalo a continuación:

A).- Si por causa de reparaciones pierde el arrendatario el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el pre cio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio -

o a la rescisión del contrato; sólo si la pérdida dura más de dos meses en sus respectivos casos, según el artículo -- 2445 y 2490 del Código Civil.

- B).- Tendrá derecho a registrar su copia del contrato ante la autoridad "competente" del Departamento del Distrito Federal, según el artículo 2448-G, del Código Civil, al respecto, me remito a las observaciones dadas en el punto respectivo al registro del contrato dentro del apartado de "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR"
- C).- En los arrendamientos rústicos, terminado el arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho, para usar de las tierras y edificios, por el tiempo indispensable, para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes, al terminar el contrato de acuerdo con el artículo 2458, del Código Civil.
- D).- En los arrendamientos de bienes muebles, que no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario tiene derecho para devolverla, cuando quiera, según el artículo 2460 del Código Civil; claro que el arrendador podrá pedirla después de cinco días de celebrado el contrato.
- E).- Tendrá derecho de pedir la rescisión del contrato, si el -- arrendador sin motivo fundado se opone al subarriendo que -- tenga derecho el arrendatario y que pretendía hacer valer -- el mismo, según el artículo 2492 del Código Civil.
- F).- Tiene derecho de demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios en caso de que el arrendador no le haya hecho saber que tenía la calidad de usufructuario de la cosa arrendada y se haya consolidado la propiedad con el usufructo y le haya pedido el propietario la desocupación - -

de la finca.

- G).- Tiene derecho el arrendatario habitacional a pedir la prórroga del contrato de arrendamiento hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y no haya dado origen a alguna causal de rescisión del citado acuerdo de voluntades según el artículo - 2448 C, del Código Civil. Haciéndose notar que este derecho lo deberá ejercitar el arrendatario antes del vencimiento del plazo forzoso del contrato.
- H).- Tiene derecho el arrendatario habitacional al nuevo arrendamiento de la finca siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, de acuerdo con el artículo - 2448 I del Código Civil; al respecto de este punto, hago la aclaración que se tratará con más amplitud dentro del capítulo siguiente.
- I).- Tiene derecho el arrendatario habitacional al denominado -- "derecho del tanto" establecido en los artículos 2448 I y - 2448 J del Código Civil; es decir, a la adquisición de la finca arrendada en caso de que el arrendador propietario de see venderla a un tercero. Al respecto cabe indicar que se tratará con más amplitud en el siguiente capítulo, en el punto de "Derechos Preferenciales."

## C A P I T U L O     I I

### " ASPECTOS TRASCENDENTES DEL ARRENDAMIENTO "

#### 1.- FUNCIÓN ECONOMICA.

Primeramente tenemos que dejar claro que la función económica del arrendamiento se debe de entender como la acción o la actividad económica bajo la cual se desenvuelve el arrendamiento y/o la acción o actividad económica que el mismo genera.

Para el estudio y desarrollo de este punto que nos ocupa, tuve la necesidad de subdividirlo, a fin de determinar y caracterizar los aspectos importantes que del mismo emanan, así que procedo a manifestar cuál es la subdivisión que he indicado.

La función económica que el arrendamiento en nuestro País y principalmente en la Ciudad de México juega, es de atención singular, por ser el punto del arrendamiento un problema que ha tomado características sociales importantes.

El aspecto más importante a tratar resulta ser el del ARRENDAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL, es decir el dedicado para casa-habitación, para vivir y convivir como familia; y consecuentemente se queda en un segundo término y menos trascendental el arrendamiento de tipo COMERCIAL, INDUSTRIAL, RUSTICO y en fin, de bienes inmuebles DISTINTOS A LOS HABITACIONALES; por lo que -

en este punto de tesis, se abordará y estudiará exclusivamente - la función económica del arrendamiento habitacional de la Ciudad de México, por resultar el más importante en nuestros días y el que se adecúa a la esencia del tema del presente trabajo que se realiza.

La vivienda en México, atraviesa una de sus etapas más difíciles; el efecto socio-político que tiene su deficiencia como satisfactor de una necesidad básica de la población, es a todas luces NEGATIVO.

La pareja joven que contrae matrimonio, carece en términos generales de capacidad económica para comprar una vivienda o construirla, así que resulta indispensable que la joven pareja tenga que alquilar una vivienda. En nuestro País el problema de la vivienda se agudiza por tres factores:

- a) El crecimiento demográfico.
- b) La excesiva concentración de la población.
- c) Los fenómenos migratorios a las grandes urbes.

Estos factores originan un problema fácil de observar, como lo es la creciente demanda de vivienda contra el no crecimiento de la oferta. Además la oferta está por encima de las posibilidades económicas de la población.

La concentración del ingreso en la Ciudad de México, continúa siendo sumamente notoria, pues según datos oficiales de 1980. (1) el 42% de la población económicamente activa -- apenas percibía ingresos que no rebasaron el monto del salario mínimo de ese año; el 32% de la población económicamente activa percibía ingresos de 1 a 1.6 veces el salario mínimo; el 11% de

-----  
(1) CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA DE LA SECRETARIA DE -- PROGRAMACION Y PRESUPUESTO DE 1990.

la población, percibía ingresos de 1.6 a 2.5 veces el salario mínimo; el 5.5% de la población, percibía ingresos de 2.5 a 3.5 veces el salario mínimo; el 4.1% percibía ingresos de 3.5 a 4.5 veces el salario mínimo; el 2.8% percibía ingresos de 4.5 a 6.1 veces el salario mínimo; el 2.6% de la población, percibía ingresos de 6.1 y más veces el salario mínimo.

Dicha problemática está vinculada con el precio de la vivienda, que en el Distrito Federal, es alto respecto de los ingresos de la mayoría de la población.

En este encarecimiento, desempeña un papel importante el alto costo de la producción, los elevados precios de los materiales de construcción, el costo de un financiamiento bancario, el proceso inflacionario que origina pérdidas del poder adquisitivo del salario, los gastos en trámites administrativos, los gastos de manutención de inmuebles, etcétera....

Esta situación se agrava todavía más por la elevación de los precios de la tierra urbana, que, generalmente está por encima del alza general de precios, debido a que la demanda de tierra urbana tiende a concentrarse en las grandes urbes; y a consecuencia de esa urbanización, el tamaño y configuración de la Ciudad, origina una reducción de la oferta de la tierra, principalmente donde las necesidades son mayores.

El crecimiento demográfico que por otra parte, ha sufrido la Ciudad de México y municipios circunvecinos, es agudo según datos censales (2) en 1980, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, contaba con 13.2 millones de habitantes y para 1984, tomando como base la tasa de crecimiento anual registrada

(2) CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA DE LA SRIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO. 1970 y 1980.

entre 1970 a 1980, que fué de 4.3%, se estimó que sería de 15.3-- millones de habitantes, y para el año de 1986, sería estimablemen te de 17.6 millones de habitantes. Sin embargo hay que tomar en - cuenta que en el Distrito Federal, se observa una disminución en la tasa de crecimiento anual, la cuál bajó de 3.5% entre 1960 y - 1970 a 2.5% entre 1970 a 1980. En cambio en éste último lapso la población de los municipios conurbados, creció a un ritmo aace- lerado de 9.3% o sea que cada ocho años se duplica su población.

Este crecimiento acelerado de población ha origi- nado un crecimiento urbano desequilibrado y anárquico que se ex- presa en una tendencia de expansión de la mancha urbana, sobre to do en la zona NOROESTE de la Ciudad de México.

Según estudios (3), demuestran que se estima una- demanda potencial de 5.5 millones de casas-habitación hasta el -- año 2010, lo que significa que es necesaria una construcción de - 220,000 viviendas por año; para poder satisfacer las necesidades- de la población actual menor de veinticinco años.

Durante la década de los años 1970s, el número -- de viviendas se incrementó de 1.5 millones existentes a 2.5 millo nes en 1980 y específicamente en el Distrito Federal, se edifica- ron 527,100 habitaciones, lo que significó 53.7%, del total cons- truido en la zona metropolitana. Los Municipios que registraron - mayor número de edificaciones fueron : NETZAHUALCOYOTL, ECATEPEC TLALNEPANTLA Y NAUCALPAN, que en conjunto representan el 37.3% de las viviendas construídas. Así pues, en el Distrito Federal y en-

-----  
(3) CAMARA NACIONAL DE COMERCIO EN LA CD.DE MEX., Estudio "Podrá- evitarse la desaparición de la viv. para arrendamiento" Edic. Central de Relaciones Públicas, S.A. de C.V. México, D.F. 1986 - Pág. 16

los Municipios conurbados se concentró el 91% de las viviendas --  
construidas. Ahora bien, según cifras del censo de 1980, el ritmo  
de construcción de viviendas alcanzó una tasa de crecimiento ----  
anual de 5.2%.

La escasez de vivienda en nuestro País, ha adopta  
do perfiles críticos y más por lo que se refiere a la vivienda --  
en arrendamiento o bien llamada habitación transitoria. Si bien--  
la vivienda transitoria, es necesaria por diversos aspectos su --  
principal importancia se debe a que está íntimamente vinculada --  
con la capacidad económica de la población, ya que grandes secto--  
res de ingresos medios y bajos no pueden obtener vivienda en pro--  
piedad.

En estas condiciones, podemos estudiar la función  
económica en tres aspectos:

- a) FUNCION ECONOMICA DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO -  
DEL ARRENDATARIO.
- b) FUNCION ECONOMICA DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO -  
DEL ARRENDADOR.
- c) LA PROBLEMATICA ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIA--  
RIO.

FUNCION ECONOMICA DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL ARRENDATARIO.

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en--  
uno de los más graves problemas que afecta al 47% de la población  
citadina, ya que el incremento de las rentas no corresponde a la -  
capacidad de pago de la mayoría.

De acuerdo con los datos censales de 1970, la vi--  
vienda ocupada por el inquilino alcanzaba la cifra de 761,732., y  
las ocupadas por el propietario la cifra de 457,687. Para 1980, -  
las viviendas arrendadas se incrementaron a 908.298 y las habita--

das por sus propietarios a 838,804, o sea que mientras que la vivienda arrendada aumentó 19.2%, respecto a las existentes en 1970 la vivienda en propiedad se incrementó en un 83.3%. La renta promedio comparándola con el número de días de salario mínimo, necesarios para cubrirla, equivalfa en el año de 1980 a 38.4 días de salario mínimo; diez años antes en 1970, equivalfa a 35.7 veces el salario mínimo. Es decir la renta entre 1971 a 1980 registró un aumento ligeramente superior a los salarios mínimos. Durante los años en que se dió las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de casas habitación -- (1984-1985), los días de trabajo necesarios para solventar los -- gastos de renta, se incrementaron a 55.1 días de salario mínimo. Actualmente el salario mínimo diario general del Distrito Federal es a razón de 10,080.00 ( DIEZ MIL OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) y las rentas promedio en la Ciudad de México, oscilan aproximadamente en 500,000.00 ( QUINIENTOS MIL PESOS 00'100 M.N. ) mensuales por lo que nos resulta que el arrendatario debe destinar 49.8 veces de días de Salario Mínimo para sufragar dicha renta.

Los aumentos de renta afectan primordialmente a los sectores de la población que obtiene bajos salarios, que en la Ciudad de México, son la mayoría, ya que al pago de la renta mensual se destina más del 100% de lo que es un sueldo mínimo general del Distrito Federal, mensual; cuando en condiciones normales se debe destinar del ingreso mensual un 20%; limitándose en consecuencia exageradamente el consumo de alimentos, vestido, salud, recreación, etcétera...

La razón principal de que la renta de departamentos de lujo se incremente por encima de la tasa de inflación es porque el grupo de población que habita éstos departamentos, ob-

tiene ingresos muy elevados y tenemos como zonas de alquileres -- más bajas las ubicadas en las Delegaciones CUAUHTEMOC, IZTACALCO, IZTAPALAPA, VENUSTIANO CARRANZA, GUSTAVO A. MADERO, ATZCAPOTZALCO y cuyos departamentos cuentan con una recámara, baño, cocina y - a veces con estancia. Sin embargo de lo anteriormente indicado, - el inquilino cuenta con diversas ventajas ante el propietario del inmueble que hacen que dicha relación arrendaticia le signifique un beneficio de carácter económico que se reduce a que la función económica del arrendamiento frente al inquilino, sea en su beneficio.

El pago fijo de renta durante doce meses como mínimo, libera, al arrendatario de los efectos de la cambiante situación económica. Ahora bien, una vez que en un arrendamiento ha fenecido el primer año del contrato, (recordando que hablamos de alquileres de tipo habitacional) y si el arrendatario desea prorrogar el contrato por el plazo de otro año, o bien hasta por dos -- años, el arrendatario recibe un beneficio económico al poder pagar como incremento de renta hasta un ochenta y cinco por ciento de los incrementos habidos al salario mínimo general del Distrito Federal. Incremento que, resulta ser bajo por el sólo hecho de - que el incremento que tiene el salario mínimo, siempre ha sido y será por debajo del incremento inflacionario existente en nuestro País.

No es válida la posición que se toma en el sentido de que en el arrendamiento el beneficio es 100% hacia al arrendador, por ser dicha persona la que puede en un momento dado fijar a su libre arbitrio el monto del alquiler de la habitación; - ya que esto es falso, y la verdad de las cosas es que el arrendatario que llegue a tomar una localidad en alquiler " quizás " por

el primer año se le haga " justo " para su presupuesto, si es-- que el precio inicial se considera alto, pero por los años si--- guientes con el control del incremento indicado, se le hace sú-- mamente accesible.

Como ejemplo cotidiano de lo anterior, tenemos-- el siguiente :

Un departamento en una zona popular o bien de -- clase media baja, de una recamara, estancia, baño y cocina va a tener en la Ciudad de México, un determinado precio promedio, en razón de la zona, dimensiones, servicios, etcétera... que vienen a ser factores determinantes del precio.

No es posible que un departamento de las caracte-- rísticas anteriores que renta 400,000.00 (GUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. ) por el simple capricho del arrendador lo pueda dar en arrendamiento en la cantidad de 800,000.00 ( OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. ) ó 1'000,000.00 ( UN MILLON DE PESOS 00/100 - M.N. ); es FALSO los que indiquen lo contrario; en el supuesto-- de que así sucediera, lo que tendríamos es un arrendador ignoran-- te de las leyes de la oferta y la demanda y de las condiciones - económicas que lo rodean.

El poder adquisitivo de la sociedad de cualquier clase, abarca determinados tipos y niveles de satisfactores y si estamos hablando de un departamento de una zona de clase media - baja, deducimos que se viene a adecuar a personas que tienen un ingreso mensual entre 1.5 a 2.5 veces el salario mínimo; por lo-- que el pretender aumentar de manera desproporcionada la renta -- rompe la ley de la oferta y la demanda y lo que se origina sim-- plemente es que el alquiler de dicha vivienda salga del comercio

de inmuebles, por su desproporción e irrealidad, y que en consecuencia sea imposible su alquiler, salvo que por causas de fuerza mayor y necesidad verdaderamente extrema se pueda orillar a - que alguna persona lo arriende y sacrifique definitivamente los demás satisfactores esenciales de la misma ( vestido, comida, et cetera...)

Pero aclarando que esto resulta ser, únicamente como consecuencia de situaciones especiales, no comunes y que de ninguna manera afectan en forma directa la determinación de los precios de alquileres similares, basados en la ley de la oferta y la demanda.

En estas condiciones y basándonos en la forma -- real y práctica en la que se fija el precio del alquiler de un bien inmueble, el arrendatario que llegue a arrendarlo, obviamente tiene un beneficio económico inmediato y mediato; máxime si tomamos en consideración el marco legal adicional relacionado con esta figura jurídica. Ya que por ejemplo si nos encontramos frente a un inquilino moroso, la ley da pauta al arrendador para ejercitar acción legal en contra de su inquilino, sin embargo esta acción sólo la podrá ejercitar hasta después de un adeudo de más de dos mensualidades de renta; con lo que se origina un beneficio obvio, económico al arrendatario quien puede utilizar dicho precio de renta en otras actividades de lucro a su beneficio, aunque sea en perjuicio del arrendador.

Otra función de carácter económico que se origina del arrendamiento de casas habitación, en beneficio del arrendatario, resulta de la ambigüedad de la ley al no especificar -- con claridad la forma en que se calculará el incremento de renta una vez fenecido el año del arrendamiento; originándose interpre

taciones obscuras y en mucho beneficio para el arrendatario.

La ley en su artículo 2448 D, del Código Civil,-- establece entre otras cosas :

" La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue."

Del texto del artículo en cita, se desprenden - tres criterios en la práctica:

El primero, que permite tomar en cuenta los incrementos al salario mínimo general del Distrito Federal, durante la vigencia de la relación contractual.

El segundo en el que se toma en cuenta sólo el incremento que se produce en enero de cada año.

El tercero, en el que se toma en cuenta los incrementos que haya habido al salario mínimo, en el año calendario, hasta la fecha en que se renueve o prorrogue el contrato.

De lo anterior, resulta una obscuridad y vaguedad en la ley, en beneficio del arrendatario ya que hasta la fecha no se ha creado JURISPRUDENCIA ALGUNA que determine la forma de calcular el incremento de renta referido y sólo existen resoluciones judiciales aisladas en diversos sentidos y aunándole el criterio y la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, en este aspecto, hace que se proteja en exceso al arrendatario al interpretar en su máximo beneficio el artículo que -- he indicado y propiciar conflictos judiciales, que generalmente duran más de dos años, que por cierto por dicho periodo generalmente se omite por el arrendatario hacer pago de algún incremen-

to en su renta; por lo anterior de una u otra forma el arrendatario se beneficia económicamente ya sea al no pagar ningún incremento en su renta, y optar por un conflicto judicial largo o bien al pagar un incremento bajo o máximo según la ley, pero siempre por debajo del costo de la vida y de los fenómenos inflacionarios que se viven hoy en día.

Otra situación económica del arrendamiento habitacional viene a ser en beneficio del arrendatario y consiste en lo siguiente: El arrendatario tiene un excesivo proteccionismo jurídico, tanto en el Código Civil como en la Ley Federal de Protección al Consumidor, al imponer obligaciones desiguales para las partes contratantes, produciendo un desequilibrio al otorgar mayores derechos a los inquilinos. Además las disposiciones legales respectivas, son de orden público e interés social; por lo tanto son irrenunciables, quedando eliminada la autonomía de la voluntad de las partes contratantes para pactar libremente las condiciones del contrato; tomando en cuenta lo anterior, el artículo 2448 I del Código Civil, establece el beneficio que goza el arrendatario del mal llamado derecho del tanto, para poder adquirir la finca arrendada; es decir si el dueño de la finca tiene la voluntad de vender el inmueble arrendado, el arrendatario tendrá la preferencia para adquirir el inmueble en igualdad de precio, condiciones, modalidades y términos que un tercero interesado. De lo expuesto, desprendemos que el arrendamiento habitacional, lleva implícito una función económica tanto para el arrendatario al acrecentar a su patrimonio el inmueble que habita, como para el arrendador al acrecentar igualmente a su patrimonio el producto de la venta de dicho inmueble, realizándose actividades económicas recíprocas.

Otra actividad económica que se deriva del arrendamiento habitacional para beneficio del arrendatario, viene a -- ser el que se deriva del artículo 2448 I del Código sustantivo, -- al dar la posibilidad de que el arrendatario pueda volver a arren-- dar la localidad, una vez fenecido el término forzoso del contra-- to y sus prórrogas, siempre y cuando esté al corriente en sus ren-- tas; es decir, se generan nuevamente una acción de tipo económico tanto para el arrendatario como para el arrendador consistente en volver a pagar un precio por un nuevo arrendamiento de la misma -- finca ocupada y no se corta de raíz la posibilidad de seguir arren-- dando el inmueble.

#### FUNCION ECONOMICA DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL ARRENDADOR.

Debemos primeramente considerar al arrendador den-- tro del grupo de inversionistas que conforman una parte del grupo del sector privado en nuestro País; antes de verlo como particu-- lar frente al arrendatario.

El sector privado, normalmente en esta rama, es -- conformado por las empresas inmobiliarias y constructoras que con-- ciben a la vivienda como inversión y medio de lucro. Actualmente-- el sector privado construye distintos tipos de vivienda destina-- das básicamente para la reducida población de ingresos medios y -- altos. Dicha producción esta encaminada a la construcción de edi-- ficios de departamentos en propiedad vertical comunmente llamados condominios y a la promoción de fraccionamientos de lujo, ofrecien-- do preferentemente viviendas unifamiliares. En ambos casos, me -- refiero a viviendas con precios de mercado súmamente elevados res-- pecto a la capacidad adquisitiva de la población.

Una actividad económica del arrendamiento habitacional, respecto al arrendador inversionista, la podemos determinar en la construcción de viviendas cuyo precio se conforma de -- diversos componentes fundamentales como son el costo del terreno, los gastos de los intermediarios comerciales en la venta de la tierra, la inversión en la adecuación del terreno en los casos de -- fraccionamientos; por la renta de la tierra ocasionada por el mejoramiento del suelo, realizado a través de la acción del Estado -- mediante la construcción de obras de infraestructura como lo son la vialidad, drenaje, agua, etcétera..., por la inversión en la -- construcción en la vivienda, en maquinaria, materiales, mano de -- obra, administración; por los costos de comercialización de la -- vivienda construída, por los intereses cobrados por el financiamiento bancario.

Todos éstos elementos que van encaminados a la -- creación de viviendas en arrendamiento habitacional son las actividades, funciones o acciones económicas que rodean al arrendamiento habitacional perseguido.

La encadenación de todos los elementos anteriores provoca el encarecimiento de la vivienda por encima de las alzas generales de precio y actualmente la elevación del precio se asienta por la baja actividad de la industria de la construcción de -- éste tipo de viviendas.

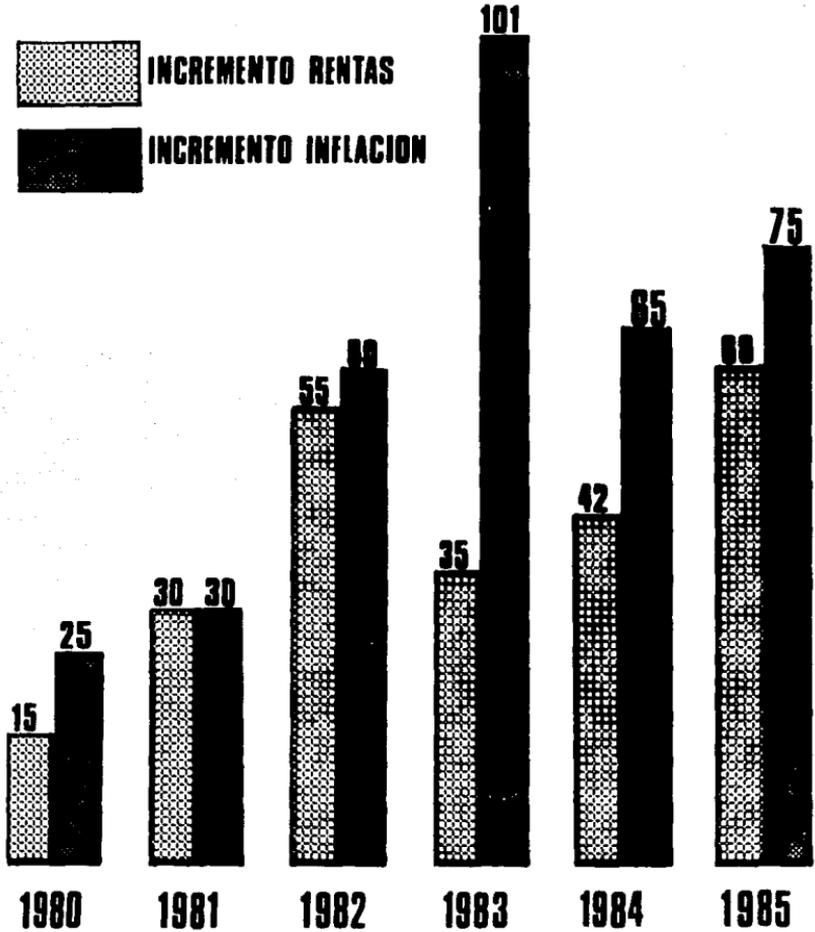
La inflación que ha existido en estos últimos -- años en nuestro País, ha incidido igualmente en el aumento del -- precio de la vivienda a través de los constantes incrementos en -- el costo de la construcción. Ejemplo de lo anterior lo tenemos -- en los índices del costo de la construcción de vivienda de interés social, elaborado por el Banco de México, y que fué dado a --

conocer en el informe de la Comisión Especial de inmuebles en --  
arrendamiento de la Cámara de Diputados de la Sesión del dieci--  
siete de diciembre de 1984. (4). Dichos índices indican que en el  
periodo de 1978 a 1984 el costo de la construcción se elevó ocho  
veces, resultando significativos los últimos cuatro años y en es-  
pecial el año de 1984, en que el costo se ha incrementado en un-  
159.2%, cifra que no se había registrado en los diez años ante--  
riores. Esta tendencia ha provocado alzas exorbitantes en los --  
precios de las viviendas. Por ejemplo, en principios de 1983, el  
costo promedio del metro cuadrado construído oscilaba entre 15 -  
mil a 20 mil pesos, consecuentemente, el costo promedio de una -  
casa de 120 metros cuadrados, era de 2.1 millones de pesos, en -  
cambio a medidados de 1984 su costo es de 5.4 millones de pesos.

Otra actividad económica que se genera previo al  
arrendamiento habitacional son los créditos de tipo de interés -  
ca, tanto para la edificación de viviendas de las otras viviendas que -  
social, así como para las destinadas a las otras viviendas que -  
crea la industria de la construcción; los créditos para la vivien-  
da de interés social en el año de 1984, son inferiores únicamente  
en un 3.8% a los otorgados en 1978, en cambio los créditos conce-  
didos a la industria de la construcción decrecen notablemente, es-  
pecialmente en el periodo de 1978 a 1984, en donde disminuyen al  
rededor de un 56.5%; de lo anterior, desprendemos que la Banca -  
mantiene constante los créditos destinados a la vivienda de inte-  
rés social y por el contrario disminuyen los créditos destinados  
a la industria de la construcción, afectando el ritmo de produc-

ción de la vivienda media. Para los propietarios no es reditu--  
ble invertir en departamentos o viviendas populares en arrendaa--  
miento, ya que sus ganancias disminuyen año con año; reflejándo--  
se obviamente una tendencia a la parálisis en la producción de -  
este tipo de vivienda. En 1977, solamente se construyó un edifi--  
cio de departamentos para renta; en 1978 fueron tres y hasta 1979  
no se había solicitado ningún permiso para edificar este tipo -  
de inmuebles. Por todo lo anterior desprendemos que la función -  
económica previa al arrendamiento habitacional ha sido desde ha--  
ce más de una década, totalmente desalentadora y muy poco benefi--  
ciosa para el arrendador. Tradicionalmente se ha mantenido una -  
mala imagen del propietario arrendador, sin considerar que se --  
trata de un inversionista que arriesga su capital en una activi--  
dad poco productiva. El pago fijo de renta que el arrendatario -  
debe de hacer durante doce meses lo libera de sufrir los efectos  
cambiantes de la situación económica del país y produce un dese--  
quilibrio en la actividad económica para el arrendador; máxime -  
si tomamos en consideración que el arrendador debe absorber los--  
incrementos inflacionarios de costos y gastos de operación que -  
no pueden ser previstos con certeza mientras que sólo puede acre--  
centar la renta hasta en un ochenta y cinco por ciento de los au--  
mentos del salario mínimo al finalizar el contrato anual quedand--  
o además estos incrementos sin poderse calcular en forma certe--  
ra y justa por la vaguedad en que se establecieron y además que  
dando estos incrementos muy por debajo de la inflación y del --  
costo de la vida, como se ve del cuadro que a la hoja siguiente--  
se presenta. Viéndose de el siguiente esquema de manera perfecta  
mente clara la carrera de aumento que tiene la inflación y el re--  
zago que ha sufrido el crecimiento de rentas.

" CRECIMIENTO DE PENTA CONTRA LA INFLACION "



Nuestra legislación procesal establece que la acción de Desahucio, solo la puede ejercer el arrendador cuando el adeudo de rentas sea de mas de dos mensualidades; y sin embargo el arrendador se ve obligado a cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales, con sus gastos, compromisos de diversa índole : hipotecas, mantenimiento, sueldos, financiamientos bancarios, servicios, imprevistos, etc... puesto que de no estar en posibilidad de cumplir oportunamente con los mismos, las erogaciones aumentan ya que debe de cubrirse en consecuencia intereses moratorios, multas o sanciones que se aplican por parte de los acreedores o autoridades; desprendiéndose nuevamente que la función económica del arrendamiento respecto al arrendador resulta desventajosa para él.

Otra actividad o acción económica que se deriva del arrendamiento viene a ser la que se refiere a la erogación del arrendador para realizar las reparaciones que requiera la finca y a que le obliga el Código sustantivo y además, las reparaciones que requiera dicha finca y las cuales le corresponden realizar al arrendatario, ya que el inquilino en realidad no tiene ningún interés en efectuarlas y pretende generalmente que todo gasto corra a cargo del propietario.

Considero, en igual medida que otra función económica del arrendamiento en la que interviene el arrendador es la que se puede originar de lo establecido por el artículo 2448-letra I, del Código Civil; en lo referente al nuevo arrendamiento que puede obtener el inquilino de la finca respectiva siempre y cuando se encuentre al corriente en sus rentas y haya fenecido el término del contrato y de sus prórrogas; y la que se refiere al mal llamado derecho del tanto, con el que el inquilino puede-

resultar beneficiado al poder adquirir la vivienda que arrienda.

Los gastos que el arrendador debe erogar en el arrendamiento habitacional es de atención especial según informes de la Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de México; tenemos que durante 1985 el promedio de gastos registrados en esta actividad ascendió al 50% de lo percibido por concepto de rentas; dicho porcentaje seguía una tendencia creciente ya que las erogaciones por derechos, impuestos, servicios de administración general, registraban un incremento similar al del fenómeno inflacionario; lo que se traduce a una disminución del producto neto anual obtenido y a esto además debe agregarse el hecho de que los incrementos a la renta permitidos por ley estan limitados al ochenta y cinco por ciento de lo que se incremente el salario mínimo general del Distrito Federal., lo que es inferior obviamente a la inflación respectiva. (5)

La situación anterior se ve fuertemente afectada a partir del año de 1986, cuando se fijaron nuevos valores catastrales que incrementan automáticamente el monto del impuesto predial, haciendo cada vez que la función económica del arrendamiento en beneficio del arrendador se nulifique y sea menos atractivo invertir en el campo del arrendamiento.

#### LA PROBLEMATICA ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Para poder entender la problemática actual del mercado inmobiliario, tenemos necesariamente que comprender y es

-----  
(5) CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CD. DE MEXICO, Ob.Cit. Página. 27.

tudiar los efectos que se han producido sobre este particular -- desde tiempo atrás.

Si consideramos un mercado como la confluencia-- de oferentes y demandantes, de un bien o producto, el que esta-- mos tratando se referirá lógicamente a la oferta y demanda de -- bienes inmuebles y podemos consecuentemente entender que se divi de en dos : El submercado del sector privado y el submercado del sector público.

En el primer caso las transacciones son llevadas a cargo exclusivamente por miembros de ese sector y en el segun-- do, los actores provienen de la administración pública. Pero es-- conveniente aclarar que generalmente en el mercado inmobiliario-- toman parte ambos sectores por lo que podemos hablar de transac-- ciones de tipo mixto.

Según el arquitecto Oscar Terrazas Revilla, coor dinador de la maestría de Planeación metropolitana, de la Univer-- sidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco (6), el comportamien-- to del mercado inmobiliario, se explica en dos posiciones acadé-- micas : La primera plantea que el mercado inmobiliario sigue las reglas económico-científicas, muy precisas basadas en el desarro-- llo de la renta del suelo urbano y sus variaciones; y la segunda que dicho mercado funciona esencialmente por la relación oferta-- demanda, y que por lo mismo en su comportamiento influyen facto-- res subjetivos no estrictamente científicos.

Es bien claro que este mercado se encuentra suje

-----  
(6) Cfr. Revista "OBRAS". Gpo. Editorial Expansión, S.A. Vol. XVIII-- número 205, Editado en enero de 1990. México, D.F., Pág. 36.

to a distintas acciones de agentes, considerando como tal a todo aquél que si bien no invierte propiamente en bienes inmuebles si facilita las acciones de intercambio inmobiliario; entre estas - variables podemos mencionar las actividades de urbanización y dotación de servicios que realiza el Estado.

Tradicionalmente las inversiones en inmuebles, - son inversiones a mediano y largo plazo. La protección que brinda un inmueble contra la inflación no se da a través de un rendimiento líquido mensual, ya que este último de existir, sirve por lo general para pagar los gastos de mantenimiento, los impuestos y la administración propia del inmueble concediendo que puede -- existir un pequeño remanente susceptible de ser capitalizado.

La verdadera protección de este tipo de inversiones se encuentra en la plusvalía, es decir la ganancia obtenida por el inmueble durante un cierto periodo de tiempo y solo se -- puede comparar con los rendimientos obtenidos en una inversión o en instrumentos de renta fija a través de dicho periodo.

En época de inflación puede considerarse que el crecimiento del valor de los inmuebles, cuando no está influido por otros factores, va rezagado con respecto a dicha inflación - en un término de dos a tres meses. Es decir, un inmueble actuali za su valor en marzo, con respecto a la inflación que hubo hasta diciembre. En el momento en que esta va a la baja la plusvalía - del inmueble alcanza a la inflación acumulada.

Cuando la inflación es alta, la gente tiene me- nos renta disponible para inversión; según lo manifiesta el pro- fesionista Lic. Oscar del Valle Martínez, Director de la firma - Century 21. Del Valle Martínez Bienes Raíces, e indica que se -- puede considerar que todo su ingreso es para consumo. En los momen

tos inmediatos posteriores a una disminución de la inflación,--- debido a la recesión que esto genera hay poca capacidad de ahorro, pero en la medida que la inflación se estabiliza, y el gasto público y privado fluye, toda la economía comienza a tener -- ingreso disponible tanto para el consumo como para el ahorro y -- la formación de su patrimonio. (7).

Al existir un excedente se genera una demanda de inmuebles y la plusvalía de estos tiende a subir. Sin embargo, no siempre se opta por los bienes raíces, ya que la inversión bancaria y bursátil, su principal competidor, ofrece altas tasas de -- interés y crecimiento en los rendimientos, en comparación con las de los primeros, así como la liquidez en las operaciones. Tradicionalmente las operaciones en el mercado inmobiliario tienden a disminuir cuando suben las tasas de interés del sector bancario y bursátil y viceversa.

Hasta el año de 1985, el mercado de bienes raíces venía comportándose de una manera natural, es decir, había una oferta y una demanda equilibradas en casi todos los productos inmobiliarios, a excepción del mercado de oficinas. En general, podemos decir que el sismo no afectó de manera importante la actividad inmobiliaria de la Ciudad en su conjunto, con excepción de las zonas colapsadas, que se localizan en la parte del centro de la Ciudad. Los cambios apreciados en el mercado inmobiliario se pueden resumir de la siguiente manera:

\* En primer lugar, los penthouses y los departamentos de últimos niveles en edificios muy altos ya no son tan demandados, aún en zonas no colapsadas y hoy día, el comprador de casa o terre

no prefiere no colindar con edificios. Los costos de construcción se incrementan al entrar en vigor el nuevo reglamento de Construcciones y finalmente la calidad del subsuelo en donde está localizado el inmueble aumenta en importancia con respecto al valor del mismo.

En relación al aspecto legislativo, no hubo necesidad de propiciar ninguna reforma que solucionara algún problema derivado por el sismo.

La actividad inmobiliaria en las zonas no colapsadas se normalizó a los seis meses de ocurrido el fenómeno.

En lo que respecta a las colapsadas, aún cuando el centro histórico de la Ciudad hoy día todavía esta deprimido, se siguen llevando programas de revitalización; en la Colonia Guerrero y la Unidad Nonoalco-Tlatelolco, de 1986 a 1988 - hubo una gran actividad constructiva y en 1989 se reactivaron las actividades de compraventa. Por último en la Colonia Roma- Condesa, y Cuauhtemoc, en 1986 se puso en marcha con nueva fuerza la actividad inmobiliaria, debido a la infraestructura urbana que éstas poseen.

En 1987, tuvo lugar la caída de la bolsa y durante el periodo de semana santa de 1987, en el que la bolsa rebasó los 100,000 puntos a octubre del mismo año en que llegó a 375,000 puntos, los inmuebles tuvieron una plusvalía mínima.

Pero antes del desajuste bursátil según el Licenciado especialista inmobiliario en cita, algunos inversionistas habían comenzado a obtener sus utilidades de bolsa, mismas que destinaron a la compra de bienes inmuebles, por lo que el mercado inmobiliario empezó a repuntar un poco. El valor de los inmuebles aumentó, pero específicamente en zonas como Lo-

mas, pedregal, San Angel, etcétera....

En la segunda quincena de octubre y primera de noviembre de 1987, al ocurrir el crack en la bolsa, el valor de los inmuebles, se mantuvo estable, no hubo ningún desplome y se observó un crecimiento constante en ellos. Y trata de explicar el especialista indicado que el origen de ésto pudo haber sido el tiempo que la gente se tomó para definir su estrategia de inversión. (8)

A partir de mediados de noviembre y en forma ya notoria, desde diciembre, los inmuebles comenzaron a tener una plusvalía muy importante hasta abril o mayo de 1988. Podemos hablar de una plusvalía cercana al 100% durante esos seis o siete meses.

Es importante indicar lo que el estudio de la Revista "Obras", indica en este periodo:

" Durante el primer semestre de 1988, la paridad cambiaria se estabilizó a partir de la firma del primer pacto -- ( PACTO DE SOLIDARIDAD ECONOMICA ), lo cual generó una inversión importante en bienes raíces, ya que por un lado mucha gente que hubiese pensado invertir en dolares al darse cuenta de la estabilidad cambiaria lo hizo en bienes raíces; y por otro lado, los recursos frescos provenientes del exterior atraídos por la nueva situación económica del país, incrementaron la inversión inmobiliaria." (9)

En 1988, en su segundo semestre, existió estabi-

-----

(8) Cfr. Revista "OBRAS" Cit. Pág. 40

(9) Idem.

lidad en el incremento de precios de bienes inmuebles. Ciertamente su plusvalía era ya muy atractiva y aún superior a los rendimientos bancarios, a la bolsa y a los mismos dolares, pero ese crecimiento de valores inmobiliarios, nunca rebasó las tasas que tuvieron en el primer semestre.

En 1989, ésta actividad resintió los efectos de la recesión y del bajo gasto público. Esto se observó si no en una minusvalía si en un estancamiento de los precios de bienes raíces.

El año de 1989, según el estudio indicado (10), se considera como uno en el que los propietarios que de verdad querían vender, tuvieron que ajustar sus precios a la realidad del mercado.

El sector inmobiliario, enfrenta un reto importante en la década de los noventa, por lo rezagado que está, no solo en el aspecto de la demanda, sino también por la gran pasividad en que ha incurrido en los últimos años. Si lo comparamos con otros sectores de la economía por ejemplo, el bursátil, el cual hace diez años tenía dos o tres productos y hoy día tiene cerca de veinticinco, sin contar con que se siguen realizando investigaciones al respecto, el rezago se hace más evidente.

En el sector inmobiliario, se siguen manejando los mismos esquemas jurídicos y de financiamiento desde hace veinte años. Esto implica la búsqueda de nuevos mecanismos para desarrollar proyectos inmobiliarios. Por ejemplo en el caso del financiamiento sólo se cuenta con dos o tres esquemas de acción, de -

-----  
(10) Cfr. REVISTA " OBRAS " Cit. Pág.41

los cuáles uno de ellos fué implantado en la década de los ochenta, según lo afirma el estudio que se ha referido con anterioridad. (11)

Considero, de esta manera haber abarcado en forma general el problema del mercado inmobiliario, que afecta a nuestro País, sin embargo, es conveniente indicar algunos de los factores que actualmente están influyendo en la determinación de los valores de los inmuebles en nuestro País; los cuáles son los siguientes:

" EN RELACION CON TODOS LOS INMUEBLES.

- \* Destino, edad, calidad y estado de conservación de la construcción en la zona y en la cuadra.
- \* Nivel socioeconómico de la zona.
- \* Tránsito vehicular en la cuadra.
- \* Servicios y equipamiento urbano en la zona.
- \* Superficie construída de terreno.
- \* Edad , calidad y estado de conservación del inmueble.
- \* Estilo arquitectónico.
- \* Equipos especiales.

EN RELACION CON LOS INMUEBLES QUE SON TERRENOS.

- \* Uso del suelo, marcado con el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente.
- \* Calidad del subsuelo en donde esta ubicado.
- \* Múltiple frente-fondo.
- \* Construcciones colindantes.
- \* Orientación del frente.

-----  
(11) Cfr. REVISTA "OBRAS" Cit. Pág.42

- \* Topografía.
- \* Perímetro ( regular-irregular ).

EN RELACION CON LOS INMUEBLES QUE SON CASAS :

- \* Distribución del proyecto arquitectónico.
- \* Iluminación de casas.
- \* Construcciones colindantes( especialmente si hay edificios altos ).
- \* Uso del suelo, marcado por el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente.
- \* Múltiple frente-fondo del terreno.

EN RELACION CON LOS INMUEBLES QUE SON DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO:

- \* Número total de departamentos en todo el edificio.
- \* Piso de ubicación del departamento.
- \* Número total de pisos del edificio.
- \* Iluminación natural del departamento.
- \* Iluminación natural del pasillo de acceso en el piso del departamento.
- \* Ubicación del cuarto de servicio ( en la azotea o integrado al departamento ).
- \* Distribución del proyecto arquitectónico del departamento.
- \* Equipos especiales en áreas comunes." (12)

2.- DERECHO DE PREFERENCIA.

Dentro de este punto de estudio, vamos a encua--

-----  
(12) REVISTA " OBRAS" Cit. Pág. 39.

drar los derechos que goza el arrendatario, que le originan una preferencia determinada respecto a situaciones concretas, frente a " cualquier persona " .

Los derechos de preferencia en el arrendamiento goza exclusivamente el arrendatario y respecto de bienes inmuebles. Estos derechos preferentes se desprenden de la ley, ya sea por que así la misma lo exprese, o bien por las características importantes que tienen, que hacen que se desprendan las cualidades de preferencia a que me refiero. Dichos derechos se encuentran consagrados en los artículos 2447, 2448 I y 2448 J del Código Civil y los podemos clasificar de la manera siguiente:

RESPECTO A LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION :

- a) Derecho preferente del arrendatario en el nuevo arrendamiento de la finca alquilada.
- b) Derecho preferente del arrendatario de adquisición de la finca arrendada, mal llamado por el Código Civil " el derecho -- del tanto del inquilino."

RESPECTO A LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DISTINTOS A -- LOS DE CASA HABITACION :

- a) Derecho preferente del arrendatario en el nuevo arrendamiento de la finca alquilada.
- b) Derecho preferente del arrendatario de adquisición de la finca arrendada, mal llamado por el Código Civil " derecho del -- tanto del inquilino."

Pasando a estudiar lo anteriormente indicado, -- por el orden señalado, desarrollo lo siguiente:

DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO DE CASA HABITACION EN EL  
NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE.

Este derecho se desprende de lo establecido por el artículo 2448 I del Código Civil, en su parte conducente que a la letra dice:

" Para los efectos de este capítulo, el 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."

Es decir interpretando éste artículo, deducimos que el legislador le da al arrendatario de fincas destinadas a la habitación, la garantía de volver a arrendar de nueva cuenta el inmueble que alquila en forma preferencial frente a cualquier tercero interesado, siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

- \* Que el arrendatario haya cumplido con el contrato de arrendamiento y haya evitado incurrir en alguna causal de rescisión del mismo convenida en el documento y establecida por la ley; ya que en caso contrario, el efecto inmediato sería la rescisión de dicho acuerdo de voluntades terminándose por esta causa la relación contractual existente, siendo imposible la adecuación del inquilino en el derecho preferencial establecido en la norma indicada.
- \* Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.
- \* Que haya vencido el término del contrato de arrendamiento o bien la o las prórrogas del mismo.
- \* Que el arrendador tenga deseo de volver a dar en arrendamiento

la finca arrendada.

- \* Que exista un tercero interesado en tomar en arrendamiento la finca respectiva, en las condiciones propuestas por el arrendador.
- \* Que el arrendatario tenga las posibilidades de adecuarse a -- las nuevas condiciones indicadas por el arrendador, para poder celebrar de común acuerdo el nuevo arrendamiento; condiciones que deberán ser similares a las que el arrendador y - el tercero extraño hayan previamente expuesto.

DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO DE CASA HABITACION EN LA ADQUISICION DEL INMUEBLE ARRENDADO, MAL LLAMADO " DERECHO DEL -- TANTO DEL INQUILINO."

El derecho del tanto del inquilino se desprende de lo establecido por el artículo 2448 I, 2448 J del Código Civil.

Previamente al estudio, análisis y crítica de -- este derecho en el arrendamiento habitacional, procederá a señalar las características de lo que es el derecho del tanto:

- 1.- Es un derecho de excepción a la norma común que faculta a un propietario a disponer de sus bienes, (y que reconoce el artículo 950 del Código Civil) puesto que la elección del adquirente no corresponde ya al dueño sino a la ley. En consecuencia, se impone la interpretación estricta de las normas o leyes que lo regulan.
- 2.- No atribuye al obligado más deber que la elección de la persona que debe adquirir, cuando aquél pretenda enajenar, pero no exige de él que soporte un menoscabo en su patrimonio --

puesto que el tanteador debe darle tanto cuanto le tenfa ofrecido el presunto adquirente. Como consecuencia no se puede -- gravar al obligado con más cargas que las establecidas por la ley.

- 3.- Tiene como fin, evitar perjuicios; no facilitar el lucro. Su fin inmediato es ofrecer protección a los condueños, contra la participación de un extraño en la cosa común y el mediato no prolongar los estados de copropiedad, que jurídica y económicamente se han estimado como perjudiciales.
- 4.- Las normas que rigen esta materia, son de interés privado, - toda vez que no se ve que de dichas normas establezcan imperativamente la obligación de terminar con esas situaciones - de estados de indivisión cuando no hay consentimiento por lo menos de uno de los condueños. (13)

La reglamentación del derecho del tanto, es escasa y deja muchos aspectos sin precisar. El primer supuesto que existe para el nacimiento del derecho del tanto, es la copropiedad, la que según el Código, se da cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Para conceder el derecho, el Código no distingue si se trata de bienes muebles e inmuebles, de bienes corpóreos o incorpóreos, ni en la proporción que se tiene la copropiedad; emplea simplemente la palabra cosa y en consecuencia su significado no permite limitar el derecho.

Ahora bien, analizando el artículo 973 del Código Civil, que establece, el origen del derecho del tanto y que a

-----  
(13) Cfr. ARCE Y CERVANTES, José. "El Derecho del Tanto de los Copropietarios" Revista Ius.México, D.F. Pág. 30.

la letra dice:

" Los propietarios de cosa indivisa no pueden enagenar a extraños su parte alcuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de Notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes, hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto alguno."

Desprendemos lo siguiente: Existe el establecimiento de diversos términos que parecerían similares: Enajenar y vender. Al respecto el Notario 102 del Distrito Federal, Licenciado JOSE ARCE Y CERVANTES, indica: " El Código vigente en su artículo 973, cambió el término "vender", que existía en el de 1884, por el de "enajenar", aunque los redactores no fueron lo suficientemente cuidadosos para poner en consonancia todo el texto, del citado artículo, donde en dos ocasiones vuelve hablarse de "venta". Esta última expresión se usa en el artículo 2279.

Ante esa modificación no es posible poner en duda la intención del legislador. Concedió el derecho del tanto no solo en el caso de que se pretenda vender sino en el caso de que se quiera enajenar.

Sin embargo si lo que la ley quiso establecer fué el derecho del tanto, el término enajenar debe interpretarse de acuerdo con la naturaleza del derecho que hemos tratado de fijar líneas atrás. Si se considera lo antes expuesto principalmente que el que pretende tantear debe dar al que quiere enajenarlo que a éste esta dispuesto a dar el extraño y tomando en consideración que el copropietario no debe sufrir menoscabo en su patrimonio, hay que concluir que el derecho del tanto nace solamente cuando el tanteador puede dar al copropietario una presta-

ción igual a la ofrecida, por el extraño; es decir el tanteador debe constituirse deudor del enajenante en la medida en la que - estaba dispuesto a serlo el extraño." (14)

Para que exista el derecho del tanto, la contraprestación tendrá que ser además en los mismos términos, condiciones y modalidades y con las equivalentes garantías que ofrecía el presunto adquirente, de modo que el enajenante, queda obligado en los mismos términos en los que iba a estarlo. Si surgiera algún cambio en estos modos de ser, traería como consecuencia una mutación en la contraprestación.

Para el citado abogado, la contraprestación puede en determinados casos consistir en cosas no fungibles y consiguientemente puede el tanteador ofrecer igual prestación que la que ofrecía el extraño y en esta hipótesis resultaría lógico que el derecho del tanto, subsistiera; pero el mismo experto en la materia, indica, que para dichos supuestos es aplicable la regla que rige en materia de pago, a saber, que el enajenante no está obligado a recibir cosa distinta de la debida y en este caso de la ofrecida por el extraño, aunque sea de mayor valor. ( artículo 2012 del Código Civil ). (15)

Así, por regla general existirá el derecho del tanto siempre que la contraprestación consista en la entrega de cosas fungibles o de obligaciones de hacer de aquellas que admiten sustitución en el obligado ( artículo 2027 y 2064 del Código Civil ) o, finalmente, de obligaciones de no hacer, cuyo cumplimiento tenga para el enajenante el mismo efecto patrimonial sea-

-----  
(14) ARCE Y CERVANTES, José. Ob.Cit. Pág. 30

(15) Cfr. ARCE Y CERVANTES, José. Ob.Cit. Pág. 31.

quien fuere el que las cumpla. Unos ejemplos sobre lo anterior, nos sirven para comprender las tesis expuestas.

- 1) El derecho del tanto es aplicable en todos los casos de venta en los que la contraprestación se ha de pagar íntegramente en dinero, cosa fungible por excelencia; pero en los casos que parte del precio se paga con dinero y parte con otra cosa -- ( artículo 2250 ) existirá el derecho siempre que el adquirente esté en condiciones de dar la cosa con la cual se complementa el precio.
- 2) Para el caso de la permuta, se aplica lo dicho en el párrafo anterior.
- 3) Cuando el dueño quiera enajenar por medio de la dación en pago, habrá derecho del tanto, si el tanteador proporciona al enajenante lo que a éste sirva, sin necesidad de gestiones o trámites excepcionales, para liberarse de su obligación, en la misma medida en que lo iba a liberar la dación. No existirá si no reúne estos extremos porque el enajenante deudor no está obligado a ser gestiones extrañas a su negocio.

Ahora bien, de los artículos que hemos indicado, se desprende el privilegio del tanto, el cual tiene lugar únicamente cuando el dueño pretende enajenar a un extraño, sin embargo se sostiene que el artículo 974 del Código Civil, concede el mismo derecho para los otros coparticipes, aún cuando el pretendido adquirente, sea un copropietario; sin embargo creemos que el precepto legal citado está previniendo la situación que se presenta cuando se trate de enajenar a un extraño y dos coparticipes quieran hacer uso del derecho. Podemos ahora agregar que en materia de herencia ( caso análogo al de la copropiedad en el punto que nos ocupa ) se concede el derecho cuando se trata de enaje

nar a extraños, en los artículos 1292 y 1293 del Código sustantivo y el artículo 1294 del citado ordenamiento, lo excluye cuando la enajenación se hace a un coheredero. Es conveniente indicar - que en el caso de condueños no es necesario el otorgamiento del - derecho del tanto, ya que la ley no lo concede y en consecuencia no puede hacerse extensivo a los mismos.

Una vez reunidos los requisitos que he indicado, el copropietario debe notificar a los demás la enajenación convenida y al respecto sólo es conveniente indicar:

- 1.- La notificación deberá ser indubitable por cualquier medio o forma legal.
- 2.- La notificación no tiene la naturaleza de una oferta de contratar, ya que la oferta ante todo es una manifestación de voluntad de celebrar un contrato y en este caso el notificador no está proponiendo la celebración sino está dando a conocer un hecho, cumpliendo con una obligación legal de hacer saber (inclusive en contra de su voluntad) que tiene la pretensión de enajenar.
- 3.- Si la operación convenida y notificada no se efectuare el que notificó no queda obligado a enajenar al copropietario notificado, ya que la obligación del enajenante es preferir al - copropietario frente a un extraño y no habiendo el extraño, - cesa su obligación.
- 4.- El contenido de la notificación deberá reunir todos los elementos para determinar jurídica y económicamente la operación de que se trata.
- 5.- Otros aspectos importantes son los relativos a la aceptación ya que para que ésta haga nacer la obligación del enajenante debe ser recibida dentro del plazo respectivo y puede aplicarar

se la regla de la formación de contratos entre ausentes ( artículo 1907 ) y la aceptación debe ser lisa y llana, ya que cualquier modificación a los términos propuestos implica la negativa de -- aceptación.

Como última parte de esta breve exposición del - derecho del tanto, me referiré a las consecuencias de la viola-- ción a las leyes del tanteo; los términos que usa el Código Ci-- vil, no nos dá la solución.

La última parte del artículo 973 del Código sus-- tantivo, en la parte conducente que dice : "... no producirá efec-- to legal alguno..." y el artículo 2282 del mismo ordenamiento que indica: "... serán nulas..." nos indican frases de las que in-- terpretamos que el acto violatorio de las normas referidas sería inexistente, ya que la inexistencia es la única categoría que tie-- ne esa privación total de efectos, ya que ni los actos viciados-- de nulidad absoluta ni los sujetos a la relativa, están despoja-- dos totalmente de consecuencias, según el artículo 2224 y 2226 - del Código Civil, la interpretación anterior es errónea, la ---- ineficacia de un acto jurídico no se plantea atendiendo a las con-- secuencias, sino a la clase de intereses que protege la ley in-- fringida.

Las leyes que regulan éste derecho, regulan in-- tereses privados y se refieren a determinadas personas; la ley no puede declarar que el acto violatorio este viciado de nulidad - absoluta, los condueños son los únicos que deben juzgar el daño-- que les causaría la copropiedad con un tercero extraño. Así pues, el derecho no tiene imperio suficiente en este caso para susti-- tuirse a la voluntad de los copartícipes, por lo que tendrá que-- aplicar a la énajenación infractora, las consecuencias de la anu

labilidad, la cuál solo podrá ser pedida por el codueño que fué perjudicado.

Una vez expuesto lo anterior, cabe agregar que-- existe otra figura que comúnmente se confunde con el " derecho del tanto " y es el llamado "derecho de preferencia" o " derecho por el tanto " o " derecho de preferencia por el tanto ".

El derecho del tanto entre copropietarios, coherederos, socios, es recíproco, entre los que gozan de ese derecho; es decir que a su derecho del tanto corresponde el deber jurídico de respeto del mismo derecho, de los demás integrantes -- de esa comunidad particular; es además oponible a todo mundo, -- constituye una limitación a la libertad contractual, está regulada por la ley y procede solo en caso de que un integrante de esa comunidad decida enajenar su porción.

El profesor Ernesto Gutiérrez y González (16), - indica:

" El derecho del tanto se puede definir, como el que se da a los coposeedores, copropietarios, coherederos o socios, para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, -- la parte de coposesión, copropiedad, etcétera... que un coposeedor, copropietario, etc....desea enajenar."

Por derecho " de preferencia " " derecho por el tanto " o también llamado " derecho de preferencia por el tanto," debe entenderse como la facultad pactada en un contrato translativo de dominio, para que el enajenante adquiriera la misma cosa -- que enajenó con preferencia que un tercero, en el caso de que -- el adquirente deseara volver a enajenarla o bien, dicho en otras

-----  
(16) Ob.Cit.Pág. 367'

palabras, es la facultad otorgada a una persona por el titular de un derecho transmitible para que adquiera si lo desea con preferencia a cualquier otra persona, ese derecho. Normalmente existe entre otras personas ligadas por una relación contractual, no es recíproco entre esos sujetos, pues uno de ellos es el titular del derecho y el otro no tiene en cargo del primero un derecho similar. Implica a cargo del obligado un no hacer y por ello su incumplimiento solo da origen a indemnización por daños y perjuicios a favor del titular del derecho y no afecta en forma alguna la venta realizada en contravención a tal preferencia.

Al respecto de lo indicado anteriormente el maestro Ernesto Gutiérrez y González, indica :

" ... el derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto, es la facultad pactada entre comprador y vendedor para que éste adquiera la misma cosa vendida con preferencia que un tercero, si el comprador desea volver a enajenarla o bien, es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, para que adquiera si lo desea una cosa con preferencia a cualquier otro sujeto..." (17)

Por otra parte Marcelo Planiol y Jorge Ripert,-- indican que:

" El pacto de preferencia es un contrato por el cual una de las partes se obliga a escoger a la otra como comprador en caso de decidirse vender la cosa, en general se admite -- que el precio en ese caso, se determinará por el precio que los terceros podrían haber ofrecido por la misma cosa.

" El pacto de preferencia no es una venta, puesto

-----  
(17) Ob.Cit.Pág. 368.

que el consentimiento del comprador no puede existir mas que si el vendedor le ofrece la cosa. Tampoco es una simple promesa de venta, ya que el vendedor queda en todo momento libre para no -- enajenar la cosa, es una promesa condicional de venta....

" La validez de los pactos de preferencia es indiscutible, sin duda, encierran una condición potestativa por -- parte de aquél que se obliga, puesto que el promitente no esta -- obligado a vender al beneficiario mas que si busca a quien ven-- der; pero esa condición no es puramente potestativa y en tal sen-- tido resulta perfectamente lícita....

"... Mientras la venta no se ha cumplido por el -- acuerdo de las dos partes el promitente continúa siendo propieta -- rio de la cosa en las mismas condiciones que si se tratase de -- una promesa de venta. Conserva por tanto los riesgos y puede en -- principio enajenar la cosa sin que el derecho personal del esti -- pulante pueda ser eficaz frente a los terceros adquirentes, sal -- vo el caso de daños y perjuicios del promitente en favor del es -- tipulante.... cuando el promitente haya manifestado su intención de vender y da a conocer el precio ofrecido por un tercero, el -- beneficiario no estará en modo alguno obligado a comprar si ese -- beneficiario deja transcurrir un tiempo demasiado prolongado, -- sin manifestar voluntad. Los tribunales podrán apreciar de hecho que ha renunciado a alegar la obligación nacida del pacto y si -- por el contrario el beneficiario presta su adhesión, la venta -- se entenderá definitivamente celebrada en favor suyo...."(18)

Así pues, debemos de diferenciar perfectamente -

-----  
(18) "Tratado Práctico de Derecho Civil".Tomo X. 1a. Parte.Traduc. Mario Díaz Cruz. Cultural, S.A., Habana, Cuba. Pág. 198, 199 y 200.

entre el "derecho del tanto" y el "derecho de preferencia por -- el tanto", y para lo cual indico lo que el maestro Ernesto Gutiérrez y González, manifiesta al respecto :

"...las notables diferencias que hay entre las -- dos figuras :

"1.- En cuanto a la naturaleza.- El derecho del tanto es estrictamente legal y no lo pactan las partes, lo establece la ley; -- tal cual sucede en los artículos 950, 1292, 2706 del Código Civil y 66 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; el derecho por el tanto es convencional y excepcionalmente lo establece la ley, como el arrendamiento : artículo 2447; en la aparcería: artículo 2759 y 2763 y en el usufructo: artículo 1005 en relación con los tres supuestos del artículo 973, en donde sólo remite a dos hipótesis

"2.- En cuanto a su sanción.- El derecho del tanto produce la -- nulidad absoluta del acto si no se respeta; el derecho por el -- tanto no nulifica el acto si no se respeta; sino establece sólo el derecho a una indemnización por daños y perjuicios.

"3.- En su ejercicio.- El derecho del tanto se ejercita en ocho días se trate de bienes muebles o inmuebles, en materia civil; -- el derecho por el tanto en tres días, si se trata de muebles y -- de diez días si son inmuebles, excepción hecha por el usufructo, que se confieren ocho días..."(19).

Con lo anterior el realizador del presente trabajo coincide, excepto por lo que se refiere en cuanto a que la -- sanción del derecho del tanto acarrea una nulidad absoluta, ya -- que considero que lo que acarrea es una nulidad relativa, por tra

tarse de artículos que regulan intereses privados de determinadas personas, siendo los condueños los únicos que deben juzgar el daño que les causaría la copropiedad con un tercero extraño, careciendo el derecho de imperio suficiente para sustituirse a la voluntad de los copartícipes.

En estas condiciones considero que podemos de mejor manera comprender al " derecho del tanto del arrendatario -- habitacional " .

El Código Civil, como consecuencia de las reformas que sufrió el siete de febrero de 1985, estableció y reguló un derecho preferente de adquisición de la finca arrendada en favor de los arrendatarios de inmuebles habitacionales, pero se le denominó derecho del tanto.

Dicho derecho, se encuentra regulado en los artículos 2448 I y 2448 J del Código sustantivo.

La citada reforma, son el producto de la mejor intención del legislador, encaminadas a resolver el problema habitacional y consideró conveniente otorgar a los arrendatarios un derecho que llamó del tanto, tomando las finalidades del derecho del tanto original ( copropietario, coherederos, etc...) sin embargo, dicho derecho jurídicamente no tiene plena similitud con el derecho del tanto original y consecuentemente es incorrecto denominar que existe un derecho del tanto del arrendatario, ya que lo que el legislador realmente creó es un derecho preferente de adquisición del arrendatario de la finca arrendada, en caso de que el propietario y arrendador del inmueble decidiera vender el mismo; pero sin embargo no estableció reglas para resolver los conflictos que pudieran surgir por la concurrencia de la venta de un inmueble de varios sujetos activos de derechos relacionados;

por ejemplo: COPROPIETARIOS e INQUILINOS; COHEREDEROS e INQUILINOS; NUDOS PROPIETARIOS con USUFRUCTUARIOS e INQUILINOS; INQUILINOS entre sí, que en ocasiones puede complicarse concurriendo -- además con COPROPIETARIOS, COHEREDEROS, USUFRUCTUARIOS.

Un problema muy común ya, es cuando se vende un edificio de apartamentos dados en arrendamiento a varios sujetos. En caso de concurrencia de éstos, quién tiene la preferencia ?. La ley no da solución; y al respecto no pocos juristas piensan - con buen fundamento que en este caso los inquilinos no tienen el derecho que nos ocupa. El Colegio de Notarios del Distrito Federal, respondiendo a una consulta hecha por un Notario sobre el particular, expresó su punto de vista, el cual transcribo a continuación por considerarlo muy acertado:

" El artículo 2448 I del Código Civil, para el -- Distrito Federal, establece el derecho del tanto en favor del -- arrendatario, en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El artículo 2448 J del mismo ordenamiento, señala los requisitos y reglas a que se sujeta el ejercicio del mencionado derecho.

En principio el artículo 2448 I, señala un derecho en favor del arrendatario que por virtud de su contrato ocupa el inmueble para que adquiriera la finca, que, tal como se expresa, debemos considerarla en su unidad jurídica, y de hecho -- como materia de venta; de tal manera que debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va a ser materia de la venta. No dice ese artículo, que el derecho -- del tanto, corresponda a una parte de la finca; razón por la -- cual, tratándose de un inmueble, no sujeto al régimen de propiedad

y condominio, debe entenderse que el derecho del tanto corresponde a quien arrienda la localidad y no una parte del inmueble. El -segundo de los numerales citados hace referencia en sus fracciones primera y tercera al arrendatario, esto es, en singular, tal como esta establecido el derecho en la primera de las disposiciones legales mencionadas.

La intención lógica que deriva de la interpretación jurídica de los artículos mencionados, es en el sentido de que quién ocupa un inmueble en su carácter de arrendatario pueda convertirse en propietario del mismo y no que se substituyase como arrendador, respecto de otras partes del mismo inmueble, ya que, de esta manera no se lograría la finalidad mencionada en oíden de satisfacer un problema de vivienda, pues sólo se substituiría un arrendador por otro.

Es lógico pues, considerar que el derecho del --tanto ahí establecido sólo existe cuando se trata de una finca -que en su totalidad se encuentra arrendada en favor de un arrendatario en virtud de un singular contrato de arrendamiento.

En la práctica se ha derivado un problema de interpretación, que se presenta por lo dispuesto por la fracción--segunda del artículo 2448 J de la citada ley, ya que ahí se habla de que el o los arrendatarios dispondrán de un plazo de quince días para notificar su voluntad de ejercitar el derecho del--tanto. La expresión " EL O LOS ARRENDATARIOS " ha originado queen la práctica cuando un inmueble se encuentra arrendado a diversos arrendatarios que ocupan cada uno de ellos una parte del -inmueble en virtud de diversos contratos de arrendamiento, se hagan a ellos también una notificación, en la duda de si existe para cada uno de ellos el derecho del tanto.

Al respecto cabe aclarar que la fracción que men  
ciona en plural a los arrendatarios de un inmueble se refiere ú-  
nicamente al plazo para el ejercicio del derecho del tanto, mas-  
no es la norma que establece sustancialmente ese derecho, sino-  
lo establece el artículo 2448 I, que sólo habla del arrendatario  
como titular de un derecho, para adquirir la finca arrendada, --  
esto es la totalidad.

No puede existir derecho del tanto, para que un-  
arrendatario adquiriera algo distinto de lo que es objeto de su --  
arrendamiento. En tal virtud no puede existir un derecho del tano  
to a favor de alguno de los diversos arrendatarios de partes dis  
tintas de un inmueble, para adquirir la totalidad, puesto que la  
parte que nos ocupa, no la tiene en arrendamiento.

El mismo Código Civil, que regula el procedimieno  
to y requisitos a que se sujetará el derecho del tanto, no pre  
vee el caso de solucionar conflictos entre diversos arrendatarios  
que quicieran hacer uso de un derecho, de lo cual debe despren--  
derse que la ley no presupone ese conflicto y esto es precisamente  
porque no establece derechos simultaneos que pudieran dar orig  
en a ello. Situación distinta que se presentaría en caso de que  
ese derecho estuviera establecido simultáneamente en favor de --  
varias personas que pretendieran adquirir el único bien que es -  
materia de la venta, ya que no puede darse el caso de que cada -  
quien lo ejercitara respecto de la porción que ocupa, por tratar  
se la finca de una unidad jurídica indivisible y si la ley pre-  
viene que cada uno pudiera adquirir el todo, hubiera establecido  
las normas y reglas que determinarán cuál de ellos pudiera tener  
derecho a hacerlo, tal como si lo hace en otros casos en que di-  
versas personas por ser partícipes de un mismo derecho se vieran

en conflicto en el momento de su ejercicio como es el caso de -- la copropiedad o la mancomunidad. Desde luego no lo establece la ley, porque son situaciones totalmente distintas; en estos últimos casos se trata de personas que participan en un mismo derecho y en la que nos ocupa, cada arrendatario se encuentra aislado jurídicamente de los demás, no existe ninguna situación de participación en ningún concepto. Ni siquiera los arrendatarios se encuentran vinculados entre sí; ni puede determinarse por la ley ni por los respectivos contratos que cada uno de ellos tuviera un mejor derecho que otro debemos entender pues, que la ley habla en plural de arrendatarios, para el caso de que todos ellos formaran una sólo parte en un contrato de arrendamiento respecto de la totalidad del inmueble y sólo cabría interpretando extensivamente la ley que exista un derecho cuando todos ellos estuvieran interesados en adquirir en conjunto la totalidad del inmueble, pero que no puede existir tal derecho cuando sólo uno o algunos de ellos quisieran adquirir la totalidad frente a otros y otros que también quisieran esa totalidad, pues en tal caso -- no podría existir tal derecho...." (20)

Así pues, este problema del " derecho del tanto" del inquilino habitacional, es muy complejo y se necesita que la autoridad judicial a través de resoluciones que se lleguen a dictar, determine la interpretación correcta de la ley, resolviendo que en caso de venta de un edificio de apartamentos que hayan sido arrendados a diferentes personas y la venta sea por --

-----

(20) CUEVAS SENTIES, Carlos, " Consideraciones sobre el derecho del tanto del inquilino." Artículo independiente. México,-- D.F., 1988.

el edificio completo, los inquilinos NO TIENEN el " derecho del tanto " .

Por último, otro problema más que surge ( y no significa que no existan otros más ) y que es interesante indicar, es como en el caso anterior, de una venta de un inmueble arrendado, cuya propiedad esté desmembrada en usufructo y nuda propiedad, y el nudo propietario decida vender su derecho produciendo que se acumule el derecho del tanto del usufructuario ( artículo 1005 del Código Civil ) y el del arrendatario; en este caso la ley tampoco da solución originándose que se inmovilice el negocio con serios perjuicios a las partes y a la sociedad.

Ahora bien, respecto a los arrendamientos de bienes inmuebles distintos a los de casa habitación, como pueden ser locales comerciales, industrias, hospitales, escuelas, etc... tenemos que existen dos derechos preferenciales muy similares; - el primero que le denomino:

#### DERECHO PREFERENTE DEL ARRENDATARIO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DE LA FINCA ALQUILADA.

Este derecho, se encuentra establecido en el artículo 2447 del Código Civil, el cual en su parte conducente establece:

" En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario, ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste, derecho si está al corriente en el pago de la renta a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca."

Interpretando este artículo, deducimos que el le

gislador le da al arrendatario del tipo de inmueble indicado, -- la garantía de volver a arrendar de nueva cuenta la finca en forma preferencial, frente a cualquier tercero interesado; derecho que es casi similar al del arrendatario de finca habitacional, -- sin embargo además de las circunstancias que existen en el otro arrendamiento de tipo habitacional (21), y que por cierto son -- idénticas a la de este tipo de arrendamiento, surgen adicionalmente otras más, que a continuación determino.

- a) Que el arrendamiento haya durado más de cinco años.
- b) Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.

El segundo derecho preferencial del arrendamiento que nos ocupa, es el que indico como el llamado:

DERECHO PREFERENTE DEL ARRENDATARIO, DE ADQUISICION DE LA FINCA-- ARRENDADA MAL LLAMADO POR EL CODIGO CIVIL " DERECHO DEL TANTO -- DEL INQUILINO " Y CON CARACTERISTICAS DEL DERECHO CONVENCIONAL-- DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

El " derecho del tanto " de este tipo de arrendamientos, se encuentra establecido en el artículo 2447 del Código Civil, relacionado con el artículo 2304 y 2305 del Código-- Sustantivo.

Resulta pues, que este derecho establecido en el Código a favor del arrendatario no tiene las características del derecho del tanto común, por todos los razonamientos dados con anterioridad en este apartado; pero también no tiene las caracte

-----  
(21) Vease derecho preferencial del art. 2448 I del Código Civil expuesto en la página 85 y subsecuentes de este trabajo.

rísticas que tiene el " derecho del tanto " del arrendamiento de casas habitación y podemos en consecuencia indicar que este " derecho del tanto " se tiende a parecer mas bien al derecho -- convencional de preferencia por el tanto, el cual como ya lo indiqué anteriormente se define como la facultad pactada en un contrato traslativo de dominio, para que el enajenante adquiriera la misma cosa que enajenó, con preferencia a un tercero, si fuera -- el caso de que el adquirente deseara volver a enajenarla; exis--tiendo normalmente entre personas ligadas por una relación con--tractual; no es recíproco entre esos sujetos, pues uno de ellos -- es titular del derecho y el otro no tiene en cargo del primero -- un derecho similar, implica a cargo del deudor, una obligación -- de no hacer y por ello su incumplimiento sólo da origen a indemnización por daños y perjuicios a favor del acreedor y no afecta en forma alguna la venta hecha en contravención a tal preferen--cia. Este derecho esta consagrado en los artículos 2303, 2304 -- del Código Civil.

El " derecho del tanto " del arrendatario de fincas distintas a las habitacionales, es similar a lo indicado en el párrafo anterior, sólo que tiene una diferencia, que este derecho surge de la ley y no de un contrato, pero las consecuencias del incumplimiento del mismo son iguales al producirse sólo el pago de daños y perjuicios, no invalidan la compraventa; en niñgún tiempo. Por el contrario en las fincas destinadas a la habi--tación los efectos y consecuencias son distintos a los anterio--res en caso de incumplimiento al derecho indicado; ya que en este caso se nulifica la compraventa, pero solo a instancias de -- parte y dentro del periodo concedido para tal efecto, o sea seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento

de la realización del contrato ( característica de una nulidad - relativa ).

### 3.- EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO DE ADHESION.

El maestro Rafael de Pina (22), define como contrato: " aquél cuyas cláusulas redactadas unilateralmente por una de las partes no dejan a la otra mas posibilidad que la de suscribirlas íntegramente, sin modificación alguna". Es conveniente, indicar que el maestro en cita utiliza una terminología diferente a la común que se le da al contrato de adhesión, y lo denomina " contrato por adhesión ", considerando que dicha terminología es la más adecuada y real para tener una idea de lo que significa dicho contrato.

En nuestra legislación tenemos que el artículo -- 63 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, es la única que define a dicho contrato, estableciendo que:

"... se entiende por contratos de adhesión, aquellos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutirlos..."

En la obra del maestro Rafael de Pina, al citar a Ripert Georges, se confirma lo anterior al indicarse que dentro de esta clasificación entran todos aquellos contratos en los cuales el consentimiento de una de las partes integrantes, constituye una-

-----,-----  
(22) " Derecho Civil Mexicano " Volúmen III. Sexta Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, Distrito Federal. 1983, Página 341.

simple aceptación de las condiciones impuestas por la otra; (23)

Para el jurista Ramón Sánchez Medal, " el contrato de adhesión opuesto al contrato negociado o paritario es en el que no hay tratos preliminares o discusiones previas de las partes, sino que una de ellas elabora unilateralmente las condiciones del contrato y la otra solo se le deja la posibilidad de aceptarlas, si quiere celebrar el contrato o de no celebrar éste." (24)

El maestro Manuel Bejarano Sánchez, previo a otorgar su punto de vista invoca lo que el jurista extranjero -- Saleilles denominó como contratos de adhesión al indicar que recibe dicha denominación aquellos contratos que se documentan en machotes impresos, con breves espacios en blanco para individualizar la contratación con el nombre del particular aceptante y otros aspectos secundarios. Por tanto nuestro jurista mexicano indica que " en el contrato de adhesión solo una de las partes establece las condiciones bajo las cuales se va a efectuar el acto, que la otra se concreta únicamente a aceptar. A diferencia de los contratos comunes o de " acuerdo mutuo ", en los que ambos contrayentes establecen las cláusulas o cánones que regirán su relación; en el contrato de adhesión, las reglas son elaboradas por alguna de las partes y la otra no tiene mas intervención que adherirse o rechazar su celebración." (25)

-----  
(23) Cfr. Ob.Cit.Pág. 342.

(24) " De los Contratos Civiles " Editorial Porrúa.S.A. México, - Distrito Federal 1988. Página 34.

(25) " Obligaciones Civiles " Tercera Edición. Editorial Harla, - S.A., México, D.F., 1983. Página 57.

El contrato de adhesión ha alcanzado un desarrollo extraordinario, la generalidad de los servicios que el hombre moderno utiliza a diario de manera imprescindible, requieren previamente la existencia de un contrato de esta especie. ( luz, agua, gas, transporte, teléfono, etcétera...)

Por esto al encontrarnos con servicios que no se pueden "tomar o dejar" se exige la intervención del Estado, para mantener el equilibrio económico necesario en la clase de relaciones.

El contrato de adhesión a juicio de varios juristas con los que el realizador del presente trabajo coincide resulta ser derivado de Monopolios comerciales, y al respecto, el jurista Messineo Francisco (26), muy acertadamente indica: - " en un régimen de competencia, el contrato de adhesión sería inconcebible y no podría arraigar, por cuanto el consumidor encontraría siempre un producto que, para ser un cliente nuevo, estaría dispuesto a concederle condiciones más favorables que otro, y aceptar el concurso del consumidor en la determinación de las cláusulas contractuales. El presupuesto " Monopolio " -- explica cómo el contrato de adhesión florece paralelamente al progreso de aquellas formas peculiares de monopolio que son las coaliciones entre empresas, las que, como se han dicho ha sustituido a la lucha por la clientela, a la lucha contra la clientela. Por eso se suele contraponer en esta materia el contratante económicamente fuerte ( el productor ) al contratante económicamente débil ( el consumidor )."

-----

(26) "Dittrina Generale del Contrato ".Edit. Dott A. Giuffre, Milan, 1948. y en español Doctrina Gral. del Contrato. T. I - traduc. por Fontanarrosa y Volterra. Edic. Jcas. Európa Améri- ca. Buenos Aires Argentina 1952. Pág. 441.

Así pues, tratándose de servicios indispensables prácticamente no existe la posibilidad de abstenerse de celebrar el contrato, como ocurre con los servicios de transporte, energía eléctrica, teléfono, gas, etcétera... por ello en estos casos interviene con frecuencia el Estado para vigilar que las cláusulas no extorcionen a los usuarios de tales servicios.

No puede negarse que en todos estos casos haya contrato o acuerdo de voluntades, al menos para aceptar por una de las partes las condiciones elaboradas o propuestas por la otra. Un gran número de autores coinciden en que el que se adhiere a las condiciones que se le proponen, en realidad es libre para no aceptarlas; puede rechazarlas en bloque y por consiguiente cuando las acepta, sin duda da su consentimiento, por lo que sería entrar en dificultades invencibles, negar a tales operaciones el carácter de contractual. En consecuencia, en el contrato de tipo tradicional, al contrato precede el trato; en el de adhesión hay contrato pero no existe el trato. Al respecto Luis Josserrand (27), indica que " la ley no exige en ninguna parte que el acuerdo contractual vaya precedido de una libre discusión de largos tratos; sobre todo ningún texto exige que las dos partes tengan una intervención igual en el génesis del contrato; todo lo que se pide es que ambos interesados consientan, que exista acuerdo entre ellos al momento de hacer nacer las obligaciones, poco importa que el terreno para el acuerdo haya sido o no preparado por uno de ellos pues hemos de cuidarnos de confundir los

-----  
(27) " Derecho Civil " Traducido por Santiago Cunchillos y Montenegro. Tomo II. Vol. I. Ediciones Europa-América. Busch y Cia. Editores, Buenos Aires, Argentina. año de 1951. Página número 32.

tratos previos con el contrato. No estamos ya en el tiempo de -- que la estipulación romana reinaba soberanamente. Ni la igual-- dad económica ni la igualdad verbal, son condiciones que para la validez de los contratos, bastando para dicha validez la igual-- dad jurídica. La prueba la tenemos en la donación que es de he-- cho la obra exclusiva del donador y cuyas condiciones no podría discutir el beneficiado, y que es, no obstante, un contrato se-- gún opinión unánime."

El maestro Manuel Borja Soriano, recuerda que el Código Civil vigente, al tratar " De la declaración unilateral - de la voluntad " no comprende entre ellos, al contrato por adhe-- sión de lo que se puede deducir que éste debe seguir siendo reco nocido como un verdadero contrato y no como un acto -unilate--- ral." (28)

La intervención estatal, en esta clase de contrato, es necesaria, porque la abstención oficial al respecto, pro-- duciría el desconocimiento del interés de los particulares a re-- cibir un servicio eficiente a su precio justo y conveniente y no es aplicable al respecto lo dicho anteriormente en el sentido de que el solicitante del servicio puede libremente aceptar o no las condiciones impuestas, para contratarlo; ya que como se ha dicho son servicios de tipo general imprescindibles y necesarios ( gas-- electricidad, transporte, teléfono, etc...) para poder llevar -- una vida civilizada y por consiguiente, la aceptación de las -- condiciones impuestas por las empresas que los manejan, es forzo samente voluntaria.

Prácticamente, la intervención estatal cuando --

-----  
(28) Cfr. "Teoría general de las obligaciones." 2da. Edic. Méxi-- co D.F. 1953. Pág. 32.

sea llevada en forma adecuada puede producir la garantía única - de que los intereses legítimos de los particulares solicitantes de los servicios de carácter general e imprescindibles, no queden a merced de la voracidad de los proveedores.

Sobre la intervención del Estado en el contrato los tratadistas Henry Leon y Jean Mazeaud, indican :

"... no puede exagerarse el alcance de la intervención del Estado en la formación y cumplimiento de los contratos, hasta el punto de transformar hoy en día esta materia en -- una parte del derecho público, porque a diferencia de éste que regula relaciones entre el Estado y los particulares, el derecho contractual sigue perteneciendo todavía al derecho privado, cuyas normas rigen relaciones de particular a particular, sin importar que hayan aumentado las disposiciones de carácter imperativo. Dentro del mismo derecho privado, existen normas imperativas, como las que rigen el matrimonio, la adopción y la capacidad y que no por ello pueden considerarse pertenecientes al derecho público, porque si varias de esas normas son de derecho -- imperativo es sólo por haber de por medio un interés público y no por existir una relación jurídica directa entre el particular y el Estado." (29)

No obstante la marcada intervención del Estado - que aquí hemos hecho patente, significa que la voluntad de las partes ya no juega ningún papel en el nacimiento y fijación del contenido de las obligaciones del contrato, pues el contrato -- obliga a las partes a lo que expresamente hubieran pactado, según el artículo 1796 del Código Civil y lo que es más cuando se

-----  
(29) Ob.Cit. Parte Segunda. Volúmen. I. Págs. 40 y 41.

trata de fijar el alcance y los efectos de un contrato, se busca ante todo descubrir " la intención de los contratantes " según el artículo 1851 del Código sustantivo.

En consecuencia, sin caer en las exageraciones de la autonomía de la voluntad, ni tampoco en las exageraciones -- opuestas de quienes ven en la ley la única fuente de obligaciones y consideran que el dirigismo contractual ha hecho desaparecer por la intervención creciente del Estado, el carácter voluntario de las obligaciones contractuales; debe reconocerse como lo indica el maestro Sánchez Medal (30), que en nuestro derecho todavía existen los dos mencionados principios:

- 1.- EL DE LA LIBERTAD DE CONTRATAR.- Bajo el concepto de que con frecuencia se limita esta libertad en la práctica, porque -- nos vemos precisados a contratar y mediante los " contratos de adhesión o por adhesión," para recibir servicios indispensables, como suministro de energía eléctrica, gas, teléfono, transporte.
- 2.- EL DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL.- Con las limitaciones que se indicarán más adelante que por cierto derivan frecuentemente de los contratos de adhesión en compras en grandes almacenes o para utilizar los servicios indispensables antes mencionados. No debe confundirse la libertad contractual con la libertad de contratar, pues, por ejemplo: la libertad de contratar existe en el caso del matrimonio, para casarse o no casarse y para hacerlo con ésta o con la otra persona; pero no existe libertad contractual en este caso porque las normas que rigen a esta institución son estatutarias e imperati

---

(30) Ob. Cit. Pág. 11

vas.

Hay libertad contractual en cuanto a la forma,-- porque hoy día existe la regla general de la consensualidad o ausencia de formas obligatorias en la creación de los contratos, - sin embargo, se advierte un renacimiento en el formalismo en --- nuestros días. Al respecto, por ejemplo tenemos como contratos - formales a la promesa, la venta de inmuebles, el arrendamiento, - la permuta, el mandato, la sociedad, etc...

El formalismo en numerosos contratos se ve debilitado con la admisión por nuestro Derecho Civil de la denominada acción "proforma", que llama el maestro mencionado, para reves tir de las formalidades legales a aquellos contratos que se hubieran celebrado sin observarlas, de acuerdo con el artículo --- 1833 y 2232 del Código Civil.

Ahora bien hay libertad contractual en cuanto al fondo, porque pueden insertarse en los contratos las cláusulas - y condiciones que las partes libremente convengan en los términos del artículo 1839 del Código Civil y pueden celebrarse figuras de contratos distintos de los expresamente reglamentados, según el artículo 1858 del Código sustantivo; sin perjuicio de que existan limitaciones, unas de carácter general y otras de carácter particular a la libertad contractual. Las limitaciones de -- carácter general, se encuentran apoyadas en el interés público-- en las buenas costumbres y hasta en el interés político, como -- por ejemplo en esta última característica del decreto de congelación de rentas por fines políticos.

Las limitaciones de carácter particular, son las relativas a cada contrato, en concreto, como por ejemplo, en la prestación de servicios profesionales la limitación la tenemos -

en el artículo 2608 del Código Civil; en la prenda, en el artículo 2887 del Código Civil; en la donación en los artículos 2333 y 2347 del Código Civil; en el arrendamiento habitacional en los artículos 2448 al 2448 K del Código respectivo.

Resumiendo lo anterior, tenemos que las partes - tienen la facultad de fijar libremente el contenido de los contratos, celebrar contratos diferentes de los previstos en el Código o incluir en éstos las cláusulas que ellas aprueben, siempre y cuando se encuentren dentro de los límites de la ley.

No es posible el pensar que las libertades de la persona y las que consagra el derecho privado van a desaparecer con el avance incontenible del derecho público; ya que dicho avance va a tener como barreras las garantías individuales consagra- das en nuestra Carta Magna, como la libertad de trabajo, de aso- ciación, de seguridad jurídica, de propiedad, etcétera...

De las leyes de aplicación general, en toda la - República Mexicana, destinadas de manera preferente a limitar la libertad contractual hay que hacer mención especial de la ley -- Federal de Protección al Consumidor, que apareció bajo muy des-- favorables auspicios.

En su articulado desprendemos que se encuentran- normas sustantivas, con una serie de restricciones a la libertad contractual para evitar la transparencia y la equidad en la con- tratación y evitar así que la parte débil y más numerosa ( consu- midor ) quede a expensas de la otra parte, en aquellos contratos que tengan por objeto " la adquisición, uso o disfrute de -- bienes " incluyéndose sólo en el ámbito del Distrito Federal, bienes inmuebles destinados al alquiler habitacional o a la " pres- tación de servicios" excluyendo los contratos de trabajo, los --

los profesionales y los de banca y crédito.

De lo anterior, tenemos que los contratos de adhesión son perjudiciales para la parte débil; el necesitado en la obtención de servicios y es lógica y justa la intervención del Estado para moderar las relaciones jurídicas contractuales que surgen a efecto de hacer equitativo el cúmulo de obligaciones y derechos de las partes, según el servicio de que se trate, tomando en consideración las situaciones que lo rodean.

Para el maestro Rafael de Pina (31), los contratos de adhesión deben de reunir una serie de características y situaciones con las que el realizador de este trabajo, coinciden y las cuáles son:

- A) Debe existir una ausencia de discusión previa a la celebración del contrato de adhesión.
- B) Debe existir una ausencia de trato previo a la celebración del contrato de adhesión,
- C) Debe existir una ausencia de posibilidad de discusión del contrato de adhesión.
- D) Debe de existir una necesidad primordial en la obtención del servicio que se pretende contratar a través del " contrato de adhesión "
- E) Debe existir un monopolio en el otorgamiento del servicio --- necesitado. Monopolio que se encuentra en manos de muy pocas personas con características y lineamientos comerciales SIMILARES.
- F) No debe existir competencia en el mercado de los bienes y -- servicios generales e imprescindibles que se ofrecen al público, usuario o consumidor.

---

(31) Cfr. Ob.Cit. Pág. 341 a la 350.

- G) Debe existir una falta de protección legal hacia el solicitante del servicio, bien llamados usuarios, consumidores o similares que lo dejen en absoluto estado de indefensión.
- H) Deben ser bienes o servicios de carácter general e imprescindibles que satisfagan las necesidades del ser humano que pretenda vivir civilizadamente en nuestra sociedad.

Una vez que se reunieron las situaciones y características previas señaladas, considero que el contrato de adhesión como tal, debe de reunir otros aspectos, los cuales señalo a continuación:

- a) Las cláusulas del contrato deben de estar redactadas en términos generales o estandarizadas.
- b) Las cláusulas del contrato, deben estar redactadas en forma unilateral por el proveedor u otorgador del bien o servicio.
- c) El contrato, debe de contener una mayoría de cláusulas en favor, beneficio y protección del proveedor u otorgador del bien o servicio que origine prestaciones y obligaciones desproporcionadas a cargo del usuario, consumidor o solicitante.
- d) El contrato debe de contener espacios en blanco, para contemplar las cláusulas que contengan situaciones accesorias o bien las cláusulas que se refieran a los datos generales e identificatorios de los solicitantes y del objeto del contrato, en caso necesario.
- e) Los contratos deben estar hechos en formularios, machotes o bien reproducidos por cualquier procedimiento ( imprenta, fotostática, etc....)
- f) Los contratos en su conjunto deben originar desigualdad económica en perjuicio de la parte consumidora, usuaria o solici

citante.

Resulta pues, que una vez expuestas las características generales de estos contratos, podemos estudiar a conciencia si el arrendamiento se encuentra dentro de este tipo de contratos.

Originalmente, todo mundo se encuentra en la postura de que el contrato de arrendamiento no es un contrato de adhesión, por la forma en que el Código establece sus aspectos generales, previos y posteriores a su celebración, así como los derechos y obligaciones de las partes. Sin embargo poco a poco se ha querido imponer esta idea respecto de que el alquiler y más el de casa habitación se origina por un contrato de adhesión que el arrendador otorga al arrendatario, para su firma exclusivamente.

Sin embargo el realizador de este trabajo, considera que actualmente NO SE PUEDE CONSIDERAR al contrato de arrendamiento habitacional como un contrato de adhesión en perjuicio del arrendatario y ni siquiera como un contrato de adhesión, como tal, de acuerdo a las características dadas anteriormente.

Un formato de alquiler de casa habitación, no reúne las características de un contrato por adhesión, si bien es cierto que de los formatos de alquiler comunes que existen en el mercado de nuestra Ciudad, se desprende que la forma de redacción de los mismos pudiera ser unilateral, no se puede indicar que la misma sea en perjuicio de la clase "débil", el arrendatario.

Analizando más concretamente la situación previa del contrato y el contrato mismo, podemos comparar que las características del mismo en relación con las de un contrato de adhe-

sión, no son concordantes y varían :

CARACTERISTICAS Y SITUACIONES- GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN COMPARACION CON LAS DEL CONTRATO DE ADHESION. ( En el orden que se indicaron en la parte respectiva de éste trabajo )

- A) No existe una ausencia de discusión previa entre las partes a la celebración del contrato; Por el contrario existe una discusión sobre las condiciones del alquiler previamente a tomarlo resultando ilógico que una persona pueda alquilar un departamento, sin discutir las condiciones ( precio, forma de pago, tiempo, etc....)
- B) No existe una ausencia de trato previo a la celebración del contrato; insisto en lo indicado en el punto anterior. Previa a la celebración física del contrato de arrendamiento, existió forzosamente un trato o celebración previa del mismo.
- C) No existe una ausencia de poder discutir las condiciones de un alquiler habitacional. La mayoría de las veces existe la posibilidad de discusión de condiciones; pudiendo encontrar inclusive, en caso de encontrarse un inquilino frente a condiciones muy desfavorables por parte de un arrendador con condiciones totalmente distintas muy favorables para el arrendatario, por parte de otro arrendador.
- D) Generalmente existe una necesidad de obtener el alquiler de la vivienda; aunque también hay muchos casos en que esto no es así y no surge necesidad primordial de arrendar, sino que es algo de tipo secundario.
- E) No existe monopolio en el otorgamiento del arrendamiento habitacional en nuestro País. Ya que no está encargado en exclusiva a una persona física o moral determinada. Infinidad de ciudadanos tienen el carácter de arrendadores en nuestra capital,

ya sea en forma legal o ilegal, y no se encuentra en manos -- de muy pocas personas, el otorgamiento del arrendamiento habi- tacional. Las condiciones actuales en nuestra ciudad no han -- originado un monopolio arrendaticio habitacional comparable al del suministro de energía eléctrica o del servicio telefónico por ejemplo; ya que en estos últimos casos, encontramos que-- en nuestro País, solo una empresa por cada uno de estos ser-- vicios es la encargada de proporcionarlos en todo el territo- rio nacional.

Aunque es conveniente indicar que actualmente en nuestro País, se considera que la existencia de un contrato -- de adhesión, no va en función a la de un monopolio; pueden -- existir contratos de adhesión que se refieran a bienes o ser- vicios comerciales que no esten monopolizados. ( artículo 63- de la Ley Federal de Protección al Consumidor. )

- F) Si existe competencia en el mercado del otorgamiento de bie-- nes inmuebles para ser destinados en especial al arrendamien- to de casas habitación, siendo falso lo contrario, bastando -- observar diariámente las columnas de todos los periódicos y-- revistas que dediquen parte o toda su publicación a estos --- particulares.
- G) Existe una excesiva protección hacia el solicitante del bien, llamado arrendatario habitacional; protección que como hemos- visto se encuentra en el Código Civil, en forma especial, en- sus artículos 2448 al 2448 L; y en la Ley Federal de Protec-- ción al Consumidor.
- H) Si es un bien de carácter general e imprescindible, para satis- facer las necesidades habitacionales del ser humano civiliza- do.

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN SI MISMO, COMPARADAS CON LAS DEL CONTRATO DE ADHESION. ( en el orden en que se presentaron en la parte correspondiente de éste trabajo ).

- a) Sí estan redactadas comúnmente con cláusulas de tipo general o estandarizadas.
- b) Sí, se desprende que son redactadas en forma unilateral, por el arrendador.
- c) No contienen mayoría de cláusulas en favor del arrendador o prestador del bien, porque la ley no da margen a esto y aunque "supongamos" que existieran contratos con mayoría de cláusulas a favor del arrendador y en contra del capítulo IV , del título SEXTO, de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal; por lo tanto dichas cláusulas se tendrían por no puestas por ministerio de la ley.
- d) Sí contienen espacios para complementar las cláusulas accesorias o de datos generales e identificatorios de las partes contratantes y del bien objeto del arrendamiento.
- e) Sí estan hechos en formularios machotes o bien son reproducidos normalmente por cualquier procedimiento de impresión.
- f) Sí originan la desigualdad económica, pero en perjuicio del otorgador del bien, o sea el arrendador, ya que la obligación legal del mismo es respetar por determinado tiempo forzoso --- un pago de un precio fijo, sujeto a un incremento muy por debajo de la inflación y del costo de la vida actual; beneficiándose por el contrario el usuario o arrendatario, al pagar un precio sin cambios por un determinado plazo y sin sufrir los incrementos de dicho precio, que se suscitan día con día; y -- cuando dicho precio llega a sufrir incremento al vencimiento del plazo forzoso, dicho incremento resulta ser muy por deba-

jo de la realidad económica de nuestro País.

Por todo lo anterior se considera a criterio -- del realizador de este trabajo que el contrato de arrendamiento no puede ser considerado como un contrato de adhesión.

Por otra parte, el arrendamiento habitacional - debe ser considerado como contrato de adhesión SUI GENERIS, a - favor del arrendatario y desproporcionado y en perjuicio del -- arrendador, en base a la siguiente tesis que sostengo:

En el contrato de adhesión común, las caracte- rísticas esenciales del mismo son:

- a) La falta de discusión, trato previo a las condiciones del con- trato.
- b) La fijación de cláusulas que establecen beneficios despropor- cionados a una de las partes ( el prestador del bien o servi- cio ) y obligaciones y prestaciones gravosas a la otra ( el - usuario, consumidor o solicitante del servicio).
- c) La necesidad en realizar la operación contractual por parte - del usuario, consumidor o solicitante, para obtener el bien - o servicio imprescindible.

En el contrato de arrendamiento de casa habita- ción, tenemos lo siguiente:

- a) El Código Civil, establece en sus artículos 2448 y 2448 A, -- 2448 B, 2448 C, 2448 D, 2448 E, 2448 F, 2448 G, 2448 H, 2448 I 2448 J, 2448 K, 2448 L; TODAS las obligaciones esenciales que debe de reunir un alquiler de tipo habitacional, reduciendo -- enormemente la posibilidad de discusión sobre las mismas, ha- ciendo realmente nula la efectividad de la discusión que pudie se existir, ya que en caso de desacuerdo la ley obliga al ---- arrendador ha someterse a las mismas, por considerarlas dentro

de preceptos legales, que gozan del beneficio del ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL, que las hacen consecuentemente que sean de observancia y cumplimiento general y obligatorio.

b) La esencia de las cláusulas fundamentales que deben contener este tipo de contratos y que está establecido en los artículos indicados en el párrafo anterior; son en beneficio NETO Y EXCLUSIVO del arrendatario, originando un beneficio desproporcionado a favor del arrendatario en relación con el arrendador, al cargársele más a este último un cúmulo de obligaciones irrenunciables al considerárseles de observancia y cumplimiento forzoso al estar encuadradas dentro de los artículos de ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL.

c) El arrendador que utiliza este tipo de inversión como medio de subsistencia, se ve FORZADO a ofrecer VOLUNTARIAMENTE en arrendamiento su localidad; originándose una necesidad imperante en realizar dicha operación contractual aún en su perjuicio, por lo indicado esencialmente en los puntos anteriores.

En fin, considero que el arrendamiento habitacional en la ciudad de México, principalmente resulta originado de un contrato en el que el arrendador por ADHESION OBLIGATORIA debe aceptar y estar de acuerdo con las condiciones esenciales y fundamentales del mismo, establecidas en los artículos antes referidos, ya que en caso contrario de no aceptarlas y convenir otras distintas y contrarias con las legales, simple y sencillamente por ministerio de la Ley, se tendrían por no puestas y no surtirían ningún efecto jurídico y en su lugar se tendrían que aplicar de todas formas las condiciones legales establecidas en el Código.

## C A P I T U L O    I I I

### GENERALIDADES SOBRE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

#### 1. - NATURALEZA JURIDICA.

Para poder estudiar la naturaleza jurídica de la Procuraduría, es necesario remontarnos primeramente a sus antecedentes y orígenes, para lo cual manifiesto lo siguiente:

La Procuraduría Federal del Consumidor, se creó por virtud de una necesidad de carácter social que existía en -- nuestro País, y que en la década de los setentas se asentó en -- forma importante, por lo que dicha Procuraduría, vino a surgir-- de la creación de la Ley Federal de Protección al Consumidor, -- como medio de solución de gran parte de dichos problemas socia-- les.

Para poder comprender de mejor manera la naturaleza de la Procuraduría Federal del Consumidor, considero importante indicar en primer término, las causas esenciales que originaron la creación de la Ley Federal de Protección al Consumidor-- y los propósitos que se persiguen con su creación.

Los sistemas modernos de comercio alcanzan, solo un sector privilegiado de la población y no han logrado en modo alguno transformar el obsoleto aparato distributivo; y solo han adoptado a menudo aptitudes hegemónicas, asentando así su pre-- dominio sobre un público consumidor cautivo, que, frente a tales

conductas, carece de defensa específica.

Resulta pues indiscutible que el consumidor, se encuentre desprotegido, ante prácticas que le impone la relación comercial y que implican tanto la renuncia de derechos como la aceptación de condiciones inequitativas. El estimular la conciencia cívica y dotar al pueblo de los instrumentos necesarios para su defensa, es deber del gobierno.

Nuestra actual sociedad se encuentra inmiscuida en el fenómeno de los modernos medios de inducción colectiva, en los excesos de la publicidad y tendencias monopólicas económicas, por lo que el establecimiento de normas y límites a los sistemas de intermediación y propaganda, resultan ser necesarios, sobre todo en los países de economía de mercado.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, tiene un carácter innovador y aún revolucionario, porque su propósito es el de trasladar al ámbito de derecho social, la regulación de algunos aspectos de la vida económica, en particular de los actos de comercio, que tradicionalmente se han regido, por disposiciones de derecho privado. Esta ley acentúa la preferencia del interés colectivo, sobre el interés particular y reafirma el deber constitucional que el gobierno tiene de velar, porque la libertad del mayor número no sea sacrificada por la acumulación -- del poder económico y social en pequeños grupos.

De la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor (1), propuesta por el Ejecutivo Federal ante el --

-----

(1) DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LA UNION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLIX LEGISLATURA.- AÑO III. TOMO III. Número 31. Página 55. Noviembre de 1975.

Congreso de la Unión, se desprende que dicha ley recoge la esencia de preceptos que se encuentran dispersos en la legislación civil y mercantil y trata de dar unidad a dichas normas; moderando la autonomía formal de la voluntad, con el fin de salvaguardar la auténtica libertad y asegurar la realización de la justicia; ya que el derecho social que representa la Ley Federal de Protección al Consumidor asume la existencia de desigualdades -- reales entre quienes contratan en contraposición del principio de igualdad entre las partes y libertad para contratar, en los que se funda el derecho privado; y que cuando existen grandes --- desigualdades la libertad de contratación, no conduce a la justicia y se convierte la relación entre particulares en un derecho social que afecta intereses colectivos que aumentan la vigilancia por parte de un Órgano del Estado ( Procuraduría Federal del Consumidor ).

Este ordenamiento se incorpora al Derecho Social Mexicano y refleja claramente el propósito del gobierno de adecuar las instituciones jurídicas, creando mecanismos que hagan - factible el superior derecho a la vida de las grandes mayorías, - aunque considero que se vulnera en parte el sistema de legalidad que configura nuestra Carta Magna.

La política de consumo popular a que se encuentra sometida la sociedad en las épocas en que se creó la Ley Federal de Protección al Consumidor, estaba en ese entonces así como actualmente, bajo la presión de excesos que eran necesarios corregir. El ingreso de los trabajadores de todos los sectores no permitía enfrentar con buenos resultados la presión de un aparato consumista, que rara vez coincidía con los intereses y necesidades del consumidor, ya que el aparato publicitario era -----

creciente e irracional, generando necesidades artificiales; estimulando consumos innecesarios que, daban como resultado la imitación de modelos de vida ajenos a nuestra realidad.

El desarrollo económico de esa época ( así como el actual ) se formó principalmente en el sacrificio forzoso -- de las clases populares a través de la compresión de sus ingresos; por lo que era inminente enfrenar el deterioro del poder -- adquisitivo del salario con medidas que se dirigieran a la estructura de la economía y sus deformaciones exteriores. Finalidades que persigue la Ley Federal de Protección al Consumidor; de ahí su trascendencia y " oportunidad ". Este ordenamiento vino en -- gran medida a satisfacer una necesidad impostergable y transformó al consumidor de víctima pasiva en protagonista de sus propios derechos, ya que su creación había sido imposible, en virtud de -- la estructura en buena parte monopólica de la intermediación de bienes de consumo y de persistentes prácticas comerciales que -- le imponían la renuncia de derechos y la aceptación de situaciones injustas.

Dentro del Diario de Debates de la Cámara de Diputados del día veintiocho de noviembre de 1975, al debatirse sobre la aprobación de la ley que nos ocupa, la diputada MARGARITA PRIDA DE GARZA, indicó una serie de motivos que consideró de suma importancia en la creación de ésta ley, los cuales creo necesario indicar:

"...Baste recordar como simples instancias que -- más de dos millones de mexicanos, tienen un ingreso promedio -- diario per cápita, de menos de un peso para alimentarse, tener -- habitación, transportarse, vestirse y educarse. Que si se habla de educación al consumidor, no puede olvidarse que el promedio --

de escolaridad de los Mexicanos mayores de diez años, es apenas de tres grados escolares y que el cincuenta por ciento de los -- mismos son analfabetas funcionales. Que ante el mínimo de treinta gramos de proteínas animales, señalado por el Instituto Nacional de la Nutrición, el promedio nacional no ha rebazado los diecinueve gramos. Hay por supuesto un franco reconocimiento generalizado de graves desequilibrios entre sectores y entre componentes intrasectoriales de la economía y producción y pueden identificarse verdaderos cuellos de botella, en el mercado interno y en la capacidad y demanda de consumo.

Por estos señalamientos mínimos, por el conjunto de complejas relaciones entre capacidad de producción y distribución del ingreso, condicionamientos internacionales y subdesarrollo dependiente, alimentación, productividad, educación y capacidad de demanda, no puede, no debe ser considerado por nadie este instrumento legal a nuestra consideración, ni como defensa ni como ataque a las capacidades de ninguna clase social, en particular, sino como un simple esfuerzo como un instrumento más de corrección sino de las raíces de los problemas de la producción, distribución y consumo, sí de algunos de sus efectos, que a su vez, pueden acercar más a urgentes soluciones de fondo, entre otras cosas, porque no tendría mucho sentido el tratar de proteger en el consumo a quien no puede consumir porque poco o casi nada -- tiene." (2)

De igual manera el diputado RUBEN RODRIGUEZ LOZA

-----

(2) DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLIX Legislatura. Año III. Tomo III Número 31. Página 53, México, Distrito Federal 28 de noviembre de 1975.

NO, manifestó dentro del Congreso, en ese mismo debate, puntos importantes de los que se desprende gran parte del espíritu de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los cuales indico a continuación:

".....La economía mundial se encuentra en un estado de inestabilidad, que repercute y que habrá de repercutir - durante muchos años en México, y el proceso inflacionario es la manifestación evidente de una crisis generalizada que obliga a - tomar decisiones a largo plazo y a modificar estructuras injustas que, de otro modo tal vez hubieran podido sobrevivir. Se proponen cambios en los sistemas de intermediación de servicios y de mercancía que han venido reduciendo la ganancia legítima del productor y lesionando el patrimonio de las clases populares. Con el alza inmoderada y arbitraria de los servicios y de los artículos de consumo indispensable, no solamente se lesionan los intereses de la clase trabajadora y se reduce el poder adquisitivo de los grupos de menos ingreso, sino que se afectan seriamente los económicos de todos los hogares mexicanos por la especulación y la explotación inicua de comerciantes inescrupulosos. Es verdad que se han fortalecido los sistemas de comercialización social, los almacenes populares, las cooperativas de consumo, las tiendas -- sindicales y obrero-patronales, pero no serían sin embargo suficientes estas medidas si prevalecieran prácticas nocivas que lesionan los intereses del pueblo, el ingreso familiar y aún la -- dignidad ciudadana." (3)

La protección al consumidor por la que fué creada la ley que nos ocupa, comprende entre otras cosas la educación

---

(3) DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLIX. Legis. Año III. Tomo III - Num. 31. Pag. 53, México, D.F. 28, Nov. 1975

al mismo; y originó una especie de legislación "accesible", para las mayorías de consumidores y las instituciones que junto a -- la misma se crearon, resultan ser una especie de educadoras --- y guidoras para el ejercicio de los derechos de los mismos con sumidores.

En el Diario de Debates que se ha indicado, la diputada MARGARITA PRIDA DE GARZA, indicó muy acertadamente:

"...El enorme poder que adquieren los consumidores, cuando tienen conciencia de lo importante de sus decisiones, hace que los productores traten de competir unos con otros con mejores resultados, destruyendo toda posibilidad de monopolios y de competencias desleales.

"El consumidor debe saber que su papel en la economía del País, le dá derecho a protestar cuando los productores no cumplen lo prometido, o la calidad de los productos no sea la que se anuncia, y debe al mismo tiempo apoyar los productos- que por el contrario cumplen con su cometido.

" Al exigir a los vendedores mejores productos y -- servicios, se sirve lo mismo al consumidor que al productor y -- principalmente a la economía del País...." (4)

Por lo anteriormente expuesto, se reafirma lo que -- la iniciativa del Ejecutivo (5), indicó referente a la ley en- cuestión; de que la misma consagra a un derecho de tipo social- al cual podemos definir como el derecho a la vida humana, digna y decorosa de las grandes mayorías del pueblo, tutelado por el Estado y hecho posible por la actitud vigilante y correctiva de

-----  
(4) DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ob.Cit. Pag. 57

(5) Ibidem. Pag. 55.

los órganos de autoridad respectivos; dicha ley es el producto-- de una transformación de la vida en sociedad y es la válvula de escape de una gran caldera a punto de reventar.

La Procuraduría Federal del Consumidor, es un órgano descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa en cargada de proteger y promover los derechos e intereses de la población consumidora, y su base fundamental es la ya comentada -- Ley Federal de Protección al Consumidor.

La determinación de la naturaleza jurídica de la Procuraduría fué punto de mención dentro del debate de la ley que-- la creó y al respecto mencionaremos lo que las Comisiones Unidas; primera de Trabajo, de Productividad, de Comercio interior y de Estados legislativos, indicaron en dicho debate:

"...aunque la doctrina reconoce la existencia de -- otras formas de estructura, fuera de las dependencias centralizadas del poder público, nuestra legislación positiva recoge tan solo la de los organismos descentralizados. En esa virtud y en -- atención a lo dispuesto por las normas en vigor y a las opiniones de los tratadistas Mexicanos, la Comisión a considerado pertinente precisar la naturaleza del órgano de representación social de la población consumidora al que se denomina PROFECO, se le asigna el carácter de organismo descentralizado de servicio social y para evitar cualquier posible confusión o interpretación distorsionada, se señala expresamente que tiene funciones de autoridad tal como para situaciones como ésta considera indispensable la doctrina como por ejemplo, el distinguido Constitucionalista don Andrés Serra Rojas, quien al hablar de los-- organismos descentralizados expresa que no son autoridad salvo-

que la ley les otorgue en forma ese carácter. (Derecho Administrativo Sexta Edición. Tomo I. Pag. 594.)

La autonomía relativa que implica por naturaleza la descentralización, es evidente que resulta indispensable para que la PROFECO pueda ejercer con eficiencia las atribuciones -- que le confiere la ley, ya que aunque dentro del cuadro general del Poder Ejecutivo, no podría depender de Secretaría alguna, -- pues, de otra suerte, se encontraría imposibilitada para existir a esa a la adopción de medidas tendientes a la protección -- de consumidores o para la representación de éstos ante la misma." (6)

En estas condiciones bien podemos entender que la -- Procuraduría Federal del Consumidor, es un organismo que fué -- creado por el Congreso de la Unión a instancias de la iniciativa del Ejecutivo Federal; con características de descentralizado de servicio social, ya que cuenta con personalidad jurídica propia y patrimonio igualmente propio y con funciones de AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, y cuya base y fundamento principal es la -- Ley Federal de Protección al Consumidor: siendo ésta su naturaleza jurídica.

## 2.- COMPETENCIA.

La función jurisdiccional tiene que sujetarse a las limitaciones legales que mejor respondan a las necesidades públicas, fijando a cada órgano jurisdiccional las facultades para poder desenvolverse jurídicamente. A esto responde en forma

---

(6) DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Ob.Cit. Pag. 36 y 37.

sencilla de explicar el concepto de COMPETENCIA, desde el punto de vista procesal.

Sin embargo, considero conveniente previo al estudio de fondo de la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, realizar una exposición breve de lo que significa la palabra JURISDICCION, por la íntima relación que tiene con la COMPETENCIA de un Órgano. La jurisdicción es una función del Estado y por ello una función de carácter eminentemente público; por excepción con sumas reservas para unos y muy condicionadamente para otros, se advierte desarrollo de función jurisdiccional por algunas personas o entes no estatales: Los árbitros.

Las funciones en el Estado moderno, como en el de -- nosotros, se divide en tres : FUNCION LEGISLATIVA, FUNCION JURISDICCIONAL Y FUNCION EJECUTIVA O ADMINISTRATIVA.

La jurisdiccional que es la que nos interesa por el momento es la que desarrolla órganos JUDICIALES; el maestro Carlos Cortés Figueroa nos indica : " Es la actividad Estatal que se manifiesta mediante actos procesales, especialmente el denominado sentencia " o bien " La actividad con que el Estado pro-- vee a la realización de la regla jurídica, cuando existe un conflicto de intereses y el Estado aplica el derecho objetivo en -- los casos concretos, y mediante ello satisface derechos subjetivos de los particulares o pretensiones del propio Estado..." (7)

Alfredo Rocco, según lo cita el maestro Eduardo Pa-- llares (8), indica que la función jurisdiccional se distingue --

-----  
(7) "Introducción a la teoría general del Proceso" Ediciones Sagittario, S.A. Tulancingo Hidalgo, México, Pág. 101.

(8) " Diccionario de Derecho Procesal Civil " Editorial Porrúa, S.A. México, Distrito Federal. 1984. Página 383 y 384.

de la administrativa por los siguientes conceptos: " El Estado - que para la conservación de sus fines tiene sobre todos los miembros de la colectividad un poder supremo, un Señorío al que corresponde en los particulares un estado de subordinación o vasallaje, que en otros tiempos era una relación de MERO HECHO, se ha transformado al Estado moderno en una relación jurídica, en cuanto al Estado, al regular con normas generales su conducta frente a los particulares, ha sometido a limitaciones el ejercicio de - dicho poder."

Fuera de las limitaciones impuestas al poder del Estado por las normas que determinan los derechos subjetivos de los particulares, frente a aquél, la acción del Estado es perfectamente libre y recobra su derecho de soberanía sobre la persona de - los súbditos. " La actividad que el Estado despliega para la consecución de sus fines sirviéndose de los poderes inherentes a su Soberanía en el campo que le ha dejado libre el derecho objetivo, es la actividad administrativa." (9)

Ahora bien, terminológicamente la palabra jurisdicción significa decir o declarar el derecho y se relaciona con el poder del Estado de impartir justicia por medio de los Tribunales o de otros órganos.

El maestro Rafael de Pina (10), define en su obra, - a la jurisdicción como " La potestad para administrar justicia, atribuida a los jueces quienes le ejercen aplicando las normas - jurídicas generales y abstractas a los casos concretos que deben decidir."

-----  
(9) Ob.Cit. Pág.384

(10) "Diccionario de Derecho " Editorial Porrúa, S.A..México,D.F. 1984. Pag. 320.

Ahora bien, estudiando la función administrativa o también llamada ejecutiva, tenemos que es aquella que el Estado realiza por medio del Poder Ejecutivo bajo un orden jurídico y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinan situaciones jurídicas para casos individuales según así lo indica el maestro Gabino Fraga (11).

El maestro Andrés Serra Rojas (12), nos indica sobre la función administrativa que:

"1.- La función administrativa es una de las funciones que corresponden al Estado y se realiza bajo el orden jurídico. Cuando el Estado actúa es sujeto de la relación sobre la que se incide; es parte interesada.

"2.- Es la función típica que la doctrina y la legislación asignan por regla general al Poder Ejecutivo Federal. El artículo 89 de la Constitución determina la competencia de este órgano.

"3.- Por excepción y en forma limitada los otros poderes pueden realizar actos administrativos desde el punto de vista material. Esto responde a una necesidad lógica para mantener la independencia de cada uno de los Poderes.

"4.- Los caracteres de la función administrativa son:

- a) Es una función del Estado subordinada a la Ley por la cual se crea una situación de derecho subjetivo, que fija sus condiciones y límites y puede incluso revocarse.
- b) La finalidad de la función reside en la actuación de fines concretos de la autoridad que actúa de oficio y con plena iniciativa para actuar; la función administrativa no supone un conflicto preexistente, ni resuelve controversias.

-----  
(11) "Derecho Administrativo" Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1987. Pág. 274.

(12) "Derecho Administrativo" "Librería de Manuel Porrúa, S.A. - México, D.F., 161. Págs. 225 y 226.

- c) Los límites de los efectos concretos, individuales y particulares de la función administrativa pone en relación la Ley y la voluntad del funcionario.
- d) La función administrativa implica además la realización de todos los actos materiales como antecedentes del acto jurídico o como medios necesarios que hacen posible el cumplimiento de la ejecución de la ley..."

Ahora bien, jurisdicción y competencia no son conceptos sinónimos, pero es común que suelen confundirse entre sí. Para distinguir ambos conceptos podemos hacer la reflexión siguiente:

La jurisdicción es considerada desde el punto de vista del Poder Judicial, como el poder del Juez y la competencia - como la medida de ese poder.

El tratadista Hugo Alsina (13), la define como " la aptitud del Juez para ejercer su jurisdicción en un caso determinado."

El jurista Prieto Castro (14), indica que: " Es la facultad y el deber de un juzgado o tribunal para conocer de determinado asunto."

El maestro Carlos Cortés Figueroa (15), define a la competencia indicando que se llama " competencia de un tribunal o de un Órgano jurisdiccional, el conjunto de causas (procesos y procedimientos) en que puede ejercer según la Ley, su jurisdicción, es decir, sus facultades consideradas dentro de los límites en que le son conferidas."

-----

(13) "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial" Tomo I. Buenos Aires, Argentina 1956. Pág. 583.  
(14) "Derecho Procesal " Tomo I, Madrid, España. 1956. Pág. 126  
(15) "Ob. Cit. Pág. 121.

El maestro Eduardo Pallares (16), nos indica que la competencia es la porción de jurisdicción que se atribuye a los tribunales que pertenecen al mismo orden jurisdiccional. Se distingue lógicamente de la jurisdicción como el todo se distingue de la parte, y cita a Manresa, el cuál indica que la competencia es la facultad de conocer determinados negocios; indicandonos de igual manera el maestro Pallares que el tratadista Chiovenda, la define: " Como el conjunto de las causas en que, con arreglo a la ley, puede un juez ejercer su jurisdicción y la facultad de ejercerla dentro de los límites en que le esté atribuida."

Una definición y explicación bastante amplia sobre el concepto de competencia, lo da el tratadista Carnelutti, (17) al indicar que : " se llama competencia a la extensión del poder que pertenece a cada oficio o a cada componente del oficio en comparación de los demás; el concepto competencia incluso según el significado de la palabra, implica el concurso de varios sujetos respecto de un mismo objeto, que por tanto se distribuye entre ellos. Por consiguiente competencia es el poder perteneciente al oficio o al oficial considerado en singular. Se explica así la diferencia entre la competencia y jurisdicción: ésta es el poder perteneciente, no a cada oficio sino a todos los oficios en conjunto o en otras palabras, a cada oficio considerado como genus y no como specie. De estas primeras consideraciones brota por de pronto una distinción fundamental que se puede expresar mediante la fórmula de la competencia externa y de la competencia interna, según que la distribución del conjunto de litigios tenga lugar entre diversos oficios o entre componentes del mismo oficio."

-----  
(16) Ob.Cit.Pag. 162.

(17) "Instituciones del nuevo proceso Civil italiano " Trad.al es pañol. 1a. edición. Tomo II. Pag. 286

Ahora bien, desde un punto de vista administrativo - la competencia según el maestro Gabino Fraga (18), " tiene una- significación idéntica a la capacidad en derecho privado, es decir el poder legal de ejecutar determinados actos. Constituye la- medida de las facultades que corresponden a cada uno de los órga- nos de la administración."

Existen dos tendencias que determinan el origen de - la competencia de los órganos de la Administración; una que expli- ca la competencia del órgano por una delegación de facultades par- tiendo de la base que en la administración pública y de acuerdo - con el régimen constitucional, el Presidente de la República, -- constituye el órgano en quien se deposita todo el ejercicio de - las facultades administrativas pero en la imposibilidad de que - él solo pudiera realizarlas, se ve en la necesidad de delegar -- algunas de ellas a otros órganos.

En contra de los principios adoptados por la tenden- cia anteriormente indicada, se encuentra la otra tendencia del - origen legal de la competencia, la cual indica, que sólo por vir- tud de una ley, se puede hacer la distribución de facultades en- tre los órganos de la administración. La competencia como toda- situación jurídica, no se agota por el ejercicio de los actos que autoriza y es esencialmente modificable en cualquier momento por otro acto de la misma naturaleza del que la creó. (19)

Nuestro derecho administrativo adopta en principio - la teoría sobre el origen legal de la competencia, pues reconoci- da ésta como la aptitud de realizar actos jurídicos, sólo una de- terminación expresa de la ley puede consignarla; sin embargo ---

(18) Ob. Cit. Pag. 267.

(19) Cfr. Ibidem Pag. 123,124, 125.

nuestro sistema legal admite la teoría de la delegación. (artículo 16 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal)

La competencia requiere siempre un texto expreso de la ley para que pueda existir, es decir, que la competencia debe justificarse expresamente en cada caso. La competencia es constitutiva del órgano que la ejerce y no de un derecho del titular del propio órgano. Así que el titular no puede delegar ni disponer de ella sino en caso de que la propia ley lo concienta. Cuando la competencia otorgada a un órgano implica la facultad de realizar actos de naturaleza jurídica que afecta la esfera de los particulares y la de imponer a éstos sus determinaciones, es decir cuando el referido órgano está investido de facultades de decisión y ejecución, se está enfrente a un órgano de autoridad." (20)

En conclusión, se puede definir de una manera concreta a la competencia desde el punto de vista del Poder Judicial, como la medida del poder o facultad otorgada a un órgano jurisdiccional, para entender de un determinado asunto; así pues, para que un órgano estatal tenga competencia para conocer de un determinado asunto se precisa que hallándose éste dentro de la órbita de su jurisdicción la ley le reserve su conocimiento con preferencia a los demás órganos de su mismo grado. Un órgano puede tener jurisdicción y carecer de competencia y por el contrario la competencia no puede existir sin la jurisdicción.

Así pues, tenemos que la competencia de un órgano jurisdiccional se determina por razón principalmente de la mate-

---

(20) CARNELUTTI, Francesco. "Instituciones del nuevo proceso civil italiano." Traducido al español. Primera edición, Tomo II. Página 286

ria, de la cuantía, del grado y del territorio. La materia sobre la que versan los asuntos que requieren de solución, es un índice claro de repartición de facultades; así pues tenemos que existen diferentes tipos de materia como lo es la materia civil, penal, familiar, fiscal, etcétera... La competencia por razón de la cuantía tenemos que significa un factor determinante que las leyes han tomado en consideración para distribuir la competencia. Así que bien podemos denominar a este punto como una competencia cuantitativa o patrimonial. La competencia por razón de grado o jerarquía bien llamada funcional, consiste en que aquella especial actividad que le está encomendada a un tribunal, por lo que la competencia por razón de la función responde a que si bien un órgano objetiva y territorialmente competente resuelve por lo general todo el proceso, a veces está limitado a determinada función lo que da lugar a la conocida división en tribunales de primera y de segunda instancia. La jerarquía, de los órganos jurisdiccionales, sirve para marcar también la competencia, sobre todo por virtud del sistema de recursos. Cuando un órgano o tribunal de " primer grado " bajo la mención de ser de primera instancia cuando por mecánica de un recurso hay posibilidad de lograr un reexamen del asunto, así sea parcialmente según los motivos de impugnación, esto se logra ante diferente órgano o tribunal que es superior en jerarquía y se le conoce en la jerga procedimental forense bajo el nombre de " segundo grado ", " grado de apelación o segunda instancia "

La competencia por razón del territorio es una consecuencia de la distribución de los juzgados, tribunales u órganos jurisdiccionales por el territorio nacional y del principio generalmente aceptado que exige la proximidad de los órganos de-

la jurisdicción a los ciudadanos justiciables. En virtud de este principio, se señalan las demarcaciones judiciales Estatales y Federales y dentro de ellas la competencia correspondiente a los órganos que comprenden. La jurisdicción en términos generales -- puede definirse como la potestad del Estado convertida en autoridad para impartir justicia por medio de los tribunales que son -- sus órganos jurisdiccionales; y en un concepto más concreto, la jurisdicción de un juez o tribunal determinado, en dicha facultad referida en particular a dicho juez.

Pero la administración de justicia comprende actividades de tantos y tan diversos órdenes que ha habido necesidad -- de hacer una clasificación, atendiendo a razones territoriales -- a la importancia de los asuntos y a la materia misma de la controversia, así pues, existen tribunales Federales, Locales, Civiles, Familiares, de mayor y menor cuantía, de primera instancia, segunda instancia, que actúan cada uno dentro de determinada circunscripción territorial.

El concepto de competencia corresponde al de esta -- clasificación y resulta de manera que al disponer del precepto -- que toda demanda debe presentarse ante un Juez competente, quiere con ello significar que las demandas deben ser presentadas ante el Juez a quien corresponda conocer del negocio atendiendo a la naturaleza o a la cuantía de la acción que se intente o del territorio donde se deba promover, debiéndose coordinar las reglas para la fijación de competencia u otro elemento de coordinación para dar como resultado un sistema integral y cualitativo.

Es pues, frecuente la confusión de los conceptos, jurisdicción y competencia; pero debe entenderse que la jurisdicción es la potestad de que se hayan investidos los jueces para --

administrar justicia y la competencia es la facultad que tienen para conocer de determinados negocios, ya por su naturaleza misma de las cosas o bien por razón de otras características. Jurisdicción viene a ser el género y la competencia la especie. Un juez puede tener jurisdicción y no competencia, pero no es cierta la inversa. Para que tenga competencia se requiere que el conocimiento de pleito le este atribuido por la ley. La jurisdicción y la competencia emanan de la ley, mas la competencia algunas veces también se deriva de la voluntad de las partes, lo que no sucede con la jurisdicción.

Y concluyendo, por lo que toca a la competencia de un órgano administrativo no jurisdiccional, desde el punto de vista del Poder Ejecutivo, tenemos que ésta es el poder legal que se otorga a los órganos administrativos para ejecutar determinados actos; resultando ser una limitante de las facultades que le corresponden a cada uno de los órganos de la administración.

En estas condiciones bien podemos desarrollar el punto que nos ocupa, LA COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La Procuraduría Federal del Consumidor, no es en principio de cuentas un órgano jurisdiccional, es un órgano administrativo y carente de facultades jurisdiccionales, ya que no tiene la facultad para impartir justicia, para declarar el derecho aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos; y consecuentemente no puede resolver o decidir los mismos; ya que esa es función del Poder Judicial; aunque existe una excepción a lo anterior y es cuando nos encontramos que la Procuraduría actúa en determinado asunto como árbitro designado-

libremente por las partes ya sea en amigable composición o en estricto derecho, ya que en este único caso sería cuando dicho organismo actuaría con determinadas facultades jurisdiccionales. - Punto que se tratará con mucho mayor amplitud posteriormente.

Al no tener la Procuraduría indicada en términos generales facultades de autoridad jurisdiccional y carecer obviamente de competencia de tipo judicial, conforme a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que dicha facultad compete generalmente al Poder Judicial Federal o Local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernados o entre éstos y las distintas autoridades; resulta claro, que su competencia se encuadra al punto de vista del Poder Administrativo o Ejecutivo, siendo esta una FACULTAD, una APTITUD, una IDONEIDAD, una CUALIDAD QUE LE OTORGA LA LEY PARA SER SUFICIENTEMENTE CAPAZ para cierto fin que básicamente es el de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora. Sin embargo considero interesante e ilustrativo el realizar la siguiente comparación, tomando en consideración que a veces la competencia de la Procuraduría se confunde con la de un órgano jurisdiccional.

Como ya expusimos, la competencia de un órgano jurisdiccional se determina por la materia, la cuantía, el grado, y el territorio y si estos puntos los traspasamos de un órgano jurisdiccional a un órgano administrativo, como lo es la Procuraduría Federal del Consumidor, podemos bien concluir que los puntos determinantes de la a veces mal entendida " competencia " de dicho órgano descentralizado tendrían las características siguientes:

- A) POR LA MATERIA.- La Procuraduría Federal del Consumidor, tiene las facultades de conocer e intervenir en cuestiones comerciales que encuadran dentro de la materia CIVIL, MERCANTIL y ADMINISTRATIVA.
- B) POR LA CUANTIA.- La Procuraduría tiene las facultades de conocer e intervenir en cuestiones que encuadren de acuerdo al -- punto anterior sin restricción de tipo económica o patrimonial alguna; en otras palabras la cuantía para la intervención y conocimiento de la Procuraduría es indeterminada, desde asuntos que no importen cantidad alguna hasta asuntos de - cuantías exorbitantes.
- C) POR EL GRADO.- Al respecto cabría señalar que la Procuraduría es un órgano autónomo que si bien es cierto que depende de las Secretarías de Estado en cuanto a su régimen patrimonial y -- financiero y que el Congreso de la Unión tiene ciertas facultades respecto de los organismos descentralizados o paraestatales como son las de citar a Directores y Administradores de dichos organismos para que informen cuando se discuta una ley o un negocio concerniente a su respectivo ramo o para nombrar comisiones investigadoras del funcionamiento de dichas entidades, para el conocimiento de los resultados al Ejecutivo Federal; también es cierto que no tiene una dependencia, subordinación y control directo del Ejecutivo, en cuestiones del - funcionamiento, control interno, decisiones y demás acciones encaminadas a lograr el fin por el que se creó dicho organismo; por lo tanto no tiene dependencia con un órgano superior jerárquico y podría hasta decirse que no tiene SUPERIOR JERARQUICO, que pueda conocer en segunda instancia las cuestiones que conoce dicha dependencia administrativa.

En conclusión la Procuraduría Federal del Consumi--  
dor, puede conocer todas aquellas cuestiones que la Ley estable  
ce para su conocimiento e intervención; como un órgano unistan-  
cial, sin que exista el impedimento que para que pueda tener in  
tervención en un asunto tenga que haber pasado por un órgano --  
previo a la citada Procuraduría; o bien que las cuestiones en -  
las que interviene tengan que ser revisadas por un órgano poste  
rior a la misma.

Sin embargo es conveniente indicar que, por la forma  
en que se encuentra organizada internamente la Procuraduría Fede  
ral del Consumidor, sus autoridades se encuentran ordenadas je-  
rarquicamente y consecuentemente las cuestiones en las que in--  
terviene la primera autoridad de la Procuraduría Federal del Con  
sumidor, están sujetas a una posible revisión por una autoridad  
superior de la misma; y sólo las cuestiones en las que intervie-  
ne directamente el Procurador no están sujeta a revisión alguna-  
por ser éste la máxima autoridad jerárquica de dicho organismo.-  
Desprendiéndose lo anterior del artículo 91 de la Ley Federal de  
Protección al Consumidor.

D) POR EL TERRITORIO.- La Procuraduría Federal del Consumidor, tie-  
ne la facultad de intervenir en toda la República Mexicana y pa-  
ra tal efecto, se establecieron delegaciones en todos los Esta--  
dos de la República y lugares que se consideraron de especial ne  
cesidad, la Procuraduría Federal del Consumidor, tiene las atri-  
buciones que la Ley Federal de Protección al Consumidor le con-  
fiere y esta ley se rige en toda la República al tener el carác-  
ter de Federal.

Lo anterior lo tenemos de los artículos 1o. 57 y 58-  
de la Ley en cita; los cuales en sus partes conducentes indican:

" Art. 10.- Las disposiciones de esta Ley REGIRAN EN TODA LA REPUBLICA y son de orden público...."

" Art. 57.- La Procuraduría Federal del Consumidor - es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa ENCARGADA DE PROMOVER Y PROTEGER LOS DERECHOS E INTERESES DE LA POBLACION CONSUMIDORA, MEDIANTE EL EJERCICIO DE LAS- ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA LEY."

" Art. 58.- El domicilio de la Procuraduría, será la Ciudad de México y SE ESTABLECERAN DELEGACIONES EN TODOS Y CADA- UNO DE LOS ESTADOS ASI COMO EN LOS LUGARES EN QUE SE CONSIDERE - NECESARIO...."

Sin embargo, existe una excepción en cuanto a la intervención de la Procuraduría en cuestiones que puedan suscitarse en toda la República Mexicana y la cual es la relativa a los arrendamientos de bienes inmuebles destinados para la habitación ya que la Ley Federal de Protección al Consumidor, obliga al cumplimiento de sus disposiciones a los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal: Por lo que esta ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación; de acuerdo con lo establecido en el segundo y tercer párrafo del artículo segundo de la Ley en cuestión y consecuentemente la Procuraduría Federal del Consumidor protege solamente a los derechos del arrendatario del Distrito Federal, siempre y -- cuando se trate de arrendamientos habitacionales, de acuerdo con lo que establece el artículo 57 bis de la Ley respectiva.

Así que, la comparación que realicé de los puntos de terminantes de la competencia de un órgano judicial, con la Pro-

curaduría Federal del Consumidor, como órgano administrativo, --  
fué con la simple intención de poder comprender y captar los --  
alcances de las atribuciones, aptitudes, cualidades, etcétera...  
que la Ley Federal de Protección al Consumidor otorga a la Pro--  
curaduría y en ningún momento deberá entenderse que la competen--  
cia de dicho organismo se determina como la de un órgano judi---  
cial.

La competencia, facultad, aptitud, cualidad, idonei--  
dad, incunbencia, y atribución etc... que tiene la Procuraduría--  
Federal del Consumidor, se desprenden de la propia Ley Federal de  
Protección al Consumidor y podemos indicar que consisten especí--  
ficamente en lo siguiente:

- 1) Aplicar y vigilar en la esfera administrativa las disposicio--  
nes de la Ley Federal de Protección al Consumidor; promovien--  
do y protegiendo los derechos e intereses de la población con--  
sumidora, según los artículos 10. segundo párrafo, y 57 de --  
la Ley respectiva.
- 2) Proteger, representar, vigilar y tutelar los derechos de los--  
arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arren--  
damientos habitacionales, según el artículo 57 bis y 59 bis -  
de la ley mencionada ( punto que será tema de estudio más pro--  
fundo en el capítulo siguiente ).
- 3) Valerse de coadyuvantes para resolver todas las cuestiones en  
las que intervenga, coadyuvantes que podrán ser las autorida--  
des Federales, Estatales, Municipales, organizaciones de los--  
consumidores; según el artículo 58 de la citada ley.
- 4) Representar los intereses de la población consumidora, median--  
te el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestio--  
nes que procedan, encaminados a proteger el interés del consu--

midor; representación que se haga ante toda clase de autoridades administrativas; según el artículo 59 fracción I, de la multicitada ley.

- 5) Representar a los consumidores en forma colectiva, ante los proveedores de bienes o prestadores de servicios ante organismos públicos y privados; según artículo 59 fracción II de la mencionada ley.
- 6) Representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales según el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría llegase a trascender el tratamiento de intereses colectivos la resolución que pueda darse al caso planteado.
- 7) Proponer y estudiar medidas encaminadas a robustecer la seguridad jurídica y equidad que debe existir en las relaciones de consumo; según el artículo 59 fracción IV de la ley.
- 8) Ayudar a los consumidores, proporcionándoles asesoría gratuita.
- 9) Realizar funciones de inspección y vigilancia en materia de precios y tarifas acordados establecidos o autorizados por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, con auxilio y participación de las autoridades locales; comisionando visitas de inspección, requiriendo informes, y la presentación de los documentos respectivos. sancionando su violación; denunciando ante las autoridades competentes los casos que tenga conocimiento de incumplimiento de normas de calidad, peso, medida y otras características de los productos y servicios, según el artículo 59 fracción VI y 78 de la ley.
- 10) Denunciar los casos que se presume existen prácticas monopolísticas o tendientes a la creación de monopolios o a las que violen las disposiciones del artículo 28 Constitucional y le-

yes reglamentarias, denuncia que se hará ante las autoridades competentes de acuerdo con el artículo 59 fracción VII de la citada ley.

- 11) Procurar la satisfacción de los derechos de los consumidores conforme a los procedimientos a que se refiere el artículo 59 fracción VIII de la ley en cita, pudiendo actuar como árbitro en caso de que así las partes lo decidan ( procedimientos que se verán en forma más especial y profunda en el punto siguiente de este capítulo ) y en caso de que se infraccionen por parte de un obligado a la ley artículos de la misma, diversos -- de los que indica el artículo 87 de la ley, se harán del conocimiento de la autoridad competente.
- 12) En caso de tener conocimiento de hechos que puedan ser constitutivos de delitos, deberá denunciarlos ante el Ministerio Público, de acuerdo con el artículo 59 fracción IX de la Ley respectiva.
- 13) Estimular a las autoridades competentes a que tomen las medidas adecuadas para combatir, detener, modificar o evitar -- todo género de prácticas que lesionen los intereses de los -- consumidores o de la economía popular; de acuerdo con el artículo 59 fracción X de dicha ley.
- 14) Denunciar los hechos que lleguen a su conocimiento, derivados de la aplicación de esta ley que puedan constituir delitos -- o infracciones, ante las autoridades correspondientes y además ante el Superior jerárquico de la autoridad responsable, de acuerdo con el artículo 59 fracción XI de la ley que nos ocupa.
- 15) Hacer del conocimiento público los estímulos o exitativas -- que haga a las autoridades competentes para que tomen medidas para detener, combatir, modificar o evitar todo género de prac

ticas que lesionen la economía popular, o los intereses de los consumidores en caso de que lo juzgue conveniente, en base a lo establecido por el artículo 59 fracción XII de la mencionada ley.

- 16) Organizar, controlar, dirigir, el Registro Público de Contratos de Adhesión, que creó la Ley Federal de Protección al Consumidor, según el artículo 59 fracción XIII de la ley en cita.
- 17) Mover e insitar las constituciones de organizaciones de consumidores, presentándoles la asesoría necesaria; según artículo 59 fracción XIV de la ley.
- 18) Velar por el cumplimiento de esta ley y de las disposiciones que de ella emanen; de acuerdo con el artículo 59 fracción XV de la mencionada ley.
- 19) Solicitar a la autoridad competente administrativa que regule la venta de productos o la prestación de servicios, cuando por causas inherentes a dichos productos o servicios, o a su empleo inadecuado, se deriven efectos perniciosos para la sociedad o para la salud física o psíquica de los consumidores, de acuerdo con el artículo 62 de la multicitada ley.
- 20) Vigilar que los contratos de los que se desprenda de su contenido, sólo la acción del consumidor en adherirse al mismo para la obtención de un bien o servicio; NO contengan cláusulas leoninas, que establezcan prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores o les impongan obligaciones inequitativas, a fin de ajustar a la equidad en términos del artículo 27 y 63 de dicha ley.
- 21) Promover modificaciones de las cláusulas de los contratos -- que fueron aprobados o autorizados, conforme a disposiciones-

legales aplicables por otra autoridad, a efecto de que se adecuen al espíritu equitativo que busca la Procuraduría, en término del artículo 63 de la ley.

- 22) Aprobar los contratos de adhesión, dictaminando los términos de dichos contratos, dentro del mes siguiente al día en que se reciba la solicitud respectiva, e inscribir en el Registro Público de Contratos de Adhesión, adscrito a la misma Procuraduría los contratos autorizados o aprobados tanto en la Procuraduría Federal del Consumidor, como por otras autoridades; - según el artículo 63 párrafos noveno, décimo, y onceavo de la ley.
- 23) Sancionar el uso de contratos de adhesión no aprobados por la Procuraduría Federal del Consumidor, según artículo 63 párrafo decimosegundo de la ley.
- 24) Estudiar, aprobar y registrar en su caso las modificaciones que se hagan a los contratos de adhesión que se encuentran registrados ante el Registro Público respectivo, de acuerdo con el artículo 63 párrafo decimotercero de dicha ley.
- 25) Gestionar en un plazo no mayor de cinco días a partir de -- la fecha en que se conozca de que existen contratos de adhesión que no requieren autorización o aprobación por alguna - dependencia del Ejecutivo Federal, ante los Proveedores respectivos, la modificación de su clausulado, para ajustarlo a la equidad, pudiendo en caso de tener resultados insatisfactorios después de treinta días:
  - Advertir al público sobre lo anterior y hacerle de su conocimiento sobre la opinión de la Procuraduría Federal del Consumidor, respecto al contrato de que se trate.
  - Demandar judicialmente la nulidad de las cláusulas en cuestión.

- Poner en consideración del Ejecutivo Federal las medidas-- conducentes para regular el contenido de los contratos que nos ocupan.
- 26) Requerir a las autoridades, proveedores y consumidores de - los datos e informes que les solicite y que sean conducentes- para el desempeño de su función, de acuerdo con el artículo- 65 de dicha ley.
- 27) Emplear los medios de apremio a que se refiere el artículo- 66 de la ley; en caso de ser necesarios para el desempeño de- sus funciones.
- 28) Sancionar las infracciones a lo dispuesto por los artículos 14, 20, 27, 30, 38, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, 59, 63, 64, 65, 79, 81 y 90 de la Ley en cita y demás disposiciones derivadas de los mis- mos, con:
- Multa hasta por el importe de quinientas veces el Salario - mínimo general diario correspondiente al Distrito Federal y en caso de persistencia de la infracción imponer multas por cada día que transcurra sin que se obedezca al mandato res- pectivo.
  - Clausura temporal hasta por sesenta días.
  - Arresto administrativo, hasta por treinta y seis horas.
  - Cancelación o revocación de concesiones, licencias, permiso o autorizaciones respectivas; o clausura definitiva; tra- tándose de establecimientos comerciales o de servicios en el caso a que se refiere el artículo 86, 87, 88, de la Ley Fe- deral de Protección al Consumidor.
- 29) Conocer y resolver los recursos administrativos de revisión- que interpongan las personas afectadas por las resoluciones - dictadas con fundamento en la ley, por una autoridad de menor

rango de la Procuraduría Federal del Consumidor, otorgando - la suspensión de la resolución impugnada en los casos que se ajusten a los supuestos legales establecidos al respecto, de acuerdo con los artículos 91,92,93,94,95,96,97,y 98 de la citada ley.

30) Vigilar que en la compra venta de inmuebles en los casos del artículo 3o. de la ley de la materia, se garantice por cualquier medio legal, que la entrega futura del bien sea cumplida, de acuerdo con el artículo 27 de la ley.

31) Cabría indicar la competencia, la facultad, aptitud, cualidad, idoneidad, atribución o incumbencia que las fracciones -- del artículo 60 de la Ley que nos ocupa, le otorga al representante mayor de la Procuraduría; al Procurador Federal del Consumidor, las cuales son las siguientes:

- a.- Representar a la Procuraduría, legalmente ( fracción I )
- b.- Nombrar y remover al personal de la Procuraduría, señalando sus funciones y remuneraciones. ( fracción II )
- c.- Crear unidades administrativas y técnicas necesarias para el funcionamiento correcto de la Procuraduría ( fracción- III ):

Como ejemplo de lo anterior, tenemos uno de los últimos acuerdos del Procurador que se refieren a la creación de --- nuevas entidades dentro de la Procuraduría Federal del Consumidor, y el cual a la letra dice:

" ACUERDO DEL PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR, QUE CREA LAS DIRECCIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS, DE APOYO TECNICO, Y DEL REGISTRO - PUBLICO DE CONTRATOS DE ADHESION.

SALVADOR PLIEGO MONTES, Procurador Federal del Consum

midor, con fundamento en los artículos 57, 57 bis, 59, 59 bis---  
60 y demás relativos de la Ley Federal de Protección al Consumi-  
dor, y

C O N S I D E R A N D O

Las reformas y adiciones a la Ley Federal de Protec-  
ción al Consumidor, publicadas en el Diario Oficial de la Federa-  
ción, de 7 de febrero de 1985, amplían la intervención de la Pro-  
curaduría, en la aplicación y vigilancia de la Ley en la esfera-  
administrativa.

De esta manera, además de la conciliación y el arbi-  
traje en el artículo 59 de la citada ley, se establece un proce-  
dimiento administrativo, en el que oyendo al proveedor y al con-  
sumidor, podrá determinar si se violó o no la Ley Federal de Pro-  
tección al Consumidor, y en su caso, imponer la sanción corres-  
pondiente.

En los términos de lo dispuesto por los artículos 27  
segundo párrafo y 63 de la Ley en cita, la Procuraduría Federal-  
del Consumidor debe revisar y aprobar en el orden de su competen-  
cia, los contratos de adhesión o de machote con lo que realicen-  
sus operaciones comerciales, los proveedores o prestadores de --  
servicios y que estos contratos así como los aprobados por otras  
autoridades deberán ser inscritos en el Registro Público de Con-  
tratos de Adhesión, a cargo de la propia Institución.

Así mismo con las reformas a los artículos 10 y 30 -  
segundo párrafo y la adición de los artículos 30. bis, 57 bis y-  
59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, 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.

Con el propósito de dotar a la Procuraduría de una estructura congruente con las nuevas facultades que se le han conferido y de reagrupar en una unidad administrativa diversos servicios de apoyo institucional, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

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

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

TERCERO.- La Dirección General de Resoluciones Administrativas, resolverá todo lo que concierne al procedimiento administrativo a que se refiere el inciso d) de la Fracción VIII del artículo 59 de la Ley en cita, sin perjuicio de la intervención directa del titular, cuando así lo estime conveniente.

CUARTO.- La Dirección de apoyo técnico, realizará las notificaciones, citaciones, emplazamientos, inspecciones, ventilaciones y demás diligencias que se ordenen por las diferentes áreas respectivas, según sus funciones, organizará y manejará la Defensoría de Oficio que preste a los consumidores y emitirá los peritajes, dictámenes e información técnica que solicite las diversas unidades de la Procuraduría, sin perjuicio de la intervención di

recta del titular cuando así lo estime conveniente.

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

México, D.F., a 9 de septiembre de 1985, el Procurador Federal del Consumidor.- Salvador Pliego Montes.- Rúbrica. "

- d.- Expedir los manuales de organización, de procedimiento y de servicios al público, necesario para el funcionamiento de la Constitución. ( fracción IV )
- e.- Proponer el presupuesto de la Procuraduría y autorizar -- el ejercicio del aprobado. ( fracción V )
- f.- Delegar facultades en servidores públicos subalternos, mediante acuerdos que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación. ( Fracción VI ) Al respecto cabe indicar - que hasta la fecha se han creado varios acuerdos delegatorios de facultades, ya que es imposible que el Procurador pueda atender personalmente todos los asuntos que se tramitan ante la Procuraduría, lo anterior dió origen a que existieran bastantes acuerdos de diferentes fechas los -- cuales a su vez derogaban a los anteriores que se opusie-- ran a los creados. Afortunadamente se creó un acuerdo del Procurador que delégó facultades a todos los subalternos de esta Dependencia, en conjunto y el cual es de fecha 14 de agosto de 1987; unificando y actualizando en el mismo los acuerdos anteriores existentes, por lo que se hicieron innecesarios los mismos y se derogaron en lo que se opu-- sieran a este último acuerdo. Dicho acuerdo desgraciadamen-- te en la práctica no es muy conocido; por lo que conside-- ro de vital importancia transcribirlo, lo cual realizo a-

continuación:

" ACUERDO DEL PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR QUE DELEGA FACULTADES; PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 14 DE AGOSTO, 1987."

ACUERDO del Procurador Federal del Consumidor que establece la forma de suplir ausencias temporales, adscribe unidades y delega facultades en los funcionarios que se indican.

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Procuraduría Federal del Consumidor.

ACUERDO del Procurador Federal del Consumidor que establece la forma de suplir ausencias temporales, adscribe unidades y delega facultades en los funcionarios que se indican.

SALVADOR PLIEGO MONTES, Procurador Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 57, 57 bis, 58, 59, 59 bis 60 fracción II, III, VI y VII y demás relativos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para la mejor organización de las funciones de la Procuraduría a mi cargo y sin perjuicio de mi intervención cuando lo juzgue conveniente, expido el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- En la atención, despacho y resolución de los asuntos competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, el Procurador será suplido en sus ausencias temporales por los Subprocuradores "A", "B" y "C", en ese orden. En asuntos judiciales podrá ser suplido indistintamente por cualquiera de dichos funcionarios.

En las ausencias temporales de los Subprocuradores "A" y "B" para el despacho y resolución de los asuntos delegados-

en el presente acuerdo, el Subprocurador "A" será substituído -- por el Subprocurador "B" y éste por el primero. El Subprocurador "C" será suplido por los Subprocuradores "A" y "B", en ese orden. El Coordinador General de Administración, será suplido en sus ausencias temporales por el Director General de Administración.

Los Directores Generales serán suplidos en sus ausencias temporales por el Director de Area respectivo, éste por los Subdirectores y éstos por el Jefe del Departamento.

Los Delegados Federales y metropolitanos serán suplidos en sus ausencias temporales, por el servidor público que designe su Director respectivo.

SEGUNDO.- Las Unidades administrativas de la Procuraduría Federal del Consumidor quedan adscritas en los siguientes términos.

A la Subprocuraduría "A", las Direcciones Generales-de Delegaciones Federales, Arrendamiento Inmobiliario, Resoluciones Administrativas. Registro Público de Contratos de Adhesión y la Dirección de Delegaciones Metropolitanas.

A la Subprocuraduría "B", las Direcciones Generales-de Quejas, Conciliación, Arbitraje, Apoyo Técnico y Asuntos Jurídicos.

A la Subprocuraduría "C", la Dirección General de -- Promoción, Organización y Capacitación.

A la Coordinación General de Administración, las Direcciones Generales de Administración y de Organización, Programación e Informática.

TERCERO.- Los Subprocuradores "A", "B" y "C" y el -- Coordinador General de Administración, podrán tramitar, acordar-resolver, y firmar los asuntos relacionados con las materias que-

integran la competencia de las Unidades que se les adscriben.

Conforme a la legislación que regule el caso y dentro del ámbito de sus respectivas competencias, los Subprocuradores "A" y "B" formularán denuncias ante las autoridades que procedan tramitarán y resolverán los recursos, incidentes de nulidad y -- excepciones procesales que se promuevan, así mismo quedan facultados para imponer, modificar, revocar, condonar o cancelar las sanciones previstas en los artículos 66 y 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

CUARTO.- El Director General de Delegaciones Federales, queda facultado para organizar, controlar y coordinar las Delegaciones Federales en los Estados de la Federación, con el objeto de que cumplan las políticas generales y específicas en las diversas materias competencia de la Procuraduría y en la Administración de recursos; supervisar y promover que las Delegaciones Federales cumplan las normas, programas, lineamientos y -- disposiciones legales que regulan el ejercicio de sus funciones; fijar los mecanismos y lineamientos necesarios que permitan a las Delegaciones establecer una adecuada coordinación con las Direcciones Generales de la Procuraduría, autoridades Federales, Estatales y Municipales y en general, con las organizaciones regionales y locales de consumidores y proveedores; controlar a todo el personal foráneo de la Procuraduría; vigilar por conducto de las Delegaciones Federales el cumplimiento de las disposiciones legales por parte de quienes se encuentran obligados a observarlas y cuya aplicación corresponde a la Procuraduría, admitir, substanciar y resolver los recursos de revisión que se interpongan en contra de las resoluciones que emitan los Delegados Federales; -- ordenar la práctica de inspecciones, verificaciones y peritajes -

que el ejercicio de su función requiera; resolver las solicitudes de reducción de multas impuestas como medio de apremio; tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa; ejercer las atribuciones contenidas en los artículos 65, 66, 86, fracción I, 87 y 88 de la invocada ley y expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo.

Las facultades delegadas en el párrafo anterior se conceden igualmente al Director de Delegaciones Metropolitanas respecto de las Delegaciones de la Procuraduría, correspondientes al área metropolitana.

QUINTO.- 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 y 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

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.

Así mismo, 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 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, 86 fracción I, 87 y 88 de la Ley invocada.

SEXTO.- Queda a cargo del Director General de Resoluciones Administrativas, instrumentar por todos sus trámites el procedimiento administrativo que señala el inciso D), de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, previo análisis de los hechos materia de la queja o reclamación e inferencia de posible violación a la Ley, dictando la resolución que proceda; hacer del conocimiento de la autoridad competente las violaciones a la ley de la materia y de otras disposiciones legales que lleguen a su conocimiento; instrumentar para resolución del Superior jerárquico, los recursos de revisión en contra de sanciones aplicadas con fundamento en los artículos 66 y 86 de la Ley; resolver las peticiones de reducción, revocación, cancelación o condonación de multas; ordenar la práctica e inspección, verificación y peritaje que el ejercicio de su función requiere; tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa y expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo y ejercer-

las atribuciones contenidas en los artículos 65, 66, 86 fracción I, 87 y 88 de la Ley invocada.

SEPTIMO.- Se autoriza al Director General del -- Registro Público de Contratos de Adhesión, para vigilar que los - Contratos de Adhesión, no contentan cláusulas contrarias a la - ley y aprobarlos en los casos de competencia de la Procuraduría; organizar y manejar el Registro Público de Contratos de Adhesión e inscribir en el mismo los autorizados, ya sea por esta insti-- tución o por otras autoridades; aplicar sanciones por el uso de contratos de adhesión no aprobados previamente, vigilar en térmi-- nos del artículo 27 de la Ley Federal de Protección al Consumi-- dor, el otorgamiento de garantías y sancionar su omisión; reque-- rir a los proveedores la presentación de documentos que utilicen en sus transacciones mercantiles, para su revisión, aprobación e inscripción; llevar el control y registro de los documentos que-- acrediten la representación ante este organismo, de consumidores y proveedores, tramitar, acordar y resolver todos los asuntos -- materia de su competencia, firmando la documentación realtiva;-- expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo y ejercer-- las atribuciones previstas en los artículos 27, 59 fracción XIII 63, 64, 65, 66, 86 fracción I, 87 y 88 de la ley de la materia.

OCTAVO.- Se conceden facultades al Director Ge-- neral de Quejas, para proporcionar orientación, consulta y ases-- oría jurídica a consumidores, recibir y dar trámite a las quejas-- y reclamaciones que en forma personal, por escrito o telefónica-- mente se presenten ante la Procuraduría; requerir a los proveedo-- res el informe a que se refiere el artículo 59 fracción VIII in-- ciso A), de la ley de la materia, señalando día y hora para su-- recepción, ordenar la práctica de diligencias de inspección y ve

rificación que sean necesarias; conciliar por la vía telefónica los intereses de las partes; denunciar ante las autoridades administrativas competentes los casos de violación de la Ley invocada y a otras disposiciones legales; tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa; expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo y ejercer las atribuciones previstas en los artículos 59 - fracción VI, 65, 66, 86 fracción I, 87 y 88 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

NOVENO.- Se faculta al Director General de Conciliación, para recibir el informe que rindan los proveedores y -- conciliar los intereses de las partes celebrando las audiencias respectivas; exhortar a las partes a que designen árbitro a la Procuraduría en los casos que proceda; 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 las excepciones procesales que se promuevan; tramitar, acordar, y resolver - todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa; expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo y en general instruir en términos de Ley el procedimiento conciliatorio previsto en la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Así mismo, substanciará por todos sus trámites - el procedimiento administrativo previsto en el inciso d) de la - fracción VIII del artículo 59 de la Ley de la materia hasta ponerlo en estado de resolución la cual será dictada por la Dirección General de Resoluciones Administrativas; resolver, las soli

citades de reducci3n de multas impuestas como medio de apremio y ejercer las atribuciones contenidas en los artculos 65, 66, 86 fracci3n I, 87 y 88 de la Ley invocada.

DECIMO.- Se faculta al Director General de Arbitraje para hacer constar el compromiso arbitral que celebran las partes y substanciar por todos sus tr3mites a que se refiere el artculo 59 VIII inciso c) de la Ley Federal de Protecci3n del Consumidor, formular los proyectos de laudos que dicha fracci3n indica; tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentaci3n relativa; expedir copias certificadas de las actuaciones y constancias de los asuntos a su cargo; reducir, condonar o cancelar las multas impuestas como medio de apremio y ejecutar las atribuciones previstas en los artculos 65, 66, 86 fracci3n I, 87 y 88 de la Ley de la materia. Los Secretarios Arbitrales, quedan facultados para asistir, autorizar y dar f3 de las actuaciones que se practiquen en los juicios antes citados.

DECIMO PRIMERO.- El Director General de Apoyo T3cnico, queda facultado para practicar visitas domiciliarias de verificaci3n e inspecci3n as3 como para requerir informes, datos o documentos con objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones jurfdicas que corresponden a la Procuradurfa hacer cumplir y vigilar su observancia levantando las actas y dem3s constancias que procedan; realizar notificaciones, citaciones, emplazamientos, inspecciones, verificaciones y dem3s diligencias que se ordenen por las diferentes unidades administrativas conforme a sus funciones; organizar la defensor3a de oficio proporcion3ndola a los consumidores, emitir dict3menes periciales e informes que se le requieran, solicitando en su caso, auxilio de -

otras instituciones; realizar conciliación domiciliaria; reducir multas impuestas como medio de apremio; tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa, y expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo y ejercer las atribuciones previstas en los artículos 59 fracción VI, 65, 66, 78 a 85, 86 fracción I, 87 y 88 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

DECIMO SEGUNDO.- El Director General de Asuntos Jurídicos queda facultado para realizar y formular, conforme a los lineamientos del Procurador los proyectos de leyes, reglamentos, decretos y acuerdos que se relacionen con la esfera de competencia de la Procuraduría; llevar la compilación de los mismos; remitir al Diario Oficial de la Federación disposiciones que deban publicarse; preparar y supervisar las ediciones de las normas jurídicas a que se refiere este apartado, proponer los criterios jurídicos de interpretación y aplicación administrativa de las normas que rigen las actividades de la Procuraduría y sus Unidades Administrativas, así como asesorar a éstas y resolver las consultas que le formulen,

Elaborar los informes en los juicios de amparo y las contestaciones en los judiciales o contencioso-administrativo; ofrecer en dichos juicios las pruebas que procedan; formular alegatos, interponer toda clase de recursos y en general, atender el procedimiento y procurar que las autoridades administrativas cumplan con las resoluciones que en ellos se pronuncien; firmar las instancias judiciales y contenciosas administrativas que competan a esta Institución, las denuncias y demás promociones ante el Ministerio Público de los hechos que así lo ameriten, los documentos y actuaciones en los juicios laborales y expedir-

copias certificadas de las constancias que obren en los archivos de la Procuraduría cuando deban ser exhibidas ante las Autoridades Administrativas o del Trabajo, y en general para cualquier procedimiento, proceso o averiguación.

DECIMO TERCERO.- Se faculta al Director General de Promoción Organización y Capacitación, para promover y difundir los derechos que la Ley otorga a los consumidores; planear, programar y ejecutar las políticas para el desarrollo de las actividades de promotoría, organización, capacitación y asesoría de la población consumidora, acreditar en los términos de los artículos 58 y 59 de la Ley Federal de Protección del Consumidor, a las personas designadas en cargos honoríficos, como representantes de las Organizaciones de Consumidores que coadyuvan con la Procuraduría; promover la concertación y la colaboración de la Procuraduría con otras instituciones y organismos públicos, sociales y privados, y establecer los mecanismos de coordinación adecuados que contribuyan a la orientación y protección de los intereses del consumidor y tramitar, acordar y resolver todos los asuntos materia de su competencia, firmando la documentación relativa.

DECIMO CUARTO.- Se delega en el Director General de Administración facultades para proponer y aplicar las políticas, normas, sistemas y procedimientos para la administración, planeación y programación de los recursos humanos, materiales y financieros, conforme a los objetivos y programas de la Procuraduría; elaborar y consolidar el programa-presupuesto sometiendo a la consideración del Procurador los proyectos respectivos; gestionar ante la coordinación del sector y de la Secretaría de Programación y Presupuesto, la aprobación del proyecto del presu---

puesto anual y de las modificaciones al mismo durante su ejercicio, una vez aprobado; controlar los ingresos y egresos de la -- Institución, operar el ejercicio del presupuesto y elaborar los estados financieros y contables. tramitar ante la coordinación sectorial las ministraciones de los recursos fiscales autorizados y retirar las ministraciones de la Tesorería de la Federación; - efectuar el pago de las erogaciones del presupuesto aprobado, -- así como vigilar su ejercicio y contabilidad; expedir y en su caso, certificar las constancias relativas al puesto o cargo que ocuparon u ocupen, sueldos y demás circunstancias inherentes - al personal del organismo, autorizar los movimientos del mismo y resolver los casos de terminación de los efectos de nombramientos; vigilar el cumplimiento de las condiciones generales de trabajo de la institución, mantener actualizado el sistema de escalafón de los trabajadores, promover su difusión y proponer al -- Procurador la designación o remoción en su caso de quienes deban representar a la Procuraduría en la Comisión Mixta de Escalafón; dirigir y controlar los mecanismos de administración de sueldos, y salarios y pago de remuneraciones al personal, así como tramitar y controlar los movimientos e incidencias y las prestaciones estímulos y recompensas a que tiene derecho; atender la capacitación y el desarrollo del personal; formalizar los convenios y -- contratos en los que la Dependencia se aparte y que afecten su presupuesto, así como los demás documentos que impliquen actos de administración, conforme a los lineamientos que fije el Procurador, realizar y controlar las adquisiciones, así como llevar - el control y normar la conservación y mantenimiento de los bienes muebles, inmuebles y equipo al servicio de la misma.

DECIMO QUINTO.- Se delega al Director General de

Organización, Programación e Informática, facultades para proponer y difundir las normas directrices, políticas y criterios técnicos de los procesos internos de Organización, Programación y Evaluación de la Procuraduría, así como determinar los correspondientes a la Informática; analizar y dictaminar las estructuras de organización, sistemas y procedimientos de trabajo de las unidades administrativas y proponer las adecuaciones y modernización procedentes, formular el manual de organización de la Procuraduría y otros manuales administrativos de procedimientos y de servicios al público; elaborar los documentos que deba aportar la institución para los informes presidenciales; planear, diseñar establecer, normar y mantener en coordinación con las unidades administrativas los modelos y sistemas de información automatizados requeridos para satisfacer las necesidades de la dependencia, así como administrar la infraestructura en materia de información, coordinar el proceso de integración de información y estadística del organismo; establecer los lineamientos necesarios para el diseño, desarrollo, mantenimiento y operatividad de los modelos y sistemas de información que se requieren; analizar permanentemente los flujos de información de la institución para evaluar la simplificación de la administración, así como para los datos susceptibles de ser integrados a las estructuras informáticas.

DECIMO SEXTO.- Con el propósito de agilizar el despacho de los asuntos de las unidades administrativas, competentes las facultades delegadas a los directores generales comprendidas en este acuerdo se conceden a sus respectivos directores de área en los asuntos cuya cuantía no exceda de mil doscientas cincuenta veces el salario mínimo diario que rige en el Dis-

trito Federal a los subdirectores en asuntos hasta setecientas veces dicho salario y a los jefes de departamento en asuntos cuya cuantía no sobrepase quinientas veces el expresado salario, con excepción de las atribuciones de reducir sanciones aplicadas en vía de apremio y las previstas en los dispositivos 86 fracción I 87 y 88 de la Ley de la materia.

DECIMO SEPTIMO.- Se delegan en los Titulares de las delegaciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades necesarias para ejercer las atribuciones que a este organismo le confiere la Ley Federal de Protección al Consumidor a excepción de las previstas en los artículos 27, 62 y 63. Por lo que se refiere a las establecidas en el artículo 59 fracciones III, VII, IX, X, XI y XII de la Ley en cita deberán obtener, previamente acuerdo escrito del Procurador o del Subprocurador a quien corresponda el asunto por razón de materia.

En las facultades previstas en el dispositivo 86 fracciones II, III y IV de la Ley invocada, los delegados federales deberán hacer los trámites que ordena el inciso d) fracción VIII del artículo 59 hasta poner el procedimiento para dictar resolución, remitiendo el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, para ese efecto o en su caso emitir la previo acuerdo escrito del Procurador.

Igualmente resolverán directamente las solicitudes de reducción, cancelación o condonación de multas que impongan con fundamento en el artículo 66 fracción I de la Ley de la materia; así mismo, quedan facultados para tramitar y resolver -- la excepciones procesales que se promueven en los asuntos a su -- cargo y recibir los recursos de revisión que se interpongan en -- contra de las resoluciones que se dicten, remitiendo las constan-

cias necesarias de inmediato a la Dirección General de Delegaciones Federales, para su admisión, trámite y resolución; ejercer - funciones de oficialía de partes, para recibir todo tipo de correspondencia dirigida a cualquier funcionario de la Procuraduría, acusando el correspondiente recibo, remitiéndola de inmediato al destinatario conforme a las instrucciones que reciban y para expedir copias certificadas de los asuntos a su cargo.

Por lo que toca a vigilancia que debe ejercerse respecto a la constitución de garantías y de contratos de adhesión a que se refieren los artículos 27 y 63 de la Ley, se facultan a los delegados federales, para requerir la exhibición de -- los mismos, así como para dictar las resoluciones de trámite que por este concepto proceden en los términos de la propia Ley, remitiendo sin demora las constancias a la dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión para su aprobación y - registro.

DECIMO OCTAVO.- Las facultades delegadas en el - punto anterior se conceden igualmente a los Delegados Metropolitanos, excluyéndose además de las excepciones y limitaciones expresamente consignadas, las atribuciones de instruir juicios arbitrales, emitir laudos y aplicar sanciones previstas en el artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

DECIMO NOVENO.- En todo caso las facultades que se delegan a los Directores de Areas, Subdirectores, Delegados Federales y Metropolitanos y Jefes de Departamento, se entenderán sin perjuicio de la intervención de cualquier superior jerárquico de ellos.

Las facultades que en el presente acuerdo, se -- delegan, se entenderán sin perjuicio del ejercicio directo del--

Procurador Federal del Consumidor.

Para que surta los efectos legales procedentes publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

T R A N S I T O R I O

UNICO.- Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y deroga los emitidos con fecha 13 de febrero de 1980, 25 de julio, 24 y 25 de agosto de 1983 y 20 de enero de 1984, publicados en los Diarios Oficiales de los días 27 de febrero de 1980, 28 de julio y 30 de agosto de 1983 y 27 de enero de 1984, en lo que se opongan al presente.

México, Distrito Federal., a doce de agosto de mil novecientos ochenta y siete. El Procurador Federal del Consumidor, Salvador Pliego Montes. Rúbrica."

3.- PROCEDIMIENTOS.

Los procedimientos que tiene la Procuraduría -- Federal del Consumidor, se desprenden de lo establecido por la Ley Federal de Protección al Consumidor y son a través de ellos como dicho organismo descentralizado puede llegar a alcanzar -- los fines para los que fué creado.

Debemos entonces, entender en primer término lo que la palabra PROCEDIMIENTO significa.

En el lenguaje corriente, procedimiento expresa manera de hacer, la serie de reglas técnicas que regulan una -- determinada actividad humana. Es común que en la práctica se em

plee impropriamente la palabra PROCEDIMIENTO al disntiguir-la ---- como sinónimo de juicio, pleito y de proceso.

Procedimiento, tiene una significación clara y - específica; expresa la forma exterior del proceso, la manera como la ley regula las actividades procesales, la forma, el rito - a que éstas deben ajustarse.

El concepto de proceso y procedimiento son con-- ceptos distintos aunque muy estrechamente relacionados. Práctica mente no hay proceso sin procedimiento, ni procedimiento que no manifieste la existencia de un proceso.

El proceso, según el maestro Eduardo Pallares (21) debe ser entendido como institución abstracta y es " El conjunto de fenómenos, de actos o acontecimientos que suceden en el tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones de solidaridad o vinculación. Así entendido, el proceso es un concepto que emplean lo mismo la ciencia del Derecho, que las ciencias naturales. Existen por tanto procesos químicos, físicos, biológicos, psíquicos, etc... como existen procesos jurídicos. Para que haya un proceso, no basta que los fenómenos o acontecimientos de que se trate sucedan en el tiempo. Es necesario, además que mantengan entre sí determinados vínculos que los hagan solidarios los unos de los otros, sea por el fin a que tiende todo proceso; sea por la causa generadora del mismo.

El proceso jurídico es una serie de actos jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y se encuentran concatenados entre sí por conjunto y vinculación a los actos, es precisamente la finalidad que persigue lo que configura la institución que se trata.

-----  
(21) Ob.Cit. Pag. 640.

En su acepción jurídica más general, la palabra-proceso, comprende a los procesos legislativos, administrativos-judiciales, civiles, mercantiles, etc..."

La palabra proceso viene del Derecho Canónico y se deriva de procedo, término equivalente a avanzar; el juriscónsul Eduardo Pallares (22), indica en su obra citada una serie de definiciones de varios tratadistas y estudiosos del Derecho referentes a la palabra proceso, indicando que Menéndez y Pidal considera al proceso como "aquella coordinada sucesión de actos jurídicos derivados del ejercicio de una acción procesal y que tienen por objeto obtener una decisión jurisdiccional."

Calamandrei según Pallares, dice que el proceso es "una serie de actos coordinados y regulados por el Derecho Procesal a través de los cuales se verifica el ejercicio de la jurisdicción." Por otro lado indica que Rocco considera que el proceso "es el conjunto de actividades del Estado y de los particulares con las que se realizan los derechos de éstos y de las entidades públicas, que han quedado insatisfechos por la falta de actuación de la norma de que se derivan."

Para el maestro Carlos Cortés Figueroa (23), proceso "es una serie de actos que parten de un inicio y que se en caminan a una finalidad y lo más valioso es recalcar dos notas desde el primer momento en que se estudio este instituto: El proceso es un acontecer dinámico y ese acontecer, persiguiendo siempre una finalidad, es proyectivo por lo tanto.

El procesalista Rafael de Pina (24), indica que proceso "es el conjunto de actos regulados por la ley y realiza-

-----  
(22) Cfr. Ob. Cit. Pag. 642 y 643.

(23) Ob. Cit. Pag. 27.

(24) Ob. Cit. Pag. 400

dos con una finalidad de alcanzar la aplicación judicial de derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente."

Podemos pues, resumir como primer punto, que la palabra proceso es sinónimo de juicio, desde el punto de vista judicial y significa la actividad del Estado a través de un conjunto de actos legales que se realizan encaminados a un fin, al ejercicio de la función Estatal.

Y también podemos determinar que existen varios tipos de procesos y uno de esos es el Administrativo, el cual es aquél en que la Administración Pública es parte y concierne a la aplicación de las leyes administrativas, por lo cual los intereses que en él se ventilan son de orden público ya que afectan directamente al Estado.

En los procesos Administrativos se discute la Justicia de una resolución o mandato administrativo y también el procedimiento económico-coactivo administrativo en los cuales la administración se hace justicia por sí misma.

Ahora bien, si el proceso es un conjunto de actos que tienden al arreglo de situaciones conflictivas o al pronunciamiento del órgano de justicia que declare voluntades de ley, el procedimiento implica ciertamente esa coordinación de actos, pero en cuanto tienden a un fin común. Es decir la finalidad común del procedimiento normalmente coincide con la finalidad inmediata de las pretensiones deducidas, aunque cada acto visto por separado tenga su específica finalidad en cuanto al siguiente acto de la serie. De esa manera la idea de avance en esa proyectividad de actos está normada en dicha finalidad que es su meta. Ha

blar de proceso es contemplar en forma panorámica los actos que se cumplen o que pueden cumplirse para que, sumados den justificación a las instituciones, las cuales son piezas de la maquinaria de la justicia; y referirse al procedimiento orilla a hacer mención forzosa de esa realización de actos de modo que ningún acto anterior se explique sino por el acto que es una consecuencia y ningún acto posterior vale sin el que le precede.

Para el maestro Rafael de Pina (25), el procedimiento " es el conjunto de formalidades o trámites a que esta -- sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, procesales administrativos y legislativos. La palabra procedimiento referida a las formalidades procesales es sinónima a la de enjuiciamiento, como la de proceso lo es de la de juicio. El procedimiento constituye una garantía de la buena administración de justicia."

El maestro Eduardo Pallares (26), considera que el procedimiento viene a ser el modo como va desenvolviéndose el proceso, el juicio, los trámites a que esta sujeto, la manera de substanciarlo que pueda ser ordinario, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrita, verbal, con una o más instancias, con un periodo de pruebas o sin un periodo de pruebas alguno y así sucesivamente.

El maestro Rafael Pérez Palma (27), en su obra respectiva, hace una reflexión sobre la situación que nos ocupa la cuál considero de importancia trascendental. En primer lugar

-----  
(25) Ob.Cit. Pag. 339.

(26) Cfr. Ob.Cit. Pag. 639.

(27) Cfr. " Guía de Derecho Procesal Civil." 8a. Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tijuana B.C. Méx.1988.Pag.341,342.

el maestro en cita indica que la idea de proceso es una de las - concepciones que pueden calificarse de modernas dentro del derecho procesal, pero que no ha sido todavía admitida dentro de nuestro derecho positivo, porque la Constitución siempre se refiere a juicio, lo mismo que el Código Civil y el de procedimientos civiles.

Cuando se habla de proceso, por tradición y por costumbre, se piensa en el derecho penal en donde sí hay procesos, sujetos a proceso y procesos propiamente dichos y en los que la palabra tiene su significado y su acepción propia. El artículo 14 Constitucional no habla de procesos, sino de juicio en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; el Código de procedimientos civiles, habla siempre de juicios, a -- los que llama también pleitos, el Código Civil, jamás emplea el término proceso. La tesis jurisprudencial número 205, claramente previene que: " la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tiene establecido en diversas ejecutorias, que por juicio, para los -- efectos del Amparo, debe entenderse el procedimiento contensio-- so desde que se inicia, en cualquier forma, hasta que queda ejecutada la sentencia definitiva."

Así que consideró dicho jurista que en tanto nuestra Constitución siga empleando la palabra juicio y en tanto --- nuestros Códigos se refieran al procedimiento contencioso con su denominación de juicio, y la jurisprudencia no cambie, se habrá de seguir llamando juicio y no proceso, considera que juicio se ha de entender la discusión que ante una autoridad judicial sostienen dos partes y a veces más en relación a sus respectivos -- derechos y obligaciones. El concepto de juicio para él, presupone la existencia de un conflicto de intereses que motiva la nece

sidad de acudir ante el Órgano jurisdiccional para que él lo --- resuelva.

La materialidad misma del juicio, esta representada por las actuaciones judiciales, es decir por las promociones de las partes, por los acuerdos o determinaciones de los -- jueces, es decir por todo cuanto forma el expediente. En las --- actuaciones existe solidaridad ya que las actuaciones anteriores son el presupuesto y la condición de las subsecuentes, estando -- unidas a otras por un vínculo que no es una mera abstracción, sino por los imperativos del procedimiento. La controversia se plantea, se desarrolla y tramita de acuerdo al procedimiento que establece la ley para cada caso y de acuerdo con la naturaleza --- del conflicto. Así litigio y procedimiento toman una unidad íntilmamente vinculada a la que el jurista indicado llama JUICIO.

El litigio indica que versará sobre el conflicto de intereses; siempre será de orden privado, por no afectar más -- que a los derechos o a las obligaciones de los litigantes, entre tanto que el procedimiento será siempre de orden público, por -- consistir en la manera como el Estado imparte justicia.

El PROCEDIMIENTO, según así lo indica el citado abogado, es el método, el sistema, el modo o la forma que se ha de seguir en la práctica de los actos judiciales. El procedimiento se puede referir tanto a una tramitación particular como a -- una general, y así se habla por igual del procedimiento para el desahogo de una prueba en especial, para substanciar una apelalación, etc...

Por todo lo expuesto anteriormente, bien podemos concluir en la distinción clara entre PROCESO y PROCEDIMIENTO.

Al procedimiento se le hace consistir en el orden

a seguir, en el sistema de proceder o en la tramitación que la ley establece y el PROCESO es el conjunto de actos verificados dentro del trámite legal, encaminados hacia el fin que con el juicio se pretende obtener. El proceso es el CONTINENTE y el PROCEDIMIENTO es el CONTENIDO.

Tomando en consideración lo expuesto anteriormente, tenemos clara la idea, por lo que podemos bien entrar al estudio de lleno, del punto que nos ocupa en este capítulo.

En primer lugar recordemos que la Procuraduría Federal del Consumidor, es un órgano administrativo, carente de facultades jurisdiccionales por lo que obviamente ante el mismo no se puede llevar a cabo ningún tipo de PROCESO O JUICIO.

Sin embargo de la Ley Federal de Protección al Consumidor, podemos desprender que existen varios procedimientos trámites, formas o modos para llevar a cabo las atribuciones establecidas por la misma.

El hecho que de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se desprendan estos procedimientos, no implica la existencia ni de juicio o proceso o de facultades de jurisdicción; simple y sencillamente debe entenderse como formas establecidas por la ley administrativa que nos ocupa, para alcanzar los fines propuestos en la misma. Por otro lado es conveniente indicar que sólo existe un caso en el que la Procuraduría puede utilizar procedimientos legales previamente establecidos que denotan un proceso o juicio sólo que de carácter arbitral y es cuando las partes se someten expresamente al mismo, de lo cual más adelante hablaremos.

Por principio, podemos englobar a los procedimientos de la Procuraduría Federal del Consumidor, en los siguientes:

- A) El referente a la aprobación y registro de los contratos de adhesión.
- B) El referente a los servicios de inspección y vigilancia en materia de precios y tarifas acordados, establecidos o autorizados por la SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL.
- C) El referente a la procuración de la satisfacción de los derechos de los consumidores cuando se interpongan quejas o reclamaciones procedentes de acuerdo con la ley de la materia.
- D) El referente al compromiso arbitral al que las partes se hayan comprometido para resolver sus problemas, ya sea en amigable-composición o en estricto derecho.
- E) El referente al del recurso de revisión de resoluciones dictadas por autoridades de la Procuraduría.

Por lo que toca al inciso A), del PROCEDIMIENTO-- DE APROBACION Y REGISTRO DE LOS CONTRATOS DE ADHESION, podemos-- indicar lo siguiente:

El mismo se encuentra regulado por los artículos 27, 63, 65 y 66 de la Ley en cuestión, y el Acuerdo Séptimo del Procurador Federal del Consumidor, del doce de agosto de 1987.

Al establecer la ley la facultad a la Procuraduría Federal del Consumidor de vigilar que los contratos de adhesión no contengan cláusulas leoninas o desproporcionadas en perjuicio de los consumidores, abre la posibilidad a dicha dependencia de iniciar un trámite para lograr dichos fines.

El procedimiento que utiliza dicha dependencia no se desprende claramente de los preceptos legales indicados, sino que se deduce de lo establecido de los mismos.

Primeramente se observan tres procedimientos que clasifico de la manera siguiente:

- 1.- El originado por voluntad del proveedor, para aprobar y registrar un contrato.
- 2.- El oficioso de la Procuraduría, para modificación de contratos.
- 3.- El sancionador a instancia de parte quejosa u oficiosamente por parte de la Procuraduría; por usos de contratos no aprobados ni registrados.

1.- Primeramente el procedimiento originado por voluntad del proveedor que se inicia con la presentación de una solicitud de aprobación y registro de un " contrato de adhesión" ante la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión, según el décimo párrafo del artículo 63 de la Ley en cita, y el punto séptimo del acuerdo del Procurador Federal del Consumidor de fecha doce de agosto de 1987. Posteriormente a la solicitud, se acuerda la misma y se requiere al proveedor para que dentro de determinada fecha no mayor de quince días, (artículo 65 ) se presente y proporcione los datos, informes y documentos que utilicen en sus transacciones mercantiles para su revisión, bajo el apercibimiento de multa por el importe de cien veces el salario mínimo general vigente diario del Distrito Federal. ( artículo 66 fracción I ).

Una vez llegada la fecha, deberá comparecer el proveedor, proporcionando todos los datos requeridos y se le entregará por parte de la Procuraduría un machote modelo elaborado por dicha dependencia del contrato que se trate; a efecto de que el proveedor adecúe el contrato que originalmente presentó al del modelo de la Procuraduría y se señalará una nueva fecha de comparecencia que no excederá de quince días ( artículo 65 ).

Cuando el proveedor, se haya AJUSTADO, ADECUADO,

SOMETIDO, etc... al contrato modelo de la Procuraduría o al criterio de la misma, entonces se ordenará se proceda a emitirse el dictámen del contrato respectivo, el cuál se deberá dictar a más tardar dentro del mes siguiente al día en que se reciba la solicitud respectiva de aprobación y registro del contrato. Emitido el dictámen, se le notificará al proveedor el mismo y si el dictámen es favorable, entonces se ordenará la inscripción respectiva del contrato en el Registro Público de contratos de adhesión, respectivo.

Puede suceder dentro del trámite anterior, lo siguiente:

Que cuando la Procuraduría entregue al proveedor el machote modelo del contrato respectivo, del que se desprenda el criterio de dicho organismo para poder aprobar el contrato exhibido por el proveedor; el mismo no esté de acuerdo con los criterios de la Procuraduría por cualquier circunstancia. Lo cual lo deberá hacer del conocimiento de dicha dependencia, y si el proveedor insiste en que se apruebe su contrato exhibido ( con ajustes o sin ajustes ) la Procuraduría deberá acordar en emitir en consecuencia el dictámen respectivo al contrato de referencia. Una vez emitido el dictámen dentro del término señalado, se le notificará al proveedor y si se desprende la aprobación de la Procuraduría, se procederá a su inscripción, pero si se desprende la no aprobación de dicho organismo, el proveedor tiene derecho a recurrirlo en revisión ( artículo 91 ) expresando los agravios que le causa el dictámen ante el Superior Jerárquico de la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión; el cuál resolverá dentro del término de treinta días siguientes a la fecha en que se hayan desahogado las pruebas que

se hubiesen ofrecido ( artículo 95 ); Una vez dictada la resolución del recurso de revisión en cuestión, se notificará al recurrente y si se desprende favorable a éste, se procederá conforme a lo que indique la resolución; en caso de no ser favorable, se podrá ejercitar en contra de la misma la acción más conveniente sea demandar el amparo y protección de la Justicia de la Unión ante los Tribunales Federales o bien demandar la Nulidad de la misma, ante el Tribunal Fiscal de la Federación.

2.- El procedimiento oficioso de la Procuraduría para modificación de cláusulas de contratos, se desprende del -- cuarto párrafo del artículo 63 de la Ley respectiva y consiste - en lo siguiente:

Cuando la Procuraduría, conoce de la existencia y circulación de contratos de adhesión, que no requieren autorización o aprobación alguna del Ejecutivo Federal, deberá intervenir en representación del interés colectivo, de los consumidores y gestionará dentro de un plazo no mayor de cinco días a partir de la fecha en que tuvo conocimiento de la existencia de dicho contrato sobre la modificación del cláusulado, para ajustarlo a la equidad ante los proveedores respectivos.

La manera de gestionar ante Los proveedores podrá ser directamente ante ellos, o bien citándolos para la gestión; todo dentro del término indicado de cinco días. En caso -- de que no se tuviese ningún resultado satisfactorio dentro de -- los treinta días siguientes, la Procuraduría hará del conocimiento del público para su advertencia, sobre la opinión de la misma respecto del contrato indicado; y podrá demandar judicialmente - la nulidad de las cláusulas en cuestión, pudiendo igualmente elevar a la consideración del Ejecutivo Federal, las medidas para regu-

lar el contenido de los contratos similares.

Otro procedimiento oficioso viene a ser cuando la Procuraduría, interviene con los proveedores cuando los contratos de adhesión de éstos, ya hubieren sido autorizados o aprobados - conforme a las disposiciones legales aplicables por otra autoridad, aquí la Procuraduría, podrá intervenir previa audiencia con el proveedor para la modificación de su clausulado; siguiéndose la misma forma que la indicada en el punto 1.

3.- El relacionado con el que sanciona el uso de contratos de adhesión no aprobados. Al respecto cabe indicar --- que procede a instancia de parte o de manera oficiosa; y se requerirá al proveedor para que en audiencia acredite lo contrario y en caso de no satisfacer la queja o requerimiento, se dictará la resolución al respecto; el tipo de procedimiento es similar - al que se refiere en el artículo 59 fracción VIII incisos a), b) y d); según el artículo 63 penúltimo párrafo, de la ley en cita.

Por lo que se refiere al inciso B), el PROCEDIMIENTO QUE SE REFIERE A LOS SERVICIOS DE INSPECCION Y VIGILANCIA EN MATERIA DE PRECIOS Y TARIFAS ACORDADOS, ESTABLECIDOS O AUTORIZADOS POR LA SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL.

Este procedimiento se desprende de lo establecido por los artículos 14, 44, 45, 52, 59 fracción VI, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 de la Ley en cuestión.

El procedimiento de inspección y vigilancia se - confirma por lo siguiente : SOLO SE PODRAN PRACTICAR LOS DIAS Y HORAS HABILES Y POR EL PERSONAL AUTORIZADO POR LA PROCURADURIA - FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y EN BASE A UNA COMISION RESPECTIVA OTORGADA AL INSPECTOR; En la comisión se podrá autorizar se practique la inspección en días y horas hábiles a fin de evitar la comisión

de infracciones.

Las inspecciones podrán ser ordenadas a los propietarios o encargados de establecimientos en que se fabriquen, distribuyan, transporten, almacenen o vendan productos o mercancías, las condiciones en que se presten los servicios o los documentos relacionados con la actividad de que se trate.

Toda visita deberá ser circunstanciada en una acta en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se entienda la diligencia o en caso de que se negase ésta, los testigos se propondrán por el inspector.

Es decir, primeramente se le da al inspector de la Procuraduría un " oficio de comisión " del que se desprende: A quién se le va a inspeccionar y cuál es el objeto de la misma. Posteriormente el inspector se traslada al lugar indicado en dicho oficio y se presenta ante el encargado en ese momento del mismo; identificándose previamente y mostrando el oficio de comisión respectivo. Una vez hecho lo anterior, levanta un acta en presencia de dos testigos nombrados por el inspeccionado y en caso de que éste se negara se nombrarán por parte del inspector; en el acta se asentará la hora, el día, el mes y el año en que se practica; el domicilio ( calle, número, población, entidad federativa..) en que se encuentra ubicado el lugar inspeccionado; el número y fecha de la orden de comisión que motivó la visita de inspección; el nombre y domicilio de las personas que fungieren como testigos, sea que hubieren sido designadas por el visitado o en su defecto por el inspector; los datos relativos a la actuación; la declaración del visitado si quisiera hacerlo; y el nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo al inspector; una vez realizada el acta, se dejará copia a la

persona con quien se entienda la diligencia.

Una vez realizado lo anterior, el inspector entregará el original del acta de visita a su Departamento de la Procuraduría respectivo, y éste ordenará se emita la resolución respectiva, turnándose el expediente a la Dirección de Sanciones. Resolución que declarará si existe o no violación a la ley de la materia, y en caso de existir, decretará la sanción a que se hace responsable el visitado por violación a los precios y tarifas acordados, por la Secretaría de Estado respectiva; a los productos, mercancías o servicios respectivos; Sanción que se decretará de acuerdo con el artículo 86 y 87 de la Ley respectiva, y la cual se cuantificará de acuerdo al carácter intencional de la acción u omisión constitutiva de la infracción; a las condiciones económicas del infractor; a la gravedad que la infracción implique en relación con el comercio de productos o servicios, así como el perjuicio ocasionado a los consumidores o a la sociedad en general ( artículo 89 ).

Por lo que toca al inciso C), EL PROCEDIMIENTO REFERENTE A LA PROCURACION DE LA SATISFACCION DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES CUANDO SE INTERPONGA QUEJA O RECLAMACION PROCEDENTE, DE ACUERDO CON LA LEY DE LA MATERIA.

Este procedimiento se encuentra regulado en los artículos 59 fracción VIII, 65, 66, 86, 87, 88, 89, 90, de la Ley de la materia y del punto octavo del acuerdo del Procurador Federal del Consumidor, del doce de agosto de 1987, y consiste en lo siguiente:

La Procuraduría recibe las quejas y reclamaciones que procedan, de acuerdo con la ley, y que se presenten por escrito, personalmente o por vía telefónica, a través de su Di-

rección General de Quejas, y se le requiere a los proveedores -- para que rindan un informe por escrito sobre los hechos, dentro de un plazo de cinco días hábiles, o bien señalando fecha para -- su recepción. ( artículo 59 fracción VIII inciso a) y acuerdo -- octavo del Procurador indicado líneas atrás ); en forma simulta-- nea se ordena la práctica de diligencias de inspección y verifi-- cación que sean necesarias. Una vez llegada la fecha de recep-- ción de informe, comparecerá el proveedor y consumidor; y si del informe se desprende que se encuentra el proveedor dispuesto a -- satisfacer la queja, se dará por concluida la misma, previa com-- probación de la satisfacción al consumidor.

En caso de que no quedase satisfecha la reclama-- ción del consumidor, se citará al proveedor y consumidor para -- una audiencia de conciliación ( artículo 59 fracción VIII inciso b) ) y si hubiere conciliación de intereses entre las partes, se harán los reconocimientos y ofrecimientos respectivos de las par-- tes por escrito y una vez aceptados los mismos éstos obligan de pleno derecho; es decir dichos reconocimientos y obligaciones -- las podemos equiparar a convenios entre las partes. ( artículo - 504 del Código de procedimientos civiles ); el convenio celebra-- do trae aparejada su ejecución, la cual podrá promoverse ante -- los tribunales competentes en vía de apremio o en juicio ejecuti-- vo a elección del interesado ( artículo 59 fracción VIII inciso-- e) ).

Ahora bien, si el consumidor no pudo concurrir - a la audiencia de conciliación se tendrá por desistido de su que-- ja salvo que pueda justificar dentro de los diez días hábiles si-- guientes a la audiencia de conciliación, la causa de la inasis-- tencia, y en cuyo caso se citará de nueva cuenta por una sola --

vez a otra audiencia de conciliación.

En caso de que no pueda justificar el consumidor su inasistencia a la conciliación; no podrá presentar otra reclamación ante la Procuraduría por los mismos hechos y respecto del mismo proveedor; y se le dejarán a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía respectiva. (artículo 59 fracción VIII-inciso b) segundo párrafo ).

En caso de que tanto el consumidor como el proveedor asistieren a la audiencia de conciliación y no se lograra ésta, la Procuraduría, los invitará a que de común acuerdo la designen árbitro y si no hubo ese común acuerdo de compromiso -- arbitral o bien no asistió el proveedor a la audiencia, la Procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación, para -- determinar si implican posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor. En caso de que se concluya que no hay posible violación a la ley, se dictará resolución, dejando a salvo los derechos de las partes, para que los hagan valer en la -- JURISDICCION ORDINARIA.

Ahora bien, de inferirse la existencia de una posible violación, se dará al consumidor y al proveedor un término de diez días hábiles comunes a ambas partes para que rindan pruebas y formulen alegatos; y una vez hecho lo anterior, y dentro de un lapso que no pasará de quince días hábiles y en base a las pruebas, a los elementos de juicio ( entendiéndose como elementos de juicio a los elementos de poder tomar una decisión y no a los elementos de un proceso jurisdiccional ) y demás circunstancias--determinarán si existió o no la violación a la ley y dictará la resolución administrativa que proceda; dejando a salvo los derechos del proveedor y consumidor; según sea el caso para que los

ejercite ante la jurisdicción común y en caso de que los hechos - motivo de la reclamación consistan en infracción a los artículos de la ley distintos a los que se refiere el artículo 87 de la -- misma, se harán del conocimiento de la autoridad competente. (ar tículo 59 fracción VIII inciso d) ).

A lo anterior cabe agregar que la Dirección Ge-- neral de Conciliación y la de Arrendamiento inmobiliario respec-- tivamente tienen la obligación de resolver durante el procedi--- miento sobre la práctica de inspección, verificaciones y perita-- jes que se requieran; resolver excepciones procesales, resolver-- sobre las pruebas ofrecidas por las partes, admitiendo las que - coforme a derecho procedan y ordenando su preparación y desahogo fijando fecha para la celebración de una audiencia de desahogo - de pruebas; respecto a este último punto, cabe indicar que la -- ley no lo indica específicamente pero es obvio que debe resolver se y tramitarse así, de acuerdo con los principios Constitucio-- nales de legalidad, audiencia, motivación, fundamentación, igual dad jurídica, interpretación exacta de la ley, en ffn, aplicando los principios generales del Derecho y además en base a las prue bas ofrecidas y obviamente si la ley no prohíbe el ofrecimiento- y desahogo de prueba alguna; es lógica la consecuencia de que si se ofrecen pruebas conforme a derecho, se deben de desahogar en- la misma manera: de acuerdo a la ley.

Reafirmando lo anterior, desprendemos de lo esta- blecido del artículo 59 fracción VIII inciso i), de la ley de -- la materia, que cuando haya la necesidad de desahogar la prueba- pericial por ser ésta indispensable para resolver una reclama--- ción y en caso de discrepancia de los peritos del consumidor y - proveedor, la Procuraduría designará un tercero en discordia. Ca-

be agregar que el inciso del artículo indicado señala que aún -- cuando las partes en conflicto no designen peritos, la Procura-- duría deberá de hacerlo siempre y cuando sea indispensable para-- resolverse la reclamación.

Por lo que toca al inciso D), DEL PROCEDIMIENTO-- REFERENTE AL COMPROMISO ARBITRAL AL QUE LAS PARTES SE HAYAN COM-- PROMETIDO PARA RESOLVER SUS PROBLEMAS.

Al respecto, cabe indicar que la Ley Federal de-- Protección al Consumidor, contempla en su artículo 59 fracción - VIII inciso C) y E), la posibilidad de designar árbitro a la --- Procuraduría Federal del Consumidor y de poder celebrar el provee-- dor y el consumidor un compromiso arbitral en caso de que no se-- lograse conciliación alguna en la audiencia a que se refiere el-- inciso b), del artículo indicado.

Al respecto considero de importancia estudiar y-- exponer lo que significa un juicio arbitral y sus características-- esenciales. El compromiso arbitral da origen al inicio y desenvol-- vimiento de lo que es un juicio arbitral el cual se puede definir-- como aquél que se tramita no ante los tribunales previamente es-- tablecidos por la ley sino ante los jueces "arbitros" designa-- dos libremente por las partes.

El compromiso arbitral según la doctrina, es un-- contrato consensual, formal y bilateral, por el que las partes - se obligan a no acudir a los tribunales del orden común para de-- cidir la controversia que tienen pendiente y a someter dicha con-- troversia al conocimiento y decisión de uno o varios árbitros, pa-- ra ello en el compromiso arbitral mismo, estipulan la forma de - tramitar el juicio, nombran o designan a los árbitros o por lo - menos establecen la manera de que sean nombrados, precisan el lu

gar en que se ha de ventilar el juicio, el tiempo que ha de durar y si lo desean los contratantes pueden establecer las penas-convencionales aplicables a aquél que rompa o viole el compromiso

Es conveniente hacer notar lo siguiente: La cláusula compromisoria que pueden celebrar las partes, es distinta al compromiso arbitral. Frecuentemente sucede que la cláusula compromisoria es pactada de manera accesoria, como parte de un contrato principal en el que los interesados se obligan a someter al conocimiento y decisión de árbitros las diferencias que entre ellos puedan surgir en el futuro y de ahí el nombre de la cláusula compromisoria que se da a dicho convenio entre las partes. Pero los doctrinarios han distinguido las diferencias que existen entre el compromiso arbitral y la cláusula compromisoria :

- 1.- En el compromiso arbitral las partes someten uno o más litigios determinados al conocimiento del tribunal arbitral, entantanto que la cláusula compromisoria, se establece en general y para el futuro la obligación de acudir a los árbitros en caso necesario.
- 2.- Lo que en el compromiso esta en el acto, en la cláusula sólo en potencia.
- 3.- En el compromiso se deben determinar con precisión el o los litigios que se someten al conocimiento y decisión de los árbitros, lo que implica que ya la controversia existe, entantanto que en la cláusula el litigio todavfa no existe y ni si quiera se sabe si seguirá o no.
- 4.- En el compromiso como en el litigio ya es una realidad, se busca la constitución del tribunal arbitral, cosa que no ocurre en la cláusula, porque se ignora si se suscitará o no el-

conflicto.

En fin, los procesalistas que han tratado de determinar la naturaleza jurídica del juicio arbitral se hallan--- divididos en dos corrientes de opiniones opuestas. Para unos el compromiso arbitral es un contrato privado que sólo tiene efectos de derecho civil; en el juicio que de él se derive, los árbitros carecen de jurisdicción y el procedimiento que ante ellos se sigue que no es un verdadero juicio, sino mas bien, algo así como un mandato que los contratantes confieren a los árbitros para la composición del litigio y en cuyo cumplimiento pronuncian un laudo que carecerá de fuerza ejecutiva en tanto no sea sancionado por la autoridad.

Para otros, es un contrato que produce efectos de derecho público, porque tales efectos derivan de la ley, y no solamente de la voluntad de las partes, ya que es ella la que consiente y regula los juicios arbitrales; sosteniendo además que es la ley y no la voluntad de las partes la que faculta a los árbitros para componer el litigio y pronunciar el laudo, y además tal laudo puede ser revisado en grado de apelación por los tribunales superiores, cosa que sería imposible si no se tratara de un verdadero juicio.

En la actual legislación Mexicana, el juicio arbitral, es un verdadero juicio y los árbitros ejercen jurisdicción a pesar de no ser autoridades. Las partes que celebran el compromiso no son las que les atribuyen jurisdicción al árbitro sino que la misma ley es la que lo hace. El compromiso no ha de considerarse como la fuente de la que dimana la jurisdicción arbitral, sino como una condición impuesta por el Estado, para que los árbitros puedan gozar de ella. El hecho de que sean

ticulares los árbitros y no autoridades, no es razón bastante -- para negarles el atributo de la jurisdicción, ya que el Estado-- puede en uso de su Soberanía, autorizar a un particular para rea- lizar determinadas funciones públicas, porque así convenga al in- terés general; según lo afirma así el maestro E. Pallares (28), y- como ejemplo de lo anterior, indica el hecho de que la Tesorería del Distrito Federal contrate con un banco, para recaudar el im- puesto predial o de agua; o bien el caso del jurado popular en - el que individuos que no son funcionarios realizan actividades - públicas y concluye diciendo que no tiene nada de anómalo ni de- contradictorio de que los árbitros sin ser funcionarios puedan - realizar actos de jurisdicción, de manera limitada.

Ahora bien, si tenemos en cuenta las disposicio- nes del Código de Procedimientos Civiles, vigente en esta fecha - relacionadas con el juicio arbitral ( artículos 609 al 636 ) no- podemos negar : que los árbitros tienen una jurisdicción limita- da; que el juicio arbitral es un juicio verdadero; que el laudo- de los árbitros es una auténtica sentencia, que la jurisdicción- de los árbitros es excepcional y limitada y no puede excederse - a otros casos que los consignados en la ley; que los árbitros -- carecen de imperio y solo tienen facultades de conocimiento, tra- mitación y decisión, pero igualmente limitadas.

Como consecuencia de la limitación a la jurisdic- ción arbitral, tenemos que los árbitros :

\* No pueden emplear medios de apremio en contra- de las partes y menos de terceros.

\* No pueden ejecutar su laudo arbitral, ya que -

la misma la lleva a cabo un juez competente.

\* No pueden conocer de reconveniones.

\* La jurisdicción que carezca el árbitro será su-  
plida por los tribunales ordinarios quienes están obligados a im-  
partirles el auxilio necesario.

Existen diversas clases de arbitraje:

1.- El voluntario, cuando los árbitros son nom-  
brados libremente por las partes.

2.- El necesario, cuando la ley obliga a las par-  
tes a someter sus diferencias a los árbitros como se desprende -  
del artículo transitorio noveno del Código de Procedimientos Ci-  
viles.

3.- Arbitraje de estricto derecho.- Que es cuan-  
do se resuelve el asunto encargado acatando las normas aplicables  
al caso.

4.- Arbitraje de amigable componedor o bien lla-  
mados arbitrajes de equidad; y en éste se faculta al árbitro a -  
decidir el litigio de acuerdo a su conciencia, sin atenerse a lo  
preceptuado en las leyes.

Sin embargo, todavía cabe señalar referente al -  
juicio arbitral que a éste se le considera anticonstitucional, --  
por lo siguiente: La Constitución no toma en cuenta el juicio -  
arbitral en sus artículos 13, 14 y 16 por sólo eso, dicho juicio  
se le puede considerar como anticonstitucional. El maestro Palla-  
res, (29) indica al respecto: " Si se considera al tribunal ar-  
bitral como auténtico tribunal, el juicio que ante él se desarro-  
lla, viola los artículos 13 y 14 de la Constitución. El 13 por-

(29) Ob.Cit. Pag. 479

tratarse de un tribunal especialmente formado para conocer y resolver determinado negocio; y el 14 por no ser un tribunal previamente establecido. Si por el contrario se niega al tribunal arbitral el poder de jurisdicción y a los árbitros el carácter de jueces, entonces se violan los artículos 14 y 16, porque :

- a) El juicio arbitral no es en tal caso un verdadero juicio, ni menos se respetan en el los principios esenciales del procedimiento.
- b) Porque no existiendo verdadero tribunal se vulnera el artículo 14 que exige que el juicio se tramite ante los tribunales previamente establecidos.

Tampoco es jurídico argüir en contrario, que la ejecución del laudo la lleva a cabo un juez de primera instancia porque el artículo 14 exige que el juicio y no sólo la ejecución del fallo se siga ante los TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS; para que se pueda privar a una persona en forma constitucional de sus propiedades, bienes, posesiones y derechos. Además el Juez que ejecuta no oye a las partes de acuerdo con lo que exige el artículo 14."

Por otro lado hubo quien consideró que tratándose sobre arrendamientos de inmuebles habitacionales el juicio arbitral no procedía ya que se alteraban normas de orden público e interés social; pero ese criterio se ha quitado y al respecto tenemos resolución del Tribunal Colegiado, la cual a la letra dice:

" ARRENDAMIENTO, JUICIOS ARBITRALES EN MATERIA DE. SON PROCEDENTES.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula los contratos de arrendamiento de casas habitación son de orden público, de interés social e irrenunciables, sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole y a efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto-

por medio de un árbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo 615 del Código de procedimientos civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en árbitros y que son ! El derecho a recibir alimentos, -- los divorcios excepto en cuanto a la separación de bienes y a -- las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código -- Civil y los demás casos en que lo prohíba expresamente la ley; -- sin embargo en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no existe prohibición alguna para que, en los casos a -- que se refieren pueda dirimirse las controversias mediante juicio arbitral y al no estar prohibidas expresamente por la ley, la -- procedencia del juicio arbitral, en esos casos, esta ajustada a -- derecho. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER -- CIRCUITO. Amparo en Revisión 1163/87. Quejoso.- FRANCISCO JAVIER SANCHEZ SOSA. 17 de marzo de 1988. Ponente.- José Rojas Aja. Secretario.- Francisco Taboada González."

Así que, podemos deducir que el juicio arbitral ha sido aceptado ya por la sociedad, aunque su uso no sea cons-- tante y su origen de lugar a dudas.

Bien podemos afirmar que el uso de los juicios -- arbitrales, se ve más comunmente ante la Procuraduría Federal -- del Consumidor, al ser dicho organismo el medidor entre todos -- los consumidores y proveedores con los que trata y al invitarlos amigablemente a que resuelvan sus diferencias, mediante un jui-- cio arbitral, en el que designen a dicha Procuraduría en forma -- común como ARBITRO.

El compromiso arbitral ante la Procuraduría Fede-- ral del Consumidor, las partes lo pueden definir que sea en amigable composición o en estricto derecho; lo cual se hará constatar en el acta que se levante en la audiencia de conciliación -- respectiva.

Si se decidió por un juicio arbitral en amigable composición, las partes fijarán las cuestiones que deberán ser -- objeto de arbitraje y la Procuraduría como árbitro resolverá en conciencia y buena fé guardada, sin sujeción a reglas legales, -- pero observando siempre que se lleven a cabo las formalidades --

esenciales del procedimiento; teniendo la Procuraduría, la facultad de allegarse todos los elementos de prueba que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido en arbitraje y la ley en cita señala desde antes de la decisión de las partes comprometerse en arbitraje de amigable composición y que la resolución que se llegase a dictar por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor, sólo admitirá el recurso de "aclaración de la misma", debiéndose entender que la aclaración versará sobre los puntos no claros, contradictorios, ambiguos u oscuros o bien sobre puntos omitidos en la resolución arbitral.

El compromiso arbitral de las partes que se llegue a efectuar en el que se designen a la Procuraduría como arbitro dentro de un juicio arbitral de estricto derecho; determinará las reglas del procedimiento que convencionalmente establezcan el consumidor y proveedor y además se aplicarán supletoriamente las reglas del Código de Comercio y a falta de disposición alguna aplicable al caso concreto se aplicarán las reglas del Código Procesal Civil del lugar.

Cabe hacer mención que la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece en el artículo indicado que las resoluciones que se lleguen a dictar en el juicio arbitral de estricto derecho durante el procedimiento, sólo admitirán como único recurso el de revocación; y los laudos no admitirán recurso alguno, si así lo disponen las partes en el compromiso arbitral; y como ejemplo del compromiso arbitral que las partes pueden celebrar de un juicio arbitral de estricto derecho, transcribo el "machote" que la Procuraduría, utiliza normalmente en este tipo de situaciones:

" EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS \_\_\_\_\_ HORAS DEL DIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE MIL NOVECIENTOS \_\_\_\_\_; A EFECTO DE QUE TENGA LUGAR LA AUDIENCIA DE COMPROMISO ARBITRAL, SE CERTIFICA: QUE COMPARECE POR LA PARTE ACTORA \_\_\_\_\_; POR LA PARTE DEMANDADA \_\_\_\_\_, MISMAS QUE SE IDENTIFICAN CON \_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_ RESPECTIVAMENTE, DOCUMENTOS DE IDENTIDAD QUE SE TUVIERON A LA VISTA Y SE DEVOLVIERON A LOS INTERESADOS, ACREDITANDO SU PERSONALIDAD ( EN CASO DE PRESENTAR A UNA PERSONA MORAL O FISICA ), LA PRIMERA NOMBRADA CON: \_\_\_\_\_ Y A SU VEZ LA DEMANDADA --- ACREDITA SU PERSONALIDAD CON \_\_\_\_\_; DOCUMENTALES QUE SE TUVIERON A LA VISTA Y SE DEVOLVIERON A LAS PARTES, AGREGANDOSE A LOS AUTOS FOTOCOPIA SIMPLE DE LOS MISMOS, PERSONALIDAD QUE QUEDA ACREDITADA Y RECONOCIDA, DOY FE. - - - - -

- - - ABIERTA LA AUDIENCIA Y EN USO DE LA PALABRA LOS COMPARE--- CIENTES MANIFIESTAN QUE SE PRESENTAN PARA EL EFECTO DE FIJAR LAS REGLAS QUE REGIRAN EL JUICIO ARBITRAL A QUE SE SOMETIERON EN \_\_\_\_\_ - ESTRICTO DERECHO - DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 59 FRACCION VIII, INCISO C) y E), DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL -- CONSUMIDOR, 1051, 1052 y 1053 DEL CODIGO DE COMERCIO y 609, 616 - Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL - DISTRITO FEDERAL, ASI COMO PARA DESIGNAR EL NEGOCIO Y LAS MODA-- LIDADES CON LAS QUE DEBERA LLEVARSE EL JUICIO ARBITRAL, POR LO - CUAL RECONOCEN DESDE AHORA Y EN LO SUBSECUENTE, PLENA COMPETEN-- CIA A ESTA PROCURADURIA PARA DIRIMIR LA CONTROVERSIA SOMETIDA AL ARBITRAJE, - - - - -

- - - - - REGLAS DEL PROCEDIMIENTO - - - - -

- - - A CONTINUACION LAS PARTES HACEN SABER QUE ACEPTAN LA APLICA CION DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR PREFERENTEMEN TE Y ADOPTAN COMO CODIGO SUPLETORIO PARA EL PROCEDIMIENTO ARBI--

TRAL EL DE COMERCIO Y A FALTA DE DISPOSICION EN DICHO ORDENAMIEN  
TO SE APLICARA EL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FE-  
DERAL, EN ESPECIAL EL CAPITULO RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO, ES-  
TANDO CONFORMES EN RENUNCIAR AL TERMINO SEÑALADO POR EL ARTICULO  
617 DEL CODIGO ULTIMO MENCIONADO, A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICUL  
LO 621 DEL MISMO ORDENAMIENTO LEGAL Y A LO DISPUESTO POR EL ARTIC  
CULO 1419 DEL CODIGO DE COMERCIO. - - - - -

PRIMERA.-SI LA CONSUMIDORA ( EN ADELANTE ACTORA ) ESTA DE ACUERDO,  
LA QUEJA POR ELLA PRESENTADA PODRA SER TOMADA COMO DEMANDA, Y SI  
LA PROVEEDORA ( EN ADELANTE DEMANDADA ) ESTA IGUALMENTE DE ACUERD  
DO, EL INFORME PODRA SER TOMADO COMO CONTESTACION. EN EL SUPUESTO  
DE QUE A JUICIO DEL ARBITRO SE CONSIDERE QUE SE REQUIERAN MAYORES  
ELEMENTOS Y LAS PARTES ESTEN EN APTITUD DE APORTARLOS, LO HARAN-  
EN FORMA ORAL EN LA AUDIENCIA DE COMPROMISO ARBITRAL, Y EL CASO-  
DE QUE NO SEA POSIBLE LO ANTERIOR, SE LE CONCEDERAN TRES DIAS A-  
LA ACTORA CON EL OBJETO DE QUE ADICIONE SU QUEJA POR ESCRITO, EN  
CASO DE QUE LA ACTORA NO ESTE DE ACUERDO EN QUE SU QUEJA SEA TO-  
MADA COMO DEMANDA, SE LE CONCEDERAN TRES DIAS PARA QUE PRESENTE-  
LA MISMA POR ESCRITO, EN EL SUPUESTO DE QUE NO ADICIONE SU QUEJA  
O NO PRESENTE SU DEMANDA EN EL PLAZO CONCEDIDO SE DARA POR TERMI  
NADO EL ARBITRAJE Y SE ARCHIVARA EL EXPEDIENTE COMO ASUNTO CON--  
CLUIDO, DEJANDOLE A SALVO SUS DERECHOS PARA QUE LOS HAGA VALER -  
EN LA VIA Y FORMA QUE MEJOR CONVENGA A SUS INTERESES. - - - - -

SEGUNDA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE CUANDO LA DEMANDADA NO HU  
BIERA RENDIDO SU INFORME DE LEY ANTE LA DIRECCION GENERAL DE CONN  
CILIACION, O EL MISMO NO REUNA TODOS LOS ELEMENTOS NECESARIOS A-  
JUICIO DEL ARBITRO Y SE ACEPTA LA QUEJA COMO DEMANDA, TENDRA TRES  
DIAS PARA ADICIONARLO O BIEN PARA CONTESTAR LA DEMANDA.- - - - -

TERCERA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL ESCRITO MEDIANTE EL ---

CUAL LA ACTORA ADICIONARA SU QUEJA, NO REQUERIRA DE NINGUNA FORMA LIDAD, SIENDO NECESARIO UNICAMENTE QUE SE DETERMINE CON PRECISIION LO QUE SE RECLAMA DE SU CONTRARIA HACIENDO MENCION EN FORMA CLARA DE LOS HECHOS RELACIONADOS CON ELLO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SI FALTARA ALGUN DATO PODRA TOMARSE DE LAS CONSTANCIAS DEL EXPEDIENTE PARA SUBSANAR DICHA OMISION, OBLIGANDOSE LA ACTORA A EXHIBIR COPIA DEL ESCRITO AL QUE SE HIZO MENCION, CON EL OBJETO DE QUE SE LE ENTREGUE A LA DEMANDADA. - - - - -

CUARTA.- ESTAN DE ACUERDO LAS PARTES EN QUE CUANDO SEA PROCEDENTE SEÑALAR TERMINO PARA QUE LA ACTORA COMPLEMENTE POR ESCRITO SU QUEJA EN EL SUPUESTO A QUE SE REFIERE LA REGLA PRIMERA, LA DEMANDADA SERA EMPLAZADA PERSONALMENTE CON LA ADICION A LA QUEJA PARA QUE FORMULE SU CONTESTACION CORRESPONDIENTE, EN CUYO CASO SE SEÑALARA DIA Y HORA PARA QUE TENGA LUGAR LA AUDIENCIA DE CONTESTACION DE DEMANDA, OFRECIMIENTO Y ADMISION DE PRUEBAS. - - - - -

QUINTA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE CUANDO SE CUENTE CON LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA TENER COMO DEMANDA LA QUEJA Y AL INFORME COMO SU CONTESTACION, EN LA AUDIENCIA A QUE SE REFIERE LA REGLA PRIMERA PODRAN OFRECER LAS PRUEBAS QUE A SU DERECHO CONVenga ADMITIENDOSE EN EL MISMO ACTO LAS QUE PROCEDAN Y SEÑALANDOSE DIA Y HORA PARA EL DESAHOGO DE LAS QUE ASI LO AMERITEN; EN CASO DE QUE NO EXISTIERA NINGUNA QUE REQUIERA PREPARACION Y DESAHOGO, LAS PARTES FORMULARAN SUS ALEGATOS EN 24 HORAS POR ESCRITO AL TERMINO DE LOS CUALES SE CITARA A OIR EL LAUDO QUE CORRESPONDA. - - -

SEXTA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EN LA AUDIENCIA REFERIDA EN LA REGLA CUARTA LA DEMANDADA EXHIBIRA SU ESCRITO DE CONTESTACION A LA QUEJA DEL CUAL SE ENTREGARA UNA COPIA A LA ACTORA. EN CASO DE QUE NO COMPAREZCA Y POR LO TANTO NO PRODUZCA LA CONTESTACION-CORRESPONDIENTE, SE TENDRA COMO TAL EL INFORME QUE SE HUBIERA REN

DIDO CON ANTERIORIDAD DE EXISTIR ESTE, Y EN CASO CONTRARIO, SE PRESUMIRAN CONFESADOS LOS HECHOS DE LA QUEJA; ASIMISMO LAS PARTES ESTAN CONFORMES QUE EN EL CURSO DE DICHA AUDIENCIA OFRECERAN LAS PRUEBAS QUE ESTIMEN CONVENIENTES, EN FORMA ORAL O POR ESCRITO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SI OMITEN HACERLO, SE DECLARARA PERDIDO SU DERECHO PARA OFRECERLAS CON POSTERIORIDAD.- - -

SEPTIMA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE TODA VEZ QUE SE HAN SOMETIDO AL ARBITRAJE DE ESTA PROCURADURIA NO SON PROCEDENTES LAS EXCEPCIONES DE INCOMPETENCIA, LITISPENDENCIA Y CONEXICAD.- - -

OCTAVA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE PODRAN OFRECER COMO MEDIO DE PRUEBA TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE PUEдан LLEVAR AL JUZGADOR AL CONOCIMIENTO DE LA VERDAD, SIN NINGUNA FORMALIDAD PARA ELLO, CON LA UNICA LIMITACION DE QUE NO DEBERAN SER CONTRARIAS A LA MORAL Y AL DERECHO, Y DEBERAN TENER RELACION CON EL NEGOCIO PLANTEADO, FACULTANDO AL ARBITRO PARA QUE DICTE LOS ACUERDOS CORRESPONDIENTES PARA ADICIONARLAS, CUANDO ASI LO ESTIME NECESARIO; -- CONVIENEN AMBAS PARTES EN QUE NO PROCEDERA TERMINO EXTRAORDINARIO DE PRUEBAS, PUDIENDO RECIBIRSE POSTERIORMENTE SOLO AQUELLAS QUE TENGAN EL CARACTER DE SUPERVINIENTES.- - - - -

NOVENA.- LA PRUEBA CONFESIONAL SE PUEDE OFRECER Y DESAHOGAR ORALMENTE EN LA AUDIENCIA DE COMPROMISO ARBITRAL, O BIEN EN LA FECHA QUE SE SEÑALE PARA TAL EFECTO, EN CUYO CASO LAS PARTES CONVIENEN EN QUE DEBERA ADJUNTAR EL PLIEGO DE PREGUNTAS CORRESPONDIENTES - Y QUE EN CASO DE NO HACERLO ASI, SE LES DESECHARA DE PLANO DICHA PRUEBA, SIN QUE PROCEDA RECURSO ALGUNO EN CONTRA DEL AUTO QUE -- ASI LO DETERMINE. CONVIENEN ADEMAS, QUE LAS PREGUNTAS SERAN FORMULADAS LIBREMENTE, SIN SER NECESARIO QUE CONTENTAN ALGUNA FORMALIDAD, DEBIENDO TENER RELACION CON EL NEGOCIO SUJETO AL ARBITRAJE, EL ARBITRO QUEDA FACULTADO POR LAS PARTES PARA CALIFICAR-

LAS PREGUNTAS, Y PARA FORMULAR AQUELLAS QUE JUZGUE PERTINENTES -  
PARA EL ESCLARECIMIENTO DE LOS HECHOS. LAS PARTES CONVIENEN EN--  
QUE QUIEN RESPONDIO A LAS PREGUNTAS TIENE A SU VEZ DERECHO PARA-  
PREGUNTAR ORALMENTE A QUIEN SE LAS FORMULO, RENUNCIANDO A LO ES-  
TABECIDO A LOS ARTICULOS 1214 y 1232 FRACCION I DEL CODIGO DE -  
COMERCIO, ADEMÁS MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD PARA QUE SIN MEDIAR  
PETICION DE PARTE INTERESADA, SE DECLARE PRESUNTIVAMENTE CONFE--  
SA A QUIEN SIN JUSTA CAUSA NO COMPAREZCA A CONTESTAR LAS PREGUN-  
TAS QUE CONTENGA EL PLIEGO.-- - - - -

DECIMA.- CONVIENEN LAS PARTES EN QUE PODRAN OFRECER LA PRUEBA --  
TESTIMONIAL DE AQUELLAS PERSONAS QUE TENGAN CONOCIMIENTO DE LOS-  
HECHOS CONTROVERTIDOS Y QUE PUEDAN COADYUVAR PARA EL ESCLARECI--  
MIENTO DE LOS MISMOS, RENUNCIANDO A LO DISPUESTO POR EL ARTICU-  
LO 1262 FRACCION VI, VII Y IX DEL CODIGO DE COMERCIO, OBLIGANDO-  
SE A PRESENTARLAS EN EL DIA Y HORA QUE PARA TAL EFECTO SE SEÑALE,  
CUANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTEN QUE NO PUEDEN -  
HACERLO, PROPORCIONARAN EL DOMICILIO EN QUE DEBERAN SER CITADAS  
POR EL ARBITRO, ESTANDO CONFORMES EN QUE CUANDO OMITAN PRESENTAR  
LAS O BIEN DE RESULTAR INEXACTO EL DOMICILIO, SE DECLARARA DESIER  
TA DICHA PRUEBA . - - - -

DECIMA PRIMERA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE A LOS TESTIGOS QUE  
PROPONGAN LES FORMULARAN LIBREMENTE LAS PREGUNTAS Y REPREGUNTAS  
ORALES QUE ESTIMEN NECESARIAS, LAS CUALES SE ASENTARAN EN EL ACTA  
CORRESPONDIENTE, CON LA UNICA LIMITACION DE QUE DEBERAN TENER RE  
LACION CON EL NEGOCIO PLANTEADO, RENUNCIANDO PARA TAL EFECTO A -  
LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 1263 y 1264 DEL CODIGO DE COMER-  
CIO Y POR OTRA PARTE FACULTAN AL ARBITRO PARA QUE CALIFIQUE Y --  
LIMITE LAS PREGUNTAS Y PARA FORMULAR AQUELLAS QUE ESTIME PERTI--  
NENTES.- - - - -

DECIMA SEGUNDA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE AL OFRECER LA PRUEBA PERICIAL, ACOMPAÑARAN EL PLIEGO QUE CONTENGAN LAS PREGUNTAS-- QUE SE FORMULARAN AL PERITO O BIEN LO REDACTARAN EN LA PROPIA AU DIENCIA, FACULTANDO AL ARBITRO PARA QUE LO ADICIONE SI LO ESTIMA NECESARIO, OBLIGANDOSE AMBAS PARTES, ATENTO AL CARACTER COLEGIADO DE DICHA PRUEBA A PRESENTAR A SUS PERITOS QUIENES EXHIBIRAN - Y RATIFICARAN SU DICTAMEN EN UN TERMINO DE CINCO DIAS HABILES,-- QUE PODRA AMPLIARSE A CRITERIO DEL ARBITRO. EN CASO DE QUE LAS - PARTES NO CUMPLAN CON LO ANTERIOR, EL ARBITRO DESIGNARA PERITO - UNICO DE LOS ADSCRITOS A ESTA INSTITUCION.- - - - -

DECIMA TERCERA.- LAS PARTES ESTAN CONFORMES EN QUE SI EL PERITO- DE ALGUNA DE ELLAS OMITIERA RENDIR EL DICTAMEN DENTRO DEL TERMI- NO QUE PARA TAL EFECTO SE SEÑALO SE LES DESIGNARA EN REBELDIA AL GUNO DE LOS ADSCRITOS A ESTA INSTITUCION; IGUAL FACULTAD TENDRA- PARA DESIGNAR EL TERCERO EN DISCORDIA, DE SER NECESARIO. - - - -

DECIMA CUARTA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE LAS NOTIFICACIONES- SE LES HARAN EN FORMA PERSONAL Y POR LISTA QUE SE FIJE EN ESTA - DIRECCION; TRATANDOSE DE LAS PERSONALES Y DE NO ENCONTRARSE EL-- REQUERIDO, SE LES DEJARA CON LA PERSONA QUE SE ENCUENTRE EN EL - ACTO DE LA DILIGENCIA, EN CASO DE NO HABER NINGUNA PERSONA, SE-- FIJARA EN LA PUERTA DEL INMUEBLE, O SE LE DEJARA AL VECINO MAS - CERCANO, LAS PARTES CONVIENEN EN QUE DEBERAN DE SER NOTIFICADOS- EN SU DOMICILIO: EL AUTO QUE ORDENA EL DIA Y HORA PARA EL DESAHO GO DE LA PRUEBA CONFESIONAL O DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS; - EL REQUERIMIENTO DE UN ACTO QUE DEBA CUMPLIRSE; EL LAUDO QUE SE- EMITA; Y CUANDO SE ESTIME NECESARIO PORQUE SE TRATE DE UN CASO - URGENTE.- - - - -

DECIMA QUINTA.- ESTAN CONFORMES LAS PARTES EN QUE AQUELLAS NOTI- FICACIONES QUE NO SE ENCUENTREN CONTEMPLADAS DENTRO DE LA REGLA-

QUE ANTECEDE, SE LES NOTIFIQUEN POR MEDIO DE LISTA QUE SE FIJA--  
RA DIARIAMENTE ANTES DE LAS DOCE HORAS EN UN LUGAR VISIBLE DE LA  
DIRECCION GENERAL DE ARBITRAJE, LA CUAL CONTENDRA UNICAMENTE EL-  
NOMBRE DE LAS PARTES Y EL NUMERO DEL EXPEDIENTE, SURTIENDO EFEC-  
TOS DE NOTIFICACION LOS ACUERDOS QUE SE PUBLIQUEN AL DIA SIGUIEN  
TE DE AQUEL EN EL QUE SE FIJE DICHA LISTA.- - - - -

DECIMA SEXTA.- CONVIENEN LAS PARTES EN QUE LAS PROMOCIONES RELA  
TIVAS A ESTE JUICIO ARBITRAL DEBERAN SER PRESENTADAS EN LA OFICIA  
LIA DE PARTES DE LA DIRECCION GENERAL DE ARBITRAJE, DENTRO DEL -  
HORARIO COMPRENDIDO DE LAS OCHO TREINTA A LAS TRECE TREINTA HO--  
RAS, SALVO LA CONTESTACION A LA DEMANDA Y EL OFRECIMIENTO DE ---  
PRUEBAS QUE DEBERA HACERSE DIRECTAMENTE ANTE EL SECRETARIO ARBI-  
TRAL, ESTANDO CONFORMES LAS PARTES EN QUE DE NO HACERLO ASI, SE-  
TENDRAN POR NO RECIBIDAS AUN HABIENDOSE PRESENTADO EN OTRAS OFI-  
CINAS DE LA PROPIA INSTITUCION.- - - - -

DECIMA SEPTIMA.- ESTAN CONFORMES LAS PARTES EN QUE AL PRESENTAR-  
DOCUMENTOS ORIGINALES YA SEA AL FORMULAR LA DEMANDA AL OFRECER -  
PRUEBAS, O EN CUALQUIER MOMENTO PROCESAL SE DEBERA ADJUNTAR FOTO  
COPIA LEGIBLE DE LOS MISMOS CON EL OBJETO DE QUE SE DEVUELVAN --  
LOS ORIGINALES PREVIO COTEJO Y CERTIFICACION QUE SE HAGA CON LAS  
FOTOCOPIAS EXHIBIDAS, PARA QUE ESTAS ULTIMAS SE AGREGUEN AL EXPE  
DIENTE.-- - - - -

DECIMA OCTAVA.- ESTAN CONFORMES LAS PARTES EN QUE SI ALGUNA DE -  
ELLAS DEJARE DE COMPARECER A LA HORA SEÑALADA PARA LA CELEBRACION  
DE LAS AUDIENCIAS, QUE DEBAN TENER VERIFICATIVO EN EL CURSO DEL-  
PROCEDIMIENTO, SOLO TENDRA DERECHO DE INTERVENIR EN LAS ACTUACIO  
NES SUBSECUENTES A SU COMPARECENCIA.- - - - -

DECIMA NOVENA.- CONCLUIDO EL DESAHOGO DE LAS PRUEBAS, LAS PAR--  
TES ESTAN CONFORMES EN QUE SE LES CONCEDA UN TERMINO DE 24 HORAS

PARA QUE POR ESCRITO, FORMULEN SUS ALEGATOS Y CONCLUSIONES.- - -

VIGESIMA.- LAS PARTES ESTAN CONFORMES EN QUE TODAS LAS ACTUACIONES PRACTICADAS EN ESTE JUICIO DEBERAN DE SER TOMADAS EN CONSIDERACION COMO ELEMENTOS DE PRUEBA AL DICTARSE EL LAUDO QUE CORRESPONDA Y ASI MISMO CONVIENEN EN QUE EL ARBITRO PODRA EN CUALQUIER FASE DEL PROCEDIMIENTO, DICTAR LOS ACUERDOS NECESARIOS PARA SUBSANAR OMISIONES EN EL MISMO, CON LA FINALIDAD DE REGULARIZARLO.-

VIGESIMA PRIMERA.- LAS PARTES CONVIENEN EN FACULTAR AL ARBITRO PARA QUE AL DICTAR EL LAUDO CORRESPONDIENTE VALORE LAS PRUEBAS OFRECIDAS EN SU CONJUNTO, ATENDIENDO A LAS REGLAS DE LA LOGICA, CON EXCEPCION DE LOS DOCUMENTOS PUBLICOS A LOS CUALES SE LES DARA PLENO VALOR PROBATORIO, RENUNCIANDO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO XX DEL TITULO PRIMERO, DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO DE COMERCIO. - - - - -

VIGESIMA SEGUNDA.- LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL UNICO RECURSO ADMISIBLE DURANTE EL PROCEDIMIENTO SERA EL DE REVOCACION, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 59 FRACCION VIII, INCISO C), PARRAFO FINAL DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, QUE DEBERA INTERPONERSE POR ESCRITO, DENTRO DE LAS VEINTICUATRO HORAS SIGUIENTES A LA NOTIFICACION DEL AUTO IMPUGNADO Y EL CUAL SERA RESUELTO POR LA PROPIA DIRECCION GENERAL DE ARBITRAJE. - - - - -

VIGESIMA TERCERA.- FACULTAN LAS PARTES A LA PROCURADURIA PARA QUE DICTE EL LAUDO EN ESTRICTO DERECHO CONFORME A LAS DISPOSICIONES APPLICABLES DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y EN SU DEFECTO, EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y PARA QUE LO EMITA EN EL MOMENTO EN QUE LAS LABORES LO PERMITAN, RENUNCIANDO POR LO TANTO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 1390 DEL CODIGO DE COMERCIO Y 87 DEL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA

EL DISTRITO FEDERAL.- - - - -

VIGESIMA CUARTA.- ACEPTAN LAS PARTES DE CONFORMIDAD QUE EL LAUDO PRONUNCIADO POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR NO ADMITIRA RECURSO ALGUNO. LA ACLARACION DEL MISMO PUEDE PROMOVERSE DENTRO DE LAS VEINTICUATRO HORAS SIGUIENTES A SU NOTIFICACION.- - -

VIGESIMA QUINTA.- LAS PARTES FACULTAN A ESTA PROCURADURIA PARA QUE, UNA VEZ QUE SE DICTE EL LAUDO ARBITRAL Y SE LES HAYA NOTIFICADO, SEÑALE DIA Y HORA A EFECTO DE QUE COMPAREZCA A MANIFESTAR SI SE HA DADO CUMPLIMIENTO CON LO EXPRESAMENTE ORDENADO EN EL -- MISMO, ESTANDO CONFORME LAS PARTES EN QUE DE NO ASISTIR A DICHA AUDIENCIA SE LES IMPONGAN LOS MEDIOS DE APREMIO PREVISTOS EN EL ARTICULO 66 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y EN -- SU CASO LA SANCION PREVISTA POR EL ARTICULO 86 FRACCION I DE LA PROPIA LEY.- - - - -

VIGESIMA SEXTA.- LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE EN CUALQUIER MOMENTO EL PRESENTE NEGOCIO ARBITRAL PUEDE TERMINAR MEDIANTE CONVENIO QUE SE EFECTUE ANTE ESTA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, SIRVIENDO DE BASE PARA LO ANTERIOR, LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 59 FRACCION VIII, INCISO C) Y E), EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 500 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. - - - - -

EN USO DE LA PALABRA LAS PARTES MANIFIESTAN COMO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: ACTOR: \_\_\_\_\_ DEMANDADO: \_\_\_\_\_

ACUERDO.- POR PRESENTES A LOS COMPARECIENTES, POR RECONOCIDAS -- SUS PERSONALIDADES EN LOS TERMINOS DE LA DOCUMENTACION EXHIBIDA, POR HECHAS SUS MANIFESTACIONES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES -- QUE PROCEDAN; SE TIENE POR DESIGNADO EL NEGOCIO QUE SE SOMETE AL ARBITRAJE, POR FIJADAS LAS REGLAS QUE REGIRAN EL PROCEDIMIENTO DEL PRESENTE JUICIO ARBITRAL. NOTIFIQUESE....."

Por lo que toca al inciso E) del PROCEDIMIENTO REFERENTE A LOS RECURSOS DE REVISION INTERPUESTOS EN CONTRA DE RESOLUCIONES DICTADAS POR AUTORIDADES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. ESTE PROCEDIMIENTO se origina cuando el consumidor o el proveedor interpone recurso de revisión en contra de alguna resolución emanada de alguna autoridad de la Procuraduría, la cual causa agravios y perjuicios al recurrente y se encuentra regulado por los artículos 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 de la Ley.

El recurso de revisión que la Ley de la materia contempla es un medio de impugnación que se otorga a las partes mediante el cual se puede obtener la revocación, modificación o nulidad de resoluciones dictadas por la autoridad responsable.

En el recurso de revisión que se indica, el recurrente hará valer los agravios que le causa la resolución impugnada y podrá ofrecer las pruebas que considere necesarias y convenientes, excepcio la confesional ( artículo 93 ). El recurso se interpondrá por escrito y dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución y se presentará ante la autoridad inmediata superior de la responsable. Al respecto cabe indicar que es de suma importancia que al interponerse el recurso, vaya éste dirigido en especial a la autoridad inmediata superior de la responsable ya que si se dirige a una autoridad distinta y no la inmediata superior se caería en el extremo de que dicho recurso sería improcedente al haberse intentado ante autoridad incompetente para resolverlo.

En fin, junto al recurso, debe acreditarse la personalidad de quién lo promueve, en caso de que no se interponga a nombre propio.

Una vez presentado, el recurso, el recurrente puede ampliar su ofrecimiento de pruebas y la exhibición de documentos hasta quince días después de la presentación del mismo ( art. 93 último párrafo ). La autoridad inmediata superior acordará -- sobre su admisión y deberá conceder al interesado un plazo no menor de ocho días ni mayor de treinta, para el desahogo de pruebas que lo ameritasen. El recurrente está obligado a presentar a sus testigos, sus dictámenes y documentos bajo la pena de que de no hacerlo dentro del término que se le conceda, la prueba -- respectiva no se tendrá en cuenta al emitirse la resolución respectiva ( artículo 94 ). Sin embargo cabe hacer la aclaración -- que el precepto 93 de la ley en cita, autoriza a que se apliquen las reglas del Código Federal de Procedimientos Civiles, para lo que no esté previsto en el capítulo " de recursos administrativos " de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y en cuanto al ofrecimiento, recepción y desahogo de pruebas, por lo que bien podemos afirmar y ejemplificar que en caso de imposibilidad del recurrente de presentar a sus testigos, los deberá citar la Procuraduría consecuentemente. También como otro ejemplo podríamos indicar, que cuando se ofreciere como prueba algún documento que obrare ante alguna autoridad distinta a la Procuraduría, ésta debe de pedir su compulsas, mediante despacho o exhorto, que dirija la Procuraduría a la autoridad respectiva, sin que se apliquen -- las reglas de que quedará a cargo del recurrente la presentación de documentos, testigos, etc...

Una vez que se hayan desahogado las pruebas ofrecidas o bien una vez que se haya hecho la recepción de pruebas -- que no ameritaren sudeshago, la autoridad que conozca del recurso, dictará la resolución que proceda dentro de los treinta días

siguientes a esa fecha y una vez dictado el mismo lo notifi-  
ca al recurrente y se procederá conforme a lo que en dicha resolu-  
ción de revisión se indique.

Cabe hacer mención que el artículo 96 de la ley-  
de la materia, establece una serie de reglas que indican cuándo  
se tendrá por no interpuesto el recurso de revisión, las cuales  
son:

- a) Cuando se presente el recurso fuera de tiempo ( art: 91 )
- b) Cuando no se haya presentado la documentación relativa a la -  
personalidad del que lo suscriba o no se haya acreditado su -  
personalidad en forma legal, dentro del plazo que se le hubie-  
re concedido para desahogar la prevención que se hubiere dic-  
tado al recurso respectivo.
- c) Cuando el recurso no aparezca suscrito o bien cuando la auto-  
ridad hubiere prevenido al recurrente para que lo firmase den-  
tro del término de quince días que corren para la interposi-  
ción del mismo y éste no lo hiciere.

Cabe señalar que el hecho de que no se recurra--  
una resolución administrativa de la Procuraduría, dentro del ---  
término a que se refiere el artículo 91 de la ley; implica que -  
las mismas se tengan como definitivas. Lo mismo sucederá en ca-  
so de que se decreta que no se tiene por interpuesto algún recur-  
so de revisión o bien cuando se resuelva el mismo. ( art. 97 ).

Desde que se interpone el recurso de revisión y -  
se inicia el procedimiento a él respectivo, se podrá decretar --  
la suspensión de la ejecución de la resolución impugnada por --  
cuanto a que se refiere al pago de las multas, siempre y cuando  
se garantice su importe en los términos del Código Fiscal de la-  
Federación y ante la Oficina Exactora correspondiente.

En caso de que se trate de suspensiones de otra clase de resoluciones administrativas o bien de sanciones que no sean multas, la suspensión sólo se otorgará, : Cuando la -- solicite el recurrente o se haya interpuesto el recurso dentro del término a que se refiere el artículo 91 de la ley; que da otorgarse la suspensión no produzca como efecto la consumación-- de actos u omisiones que impliquen perjuicios al interés social o al orden público o bien produzca como efectos la continuación de tales actos; que no se ocasionen daños y perjuicios a tercero a menos que se garanticen éstos, para el caso de obtener resolución favorable, en el monto que fije la autoridad adminis-- trativa en forma discrecional y bajo su responsabilidad y de que si se ejecuta la resolución recurrida causarían daños o perjuicios de imposible o difícil reparación en contra del recurren-- te.

## C A P I T U L O   I V

### "INTERVENCIÓN DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LOS ARRENDAMIENTOS DE CASA-HABITACION."

#### 1.- ATRIBUCIONES FORMALES.

Antes del mes de febrero de 1985, la Procuraduría Federal del Consumidor, era un organismo que fué creado a instancia del Ejecutivo Federal, presentada ante el Congreso de la Unión, organismo que ya tenía aproximadamente 10 años de existencia en nuestra sociedad, y el cual tenía el propósito en aquel entonces de equilibrar la desigualdad que existía entre los diferentes sectores sociales y principalmente la que se originaba por la desventaja de la población consumidora en general, por lo que promovía y protegía los derechos e intereses de dicho sector a través de las atribuciones que en ese entonces la Ley Federal de Protección al Consumidor le otorgaba.

Así que se obligaba en esa época a los comerciantes, industriales, los prestadores de servicios, a las empresas de participación estatal, a los organismos descentralizados y órganos del Estado, en cuanto desarrollaren actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores. A los proveedores se les consideraba que podían ser tanto personas físicas como morales que encuadraban en lo indicado líneas atrás; al comerciante se le consideraba que fuesen aquellas personas quienes hicieran del comercio su

ocupación habitual; o bien realizaran aunque fuere accidentalmente un acto de comercio si éste consistiera en una policitación - abierta realizada a través de impresos o medios masivos de comunicación y su objeto fuese la compraventa, arrendamiento de bienes MUEBLES o la prestación de servicios; y exceptuaban del sometimiento de la ley y de la Procuraduría a la prestación de servicios profesionales y los que se prestaran en virtud de un contrato o relación de trabajo.

El espíritu de la Ley Federal de Protección<sup>1</sup> al Consumidor, era el de salvaguardar la auténtica libertad del hombre, - encontrando la justicia social al dar el carácter de normas de Derecho Social a los que comprenden dicha ley y moderando la autonomía de la voluntad en relación con los actos de comercio.

Las atribuciones principales que tenía la Procuraduría en ese entonces eran:

- Representar colectivamente a los consumidores ante toda clase de proveedores de bienes y servicios.
- Representar los intereses de la sociedad consumidora, ante toda clase de autoridades administrativas, encaminándose a proteger el interés del consumidor.
- Representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales, previo mandato.
- Asesorar gratuitamente a los consumidores.
- Actuar como conciliador en las diferencias entre proveedor y consumidor.
- Actuar como árbitro para resolver las diferencias entre proveedor y consumidor, si las partes así lo desearan.
- Velar en general por eficaz cumplimiento a las normas tutelares de los consumidores, sancionando su incumplimiento.

Es decir en ese entonces la Procuraduría Federal del Consumidor, no tenía facultad alguna de intervención en asuntos relativos a la materia del arrendamiento de bienes inmuebles y - menos de tipo habitacional; el artículo 3o. de la Ley en cita -- que en ese entonces se encontraba vigente, hacía la limitación - a que me he referido, al indicar que se consideraba comerciante a las personas que realizaran determinadas actividades y que el objeto de las mismas se refiriera a " compraventa o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios "; la frase de -- " arrendamiento de bienes muebles " se refería exclusivamente a - bienes muebles y excluía a los inmuebles de cualquier tipo - familiar, mercantil, comercial, industrial, etc...; lo que originaba incompetencia o falta de aptitud de dicho organismo de conocer -- de tales actos.

Siempre se tuvo la idea de incluir a los " arrendamientos de bienes inmuebles " dentro de la esfera de atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, para considerar a dicha Procuraduría como la del inquilino y considerar comerciante a quien otorgue el uso y goce temporal de los bienes inmuebles, es decir al arrendador. En el Congreso de la Unión se topaba con el problema de que carecía de facultades para legislar en materia -- Federal, sobre la cuestión de arrendamientos, ya que el artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos - Mexicanos, establecía las materias sobre las que el Congreso de la Unión puede legislar en toda la República, y las cuales son:

" Art. 73.- El Congreso tiene la facultad :

I.-.....IX.-.....

X.- Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con -

apuestas y sorteos, servicios de banca y crédito, energía eléctrica y nuclear para establecer el Banco de emisión único, en los -- términos del artículo 28 y para expedir las Leyes de trabajo re-- glamentarias del artículo 123."

Como se puede desprender la base para legislar sobre -- la materia de protección al consumidor, fué porque el consumidor de bienes y servicios encuadraba dentro de la materia del COMER-- CIO, de nuestro País. Y los arrendamientos son considerados por -- el Código Civil y criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que son actos civiles y no de comercio, en base a una vie ja tradición Jurídica que arranca desde tiempos de los Romanos;-- de ahí la imposibilidad con la que se encontraba el Congreso de -- la Unión, para legislar en esta materia.

Sin embargo, debido al problema social que se ha veni-- do configurando día con día, por la falta de vivienda para la po-- blación y más en el Distrito Federal, que es donde se encuentra -- concentrada la mayor parte de la gente de nuestro País; se ha agu-- dizado la situación del arrendamiento de tipo habitacional y ha-- empezado a ser un problema de mayores dimensiones; por lo que -- en vista de lo anterior en el año de 1983, la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, acordó en pleno constituir una Comisión Especial sobre Inmuebles en arrendamiento, que estudiara a fondo las siguientes situaciones: Las causas del problema habitacional en nuestro País, y más específicamente en el Distrito Federal; -- las Leyes que al respecto se adecuaban; la problemática real de la Ciudad de México, los organismos creados que tuviesen alguna-- relación con la situación, etcétera.... a efecto de que se propu-- siera una iniciativa ante el Congreso de la Unión, que intentara en buena medida, si no resolver el problema, disminuirlo un poco.

A raíz del trabajo que realizó dicha comisión de la --  
Cámara de Diputados se obtuvieron conclusiones bastante intere--  
santes las cuales ya he hablado en el capítulo segundo de esta --  
tesis; y se crearon reformas y adiciones a las disposiciones ---  
legales vigentes en nuestro País, que trataban sobre el problema  
de vivienda HABITACIONAL. Dichas reformas y adiciones se efectua  
ron con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arren  
datarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y los  
arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la -  
relación jurídica que se establece por virtud de un contrato de  
arrendamiento de fincas destinadas a la habitación y se crearon -  
de igual manera con el objeto de estimular la inversión de los --  
sectores público, social y privado para la creación de mayores --  
viviendas y en especial de arrendamiento.

Los ordenamientos legales reformados y adicionados, --  
fueron:

- 1.- El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y -  
para toda la República en materia federal.
- 2.- El Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.
- 3.- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común  
del Distrito Federal.
- 4.- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los --  
Trabajadores al Servicio del Estado.
- 5.- La Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 6.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmue--  
bles para el Distrito Federal.
- 7.- La Ley del Notariado del Distrito Federal.
- 8.- La Ley Federal de Vivienda.
- 9.- La Ley de Obras Públicas.

- 10.- La Ley del Desarrollo Urbano del D.F.
- 11.- El Reglamento de Construcciones para el D.F.
- 12.- La Ley del Impuesto sobre la Renta.
- 13.- La Ley de Ingresos de la Federación.

Las Reformas y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación número 26 tomo CCCLXXXVIII, del día siete de febrero de 1985; y las cuales consisten concretamente a los siguientes artículos :

" Art.2.- ..... Así mismo quedan obligados al cumplimiento de esta ley, los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

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

" Art. 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 uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto."

" Art. 30.- .....Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley."

" Art. 37 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege así mismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación."

" Art. 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."

Como - podemos observar, dichas reformas y adiciones indicadas se ajustan a los fines que persigue la ley respectiva; si bien es cierto que el artículo 1o. de la citada ley establece que la misma regirá en toda la República, y que tiene el carácter de orden público e interés social, bien podemos desprender que el legislador de 1984-1985 originó la excepción a la regla anterior al establecer que el ámbito de validez de la ley en cita, era exclusivamente en materia de arrendamiento inmobiliario habitacional sobre el Distrito Federal y consecuentemente la Procuraduría Federal del Consumidor, sólo tiene facultades para intervenir en esta materia en la Ciudad de México; y las facultades que tuvo -- el Congreso de la Unión, para legislar en esta materia sólo en -- el Distrito Federal, se desprende de lo establecido por el artículo 73 fracción VI, de la Constitución Política de los Estados - Unidos Mexicanos, que establece:

" Art. 73.- El Congreso tiene la facultad :

I.-.....V.-.....

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

— Ahora bien, analizando las atribuciones formales que se le otorgaron a la Procuraduría Federal del Consumidor, en los artículos antes transcritos, desprendemos los siguientes comentarios:

\* Al artículo 2o.- Podría desprenderse del mismo que sólo los ---

arrendadores y arrendatarios estan obligados a la ley que nos ocupa; y podríamos deducir que los subarrendadores y subarrendatarios no lo estan, y con justa causa porque dicho precepto es muy preciso " arrendadores y arrendatarios ", sin embargo el legislador salva el error en el artículo 3 bis.

- \* Al artículo 3 bis.- En este precepto no obstante que vuelve a indicarse las palabras arrendador y arrendatario, se establece que se encuadra a todas aquellas personas que de acuerdo a disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, se han obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto; por lo que consecuentemente podemos indicar que se engloban a los subarrendadores y subarrendatarios, por estar estos sujetos, previstos en el Código Civil, como individuos que se obligan recíprocamente en los mismos términos que un arrendador y un arrendatario.

De los dos artículos anteriores, desprendemos claramente que sólo los arrendamientos habitacionales son los que la ley prevee entren en su ámbito; es decir excluye a los arrendamientos de inmuebles de tipo comercial, industrial, rural.

- \* Al artículo 30.- La adición formulada a dicho artículo, indica que los pagos hechos en exceso son recuperables en los términos de la ley de Protección al Consumidor. Es decir que se podrán recuperar causando un interés moratorio máximo a que se refiere el artículo 23 y que solamente la Procuraduría intervendrá por virtud de queja del consumidor arrendatario pudiéndose sancionar administrativamente al proveedor arrendador, si no devolvió el excedente cobrado después de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que el quejoso arrendatario le reclamó su de-

volución.

Es decir la Procuraduría interviene a instancias del consumidor arrendatario y se debe de seguir el procedimiento a que se refiere el artículo 59 fracción VIII; y si seguido su trámite hasta resolución, la Procuraduría resuelve que si existe violación del proveedor arrendador, al artículo 30 de la Ley por no haber devuelto el excedente pagado por el consumidor; en tonces se podrá hacer acreedor a las sanciones a que se refiere el artículo 86 de la Ley. Como consecuencia de lo anterior explicado, entendemos que la intervención de la Procuraduría, es como un órgano de presión hacia el proveedor, para hacerlo cumplir indirectamente en caso de violaciones a la ley y todavía podemos agregar que la Procuraduría tiene la posibilidad de que en caso de incumplimiento a sus resoluciones, pueda denunciar ante las autoridades competentes, el delito de desobediencia a un mandato de autoridad; no hay que confundirse en el sentido de que la Procuraduría resolvió el asunto a favor del consumidor y que si éste devolvió el dinero, fué por mandato del organismo, si la Procuraduría consideró que el proveedor había violado la ley es simplemente una interpretación subjetiva de la misma, basada en las pruebas que tuvo a su alcance (que bien puede impugnarse dicha resolución por medios legales) y su primordial es sancionar al proveedor por su conducta violatoria de la ley; mas sin embargo no puede condenar al mismo a la devolución del dinero por no tener facultades jurisdiccionales; y lo que normalmente sucede es de que si se devuelve el dinero pagado en exceso es para evitar que se le siga sancionando al proveedor administrativamente y evitar se encuadre la conducta del mismo en disposiciones de carácter penal por un incumplimiento-

y desacato reiterado.

- \* Al artículo 57 bis.- Dicho precepto nos indica que los derechos de los arrendatarios de inmuebles habitacionales, serán protegidos por la Procuraduría Federal del Consumidor.

¿ Qué es lo que debemos de entender de lo anterior ? -  
Que en forma general la Procuraduría amparará, favorecerá, defenderá los derechos de los inquilinos habitacionales y ¿ Cuáles son esos derechos ?

Principalmente los que la Procuraduría ve, son los que están establecidos en los artículos 2448, 2448-A, 2448-B, 2448-C, 2448-D, 2448-E, 2448-F, 2448-G, 2448-H, 2448-I, 2448-J, 2448-K--2448-L; que engloban parte del capítulo IV del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, para el Distrito Federal; sin embargo cabe hacer mención que dichos artículos no son solo los que se refieren a los derechos de los arrendatarios sino que existen varios más y al respecto me remito al punto 6, del Capítulo Primero de este trabajo, y al punto 2 del Capítulo Segundo del mismo; donde ampliamente traté sobre los mismos.

En consecuencia, la Procuraduría, defenderá administrativamente al consumidor arrendatario habitacional, de los abusos, violaciones y demás situaciones que sean similares y que realicen los proveedores arrendadores en perjuicio de los derechos de los primeros; y nos preguntamos ¿ Cómo se realiza dicha defensa de derecho ? y la respuesta nos la da el artículo 59 bis que se comenta a continuación.

- \* Al artículo 59 bis.- Este precepto indica que las atribuciones que tiene la Procuraduría de representación, vigilancia y tutela de derechos de los consumidores a que se refiere el artículo

59 de la ley son las mismas para los asuntos que trate sobre los inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, en relación con los arrendatarios-consumidores.

Consecuentemente nos tenemos que remitir al artículo 59 de la ley de la materia, aplicándole la modalidad de que -- tratará y se referirá a asuntos de arrendamientos inmobiliarios habitacionales; Así que resulta que la Procuraduría tiene al respecto, las siguientes atribuciones :

- 1.- Representar los intereses de la población consumidora-arrendataria ante toda clase de autoridades administrativas, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan, encaminados a proteger el interés--del consumidor-arrendatario.
- 2.- Representar colectivamente a los consumidores-arrendatarios ante entidades y organismos públicos o privados y ante los proveedores de bienes, arrendadores.
- 3.- Representar a los consumidores-arrendatarios ante autoridades jurisdiccionales, previo el mandato correspondiente, -- cuando a juicio de la Procuraduría, la solución que pueda darse al caso planteado, llegase a trascender al tratamiento de intereses colectivos.
- 4.- Proporcionar asesoría gratuita a los consumidores arrendatarios, a través de la Dirección General de Arrendamiento inmobiliario.
- 5.- Procurar la satisfacción de los derechos de los consumidores-arrendatarios, conforme a los procedimientos siguientes:
  - a) Recibir las quejas y reclamaciones que interpongan los--consumidores arrendatarios con base a la Ley Federal de Pro

tección al Consumidor; al Código Civil para el Distrito Federal y disposiciones legales aplicables a los arrendamientos inmobiliarios habitacionales a través de la Dirección General de arrendamiento inmobiliario; requiriendo al proveedor arrendador para que rinda un informe por escrito sobre los hechos de la queja, el cual deberá rendir en un plazo de cinco días hábiles o bien en la fecha que se señale por parte de la Dirección indicada de la Procuraduría. Llegado el informe en tiempo en cualquiera de las dos vías antes indicadas, la Procuraduría verá si el proveedor está dispuesto a satisfacer la queja o reclamación del consumidor arrendatario y en caso de que así sea, se dará por terminada la queja, previa comprobación de la satisfacción del consumidor arrendatario al respecto.

b) De no desprenderse del informe que la reclamación del arrendatario se satisfaga, se citarán a las partes para que se pueda llevar a cabo una audiencia de conciliación; y en caso de que en esta audiencia no comparezca el arrendatario se le tendrá por desistido de su reclamación y no podrá presentar otra igual; y se le dejarán a salvo sus derechos; pero en caso de que justifique su inasistencia se podrá solicitar de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación.

c) Pero si el arrendatario y el arrendador asistiesen ambos a la audiencia y no se lograre conciliación alguna; la Procuraduría a través de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, invitará a las partes para que de común acuerdo la designen arbitro ya sea en AMIGABLE COMPOSICION o en

ESTRICTO DERECHO, como lo quieran las mismas, y en caso -- de que acepten, se hará constar en el acta el compromiso-- arbitral. En amigable composición se fijarán las cuestio-- nes que se deberán resolver y que son objeto del arbitraje y la Procuraduría resolverá en conciencia y buena fé guardada, sin sujeción a alguna regla legal para su resolución pero guardando y observando las formalidades esenciales del procedimiento y la resolución que se dicte solo admitirán-- como recurso, su aclaración.

Cuando opte por el juicio arbitral, de estricto dere-- cho, las partes formularán el compromiso arbitral en el que fijarán igualmente las reglas del procedimiento que conven-- cionalmente establezcan, a las que se aplicarán supletoria-- mente el Código de Comercio, y a falta de disposición en el mismo las reglas del Código procesal civil, para el Distri-- to Federal.

Las resoluciones que llegasen a dictarse durante el -- procedimiento en este tipo de juicio, sólo admitirán el --- recurso de revocación y los laudos no admitirán ningún re-- curso si así lo admiten las partes. Es conveniente indicar-- que casi no existen juicios arbitrales ante la Procuraduría referentes a arrendamientos habitacionales; y lo que se es-- tila es evitar llegar al compromiso arbitral en la realidad.

d) En caso de que el arrendador no asistiera a la audiencia de conciliación indicada, o bien no hubiese habido concilia-- ción ni compromiso arbitral, entonces la Procuraduría anali-- zará los hechos motivos de la reclamación para determinar-- a su conciencia si implican posible violación a la Ley Fede

ral de Protección al Consumidor, y en caso de que se concluya que no hay violación alguna se dejarán a salvo los derechos del arrendador y arrendatario, para que los puedan -- ejercer ante la jurisdicción ordinaria. Pero en caso de -- que se desprenda violación alguna se dará al arrendatario y proveedor un término de diez días hábiles comunes a ambas -- partes, para que rindan las pruebas y formulen alegatos, -- Pruebas que deberán ofrecerse y desahogarse de acuerdo al -- Código de Procedimientos civiles para el distrito federal-- por estar frente a una cuestión de competencia local de la Procuraduría; y una vez que se hayan desahogado las pruebas-- que así lo ameriten en forma especial, la Procuraduría dete~~r~~minará si existió o no violación del arrendador en base a -- las pruebas, circunstancias y demás elementos de juicio o -- decisión; dentro del término de quince días hábiles. Al dic~~t~~ar la resolución que determine lo anterior que por ciertos-- es por conducto de la Dirección General de Resoluciones Ad-- ministrativas se dejarán a salvo los derechos del proveedor y consumidor, según sea el caso, para que los ejerciten ante la Jurisdicción ordinaria común o bien llamada normal.

Cabe agregar que la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, podrá ordenar la práctica de las inspecciones verificaciones y peritajes que se requieran para poderse -- resolver una reclamación ( artículo 59 fracción VIII inci-- so i) y punto quinto del acuerdo del Procurador del doce -- de agosto de 1987. ).

e) En caso de que el arrendador y el arrendatario hayan -- efectuado ante la Procuraduría algún tipo de reconocimien--

to respecto de sus obligaciones, por escrito y que hayan--  
sido aceptadas por su contraparte; éstos los obligan de --  
pleno derecho. Así que si bien celebran ante la Procuradu-  
rfa cualquier tipo de convenio éste los obliga de pleno --  
derecho así como los laudos que se dicten y tran apareja--  
da su ejecución, la que se podrá promover ante los Tribunal  
les competentes en forma inmediata en la Vía de apremio o-  
en juicio ejecutivo, a elección del interesado y la Procu-  
radurfa podrá vigilar el cumplimiento de las obligaciones-  
contraídas en los convenios.

f) Las quejas de los arrendatarios podrán presentarse den-  
tro de un plazo de un año a partir de la fecha en que se -  
haya recibido o debió recibirse el bien, se haya disfrutado  
o debió disfrutarse de algun derecho.

g) La Procuradurfa puede recibir billetes de depósito, ex-  
pedidos por Nacional Financiera S.N.C.; de los cuales el --  
arrendatario normalmente utiliza para consignar sus rentas-  
o demás obligaciones pecuniarias a que se haya obligado con  
el arrendador; y la Procuradurfa solamente los entregará al  
beneficiario arrendador debidamente endosados una vez con-  
cluido el procedimiento antes indicado.

Es conveniente indicar que las atribuciones a que se -  
refiere este punto 5, y sus incisos de ninguna manera le --  
dan a la Procuradurfa funciones jurisdiccionales como sue-  
le confundirse y al respecto transcribo ejecutoria del Tri-  
bunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que -  
reafirma lo indicado:

" COMPETENCIA, LA RESOLUCION INTERLOCUTORIA DEL TRIBUNAL DE ALZADA QUE DECLINA LA, EN FAVOR DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, ES UN ACTO DE IMPOSIBLE REPARACION RECLAMABLE EN AMPARO IN DIRECTO.- Es imposible jurídicamente que la Procuraduría Federal del Consumidor, acepte la competencia para conocer de un juicio sobre prórroga de contrato de arrendamiento, dado que carece de ella para conocer de cualquier controversia judicial, ya que únicamente las autoridades judiciales, atenta la división de poderes consagrada en la Constitución General de la República y la de los Estados que la integran compete, de acuerdo con su organización, dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernados y entre éstos y las distintas autoridades; la Procuraduría referida al intervenir como amigable componedor en los conflictos que surjan entre los arrendatarios y los arrendadores, lo hace como cualquier árbitro privado designado voluntariamente por las partes, sin que en ningún caso el Procurador tenga facultades para ejecutar sus decisiones, porque no actúa como autoridad jurisdiccional, por tanto, es indudable que la resolución del Tribunal de Alzada que determina declinar la competencia en favor de dicha autoridad administrativa, tiene el carácter de irreparable, y, por ende, en los términos de la fracción IV del artículo 114 de la Ley de Amparo es reclamable en amparo indirecto o binstan-- cial. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIR-- CUITO. Amparo en Revisión número 1103/89. Claudio Augusto Magallón García. Unanimidad de votos. 13 de septiembre de 1989. Ponente -- José Rojas Aja. Secretario Jesús Casarrubias Ortega."

6.- Denunciar ante las autoridades administrativas competentes -- violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a -- otras disposiciones legales que lleguen a su conocimiento:

Independientemente de lo anterior tenemos que los puntos QUINTO y SEXTO del acuerdo del Procurador Federal del --- Consumidor de fecha doce de agosto de 1987; establecen una se -- rie de atribuciones que con fundamento en el artículo 60 frac -- ción VI de la Ley, delega el Procurador a la Dirección Gene -- ral de Arrendamiento Inmobiliario y a la Dirección General -- de Resoluciones Administrativas; las cuales estan contenidas -- en el artículo 65, 66, 86 fracción I, 87 y 88 de la ley invo -- cada y que consisten:

A.- En poder requerir a las autoridades, arrendadores y arren -- datarios, proporcionen en un plazo no mayor de quince días o -- en el que se les señale los datos e informes que solicite por

escrito y que sean conducentes para el desempeño de su función.

B.- En emplear las medidas de apremio siguientes, para el debido desempeño de sus funciones:

- \* Multa hasta por el importe de cien veces el salario mínimo general diario del D.F., y en caso de persistencia en la infracción, multar por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato respectivo y en caso de reincidencia, duplicar la multa sin que exceda en cada caso del triple -- de quinientas veces el salario mínimo general diario vigente del D.F.
- \* Auxilio de la fuerza pública.
- \* En caso de insuficiencia de los apremios anteriores se procederá en contra del rebelde por delito de desobediencia -- a un mandato legítimo de autoridad.

C.- Sancionar las infracciones a lo dispuesto por los artículos 14, 20, 27, 30, 38, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, 59, 63, 64, 65, 79 y 81 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que se encuadre a los arrendamientos de inmuebles habitacionales, con:

- \* Multa hasta de 500 veces el Salario Mínimo General diario del D.F., y en caso de persistencia multar por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato.

D.- En caso de reincidencias de infracciones a que se refiere el punto anterior se duplicarán las multas sin que en cada caso de duplicidad su monto exceda del triple de 500 veces el Salario Mínimo General diario vigente del D.F.

Debiéndose recordar que como reincidencias se entien--

den cada una de las subsecuentes infracciones a un precepto-determinado cometidas dentro de los dos años siguientes a la fecha en que se hizo constar la infracción precedente, la---cual tuvo que haber sido confirmada necesariamente.

Por último podemos indicar también, que el Procurador Federal del Consumidor, por virtud del punto SEPTIMO del acuerdo del día doce de agosto de 1987, delega una serie de atribuciones al Director General del Registro Público de Contratos de Adhesión que de alguna manera dan la pauta para que dicha Dirección tenga la facultad de intervenir en cuestiones de arrendamientos irmobiliarios habitacionales. Delegación de atribuciones a que se refieren los artículos 27, 59 fracción XIII, 63, 64, 65, 66, 86 -- fracción I, 87 y 88 de la Ley.

Lo anterior consiste en lo siguiente:

En nuestra actualidad la formalización de las obligaciones de las partes de un contrato de arrendamiento habitacional se hace a través de un documento. Normalmente son los arrendadores quienes se encargan de esta situación ( art. 2448-F, del Código Civil ) y digo normalmente, porque no es siempre, es decir pueden existir arrendadores que no se preocupen en formalizar por escrito sus contratos y sea el arrendatario quien lo haga, en -- fin, como recordaremos hablamos de esta situación en el capítulo segundo en su tercer punto, de este trabajo.

El hecho es de que dada la infinidad de gente que se dedica a dar en arrendamiento inmuebles para habitación, es muy normal que existan " machotes " de dichos contratos; y es de este detalle del cual la Procuraduría toma la base para intervenir a través de su Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión, y vigila que los " contratos de arrendamiento de ---

adhesión " no contengan cláusulas contrarias a la ley y sean --- aprobados los "machotes" para el efecto de Registrarlos ante la misma; también dicha Dirección tiene la atribución de aplicar --- las sanciones por el uso de contratos de adhesión no aprobados-- previamente; sanciones a que se refieren los artículos 86 frac-- ción I, 87 y 88 de la ley.

Para el efecto de la aprobación que he indicado, dicha Dirección tiene la atribución de requerir a los proveedores-arrendadores la presentación de documentos que utilicen en sus actos-- arrendaticios, para que los puedan revisar y puedan aprobar los - contratos e inscribirlos, bajo el apercibimiento a los mismos -- de ejercer los medios de apremio a que se refiere el artículo 66- de la ley.

En fin, sobre este tema en especial nos dedicaremos -- en los puntos faltantes, considerando que estas son las atribucio- nes formales que la Procuraduría a través de sus autoridades goza respecto de los arrendamientos de casa-habitación.

## 2.- LA PRAXIS ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La Praxis ante la Procuraduría Federal del Consumidor viene a ser mas que nada la real intervención que se da ante dicho organismo en los problemas que surgen de los arrendamientos de casa-habitación; es decir ¿ Cómo es que la misma actúa realmente ?

Los problemas que pueden surgir de los inmuebles destinados a la habitación los podemos dividir por razón de la autoridad de la Procuraduría que los conoce y solo son dos:

- 1.- Todos aquellos asuntos que surgen por virtud de una relación-jurídica de arrendamiento y de los cuales el principal perjudicado es el quejoso-consumidor-arrendatario; dichos conflictos los conoce la DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.
- 2.- Los asuntos que surgen por virtud de la calidad de una persona como arrendador-propietario-proveedor, por la utilización de contratos de arrendamiento modelos, en sus operaciones de carácter civil.

Por lo que respecta al primer punto, relacionado con los asuntos surgidos por las relaciones jurídicas existentes entre proveedor arrendador y consumidor arrendatario, podemos indicar lo siguiente:

El inicio de la intervención de la Procuraduría en este tipo de asuntos en realidad surge, cuando un inquilino de un inmueble de tipo habitacional se siente perjudicado en sus derechos por parte de su arrendador y recurre ante la Procuraduría Federal del Consumidor en busca de JUSTICIA SOCIAL o en otras palabras en busca de que dicho organismo intervenga para obligar al proveedor arrendador a respetar los derechos del inquilino y a cumplir con sus obligaciones. La mayoría de los arrendatarios que recurren ante la Procuraduría, son gente que carece de asesoría legal y tienen la idea de que dicho organismo actuará como Juez justo y podrá imponer su imperio de autoridad para obligar al incumplido arrendador a otorgar las pretensiones que el inquilino busca.

Las razones por las que el consumidor arrendatario, recurre a la Procuraduría pueden ser de muy diversos tipos; las más comunes son :

- a) Porque el arrendador pretende no respetarle el tiempo forzoso del arrendamiento que se estipuló y como consecuencia la desocupación de la localidad.
- b) Porque el arrendador se niega a otorgarle al arrendatario su contrato de arrendamiento debidamente sellado ante la Tesorería del Distrito Federal.
- c) Porque el arrendador se niega a recibirle las rentas al inquilino.
- d) Porque el arrendador pretende que el inquilino desocupe la vivienda sin otorgarle la prórroga de ley.
- e) Porque el arrendador pretende aumentarle la renta al inquilino durante la vigencia del contrato forzoso.
- f) Porque el arrendador pretende aumentarle la renta de manera exagerada al inquilino vencido el contrato y no de acuerdo con lo establecido por la ley.
- g) Porque el arrendador pretende aumentarle la renta de manera exagerada al inquilino, vencida la prórroga y no de acuerdo a lo establecido por la ley.
- h) Porque el arrendador le niega los servicios indispensables que necesita una localidad para darse en arrendamiento ( agua, baño, desague, etc...)
- i) Porque el arrendador le suprimió, quito o despojó al inquilino de alguno o algunos servicios que gozaba como son el agua, el gas, el teléfono, interfone, etc...
- j) Porque el arrendador pretende cobrarle al inquilino más dinero de lo que esta obligado este último a pagar.
- k) Porque el arrendador no le respetó o no le quiere respetar al inquilino su derecho de preferencia en arrendar la localidad frente a terceros.

- l) Porque el arrendador no le respetó o no le quiere respetar al inquilino su derecho del tanto para adquirir la finca arrendada.
- m) Porque la localidad arrendada, no reúne las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley.
- n) Porque el arrendador no entrega la localidad arrendada en las condiciones pactadas o bien para servir para el uso de habitación.
- ñ) Porque el arrendador no le otorga por escrito el contrato de arrendamiento al inquilino.
- o) Porque el arrendador rehusa como fiador a persona aceptada por la ley, para tales efectos.
- p) Porque la renta se pretende cobrar en moneda de otro tipo (normalmente dólares y al tipo de cambio vigente cada mes ).
- q) Porque el arrendador no realiza las reparaciones y trabajos necesarios para la conservación de la localidad arrendada.
- r) Porque el arrendador estorba o impide sin causa justificada el uso pleno y total de la localidad.
- s) Porque el arrendador impide el uso pacífico de la localidad, al arrendatario.
- t) Porque el arrendador no respondiera de los vicios o defectos ocultos de la localidad que hicieran que no se pudiera usar la misma.
- u) Porque el arrendador se negase a devolver el depósito o saldo que tuviese a su favor el arrendatario, al terminar el arrendamiento.
- v) Porque el arrendador no realizare los servicios adicionales que pagare el arrendatario como pueden ser limpieza, decoración, etc....

- w) Porque el arrendador se negare a cubrir el costo de las mejoras que el inquilino efectuó en la finca arrendada en los casos en que el arrendador tuviese la obligación de cubrirlas.
- x) Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de renta.
- y) Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de pago del mantenimiento que cubre el inquilino.
- z) Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de pago de los gastos de cobranza que cubre el inquilino.
- a') Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de pago del servicio de agua que paga el inquilino.
- b') Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de pago del consumo del servicio telefónico que paga el inquilino.
- c') Porque el arrendador se abstiene de otorgar los recibos de pago del servicio de gas que cubre el inquilino.

Así pues, una vez que el arrendatario acudió a la Procuraduría a presentar su queja o reclamación en contra del arrendador por virtud de violaciones de este último a los derechos del quejoso; la Procuraduría lo que hace realmente es asesorar primeramente al inquilino sobre el aspecto legal de su problema; posteriormente levanta una queja o reclamación por escrito por conducto del personal adscrito a la Procuraduría, el cual indica las pretensiones que se persiguen dándole forma legal a la queja del consumidor.

A continuación transcribo íntegras dos redacciones de quejas que fueron interpuestas ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por parte de quejosos arrendatarios, las cuáles fue--

ron elaboradas por personal de dicho organismo:

" Con fecha 10. de noviembre de 1988, celebré contrato de arrendamiento con mi arrendador respecto del departamento - que habito, ámbos señalados al rubro, pactándose una renta mensual de 180,000.00 de la que me encuentro al corriente. Es el caso que mi arrendador no me ha querido recibir la renta desde el mes de julio del presente año y me exige que desocupe el departamento lo más pronto posible. Motivo por el que solicito la intervención de esta Procuraduría, para que cite a mi arrendador y lo requiera : a) Me respete el término de un año, que para todo contrato de arrendamiento establece la ley como mínimo; y b) Al vencimiento del contrato me conceda la prórroga legal que hasta por dos años tengo derecho o bien celebremos un nuevo contrato de arrendamiento y en cualquiera de ambos casos el incremento a la renta sea el permitido por la ley. Lo anterior lo fundo en los artículos 2448, 2448 C, 2448 D, 2448 I y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, así como los artículos 1,2,3,3 bis 57,57 bis, 59, 59 bis, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Quejosa.- Virginia Salazar González. " (1)

" Con fecha 10. de abril de 1988, celebré contrato de arrendamiento para casa-habitación con el proveedor arrendador - que se cita al rubro, pactándose como renta mensual, la cantidad de 170,000.00 misma que he pagado oportunamente y a la fecha me encuentro al corriente.

-----  
(1) Queja Administrativa seguida ante la Procuraduría Federal del Consumidor. por Virginia Salazar González. Expediente número 25166/89, foja 1.

Con fundamento en los artículos 2448, 2448 C, 2448 D-- párrafo segundo y demás relativos del Código Civil vigente para - el Distrito Federal, vengo en tiempo y forma a solicitar la renovación o prórroga de contrato con el incremento legal, ya que -- recientemente mi arrendador me notificó que para el caso de la -- renovación del mismo tendría que cubrir una renta mensual por la cantidad de 350,000.00 lo que considero improcedente y contradictorio de acuerdo a lo que establece la ley.

Motivo por el cual solicito la intervención de esta H. Procuraduría para que por medio de su conducto se cite a mi arrendador y se le requiera la renovación o prórroga del contrato con el incremento que la ley establece.

Quejosa.- América Ivonne Hernandez Santizo." (2)

En las dos quejas transcritas se advierte cómo se solicita el requerimiento a la autoridad administrativa para con el proveedor a fin de que cumpla con sus obligaciones. La Procuraduría esta sólo facultada para requerir al proveedor para que rinda un informe sobre los hechos materia de la queja.

Sin embargo, una vez que se "transcribe" el reclamo del -- consumidor en el formato de la Procuraduría en donde se -- anotan todos los datos generales de las partes; se puede observar que el mismo lleva impreso un párrafo dirigido al proveedor en -- los siguientes términos:

" En atención a la reclamación presentada en esta Procuraduría por el Consumidor al rubro citado y de la cual se le co rre traslado con la copia que aparece al reverso, con fundamento-

-----  
(2) Queja Administrativa seguida ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Direcc. Gral. de Arrend. Inmob. Exp.- 8775/89.

en el artículo 59 fracción VIII inciso a) de la Ley Federal de --  
Protección al Consumidor, se le requiere para que presente el día  
y hora señalado y rinda un informe por escrito y por duplicado so-  
bre los hechos materia de la reclamación y manifieste si esta dis-  
puesto o no a satisfacer la queja, apercibido de que en caso de -  
incumplimiento se le impondrán los medios de apremio a que se re-  
fiere el artículo 66 fracción I de la Ley de la materia, consis--  
tente en una multa por la cantidad de \_\_\_\_\_ equivalente a \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ veces el Salario Mínimo vigente en el Distrito Federal."

Así mismo observamos que se requiere al proveedor para  
que rinda un informe sobre los hechos de la reclamación insertán-  
dose una modalidad que va más allá de las facultades de dicho or-  
ganismo, al requerir el informe por escrito y por duplicado. Esto  
no está contemplado en el artículo 59 fracción VIII inciso a); en  
consecuencia deducimos que esta intervención de la Procuraduría--  
Federal del Consumidor es de hecho, ya que no la faculta la Ley -  
a pedir el informe por duplicado y consecuentemente dicho reque--  
rimiento es ilegal por ir fuera del orden jurídico; Ahora bien --  
ésto origina que en el caso de que un proveedor rindiese el info-  
rme por escrito en sólo original, la Procuraduría tiene el funda--  
mento de imponer la medida de apremio respectiva; pero ésto no --  
significa que su actuación sea correcta y legal; ya que realmente  
es una actuación totalmente incorrecta y fuera de la ley; pudien-  
dose impugnar a través del Recurso de Revisión que se interponga  
ante la autoridad respectiva de dicho organismo, para que la mis-  
ma revise y dicte la resolución correspondiente ajustada conforme  
a derecho.

Ahora bien, una vez que al proveedor lo hicieron com-  
parecer al procedimiento, éste debe comparecer en forma personal

o bien por conducto de apoderado, pero con la situación de que a juicio de la Procuraduría el apoderado debe tener facultades de administración para poder tratar el asunto ante dicha dependencia, de otro modo la Procuraduría desestima el mandato, aun que sea general ya que carecería de facultades administrativas en un asunto de carácter administrativo; y además el mandato -- deberá constar en escritura pública ya que no se admite que se celebre el mismo ante dicha Procuraduría, ante sus funcionarios y empleados; por situaciones políticas y según criterio de la misma, ya que es la Procuraduría del Consumidor y no del Proveedor, por lo que "entre más trabas y obstáculos le impongan al proveedor arrendador, mejor se desempeñan sus funciones. "

Una vez que se compareció, la Procuraduría recibe el informe y una copia del mismo se la da al consumidor-inquilino, para que éste se entere de su contenido; acto seguido la Procuraduría otorga el uso de la palabra al proveedor arrendador quien manifiesta lo que a su derecho convenga en ese momento que normalmente lo que se hace es ratificar el informe rendido y alegar una situación que se considere conveniente; posteriormente se le da el uso de la palabra al consumidor-inquilino para que manifieste lo que a su derecho convenga; situación que se realiza pero a través del conciliador de dicho organismo descentralizado.

Es decir, aparentemente en el acta de audiencia, aparece que el consumidor manifiesta y pide una serie de situaciones; pero en realidad y muy comunmente, la persona que habla y hace las manifestaciones es el conciliador; y algo muy común es cuando se solicita al proveedor la entrega del contrato de arrendamiento registrado ante la Tesorería del Departamento del Dis-

trito Federal y ante la Dirección General del Registro Público - de Contratos de Adhesión y la Procuraduría acuerda dicha solicitud de conformidad; lo curioso es que tanto la solicitud como -- el acuerdo de la misma, lo hicieron en realidad una sola persona - el conciliador - y no como aparece en el acta respectiva que su puestamente hace la solicitud el consumidor-arrendatario y que-- la misma es acordada por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Para poder tener una mejor idea de lo anteriormente- indicado transcribo a continuación las partes respectivas de una audiencia levantada ante la Procuraduría, en la que se despren-- den dichas situaciones:

" En la Ciudad de México, D.F., siendo las 13:00 ho-- ras del día dieciocho de enero de 1988, día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de rendición de informe, a - que se refiere el artículo 59 fracción VIII inciso a) de la Ley- Federal de Protección al Consumidor, ante la presencia del Direc-- tor de Area de Arrendamiento Inmobiliario, Licenciado Clemente - Sandoval Alvarez, auxiliado en este acto por el C. Conciliador - Hilario González Barrientos..... en uso de la palabra el consumi-- dor al rubro señalado, manifiesta : Que ratifica su queja presen-- tada ante esta Institución..... y que hasta el día de hoy no se me ha entregado mi copia de contrato debidamente sellada a tra-- vés de la Tesorería del D.F., por lo cual solicito ante esta Ins-- titución, que se me haga entrega de mi copia del contrato de --- arrendamiento de fecha 10. de Noviembre de 1987, y debidamente - requisitada conforme a la ley y aprobada por la Dirección Gene-- ral del Registro Público de Contrato de Adhesión, de esta Insti-- tución, ya que dicho contrato de arrendamiento es de machote.---

ACUERDO.- Téngase por presentados al compareciente...y para --

que esta autoridad pueda proveer conforme a derecho, se requiere a la parte proveedora arrendadora, con fundamento en el artículo 65 y 79 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para que exhiba copia del contrato celebrado entre las partes, debidamente registrado ante la Tesorería del Distrito Federal, autorizado por la Dirección General del Registro Público de Contratos de -- Adhesión de esta Institución, ya que dicho contrato es de machote, mismo que se encuadra dentro del artículo 63 del ordenamiento legal invocado, por lo que se suspende la presente, debiéndose continuar para el día dieciocho de febrero de 1988 a las 9:30 horas, del día y hora que deberán comparecer las partes, apercibida la arrendadora que en caso de no comparecer así como de no exhibir las pruebas documentales solicitadas, será acreedora a la medida de apremio establecida en el artículo 66 fracción I, de la Ley de la materia, con multa de cien veces el salario.."(3)

Una vez que se pudo agotar la primera audiencia, se analiza el informe y si del mismo se desprende la oposición de excepciones como la de incompetencia, la de conexidad, litispendencia, falta de personalidad, etc....que normalmente se interponen; resueltas éstas se procede a llevar a cabo la audiencia de conciliación, aunque cabe señalar que en la primera audiencia -- ya se trata de llegar a un arreglo verbalmente y es cuando la -- Procuraduría expone los pros y contras de las situaciones y trata de convencer a las partes a que concilien sus diferencias; desprendiéndose de esto una circunstancia muy curiosa, es decir, que si no se tuvo ningún éxito con la conciliación se pasa a la ---

-----  
(3) Queja Administrativa sobre el derecho del tanto de arrendamiento seguida por Donato Narvaez Alvarez y otros ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Exp. 86/88.fojas 7 y 8.

" AUDIENCIA DE CONCILIACION "; en esta audiencia se ve primeramente si las partes ya recapacitaron y conciliaron intereses; y si no lo han hecho la Procuraduría vuelve a insistir en llegar a un arreglo y en caso de no ser posible entonces da el uso de la palabra a las partes en la misma forma que en la primera audiencia, en el sentido de que por el consumidor habla y actúa -- oficiosamente la Procuraduría Federal del Consumidor y una vez que se alega lo que creen conveniente, la Procuraduría revisa si no existe algún requerimiento que se encuentre pendiente para -- el proveedor y en caso de que exista y no se haya desahogado, impone la medida de apremio decretada con antelación y analiza muy someramente el expediente, dictando normalmente el acuerdo siguiente de machote:

" Téngase por levantada la presente acta, con la asistencia de las partes interesadas, quienes tienen debidamente reconocida y acreditada su personalidad como consta en autos del expediente que actúa, por hechas sus manifestaciones para todos los efectos legales a que haya lugar, de las cuales se desprende que las partes mantienen posturas irreconciliables, en tal virtud al haberse agotado los extremos del artículo 59 fracción VIII incisos a) y b) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y una vez analizados los autos, esta autoridad tomando en cuenta el motivo y materia de la reclamación que se hizo consistir en: ( extracto de la queja ) y habiendo manifestado el arrendador en su informe : ( extracto del informe ) se infiere posible violación a los artículos 1,2,3,3 bis,57,57 bis, 59,59 bis y demás relativos de la ley de la materia, así como a los artículos ---- 2448 C, 2448 D del Código Civil para el Distrito Federal,consecuentemente de conformidad como lo establece el artículo 59 frag

ción VIII inciso d) del ordenamiento primeramente invocado, se concede a las partes, un término de diez días hábiles comunes -- para ambas; que corren a partir del día siguiente a esta actuación para que ofrezcan sus pruebas y formulen sus alegatos en -- términos del artículo 129, 133, 290, 291, 394 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., de aplicación supletoria mismas que deberán ser presentadas en esta Dirección General, apercibiéndoseles que en caso de no presentar dichas pruebas y alegatos en los términos señalados tendrán por perdida esta instancia legal y se resolverá como en derecho proceda. Debe substanciarse por todos los trámites el procedimiento administrativo -- previsto en el inciso d) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley invocada hasta ponerlo en estado de resolución la cual -- será dictada por la Dirección General de Resoluciones Administrativas con apoyo en el acuerdo del C.Procurador Federal del Consu-- midor, publicado en el Diario Oficial de fecha 14 de agosto de -- 1987. Visto lo anterior los comparecientes se dan por notificados del acuerdo que antecede y firman al margen para constancia. Así lo acordaron y firman los C.C. Funcionarios que actúan y -- dan fé. "

La Procuraduría deberá dejar a salvo los derechos, --- cuando las partes no se arreglen y ni se sometan al arbitraje, -- sin embargo el acuerdo transcrito es el común que dictan en es-- tos casos y obligan a las partes a que sigan el procedimiento an-- te dicha dependencia.

Cuando ya se ofrecieron pruebas, por las partes; la -- Procuraduría dicta un acuerdo en donde admite y desecha las que -- conforme a derecho procedan; y el hecho es que JAMAS la Procuradu-- ría dicta un acuerdo en que señale fecha para el desahogo de las

pruebas que así lo ameriten; es decir si dentro de las pruebas ofrecidas aparecen TESTIMONIALES, PERICIALES o DOCUMENTALES consistentes en la rendición de informes o expedición de copias certificadas por diversas autoridades; estas pruebas deberían ser desahogadas en forma especial conforme a cada prueba; pero en la realidad no es así, la política de la Procuraduría es desecharlo de plano las pruebas que ameriten un desahogo especial bajo el entendido de que las mismas no son idóneas para acreditar los extremos en controversia y de inmediato ordenar se dicte la resolución administrativa respectiva.

Del auto que admite y desecha pruebas anteriormente -- indicado, la Procuraduría no lo notificaba por ninguna vía; originándose una desventaja para el proveedor principalmente; sin embargo desde el año de 1989, se ajustó dicha situación y se ha empezado a notificar dicho auto por los estrados de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, y evitar un poco la desventaja hacia el proveedor en principal.

Una vez que se pasa el expediente de la queja del inquilino a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, la misma turna el expediente a la Dirección de Resoluciones y Sanciones de la misma y se efectúa un proyecto de resolución por parte del Secretario del Procedimiento Administrativo correspondiente; el cual una vez revisada por sus Superiores se autoriza o modifica y se procede a efectuar la resolución en forma, notificando a las partes, la misma en forma personal.

Hasta aquí es donde termina la intervención primordial de la Procuraduría, en los conflictos entre arrendador y arrendatario; y si el expediente se sigue tramitando posteriormente sería a instancia de alguna de las partes por la interposición

ción de algun recurso de revisión en contra de la misma. La resolución indicada tiene una esencia meramente administrativa y no puede obligar al proveedor a ninguna situación, solamente lo sanciona por violaciones decretadas por la misma o bien puede -- decretar la inexistencia de violaciones y la improcedencia de -- la queja; pero esto NO ES COMUN, la política del organismo es de presión y muchas veces aún cuando el inquilino no tenga la razón en su motivo de queja, la Procuraduría busca alguna situación -- que le concierna al arrendador para tipificarlo como violador de la norma legal y sancionarlo económicamente, buscando la finalidad no de actuar arbitrariamente, sino de hacer patente primeramente una protección hacia el consumidor y una limitación a los posibles actos irresponsables de los proveedores. En la resolución que dicta dicha dependencia, ésta puede hacer consideraciones referentes a si le asiste derecho o no al inquilino, pero -- no puede resolver decretando el cumplimiento del arrendador de -- obligaciones que le correspondan y que supuestamente no se cum-- plen; por no tener facultades jurisdiccionales de decisión de -- conflictos; únicamente se debe concretar a sancionar al arren-- dador por la violación en que pudo haber incurrido de alguna norma legal y si dicha resolución esta bien fundada y motivada, puede servir en la práctica judicial como medio de prueba a favor -- de la parte beneficiada, para perfeccionar la acción que ésta pre-- tenda intentar en contra de su contraparte, por tenerse ya declarado aunque sea administrativamente la violación del arrendador de un derecho del inquilino.

A continuación, me permito transcribir una resolución administrativa dictada por la Procuraduría Federal del Consumidor a efecto de aclarar y objetivizar con mayor amplitud, la real in-

tervención de hecho de la dependencia que aquí analizamos :

" México, Distrito Federal., a veintiocho de febrero de mil novecientos noventa. Vistos para resolver en los autos del procedimiento administrativo que al rubro se señala y, - - - - -

----- R E S U L T A N D O -----

1.- Que con fecha 14 de septiembre de 1989, la parte arrendataria interpuso queja en contra de la parte arrendadora, respecto de un contrato de arrendamiento, celebrado con fecha 10 de noviembre de 1988, respecto del inmueble ubicado en la calle de San José -- del Cabo num. 161, departamento 3, en la Colonia Casas Alemán, pagándose una renta mensual por la cantidad de 180,000.00 misma que manifiesta la arrendataria que ha venido pagando, encontrándose hasta la fecha al corriente en el pago de las mismas.- Siendo el caso de que mi arrendador no me ha querido recibir la renta del mes de julio del presente año y me exige que desocupe el departamento lo más pronto posible.- Motivo por el que solicito la intervención de esta Procuraduría, para que por su conducto se cite a mi arrendador y se le requiera: a) Me respete el término de un año que para todo contrato de arrendamiento se establece como término y b) al vencimiento del contrato me conceda la prórroga legal que hasta por dos años tengo derecho, o bien, celebremos un nuevo contrato de arrendamiento y en cualesquiera de ambos casos el incremento de la renta sea el permitido por la ley. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2448, 2448 C, -- 2448 D, 2448 I y demás relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como lo dispuesto por los artículos 10, 20, 30, 30 bis, 57, 57 bis, 59, 59 bis, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

2.- La parte arrendadora fué debidamente notificada de la queja - materia de la controversia, debiendo rendir el informe que la ley prevee, mismo que fué presentado por medio de su apoderado en la audiencia de fecha 26 de septiembre de 1989, en el cual hizo consistir fundamentalmente lo siguiente : Sin reconocerle a esta dependencia competencia alguna, vengo en forma AD CAUTELAM, a rendir el informe requerido manifestando a nombre de mi representado que niego todas y cada una de las manifestaciones que vierte el quejoso en su escrito de queja inicial, en virtud de que se funda en hechos falsos e improcedentes, ya que la verdad de los hechos es la siguiente : Es cierto que celebré mi representado contrato de arrendamiento con la inquilina quejosa en la fecha que se señala, con la renta mencionada, siendo el caso que en dicho convenio se convino entre otras cosas que la arrendataria pagaría su renta mensualmente en forma íntegra y no parcial, y que la misma es irretenible; que pagaría el consumo de agua mensual respectivo que en caso de que la renta no se pagara dentro de los cinco primeros días del mes, la arrendataria cubriría un cinco por ciento mensual, por concepto de gastos de cobranza; que dicha renta la cubriría en Dr. Vértiz número 125, Planta baja, en la Colonia de los Doctores; que vencido el término forzoso del arrendamiento, -- la arrendataria debería desocupar la localidad arrendada y en caso de no hacerlo, cubriría como renta mensual la que resultase de ciento ochenta mil pesos mas los incrementos porcentuales al salario mínimo general del distrito federal, en un ochenta y cinco por ciento, que en caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas

las del contrato éste se podría rescindir.- La arrendataria ha -- incumplido el contrato, al haber pagado sus rentas de diciembre - de 1988 a junio de 1989, en forma extemporanea, adeudando las mensualidades de los meses de julio, agosto y septiembre de 1989 así como el consumo mensual de agua respectivo a dichos meses y los-- gastos de cobranza correspondientes, por lo que la inquilina ha da do motivo suficiente de rescisión del contrato, viéndose mi re-- presentada en la necesidad de ejercitar acción rescisoria en el - Juzgado Sexto del Arrendamiento Inmobiliario, con fecha anterior a la de la presente queja; cabiendo hacer notar que mi represen-- tada jamás se ha negado a recibir la renta mensual de la localidad materia de esta queja, como lo indica la arrendataria; resultando improcedente la prorroga que invoca, en virtud de lo antes mani-- festado, además porque la citada prorroga la inquilina ya la gozó como se desprende de la cláusula quinta del contrato de referen-- cia; y suponiendo sin conceder que la prorroga procediera, la --- arrendataria manifestó su voluntad de no aceptar la misma en tér-- minos de la cláusula sexta del contrato de locación; señalando que los documentos que la quejosa acompaña a su queja, en cuanto a -- su alcance, eficacia y valor jurídico probatorio, que la contraria les pretende otorgar en virtud de que son simples copias fotostá-- ticas que carecen de valor alguno.

3.- Al agotarse la fase conciliatoria, los contendientes no se so metieron al procedimiento arbitral.

4.- Habiéndose establecido la presunción de la violación a la ley de la materia por el arrendador, según consta en autos, se concedió a las partes un término de diez días hábiles para ofrecer pruebas y formular alegatos.

5.- Por acuerdo de fecha 26 de enero de 1990, se determinó en la especie que la parte arrendataria no ofreció pruebas, ni formuló alegatos y la parte arrendadora ofreció pruebas y formuló alegatos pero en forma extemporanea, por -o que se procede a dictar resolución administrativa en el presente asunto, al tenor de los si--- guientes :

----- C O N S I D E R A N D O S : -----

I.- Esta Procuraduría es competente para conocer y resolver en el presente asunto, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 2,3 bis, 57 bis, 59 fracción VIII inciso d), XV y demás relativos de la Ley Federal de Protección al consumidor. -----

II.- El presente procedimiento administrativo se ha llevado a cabo en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor y supletoriamente aplicado el Código Federal de Procedimientos Civiles. -----

III.- La relación contractual que une a las partes ha quedado debidamente acreditada en autos con la queja planteada por la arrendataria, así como con la copia fotostática del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 10 de noviembre de 1988, con la consignación de rentas de los meses de julio, agosto y septiembre, realizada por la arrendataria ante esta Procuraduría y con el informe rendido por la parte arrendadora, documentos que producen convicción ante esta autoridad de conformidad con -- lo dispuesto por los artículos 199, 202, 203, 204, 205, 206, 207 - 329 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la Ley Federal de Protección al-- Consumidor. -----

IV.- Del estudio de las actuaciones del expediente del caso, se desprende que la parte arrendataria reclama a su arrendador le respete el término forzoso del contrato de arrendamiento, el cual es por un año forzoso para ambas partes, así como que le otorgue la prorroga legal del contrato, con el incremento legal correspondiente.- Así las cosas, procede denotar que por lo que hace a la solicitud de la parte arrendataria, respecto de que solicita se le respete el término de un año del contrato, al momento de plantear su queja, el contrato aún se encontraba vigente y la arrendataria ha seguido ocupando el inmueble materia de la controversia, sin que obste para lo anteriormente considerado que como lo afirma el arrendador en su escrito informativo, que ya se instauró un juicio Especial de Desahucio en contra de la inquilina, toda vez que la situación de las partes será definida por la sentencia constitutiva que al efecto se dicte por el Juez del conocimiento. Ahora bien, por lo que hace a la solicitud de prorroga realizada por la arrendataria, es menester que la arrendataria solicitante reúna los dos requisitos que se encuentran contemplados en el artículo 2448 C del Código Civil vigente, para el Distrito Federal, mismos que son: El primero, que la prorroga se solicite aún estando vigente el contrato de arrendamiento; y el segundo que al momento de solicitar dicha prorroga, la arrendataria se encuentre al corriente en el pago de sus rentas; al respecto la arrendataria solicitante no cumplió con el segundo de los requisitos, toda vez que si bien es cierto solicitó su prorroga con notoria anticipación, también es cierto, de autos se desprende que no se encontraba al corriente en el pago de sus rentas, habida cuenta de que no cubrió la renta correspondiente al mes de octubre de 1989, por lo que resulta claro que la arrendataria no tiene derecho a la prorroga que solicita. Sin embargo lo que sí resulta claro es que la parte arrendadora al pretender prevalerse de la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento tal como lo manifiesta en el párrafo noveno de su informe, en el sentido de que no procedía la prorroga solicitada por la arrendataria, toda vez que la misma había renunciado a aceptar ésta; en virtud de que la prorroga legal del contrato hasta por el término de dos años, está ordenada en el artículo 2448 C del Código Civil en comentario; mismo que en términos del artículo 2448 L del mismo ordenamiento legal antes invocado, debe formar parte del contrato de locación, ya que el mismo es de orden público e interés social y en estas condiciones la voluntad de las partes no puede desatarlo tal como pretende hacerlo la parte arrendadora, toda vez que es un dispositivo de obligatoria observancia, por consecuencia y según se desprende de lo que ha quedado asentado, la parte arrendadora conculca lo dispuesto por el artículo 2448 C del Código Civil antes citado, mismo que en términos del artículo 2448 J, del mismo ordenamiento legal, debe formar parte del contrato de locación, y por ende conculca lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, haciéndose acreedor de una sanción administrativa, la que conforme a lo dispuesto por el artículo 89 de la ley de la materia, y habiéndose analizado las condiciones económicas del infractor, su intencionalidad en las acciones y omisiones cometidas y que al tratarse de un contrato de arrendamiento, la conducta de la parte arrendadora implica un perjuicio potencial no solamente a la población arrendataria, quien tiene necesidad de arrendar inmuebles, así como también a la parte arrendataria, quien no ha sido satisfecha en su legítima

pretensión, sino a la sociedad en general, a quien incumbe que - sean obedecidas las normas de orden público e interés social, así como los contratos de arrendamiento celebrados; por lo tanto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86 fracción I, 87 y 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, deberá imponer se al arrendador una sanción económica por el importe de treinta veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, el cual asciende a la cantidad de 10,080.00 y que una vez liquidada implica una sanción de 302,400.00 ( TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N. ) debiendo dejarse a salvo los derechos de las partes, para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

POR TODO LO EXPUESTO Y FUNDADO, ES DE RESOLVERSE Y SE :

----- R E S U E L V E : -----

PRIMERO.- La parte arrendadora en el presente caso transgredió - lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en consecuencia:

SEGUNDO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 86 fracción I de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se impone al arrendador una sanción de 302,400.00 ( TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N. ) misma que ha sido fijada de conformidad por lo dispuesto en el inciso IV del capítulo considerativo de esta resolución.

TERCERO.- Para el cumplimiento de punto resolutivo anterior, gírese atento oficio a la autoridad que corresponda para su ejecución con el pedimento de que en su oportunidad informe el resultado.

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de las partes, para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

QUINTO.- Notificada que sea la presente y existiendo constancia de ello en autos ARCHIVESE COMO ASUNTO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO.

A S I lo resolvió y firma el C. LICENCIADO GUSTAVO KUBLI RAMIREZ DIRECTOR GENERAL DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS, asistido por la C. LIC. ADRIANA CAMPOS LOPEZ, DIRECTORA DE RESOLUCIONES Y SANCIONES, auxiliado por el C. LIC. MARIO VIGUERAS FONSECA, Jefe del Departamento de procedimientos administrativos y por la C. GUADALUPE CHAVEZ MAYORGA, Secretaria de procedimientos administrativos, con quien actúa y da fé. " (4).

La resolución transcrita es claro ejemplo que declara el proteccionismo hacia el consumidor, toda vez que en la misma resolución se declara que las pretensiones de la inquilina -----

-----  
(4) Queja administrativa seguida por Virginia Salazar González, ante la Procuraduría Federal del Consumidor; expediente número- 25177/89, fojas 25 a la 30.

son improcedentes e inoperantes y sin embargo declara violación al proveedor de la ley, sin que se desprenda que la supuesta violación que la Procuraduría indica, en que incurrió el proveedor lo haya hecho valer la arrendataria en su reclamación inicial; - sino que oficiosamente la Procuraduría se excede en el estudio -- de la materia de la reclamación y consecuentemente se excede en sus funciones y atribuciones al resolver algo que jamás se le había pedido como es el hecho de que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes violara los artículos 2448 C y 2448 L del Código Civil. El artículo 59 fracción VIII inciso d), de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece muy claramente que analizados los hechos motivos de la reclamación, se determinará si existió o no la violación a la ley y se dictará la resolución administrativa que proceda, en otras palabras si los hechos que se narraron en la reclamación implican violación del arrendador a la ley se hará acreedor a una sanción, pero si en este caso los hechos de la reclamación consistían: EN LA NEGATIVA DEL ARRENDADOR EN RECIBIR RENTAS Y LA EXIGENCIA DE DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y éstos no se acreditaron y además las pretensiones de RESPETO DE CONTRATO Y PRORROGA DEL MISMO RESULTARON INOPERANTES E IMPROCEDENTES, respectivamente; la queja carecía de materia y resultaba improcedente y ya no tenía por qué sancionarse al proveedor.

Ahora bien, otra serie de asuntos en los que la Procuraduría interviene, también referente a alquileres habitacionales, son los que se refieren a los contratos de arrendamiento.-- Una persona que es arrendadora para la Procuraduría Federal del Consumidor, se le considera proveedor de bienes y en consecuencia los contratos que la misma maneja para el alquiler de sus inmue-

bles, o inmueble deben estar aprobados y registrados por dicho--- organismo, por lo que en estas condiciones procedo a indicar cómo se lleva a cabo esta intervención de hecho de la Procuraduría:

Una vez que se inicia el trámite ante la Dirección -- General del Registro Público de Contratos de Adhesión, para la -- aprobación del clausulado de un contrato de arrendamiento, la Procuraduría, en la primera comparecencia que hace el arrendador, -- se le requiere presente Escritura de propiedad del inmueble, boleta predial, machotes de los contratos que pretende se aprueben, apercibiéndolo que en caso de no presentarlos se hará acreedor -- a una multa por la cantidad que importe cien veces el salario mínimo general, así que a la siguiente comparecencia al presentar -- dichos documentos, lo que hace la Procuraduría, es entregar al -- proveedor arrendador el formato de un CONTRATO TIPO, elaborado -- por la citada Procuraduría, y requiere al arrendador para que en determinado plazo ( menor de quince días ) presente un modelo de contrato adecuado al tipo proporcionado y lo apercibe que en caso de no hacerlo se hará acreedor de las medidas de apremio a que se refiere el artículo 66 fracción I, de la ley, es decir el importe de cien veces el salario mínimo; y si no se adecua al formato que le proporciona la Procuraduría, lo sancionan y ni siquiera le hacen un estudio previo del formato que se les presentó originalmente del contrato; solamente si el arrendador insiste a que se -- dictamine su formato, la Procuraduría lo hace y emite resolución pero con riesgo de ser multado previamente; la resolución que se dicta solamente analiza en particular el clausulado del formato -- exhibido e indica la forma en que según criterio de la Procura--duría, deberá establecerse lo que se pretende estipular, en las cláusulas y vuelve a requerir, al proveedor para que adecue su --

contrato, conforme al dictamen y lo apercibe con la medida de --  
apremio ya indicada.

3.- VIOLACIONES A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES Y CONFLICTOS DE COM-  
PETENCIA.

En principio debemos entender la materia sobre la que-  
nos vamos a referir en el presente punto, para posteriormente - -  
desarrollarla; primeramente me referiré a la que enmarca las pala-  
bras " CONFLICTO DE COMPETENCIA " .

Doctrinariamente se ha indicado que los conflictos de-  
competencia se llaman a las controversias que surgen cuando DOS -  
ORGANOS JURISDICCIONALES del mismo orden y jurisdicción tratan -  
de conocer de un negocio determinado o pretender inhibirse de su-  
conocimiento y estos conflictos pueden ser positivos o negativos;  
entendiéndose por positivos aquellos en los que existe plurali--  
dad de órganos de por medio, que sostienen que son competentes -  
para conocer de algún asunto; y se debe entender por negativos a  
quello en los que un órgano se niega a conocer y tramitar deter-  
minado negocio. (5)

Generalmente la palabra conflicto de competencia, se -  
refiere a los conflictos que surgen entre dos órganos jurisdiccio-  
nales, pertenecientes al poder judicial; sin embargo la función -  
administrativa ha tenido grandes avances en el DERECHO ADMINISTRA-  
TIVO, en grado tal que los conflictos de competencia, también pue-  
den surgir entre órganos administrativos, pertenecientes al Poder

-----  
(5) Cfr. PALLARES, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 186 y 187; CORTES FIGUE-  
ROA, Carlos. Ob.Cit.Pag.136. DE PINA, Rafael.Ob.Cit.P.71 y 74

Ejecutivo; ya que nuestra Constitución establece en sus artículos 60, 73 fracción XXIX inciso h); 116 fracción IV; la creación de órganos pertenecientes al Poder Ejecutivo con facultades jurisdiccionales. ( Tribunal de lo Contencioso Administrativo ). Lo cual origina la excepción de la regla general.

Sin embargo podemos indicar, que las cuestiones de competencia pueden producirse no sólo entre Tribunales pertenecientes al Poder Judicial; sino también entre Tribunales y la Administración del Estado, revistiendo un verdadero carácter de conflictos de jurisdicción o de atribuciones, mejor llamado.

El conflicto se plantea porque dos órganos que corresponden a distintas jurisdicciones, ( jurisdicción del Poder Judicial y jurisdicción del Poder Ejecutivo o Administrativo ) pueden llegar a indicar que les corresponden el conocimiento de un determinado asunto, o bien puede negarse a conocer del mismo, y adecuando esta serie de ideas al marco del arrendamiento inmobiliario habitacional del distrito Federal, encontramos que pueden surgir una serie de conflictos llamados de competencia o de atribución o de jurisdicción, entre la Procuraduría Federal del Consumidor y los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, del Distrito Federal, que dan origen a confusiones, inseguridades, dudas, y estados de indefensión de los gobernados.

**A) VIOLACIONES A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES PROVENIENTES DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, DE SU MALA APLICACION Y DE LA INTERVENCION EN LA PRACTICA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR**

- 1.- La que se deriva del artículo 59 fracción VIII inciso d).
- 2.- La que se deriva de la intervención de la Procuraduría en la aprobación y registro de contratos de arrendamiento que llama

de adhesión.

- 3.- La que se deriva del acuerdo que se encuentra impreso en --- machote en el formato de la Procuraduría, que da inicio a -- una queja administrativa ante la misma.
- 4.- La que se deriva del criterio de la Procuraduría relacionado con la forma que debe ser representado el proveedor ante dicho organismo a través de apoderado.
- 5.- La que se deriva de la aceptación de la Procuraduría en la am pliación de la queja del consumidor, en las audiencias de ren dición de informe y de conciliación.
- 6.- La que se deriva del criterio y actuación de la Procuraduría en la etapa de admisión de las pruebas de las partes durante el procedimiento administrativo.

B) CONFLICTOS DE COMPETENCIA ENTRE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL -- CONSUMIDOR Y LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL -- DISTRITO FEDERAL.

- 1.- La que se deriva de lo establecido por el artículo 59 fracción VIII inciso b),d) y h) de la ley de la materia.
- 2.- La que se deriva del artículo 59 fracción VIII inciso g) de la ley de la materia.
- 3.- La que se deriva del acuerdo QUINTO del Procurador Federal del Consumidor de fecha doce de agosto de 1987.

A) 1.- VIOLACION A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES PROVENIENTES DEL ARTICULO 59 FRACCION VIII INCISO D); Y DE SU MALA APLICACION.

La misma se refiere a la parte siguiente del precepto señalado:

" ...De inferirse la existencia de una posible violación, se dará al consumidor y proveedor un término de diez días hábiles comunes a ambos para que rindan pruebas y formulen alegatos, hecho lo cual en un lapso que no excederá de quince días hábiles, con base a las circunstancias, pruebas y otros elementos de juicio, determinará si existió o no violación..."

El acuerdo que normalmente utiliza de modelo la Procuraduría Federal del Consumidor, en esta etapa del procedimiento- el cual por cierto ya habíamos transcrito, es el siguiente:

" Téngase por levantada la presente acta, con asistencia de las partes interesadas, quienes tienen debidamente reconocida y acreditada su personalidad, como consta en autos del expediente que actúa, por hechas sus manifestaciones para todos los efectos legales a que haya lugar, de las cuales se desprende que las partes mantienen posturas irreconciliables, en tal virtud al haberse agotado los extremos del artículo 59 fracción VIII incisos a) y b) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y una vez analizados los autos, esta autoridad tomando en cuenta el motivo y materia de la reclamación que se hizo consistir en : ( extracto de la queja ) y habiendo manifestado el arrendador en su informe: (extracto del informe), se infiere posible violación a los artículos 1,2,3,3bis, 57, 57 bis, 59, 59 bis y demás relativos de la Ley de la materia, así como a los artículos 2448 C, -- 2448 D, del Código Civil, para el Distrito Federal; consecuentemente de conformidad como lo establece el artículo 59 fracción VIII inciso d) del ordenamiento primeramente invocado, se concede a las partes un término de diez días hábiles comunes para ambas; que corren a partir del día siguiente de esta actuación para que ofrezcansus pruebas y formulen sus alegatos en términos.-

de los artículos 129, 133, 290, 291, 394 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria, mismas que deberán ser presentadas en esta Dirección General apercibiéndoseles que en caso de no presentar dichas pruebas y alegatos, tendrán por perdida esta instancia legal y se resolverá -- como en derecho proceda. Debe substanciarse por todos sus trámites el procedimiento administrativo previsto en el inciso d) de la -- fracción VIII del artículo 59 de la ley invocada, hasta ponerlo -- en estado de resolución, la cual será dictada por la Dirección -- General de Resoluciones Administrativas, con apoyo en el acuerdo del C. Procurador Federal del Consumidor, publicado en el Diario -- Oficial de fecha catorce de agosto de 1987, visto lo anterior los comparecientes se dan por notificados del acuerdo que antecede y firman al margen para constancia, así lo acordaron y firman los -- C.C. Funcionarios que actúan y dan fé."

El hecho consistente en iniciar un procedimiento administrativo, ya implica que al proveedor se le considera como posible violador de la ley, ya que si no se hubiese iniciado dicho procedimiento se hubiera declarado terminada la queja por no deducirse violación.

Todos los expedientes que se encuentren ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tramitándose para obtenerse una -- resolución administrativa, ya llevan consigo la presunción de que el proveedor-arrendador, violó la ley.

La Procuraduría al iniciar el procedimiento para la obtención de resolución administrativa, por inferirse posible violación del arrendador a la ley, no motiva suficientemente su decisión, como ya lo hemos acreditado anteriormente, de la transcripción del acuerdo de machote respectivo, pero para que realmente --

se respete la garantía de motivación se deben expresar los razonamientos y consideraciones que llevaron a la Procuraduría a la conclusión de que el arrendador, posiblemente violó la ley, de otro modo se cometen actos violatorios y perjudiciales para el arrendador.

La Procuraduría simple y sencillamente indica que deduce la posible violación, y desde el punto de vista del realizador de este trabajo, la misma no motiva suficientemente dicha deducción, porque la ley no se lo ordena, sin embargo no obstante de que la ley en su artículo que nos ocupa, no establezca nada al respecto, se deben tener siempre presentes las garantías individuales de los gobernados, para el efecto de que no se les perjudiquen.

Como base del razonamiento anterior, transcribo una Jurisprudencia y tesis relacionada:

" FUNDAMENTACION Y MOTIVACION, GARANTIA DE.- Para que la autoridad cumpla la garantía de legalidad que establece el artículo 16 de la Constitución Federal, en cuanto a la suficiente fundamentación y motivación de sus determinaciones, en ellas debe citar el precepto legal que le sirva de apoyo y expresar los razonamientos que la llevaron a la conclusión de que el asunto concreto de que se trata, que las origina, encuadra en los presupuestos de la norma que invoca.

SEXTA EPOCA. TERCERA PARTE.

Vol.CXXXII. Pag.49 A.R. 8280/67. Augusto Vallejo Olivo. 5 votos.

Vol.CXXXIII. Pag. 63. A.R. 9598/67. Oscar Leonel Velasco Casas.-- 5 votos.

Vol.CXXXIII. Pag. 63. A.R. 7228/67. Comisariado Ejidal del Poblado de San Lorenzo Tezonco. Iztapalapa. D.F. y otros. 5 votos.

SEPTIMA EPOCA. TERCERA PARTE:

Vol. 14, Pag. 37. A.R. 3717/69. Elías Chafn. 5 votos.

Vol.28 .Pag 111. A.R. 4115/68, Emeferio Rodríguez Romero.y coags. 5 votos. "

TESIS RELACIONADA:

" MOTIVACION, CONCEPTO DE LA.- La motivación exigida por el artículo 16 Constitucional, consiste en el razonamiento contenido ---- en el texto mismo del acto autoritario de molestia, según el cual quien lo emitió llegó a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige se ajuste exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales. Es decir; motivar un acto es externar las consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que--

se formuló la autoridad para establecer la adecuación del caso -- concreto a la hipótesis legal. SEXTA EPOCA. TERCERA PARTE. Vol. - CXXVI. Pag.- 44 A.R. 4862/59, Pfizer de México, S.A. 5 votos. "

Por todo lo anterior considero violatoria de la garantía individual mencionada la actuación que la Procuraduría Federal del Consumidor, realiza en la práctica en esta etapa y la -- parte en cuestión del artículo mencionado y considero que no resulta suficiente y justificable la postura que indica que de todas formas se le da oportunidad posteriormente al arrendador de probar su inviolabilidad a la ley, ya que para permitirsele probar sus afirmaciones previamente la Procuraduría ya lo consideró presunto violador a la ley, en base a sus deducciones basadas -- en las posturas de las partes, sin habersele permitido, ser oído y vencido. Ya que se le impide probar su dicho y se origina claramente una desigualdad entre las partes por tratársele de manera totalmente distinta y en desventaja en comparación al consumidor.

**A)2.- VIOLACION A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES QUE SE DERIVA DE LA INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA APROBACION Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR CONSIDERARLOS DE ADHESION.**

Esta violación a los derechos de proveedor no se desprende de la ley, sino de la intervención en la Práxis de la Procuraduría. El artículo 63 de la ley que nos ocupa, claramente señala en uno de sus párrafos:

"...Para los efectos de esta ley se entienden por contratos de adhesión, aquéllos cuyas cláusulas fueron redactadas -- unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutir las, así como los demás documentos elaborados -

por los proveedores para uso en sus transacciones mercantiles y que rigan la prestación del servicio o la operación aún cuando no contengan todas las cláusulas normales de un contrato..."

Sin embargo la Procuraduría, considera que los formatos ya elaborados en serie de contratos de arrendamiento son "contratos de adhesión" que encuadran en lo establecido por el artículo 63 en cita; lo cual considero que es incorrecto y violatorio de las garantías individuales de legalidad, toda vez que en nuestro derecho la autonomía de la voluntad esta vigente, así como los principios de libertad de contratar y el de libertad contractual.

Partiendo de la base que "libertad de contratar" -- consiste: en la libertad que tiene un sujeto para celebrar o no un contrato con "X" o "Y" persona, y que el principio de "libertad contractual", consiste en que las partes pueden fijar libremente el contenido de los contratos insertando las cláusulas y condiciones que convengan; pudiendo celebrar contratos distintos a los reglamentados (6). Resulta en consecuencia que el contrato de arrendamiento reúne estos principios; dando como resultado a mi punto de vista que no se le puede considerar como un contrato de adhesión. Se dice que los contratos de adhesión, lastiman a estos dos principios, sin embargo si adecuamos a estos dos conceptos a un contrato de arrendamiento, observamos fácilmente que un inquilino siempre va a tener la posibilidad de celebrar o no un contrato con "X" y "Y" persona arrendador; y va a tener la posibilidad igualmente de poder convenir los términos y condiciones del mismo dependiendo obviamente de la experiencia, astucia e in

-----  
(6) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. Pag. 11 y 12.

teligencia del arrendatario para poder lograr lo indicado. En conclusión el contrato de arrendamiento aun cuando esté impreso en serie no se encuadra a lo que es en sí un contrato de adhesión, a punto de vista del realizador de este trabajo. Independientemente de lo anterior, existen otras dos fuertes razones que considero a mi punto de vista que reafirman aun más, que no se debe considerar un contrato de arrendamiento de adhesión, en base a lo establecido por el artículo 63 de la ley que nos ocupa, y son:

- a) Los contratos de arrendamiento, son utilizados por los arrendadores en sus operaciones jurídicas del orden CIVIL y no mercantil, es decir los contratos de arrendamiento y el arrendamiento en sí de inmuebles para uso habitacional, que se encuentra contemplado en el Código Civil, es un acto meramente civil no tiene fines de lucro y por lo tanto a mi parecer no encuadra en la denominación de "CONTRATO DE ADHESION" para los efectos de la Ley Federal de Protección al Consumidor; ya que de la redacción del artículo transcrito se desprende a concepto del realizador de este trabajo que como contratos de adhesión se considera a los contratos y demás documentos que fueron redactados unilateralmente por el proveedor y la otra parte no tuvo la oportunidad de discutirlos; contratos y documentos -- que el proveedor utiliza en sus TRANSACCIONES MERCANTILES. Y que rijan la prestación del servicio o la operación respectiva. Por lo tanto, al no realizar el arrendador transacciones mercantiles al dar en arrendamiento un inmueble para uso habitacional, no se puede encuadrar en la hipótesis legal invocada. Sin embargo, considero conveniente indicar que existe otra postura con la cual no congenio y que no coincide con la

interpretación que hago del artículo que nos ocupa.

Dicha postura indica que se debe interpretar la parte transcrita del precepto legal, por frases, para deducir la intención del legislador; es decir la primera frase sería:

"...Para los efectos de esta ley se entienden por contratos de adhesión aquellos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutir las..."

De lo anterior se desprende según este criterio que todos los contratos con las características indicadas se consideran de adhesión.

La siguiente frase indica:

"...así como los demás documentos elaborados por los proveedores para uso en sus transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servicio o la operación..."

Entendiéndose según este criterio de interpretación, - que independientemente de lo que se encuadra en la primera frase, en esta otra frase transcrita se incluyen otros documentos que utilicen los proveedores con la característica de haber sido elaborados por los mismos, añadiendo que se usen en sus transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servicio u operación respectiva.

En consecuencia, según este criterio de interpretación se podría concluir que los contratos de adhesión son:

- 1.- Aquellos contratos redactados unilateralmente por el proveedor que no permiten a la otra parte discutir las cláusulas del mismo ( dando margen a aquellos que se refieran a cualquier tipo de operación ya sea civil o mercantil. )
- 2.- Aquellos documentos que se utilizan en transacciones mer--

cantiles y que rijan la prestación del servicio o la operación de que se trate, que hayan sido redactados o elaborados por los proveedores.

Sin embargo, el realizador de este trabajo no concuerda con esta postura por las siguientes razones:

1.- Porque la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo en comento, no marca expresamente la posibilidad de que se encuadren en este tipo de contratos aquellos de naturaleza meramente civil; y el considerarlo así tácitamente, pienso que estaría fuera de la Ley, por existir una ambigüedad al respecto en el texto de la Ley.

2.- Porque el párrafo del artículo citado donde determina que se considera como contrato de adhesión, se debe considerar en su conjunto y las palabras "así como" entenderlas como un adverbio que denota comparación, equivaliendo a "como" o "a de igual manera - que" (7), dando como consecuencia que lo que se trata de encuadrar en este artículo son: los contratos como los documentos, o dicho de otra forma los contratos a de igual manera que los documentos, que se utilicen en transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servicio o la operación respectiva; comprendiéndose mejorlo anteriormente indicado al observar la parte conducente del artículo respectivo, de la manera siguiente:

"... se entienden por contratos de adhesión aquellos..  
..así como ( como, a de igual manera que ) los demás documentos -  
elaborados por los proveedores para su uso en sus transacciones -  
mercantiles..."

-----  
(7) Cfr. DICCIONARIO MANUAL E. ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Edit. Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España. 1977. Pág. 156.

Por lo anterior considero que sólo aquellos contratos o documentos que se utilicen en transacciones mercantiles con -- las características de ser elaborados unilateralmente y sin posibilidad de discusión de la otra parte, se pueden considerar como de adhesión.

Cabe hacer notar a manera de ejemplo que existe un -- arrendamiento con fines de lucro y de naturaleza mercantil, el -- llamado "arrendamiento financiero" y que sí pueden consecuentemen -- te a mi punto de vista encuadrar, los contratos que se celebren -- referente al mismo, a lo establecido por el artículo en comenta.

Por contrato de arrendamiento financiero debe enten -- derse "aquel por virtud del cual la arrendadora financiera se -- obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o colectiva, obli -- gándose ésta a pagar como prestación que se liquidará en pagos -- parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al ven -- cimiento del contrato alguna de las siguientes opciones; compra -- de los bienes, prórroga del contrato, participación en el precio de venta de los bienes" (8)

La mercantilidad de dicho contrato estriba en que se -- encuentra regulado en una ley de naturaleza mercantil, la que se -- ñala que la práctica del mismo corresponde a una organización con -- siderada auxiliar de crédito, es decir encontramos la presencia -- de una empresa y ésta es un elemento importante para establecer --

-----  
(8) VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar. "Contratos Mercantiles" Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición. México, D.F., 1985. Pag. 442.

la mercantilidad del contrato, en tanto que ella implica el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio, que tiene como base a su vez, una actividad de financiamiento y el servicio consiste en la transmisión del bien adquirido y obliga a quien lo recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejado una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil. Además de que se encuadra el acto en las fracciones I y II del Artículo 75 del Código de Comercio las que indican que se consideran actos de comercio las adquisiciones, enajenaciones y alquileres de muebles y las compra-ventas de bienes inmuebles, con el propósito de especulación comercial. No hay duda que la arrendadora adquiere bienes y en segundo lugar los alquila con posibilidad de enajenar los desprendiéndose una intención, el propósito de lucro; por lo tanto concluimos que dicho contrato es meramente MERCANTIL por regular transacciones MERCANTILES.

b) Como ya lo habfa expuesto en el capítulo II, punto tercero de este trabajo, el contrato de arrendamiento de inmuebles, para usos habitacionales tiene la característica de que por ley se establecen y se ordenan cuales cláusulas van a tener dichos contratos (art. 2448-F del Código Civil ) siendo dicha estipulación de orden público e interés social, por lo que obliga forzosamente a las partes a respetarla y sumado a eso, tenemos que también es de orden público e interés social el capítulo del Código Civil, que se refiere a este tipo de alquileres, en el cual se establecen la mayoría de derechos y obligaciones de las partes; resulta en consecuencia que aún cuando los contratos se efectúen o elaboren previamente a la celebración del contrato, en forma unilateral -- por el arrendador, los mismos podríamos decir que la ley les esta

blece sus cláusulas, obligaciones y derechos de las partes; y que el arrendador lo que tiene que hacer es sólo adherirse al mismo, originándose que al proteger la ley con esta circunstancia, más al arrendatario, no se necesita que la Procuraduría intervenga en los contratos de este tipo, para que "evite cláusulas desproporcionadas y ajustarlas a la equidad" en beneficio del inquilino; ya que resultaría con esto una sobreprotección al arrendatario y origina desigualdad en relación con el arrendador.

Pero no obstante estas dos grandes razones, la Procuraduría interviene en la Praxis, interpretando erróneamente a mi -- punto de vista, el artículo respectivo al obligar a los arrendadores a presentar ante dicha autoridad los formatos de sus contratos para su aprobación y registro ante la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhesión. Sin embargo el problema se complica más cuando vemos el criterio que utiliza la Procuraduría para considerar que un contrato de arrendamiento habitacional esta ajustado a derecho; y lo anterior lo desprendemos -- del contrato modelo que elaboró dicha dependencia en relación a este tipo de actos. Contrato del que se desprende el criterio fijado que tiene la dependencia para poder aprobar un contrato, ya -- que se debe forzosamente ajustar el proveedor arrendador al contrato modelo que a continuación transcribo, para que puedan ser aprobados y registrados los formatos que utilice:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA FINES HABITACIONALES, QUE CELEBRAN.CC MO ARRENDADOR \_\_\_\_\_ CON DOMICILIO EN \_\_\_\_\_ Y COMO INQUILINO \_\_\_\_\_ CON DOMICILIO EN \_\_\_\_\_ Y de conformidad -- con lo establecido en el decreto que reforma diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, y de conformidad con -- las siguientes cláusulas:

I.- Es materia del arrendamiento el departamento \_\_\_\_\_ ubicado en el edificio \_\_\_\_\_ de las calles de \_\_\_\_\_ en la colonia \_\_\_\_\_ de esta Ciudad de México, Distrito Federal, -- sin incluir pasillos o partes no especificadas del edificio

del que forma parte dicha localidad conforme a la descripción de la localidad contenida en este contrato. Cuenta pre-  
dial número \_\_\_\_\_

- II.- La localidad será destinada únicamente a HABITACION UNIFAMILIAR.
- III.- El inquilino pagará como renta mensual y en moneda nacional la suma de \_\_\_\_\_ que deberá ser pagada por adelantado el día primero de cada mes, pero el inquilino dispondrá de otros cuatro días naturales para efectuar el pago sin incurrir en demora. La obligación de pago de la renta total del mes se causará aunque el inquilino ocupe la localidad solo en parte del mes correspondiente. Sin embargo la renta del primer mes solo se causará a partir de la fecha de entrega de la localidad arrendada y se causará por día hasta el término del mes natural correspondiente.
- IV.- El pago de la renta deberá hacerse en favor del arrendador y en el domicilio del mismo pero el inquilino podrá liberarse de la obligación referida mediante depósito de la suma adeudada en la cuenta de cheques No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_ o mediante el procedimiento de consignación en pago ante la Oficina Central de Consignaciones que corresponda, en la inteligencia de que todas las consignaciones posteriores deberán seguirse haciendo en la misma Oficina y en el mismo expediente, para que tengan valor de oportunidad en el pago, salvo que se dé aviso por escrito al arrendador para que pueda cobrar las rentas. Los comprobantes de depósito bancario serán canjeables por los recibos correspondientes.
- V.- El presente contrato tendrá una duración de UN AÑO FORZOSO -- TANTO PARA EL ARRENDADOR COMO PARA EL ARRENDATARIO. Al concluir el término forzoso el inquilino tendrá derecho a prorrogar unilateralmente hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre cubierto cada mes de pago de la renta, conforme a lo estipulado por el artículo 2448 C del Código Civil.
- VI.- En el caso de prórroga o prolongación de ocupación del inmueble, la renta mensual pactada en la cláusula III, de este contrato, aumentará en un ochenta y cinco por ciento del porcentaje de aumento al salario mínimo que ocurra en el año en que se inicie cada anualidad de prórroga o prolongación de la ocupación del inmueble, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2448 inciso D, del Código Civil.
- VII.- Al término del arrendamiento y de su prórroga, el inquilino deberá entregar la localidad vacfa y limpia al arrendador.
- VIII.- Si después de concluido el término forzoso y su prórroga legal, el inquilino siguiere ocupando la localidad arrendada, con el consentimiento tácito o expreso del arrendador el contrato se considerará reconducido por término indefinido y el arrendador podrá darlo por terminado en cualquier momento -- concediendo al inquilino un término de treinta días para desocupar y entregar totalmente vacfa la localidad arrendada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2448 inciso I del Cód

digo Civil.

- IX.- El inquilino se dá por recibido de la localidad arrendada a su satisfacción, de acuerdo con la descripción de la misma -- contenida en este contrato y se compromete a cuidarla con esmero, pero no será responsable del desgaste debido a su uso normal, pero sí de todo uso abusivo de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2441 y 2443 del Código Civil. El inquilino deberá abstenerse de realizar obras, adaptaciones o modificaciones de la localidad arrendada. En su caso las mejoras e instalaciones adheridas permanentemente, quedarán a beneficio de la finca, salvo el caso de los artículos 2423 y 2424 del Código Civil, cuando fueren aprobadas tales mejoras, adaptaciones o modificaciones por el arrendador.
- X.- El inquilino deberá llevar a cabo y a su cargo todas las reparaciones propias del mantenimiento de la localidad arrendada, aunque no le corresponden las reparaciones estructurales -- del inmueble en los términos del artículo 2444 del Código Civil.
- XI.- El inquilino deberá contratar los suministros y servicios -- adicionales propios de la localidad, tales como gas estacionario y energía eléctrica y mantener los pagos correspondientes al corriente en todo momento incluyendo en su caso el pago -- del servicio telefónico si estuviere instalado tal servicio. Cualquier pago de ésta naturaleza que hiciere el arrendador -- le dará derecho al reembolso inmediato, preferente al pago de la renta. El arrendatario estará obligado a cubrir el importe -- del consumo de agua mínimo de la localidad arrendada, en su parte proporcional contra la presentación de copia del recibo correspondiente.
- XII.- Salvo disposición legal o reglamentaria en contrario, las -- instalaciones que hubiere en el edificio tales como calderas, elevadores, bombas de agua y cisternas, así como los servicios de vigilancia como portería, se considerarán como cortesía del arrendador sin carácter obligatorio para éste y no se toman en consideración para fijar el importe de la renta. El empleo de cisterna y bomba de agua será obligatorio para el -- arrendador. Cuando el inmueble general tenga más altura de la que el Departamento del Distrito Federal está obligado a alcanzar con el suministro de agua.
- XIII.- El inquilino tendrá derecho a que el arrendador le devuelva el importe de un mes de depósito que hubiere constituido -- para responder de desperfectos causados y del pago de los servicios a su cargo si al entregar la localidad arrendada -- muestra estar al corriente en tales pagos y no son necesarias reparaciones imputables al arrendatario. En caso contrario -- operará la compensación.
- XIV.- Para los efectos de Ley, el inquilino declara que la familia con la que va a ocupar inicialmente la localidad arrendada está formada por \_\_\_\_\_ y que será unifamiliar, -- además conviene y se compromete a no tener animales dentro de

la localidad y menos en pasillos o zonas comunes del edificio.

- XV.- El presente contrato dará derecho al arrendador a demandar - la rescisión del contrato por el incumplimiento de las obligaciones del inquilino y en particular por las siguientes razones: a).- Porque el inquilino se retrase en el pago de la renta por dos meses consecutivos. b).- Porque el inquilino no pague la renta con la oportunidad convenida en las cláusulas -- III y IV de este contrato en tres ocasiones sean o no consecutivas; c).- Por ocupar la localidad con más de una familia, o por ceder, traspasar o subarrendar la localidad materia de este contrato, ya sea todo o en parte, como el cuarto de servicio, el garage o los servicios de lavadero y tendedero; d).- Por cambio de destino o de uso de la localidad arrendada sin permiso escrito del arrendador, quien deberá contestar la petición en un término de ocho días, en caso contrario se tendrá por concedido el permiso, incluyendo el rentar cuartos -- amueblados, recibir huéspedes o dar servicios de comidas u -- otros a favor de terceros; e).- Por quejas de la mayoría de -- vecinos debido a escándalos, abuso, mala conducta, del inquilino, en la inteligencia de que tales quejas deberán ser formuladas, por escrito ante las autoridades públicas o ratificadas ante las mismas; y f).- Por ocupar las zonas comunes o de tránsito o de servicio común para fines individuales, de manera que no sea transitoria o instánea, g).- Por realizar -- obras en el exterior o en el interior de la localidad arrendada, que no sean de mero mantenimiento; h).- Por tener perros u otros animales peligrosos o instalaciones también peligrosas en la localidad arrendada.
- XVI.- Conforme a la ley el inquilino, gozará del derecho de preferencia para la celebración de un nuevo arrendamiento, al término del presente contrato, o sea del año forzoso y de su prórroga, en los términos de la ley y de las estipulaciones de -- este contrato. Este derecho deberá ser ejercitado dentro del último mes de vigencia del presente arrendamiento por medio de escrito, notificando al arrendador antes de la conclusión del término aludido. A falta de oferta, el inquilino deberá -- ofrecer al arrendador al menos el valor pericial de rentabilidad libre que tendría la localidad si estuviera vacía, libre de contrato alguno, reparada y pintada, con descuento del precio de las reparaciones y pintura que correspondan solamente al deterioro propio del uso normal de la localidad. Esta oferta deberá ser presentada al arrendador a más tardar quince -- días antes de concluir el término y el arrendador podrá responderle en los términos con una contraposición en los siguientes quince días para que el inquilino la acepte o rechace en los siguientes, sin que esto implique prórroga ni reconducción del contrato. Las manifestaciones de voluntad expresadas de acuerdo con esta cláusula, obligan y responsabilizan a las partes a responder del incumplimiento.
- XVII.- El inquilino gozará del derecho del tanto, en los términos de la ley, cuyos términos aparecen transcritos al final de este contrato y específicamente lo dispuesto por el artículo -- 2448-I del Código Civil.

XVIII.- El inquilino se obliga a proporcionar fiador solvente para que responda de todas las obligaciones y responsabilidades durante todo el tiempo que ocupa la localidad arrendada. A tales efectos presenta a:

\_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ quien manifiesta ser propietario -  
de \_\_\_\_\_ inscripción en el Registro  
Público de la Propiedad y del Comercio \_\_\_\_\_  
y además manifiesta ser suficientemente solvente y asume a su cargo y de acuerdo con su naturaleza las obligaciones y responsabilidades que contrae el inquilino durante todo el tiempo que dure la ocupación de la localidad arrendada aunque sea más del tiempo previsto en este instrumento y hasta la liberación total de adeudos y entrega de la localidad arrendada y hasta quedar cubiertas todas las referidas obligaciones. El inquilino se compromete con su fiador a exhibirle o garantizarle en el término de cinco días, cualquier cantidad por la que fuere éste requerido y en caso de abandono de la localidad, el inquilino faculta al fiador para tomar posesión de la localidad, inclusive con fractura de cerraduras, hacer inventario de los bienes que encuentre, depositarlos y guardarlos y hacer entrega de la localidad al arrendador o a su representante. El fiador renuncia a los beneficios de orden y excusión.

XIX.- Las partes contratantes convienen en que la descripción de la localidad materia de este contrato consiste en lo siguiente, salvo consideraciones generales que por lo mismo no quedan expresadas.

DESCRIPCION DE LA LOCALIDAD MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

LA LOCALIDAD COMPRENDE DE: \_\_\_\_\_  
ESTADO GENERAL DE LA LOCALIDAD. \_\_\_\_\_  
EL BAÑO COMPRENDE DE: excusado \_\_\_\_\_ con tapa y asiento \_\_\_\_\_  
Lavabo \_\_\_\_\_ tina \_\_\_\_\_ regadera \_\_\_\_\_ toallero \_\_\_\_\_  
jabonera \_\_\_\_\_ espejo \_\_\_\_\_ gabinete \_\_\_\_\_ puerta \_\_\_\_\_  
otras instalaciones. \_\_\_\_\_  
LA COCINA COMPRENDE: estufa de gas marca \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ quema  
dores, horno \_\_\_\_\_ asador \_\_\_\_\_, extractor \_\_\_\_\_ campana \_\_\_\_\_  
fregadero \_\_\_\_\_, refrigerador \_\_\_\_\_ calentador \_\_\_\_\_  
gabinete \_\_\_\_\_  
LA INSTALACION ELECTRICA COMPRENDE: \_\_\_\_\_  
Puertas y closets instalados \_\_\_\_\_ cerrajería \_\_\_\_\_ ventanas  
y vidrios \_\_\_\_\_ servicios AUXILIARES: cuarto de servicio  
instalado en: \_\_\_\_\_ con baño \_\_\_\_\_ closets \_\_\_\_\_ jaula  
tendedero en \_\_\_\_\_, lavadero \_\_\_\_\_, boiler \_\_\_\_\_  
estacionamiento para \_\_\_\_\_ automóvil (es) individual \_\_\_\_\_ colectivo  
interfone \_\_\_\_\_, timbre \_\_\_\_\_, gas estacionario \_\_\_\_\_  
OTRAS INSTALACIONES. \_\_\_\_\_

XX.- Las partes se someten al procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor en caso de quejas o reclamaciones del arrendatario contra el arrendador y en caso de existir diferencias de otro tipo o de resultar insoluble la diferencia en el procedimiento conciliatorio se someten a los Tribunales del D.F., renunciando a todo fuero territorial, ya

sea en razón de su domicilio presente o futuro.

XXI.- El inquilino declara que leyó e hizo que leyera en voz alta el texto del presente contrato, el cual fué discutido en presencia de los testigos firmantes, quienes declaran que las partes convinieron en el anteriormente asentado y firman para ra constancia incluyendo la transcripción de la Ley que a continuación se hace y forma parte del mismo. SE EXTIENDE ESTE CONTRATO POR TRIPLICADO.

TRANSCRIPCION DEL CAPITULO IV, DEL ARRENDAMIENTO DE  
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

ART. 2448.....al 2448 L, del Código Civil.

México, D.F., a \_\_\_\_\_

ARRENDADOR

FIADOR

ARRENDATARIO.

TESTIGO

TESTIGO

De dicho modelo de contrato, desprendemos que tiene -- buenas intenciones que hay que reconocerle a la Procuradurfa, sin embargo considero que en realidad en vez de que surja una igualdad entre las partes se perjudica al arrendador-propietario, teniendo que soportar éste más cargas que en comparación con el arrendatario, como lo son:

- 1.- El elevado costo que surgirfa al realizar la hechura de los - contratos en serie en las dimensiones tan largas que pretende la Procuradurfa.
- 2.- El permitirsele al inquilino liberarse del pago de sus rentas al depositar las mismas ante la Oficina Central de Consignaciones sin justificación bastante para realizarlo; es decir - el inquilino puede liberarse del pago de las rentas dejandó - de pagar las mismas en el domicilio del arrendador y empezarlas a pagar en dicha oficina, a su voluntad y sin incurrir en infracción alguna al contrato. Cláusula IV.
- 3.- Al convenirse un aumento de renta para la prórroga o prolonga

ción de ocupación del inmueble por parte del arrendatario, en un ochenta y cinco por ciento del porcentaje de aumento al Salario Mfimo que ocurra en el año en que se inicie cada anualidad de prórroga; es decir, si un contrato de arrendamiento empezó en JULIO DE 1990, vence en JULIO DE 1991; si se prorrogase el mismo o el inquilino siguiera ocupando la localidad sólo pagaría el ochenta y cinco por ciento de los incrementos al Salario Mfimo existentes en el año de 1991, y no se tomaría en cuenta los habidos del período de JULIO DE 1990 a DICIEMBRE del mismo año, en consecuencia se le perjudica al arrendador en su economía (cláusula VI).

- 4.- En la cláusula VIII se maneja un término de TREINTA DIAS para que desocupe y entregue vacía la localidad el inquilino, en caso de que el arrendador lo diera por terminado. Término que se computará como días hábiles, siendo consecuentemente en realidad UN MES Y MEDIO aproximadamente; tiempo que se considera exagerado para que el inquilino desocupe y entregue la localidad.
- 5.- En la cláusula IX, indica que, el inquilino no será responsable del desgaste debido al uso normal de la localidad, pero sí del uso abusivo de la misma; lo anterior lo considero vago e impreciso, ya que existen gentes que tienen concepciones distintas de lo que es normal y abusivo y de todas formas es en perjuicio del arrendador; el inquilino debe por justicia regresar la localidad exactamente como la recibió y no en peor estado.
- 6.- La cláusula XI, del citado contrato, indica que el inquilino debe cubrir el importe del consumo de agua mfimo de la localidad, en su parte proporcional; lo cual deja en gran ambigü

dad la idea que se pretende dar y surge la pregunta ¿Cuál será el mínimo y cuál será el máximo, si es proporcional? Esto realmente es ilógico y bien puede un inquilino basarse en esto para pagar mucho menos de lo que debería.

- 7.- La cláusula XII limita al arrendador para fijar el monto de la renta de un departamento al no permitirsele incluir en -- sus costos, los servicios que en dicha cláusula se indican -- lo cual es injusto, ya que es obvio y normal que en la práctica el precio de un alquiler se determine muchas veces por estos servicios.
- 8.- En la cláusula XV, se dá un margen mayor del que la ley establece para que se considere que un inquilino dió motivo suficiente de rescisión del contrato respectivo: Porque se establece que se podrá rescindir el contrato cuando no se haya -- pagado la renta conforme lo establecido en el mismo, en tres ocasiones; cuando lo legal es inclusive una sólo vez de incumplimiento para considerarse como causal de rescisión.
- 9.- Crea posibilidades de "chicanas" al dar una gran facilidad -- al inquilino de imputarle al arrendador la falta de contestación de peticiones para cambio de destino de la localidad; -- autorizaciones para rentar como inmueble amueblado, recibir huéspedes, dar servicios a terceros, Cláusula XV inciso d).
- 10.- La cláusula XVI del contrato, da margen a la creación de -- "chicanas" para seguir ocupando el inmueble incluso en contra de la voluntad del arrendador.
- 11.- Se obliga al arrendador al procedimiento ante la Procuraduría Federal del Consumidor, previo a la acción que éste --- quiera intentar ante los Tribunales del Fuero Común, cuando exista alguna queja o reclamación del inquilino intentada --

ante dicho organismo.

Además dicho contrato, carece de técnica jurídica al - casi transcribir íntegramente en sus cláusulas las disposiciones del Código Civil, de este tipo de arrendamientos y al volverlas otra vez a transcribir íntegras por -- Ley al final de dicho documento, a las mismas.

Por lo anterior, al obligar al arrendador a realizar sus formatos de contrato como el transcrito, se le impide que su voluntad tenga autonomía o sea que manifieste su voluntad como le plazca, al tenerse que someter a los términos indicados, originando una desigualdad jurídica, ya que de por sí el arrendatario por ley está bastante protegido y con este tipo de contrato estaría - sobre protegido.

A) 3.- VIOLACION A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES QUE DERIVA DEL ACUERDO QUE SE ENCUENTRA IMPRESO EN MACHOTE EN EL FORMATO DE --- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, QUE DA INICIO A -- UNA QUEJA DE TIPO ADMINISTRATIVO, ANTE LA MISMA.

Esta violación a la garantía individual de legalidad - y de seguridad jurídica, se desprende de la parte conducente del acuerdo que dicta la Procuraduría al inicio de una queja que dice:

"... Con fundamento en el artículo 59 fracción VIII - inciso a) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se le -- requiere para que se presente el día y hora señalado y rinda un - informe por escrito y por duplicado sobre los hechos materia de - la reclamación y manifieste si está dispuesto o no a satisfacer - la queja, apercibido de que en caso de incumplimiento se le impondrán las medidas de apremio a que se refiere el artículo 66..."

El precepto legal que invoca la Procuraduría en este -

acuerdo, en ningún momento autoriza a la misma a requerir al proveedor que rinda informe por escrito POR DUPLICADO, y menos a que requiera al mismo, manifieste si esta dispuesto o no a satisfacer la queja; lo que la ley faculta a dicho organismo, es, exclusivamente a requerir al proveedor informe por escrito sobre los hechos de la queja, sin condicionar la ley que sea por duplicado, - triplicado, o solo en original; etc.... es decir si el proveedor informa sólo por escrito en original, su actuación es LEGAL, por ajustarse a lo que ordena la ley, sin embargo la Procuraduría actuando más allá de sus atribuciones ordena que sea por duplicado el informe y obliga al proveedor para que así lo haga al aperebirlo de que de no hacerlo se hará acreedor a medidas de apremio bastante fuertes.

Por otra parte, la ley indica, que si del informe del proveedor se infiere, se induce, se siente, que esta dispuesto -- a satisfacer la queja se podrá dar por concluido el caso; sin embargo la Procuraduría volviendo a actuar más allá de sus atribuciones impone otra modalidad, que consiste en requerir al arrendador para que manifieste si esta dispuesto o no a satisfacer --- la queja, orillándolo para que lo haga al aperebirlo también de que en caso de no hacerlo así se hará acreedor a una medida de -- apremio. Si el arrendador no manifiesta nada en el sentido de estar dispuesto o no a satisfacer la queja; su actuación es LEGAL, - por estar ajustada a lo que marca la ley. En este caso, la Procuraduría debe analizar el informe del arrendador, e inferir, deducir del mismo la satisfacción o no de la queja, mas sin embargo - comete la violación a la garantía de legalidad e interpretación - exacta de la ley y seguridad jurídica al agregar los puntos indicados que no se contemplan en la ley de la materia.

- A) 4.- VIOLACION QUE DERIVA DEL CRITERIO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, RELACIONADO CON LA FORMA EN QUE DEBE SER REPRESENTADO EL PROVEEDOR ANTE DICHO ORGANISMO, A TRAVES DE APODERADO.

Al respecto cabe indicar, que la violación resulta -- ser de la garantía de legalidad e igualdad jurídica, derivada de lo siguiente:

Cuando la Procuraduría requiere la presencia de un proveedor arrendador, la misma quiere que se haga en forma personal o bien por conducto de apoderado, pero para que a un apoderado la Procuraduría, le reconozca su personalidad y le permita intervenir en el asunto, debió de habersele otorgado su poder ante Notario Público, en escritura pública, o bien a duras penas puede -- aceptar un poder otorgado ante dos testigos; ratificadas las firmas de los que intervienen ante Notario Público, Juez de primera Instancia o Jueces de Paz.

Pero de ninguna manera la Procuraduría acepta que se otorguen poderes por parte del arrendador a una tercera persona con dos testigos, en carta poder ratificando las firmas ante los funcionarios o empleados de dicha Dependencia administrativa; lo cual es totalmente ILEGAL.

El artículo 2551 del Código Civil para el D.F., establece:

" El mandato escrito puede otorgarse :

I.- En escritura pública.

II.- En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público, Juez de primera instancia, jueces menores o de paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se

otorga para asuntos administrativos.

III.- En carta poder sin ratificación de firmas ."

El artículo 2555 del Código indicado, establece:

" El mandato debe otorgarse por escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas -- del otorgante y testigos ante Notario Público, ante los Jueces -- o autoridades administrativas correspondientes:

I.- Cuando sea general.

II.- Cuando el interés del negocio para que se con- fiere llegue a cinco mil pesos o exceda de esta cantidad.

III.- Cuando en virtud de él, haya de ejecutar el manda- tario á nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley de- be constar en instrumento público."

La ley Federal de Protección al Consumidor, en ningun- na de sus partes, establece que para que las partes puedan compa- recer ante la Procuraduría, deba de ser por virtud de un poder -- Notarial y tan es así que la misma Procuraduría acepta que el con- sumidor pueda ser representado por un apoderado, bastando para -- eso sólo la exhibición de una carta poder firmada en presencia -- de dos testigos y ratificada ante dicha dependencia. Pero es el - caso que al proveedor se le impide en la realidad poder realizar- lo anterior y sólo porque es criterio de la Procuraduría, de ahí- la violación a las garantías indicadas, ya que por una parte omi- te hacer caso a lo que establecen los artículos transcritos que - dan posibilidad al proveedor de otorgar poder ante dicha Depend- encia y por otra parte, origina una desigualdad jurídica y da un -- trato distinto al proveedor que al consumidor, olvidando que am- bos son gobernados y tienen los mismos derechos.

A) 5.- VIOLACION QUE DERIVA DE LA ACEPTACION DE LA PROCURADURIA-FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA AMPLIACION DE LA QUEJA EN LAS AUDIENCIAS DE RENDICION DE INFORME Y DE CONCILIACION.

Sobre este punto cabe indicar, que la violación en -- cuestión se refiere a las garantías individuales de seguridad jurídica y de legalidad y surge de la intervención en la práctica -- de la Procuraduría en sus expedientes; la ley de la materia en -- ninguna de sus partes, establece la posibilidad de que el quejo-- so-arrendatario, pueda ampliar su queja o reclamación después de presentada la misma ante la Procuraduría, y menos en la audiencia de rendición de informe y de conciliación; sin embargo esto en -- la realidad sí sucede y frecuentemente la situación es de que en las audiencias que se llevan a cabo ante la Procuraduría, tienen como fin, el saber cuál es la conducta del arrendador y como medio para orillarlos a satisfacer la queja del arrendatario. En la audiencia dan margen de ampliar la queja, insertando aquellas --- cuestiones que ven que le pueden perjudicar al proveedor, tomando en cuenta, que ya saben cual es su postura y defensa. Normalmente la queja la amplían arguyendo que el arrendador no les ha dado -- el contrato de arrendamiento debidamente sellado por la Tesorería del Distrito Federal, y debidamente aprobado por la Dirección General del Registro Público de contratos de adhesión; o bien que -- utiliza machotes de contrato que no están aprobados por la Dirección indicada, o bien que el arrendador no da mantenimiento a la localidad, solicitando inspecciones, etc... Las ampliaciones de -- la queja considero son violatorias de las garantías individuales señaladas, al salirse del marco de la ley, ya que la misma no prevé nada al respecto y de la lectura de sus artículos, se deduce que la queja o reclamación es por un hecho concreto y si existen-

otros debería darse la oportunidad al proveedor de rendir un informe sobre los hechos nuevos.

A) 6.- VIOLACION QUE DERIVA DEL CRITERIO Y ACTUACIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA ETAPA DE ADMISION DE LAS PRUEBAS DE LAS PARTES.

Esta surge de la intervención en la práctica de la dependencia administrativa indicada, en los asuntos que estan en periodo de pruebas o más precisamente en el acuerdo que las admite o desecha.

Es muy normal y legal que una autoridad admita pruebas y que también las deseche, si es que no se ofrecieron conforme a los preceptos legales aplicables; pero no es nada normal y sí violatorio de las garantías de audiencia, legalidad, motivación y fundamentación; el que la Procuraduría deseche por regla, todas aquellas pruebas que provienen de las partes y que impliquen un especial desahogo, es decir que no puedan desahogarse por su propia y especial naturaleza, sino que necesiten de una forma especial para que puedan ser desahogadas, como es el caso de una prueba PERICIAL, DE UNA TESTIMONIAL, CONFESIONAL, INSPECCION OCULAR, RECONOCIMIENTO, etc... y más cuando las mismas fueron ofrecidas conforme a derecho.

En consecuencia, la dependencia en cita JAMAS SEÑALA FECHA, para que tenga verificativo la audiencia en la que se desahoguen las pruebas que así lo requieran; sino que simple y sencillamente desecha todas aquellas pruebas que requieran preparación y desahogo especial y declara admitidas y desahogadas las que por su propia y especial naturaleza lo permitan, como son generalmente: LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN EL EXPEDIENTE, TODAS Y CADA UNA -

DE LAS ACTUACIONES QUE INTEGRAN AL MISMO; Y LAS PRESUNCIONES ----  
QUE SURGAN DE MANERA LEGAL Y HUMANA; y posteriormente ordena se --  
dicte de inmediato la resolución administrativa correspondiente.

La actitud de la Procuraduría es violatoria de dichas--  
garantías al no permitirle al proveedor probar fehacientemente --  
los hechos de su informe y hacer caso omiso de las normas que es--  
tablecen los lineamientos sobre el ofrecimiento de pruebas y su --  
desahogo, afectando de manera directa, las garantías individuales  
de audiencia, legalidad y seguridad jurídica, motivación y funda--  
mentación.

El hecho de que la Procuraduría debe despachar en for--  
ma ágil, los asuntos que tiene y de que la ley no le previó nin--  
gún tipo de procedimiento para el desahogo de pruebas en el pro--  
cedimiento administrativo; no son causas suficientes para justi--  
ficar su comportamiento de desechamiento de pruebas ofrecidas en--  
forma legal, ya que por el sólo hecho de ser autoridad debe res--  
petar las garantías que la Constitución consagra a sus gobernados  
y respetar los lineamientos elementales en materia de pruebas, --  
previa a su resolución.

B) 1.- CONFLICTO DE COMPETENCIA QUE SE DERIVA DE LO ESTABLECIDO --  
EN EL ARTICULO 59 FRACCION VIII INCISOS b), d) y h), DE --  
LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

El inciso b) indica:

" De no haber quedado satisfecha la reclamación del --  
consumidor, se citará a éste y al proveedor a una audiencia de --  
conciliación, de la cuál se levantará acta, sea cual fuere el re--  
sultado de la misma. Si hubiere conciliación y el proveedor queda  
obligado a alguna prestación, se estará a lo dispuesto en el inci

so e), de esta fracción."

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

El inciso d) indica:

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

Si los hechos motivo de la reclamación consisten en in fracción a los artículos de la Ley Federal de Protección al Consu

midor diversos de los mencionados en el artículo 87 de la misma, se harán del conocimiento de la autoridad competente."

El inciso h), indica:

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

De la lectura de los tres incisos, interpretándolos en amplio sentido, deducimos que se impide a las partes acudir ante otra autoridad, para ejercitar sus acciones, mientras dura el procedimiento que se inició ante la Procuraduría y sólo se podrá hacer ésto, cuando dicho procedimiento haya terminado.

A manera de pensar del realizador del presente trabajo, considero que lo que se establece en los incisos indicados es inconstitucional, ya que por el hecho de encontrarse ventilando una queja de carácter administrativo ante un organismo del mismo carácter, se les impide a los interesados poder acudir ante los órganos jurisdiccionales para que éstos les resuelvan su conflicto aplicando las normas generales al caso concreto.

Si bien es cierto, que la Procuraduría Federal del Consumidor, dentro de sus facultades, tiene la de procurar la satisfacción de los derechos de los consumidores, considero que ésto no es bastante como para poder limitar tanto al consumidor como al proveedor para poder intentar en otra vía la solución del problema. En último de los casos, sólo se aceptaría en parte la postura de que si fué el consumidor el que se quejó ante la Procuraduría, éste deberá entonces esperar a que la misma dé por terminado el procedimiento que inicie o bien que declare que no fué --

posible satisfacer el derecho del quejoso; para que entonces dicho organismo le deje a salvo sus derechos y consecuentemente intente la solución de sus problemas en otra vía. Pero considero totalmente incorrecto que por una queja promovida a instancias del arrendatario, se le impida al proveedor intentar resolver de manera legal el problema existente ante los Tribunales del Fuero Común.

Como ya hemos indicado, la Procuraduría, carece de facultades jurisdiccionales para resolver conflictos que son de competencia del Poder Judicial ( debiéndose de tener en cuenta de -- que solamente en el caso de que las partes la designen como árbitro, entonces esta dependencia sí podrá tener ciertas facultades jurisdiccionales para resolver el asunto ). Sin embargo, todavía no existe criterio jurisprudencial que determine de manera tajante la solución de estos problemas.

Existe un criterio, cuando surgen estos tipos de conflictos que podríamos llamar " técnicos " que consiste en que -- cuando se haya intentado la queja ante la Procuraduría y en la -- misma no se haya agotado completamente la conciliación, entonces no procederá cualquier otra vía para resolver la controversia. Con lo anterior no estoy de acuerdo, por considerar que la ley en ningún momento le concede facultades jurisdiccionales a la Procuraduría, para poder resolver conflictos de competencia del Poder Judicial y además porque en la práctica surge el problema de que una vez terminada la conciliación, la Procuraduría, normalmente determina que existen posturas irreconciliables entre las partes y consecuentemente NO DEJA A SALVO LOS DERECHOS DE LAS MISMAS, sino que normalmente en los asuntos de arrendamientos habitacionales, lo que hace es inferir siempre posible violación del arrendador de -

la ley, y abre el procedimiento probatorio y como consecuencia -- de lo anterior, perjudica a las partes al no permitirseles intentar en otra vía la solución del conflicto y deberán esperar hasta que la Procuraduría dicte la resolución administrativa correspondiente en la que declare únicamente si el proveedor violó o no la ley e imponga o no la sanción respectiva, para que este organismo deje a salvo los derechos de las partes.

Existen ya tesis aisladas que tocan en parte el problema que nos ocupa:

" COMPETENCIA, EN MATERIA JUDICIAL ESAS CUESTIONES SOLO PUEDEN PRODUCIRSE ENTRE TRIBUNALES, NO PUDIENDO SUCITARSE JURIDICAMENTE ENTRE UN JUEZ Y LA PROCURADURIA FEDERAL DE LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR.- Las cuestiones de competencia ya sea por la razón de la materia o territorial, sólo se dan entre los Tribunales de la Federación, entre éstos y los de las Entidades Federativas, o de los Tribunales de dos o mas Entidades Federativas, legalmente constituidos con las leyes aplicables, cuestión de competencia que, además solo puede promoverse mediante declinatoria o inhibitoria. Ahora bien el artículo 57 de la ley Federal de Protección al Consumidor, establece que la Procuraduría Federal del Consumidor, es un organismo descentralizado, de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa, encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores, ante autoridades jurisdiccionales, previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría, la resolución que pueda darse al caso planteado, llegare a trascender el tratamiento de intereses colectivos. Art. 57 fracción III, especificándose en el artículo 59 bis que, tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios. De la misma manera en la fracción VIII del invocado artículo 59 en sus diversos incisos, establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor, siendo necesaria la intervención de los tribunales competentes, para la ejecución de los laudos que llegase a pronunciar, inciso e); es evidente en estas condiciones que la Procuraduría Federal del Consumidor, al intervenir en los conflictos que surjan entre los arrendatarios y los arrendadores, lo hace como cualquier árbitro privado, designado voluntariamente por las partes, sin que, en ningún caso, el Procurador tenga facultades para ejecutar sus decisiones, de donde se concluye que no actúa como autoridad jurisdiccional, luego carece de competencia para conocer de cualquier con

troversia judicial, ello porque, únicamente a las autoridades judiciales atenta la división de poderes consagrada en la Constitución General de la República y la de los Estados que la integran, compete acorde con su organización, dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernados entre éstos y las distintas autoridades, es verdad, por otra parte, que la ley Federal de Protección al Consumidor, en el invocado artículo 59 fracción VIII inciso h) dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor, o se esté substanciado el procedimiento a que se refiere dicha fracción, resultará improcedente en otra vía cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos, pero no es lo menos que esa circunstancia de manera alguna le otorga a aquélla, funciones jurisdiccionales, constituyendo tan sólo una causa de improcedencia, que, como tal, debe ser opuesta en determinado proceso civil en defensa de sus derechos, por la parte que se considera afectada. COMPETENCIA CIVIL 110/87 ENTRE EL JUEZ DECIMO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL DIRECTOR DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. 12 de noviembre de 1987. 5 votos. PONENTE ERNESTO DIAZ INFANTE. Secretario . Tarcicio Obregón Lemus. "

" PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, NO TIENE EL CARACTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL.- La Ley Federal de Protección al Consumidor, establece que la Procuraduría de esa materia es un organismo descentralizado, de servicio social, con personalidad jurídica patrimonial propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la fracción VIII del artículo 59, en sus diversos incisos, se establece un procedimiento conciliatorio y arbitral, para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor, en estas condiciones la Procuraduría Federal del Consumidor, al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor, como lo es tratándose de arrendatarios y arrendadores lo hace como árbitro designado voluntariamente por las partes, sin que en ningún caso el Procurador tenga facultades jurisdiccionales, de donde se concluye que no actúa como autoridad jurisdiccional, luego carece de competencia judicial, atenta a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y las de las Entidades que la integran, porque esta facultad compete al poder judicial Federal o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados o entre éstos y las distintas autoridades. Por lo tanto aun cuando la ley Federal de Protección al Consumidor, en el artículo 59 fracción VIII inciso h), dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor, o se esté substanciado el procedimiento a que se refiere esa fracción resultaría improcedente cualquiera otra vía de impugnación, para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor, por los mismos hechos; también lo es que esa circunstancia en manera alguna le otorga a aquella funciones jurisdiccionales, y por ende, el --

ejercicio de la acción judicial no puede limitarse porque ello -- serfa inconstitucional, al limitarse su derecho para acudir al po der judicial ejercitando sus acciones; en cambio ante la Procura durfa del Consumidor, como indica el referido inciso h) de la --- fracción VIII del artículo 59 de la Ley invocada, la competencia que se establece como exclusiva, se refiere a conflictos especí ficos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en vía jurisdiccional, de donde se concluye que la prorroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante el Juez competente y no ante la Procuradurfa -- Federal del Consumidor, porque el indicado juez, sí es autoridad jurisdiccional, no así la referida Procuradurfa Federal del Con sumidor. TESIS NUMERO 21 SUSTENTADA POR EL SEGUNDO TRIBUNAL COLE GIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, VISIBLE EN LAS PAGI-- NAS 248 a 250 DE LA TERCERA PARTE DEL INFORME DE LABORES DEL PRE SIDENTE DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, CORRESPON-- DIENTE AL AÑO 1989."

Por otra parte, es curioso indicar que los legislado-- res estaban concientes de lo que indicaban en el inciso en cita - y que el mismo originaría trampas, por las malas aplicaciones e - interpretaciones que surgirfan y sin embargo votaron por su apro bación a sabiendas que era confuso e incorrecto y al respecto --- transcribo, la parte conducente del Diario de Debates de la Cáma-- ra de Diputados del Congreso de la Unión, en donde salió a relu-- cir esta situación:

En uso de la palabra el C. Diputado Daniel Angel Sán-- chez Pérez, para hablar en contra del inciso de la fracción indi cada manifestó:

".....Aquí, señores, se está equiparando al procedi--- miento general, establecido en el a), b) y d) a un presupuesto--- procesal, y en nuestra doctrina jurídica mexicana, yo recuerdo un buen maestro que tuvo de derecho procesal moderno, el maestro Va-- lenzuela, que decía que había cuatro presupuestos procesales : El de las partes, el órgano jurisdiccional, la competencia y la li-- tispendencia. Y aquí señores, se está equiparando al procedimien-- to conciliatorio y la litispendencia. Por eso nosotros hacemos --

otra propuesta, que se refiere única y exclusivamente a este texto, a cuando se haya aceptado el arbitraje de estricto derecho. Ahí si hay litispendencia, ahí sí se podría evitar que yo fuera ante un Juzgado a seguir mi acción, cuando yo ya hubiera admitido el arbitraje por estricto derecho. El inciso referido da margen a alargar el asunto. Si se viene a presentar mi demanda a un Juzgado, pero de acuerdo con esta disposición, si apenas tengo presentada mi reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor, el Juez me va a decir que me espere hasta que no se resuelva el procedimiento alla. Señores, esto es ir contra del derecho y esto es meter a los consumidores en problemas muy graves, por lo que se presupone que el inciso h), quede en la redacción siguiente:

" Cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor, donde las partes hubiesen aceptado suscribir el compromiso arbitral, de estricto derecho o convencional, resultará improcedente en otra vía cualquier juicio para dirimir la diferencia entre proveedor y consumidor por los mismos hechos." (9)

Y por otra parte, el diputado C. Jose Luis Caballero-Cárdenas, por la Comisión de Comercio, manifesto en pro del inciso indicado, lo siguiente :

"...por cuando hace a lo que el señor diputado Sánchez Pérez, considera como una especie de excepción de litispendencia, en el inciso h), el artículo 59 fracción VIII a que se ha hecho alusión reiteradamente, yo creo que dependerá la recta-

-----  
(9) Diario de Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. Tomo III Año III -- número 41. 17 de diciembre de 1984. Pág. 36.

aplicación de ese inciso, me da pena decirlo de la capacidad jurídica que tengan los abogados que asistan a las partes. Pienso que un abogado mediocre, que un abogado torpe, un abogado negligente-un abogado descuidado, no tendrfa ni con 300 leyes Federales del Consumidor, forma de defender a su cliente, si no puede o no quiere hacerlo; pero un abogado de medianos conocimientos, de conocimientos modestos como son los de su servidor, tendrfa el buen cuidado de vigilar la defensa de quien solicite sus servicios y no es un anuncio comercial, con toda la atención, con todo el esmero, con toda la responsabilidad de quien admite ese trabajo, es decir, si me tocara patrocinar a los poderosos, cosa que nunca he hecho en mi vida, a mi no me preocuparfa que este inciso h) diga, que cuando exista una reclamación que se está tramitando ante la Procuradurfa, es improcedente un juicio ante los Tribunales competentes, bien sea en la vfa civil, bien sea en la vfa mercantil. A mi me tendrfa sin el menor cuidado. Con esto quiero decir lo siguiente: Que como lo ha señalado el propio Miguel -- Angel Sánchez Pérez, si yo siento que esa supuesta excepción de litispendencia no tiene la categoría procesal de tal, pues yo -- sabré cuales recursos, cuales medios de defensa hago valer dentro del procedimiento y como dice Sánchez Pérez, si necesito recurrir al amparo, pues también para hacer valer los derechos de mi defensor, de la parte a la que me correspondiese asistir, yo tendrfa que ir a todos los medios que la legislación positiva de mi País, pone al alcance de los gobernados para la debida preservación de sus derechos e intereses.

Por lo tanto - suponiendo sin conceder - que el inciso h), del artículo 59 fracción VIII del dictamen sometido a la consideración de esta H. Soberanía, introdujese una excepción de-

litispendencia, no establecido en los ordenamientos procesales -- aplicables, yo diría que la solución del problema dependiera de la capacidad jurídica de quienes estén en el conflicto concreto para la debida aplicación y sobre todo para la elección del mejor procedimiento que mejor garantice el disfrute de esos derechos.

En consecuencia, insisto, -suponiendo sin conceder -- que esa parte del dictamen no fuese lo suficientemente clara, no fuese lo suficientemente ajustada a los principios que tradicionalmente han imperado en los foros del País, me refiero desde -- luego a los foros jurídicos, no dañarfa en absoluto a ninguna de las partes y creo que el consumidor pueda ir ante el Tribunal a defenderse si así lo estima mejor para sus intereses, porque no podemos olvidar que la opción de la Procuraduría Federal del Consumidor, sólo es eso, una posibilidad más de defensa que en ampliación a las partes individuales, que en ampliación de una justicia más fácil, más pronta, más especializada, más expedita, el Estado Mexicano, pone al alcance de los consumidores y ellos sabrán si se acogen o no a sus beneficios...." (10)

B) 2.- CONFLICTO DE COMPETENCIA QUE SE DERIVA DE LO ESTABLECIDO EN EL INCISO g) DEL ARTICULO 59 FRACCION VIII DE LA LEY DE LA MATERIA.

La ilegalidad aparece de lo siguiente:

" Dentro del procedimiento a que se refiere la fracción, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir billetes de depósito expedidos por la Institución legalmente autori--

-----  
(10) Diario de Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. Tomo III. No.41P.41

rizada para ello de lo que notificará al interesado, para los --- efectos que hubiere lugar. Una vez concluido el procedimiento--- se endosarán dichos billetes, según corresponda."

La Procuradurfa, utiliza un formato que otorga a los inquilinos para que presenten sus rentas a través de billetes de depósito ante la misma; dicho formato es el siguiente:

C. PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR.  
P R E S E N T E.

\_\_\_\_\_ en mi carácter de consumidor en la queja indicada al rubro, señalando como domicilio para oír notificaciones en \_\_\_\_\_, con el presente escrito acompaño el billete de depósito expedido por Nacional Financiera S.A. \_\_\_\_\_ numero con serie por la cantidad de \_\_\_\_\_ a su disposición, a fin de que en su oportunidad se sirva ordenar --- la entrega del mismo, mediante el endoso correspondiente, a favor de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_ pago por concepto de \_\_\_\_\_.

Por lo expuesto a Usted C. Procurador, atentamente so lícito:

UNICO.- Tenerme por exhibido el billete de depósito para los efectos mencionados en el cuerpo de este ocurso.

PROTESTO LO NECESARIO.

México, D.F., a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

El Código Civil, establece, que el ofrecimiento seguido de la consignación hace veces de pago, si el acreedor se rehúsa a recibir sin justa causa la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago; la consignación se hará siguiendo el procedimiento que establezca el Código de la materia. ( artículos 2097, 2098, 2100 )

El Código de Procedimientos Civiles, establece en sus artículos 224 al 234 la forma o el procedimiento que deberá seguir la consignación, debiéndosele citar al acreedor para que en presencia del juez reciba o vea depositar el billete de depósito

en caso de que no compareciere o de rehusarse el acreedor a recibir la consignación, se extenderá certificación sobre lo anterior y se indicará que el certificado de depósito quedó en el seguro del Juzgado, para que el deudor, pueda demandar la declaración de liberación de la obligación de pago.

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuego Común, del Distrito Federal, establece en sus artículos 216, 217 y 218 que la Oficina Central de Consignaciones, tiene también la competencia de conocer de las diligencias preliminares de consignación, cuando el monto de las prestaciones excede de 182 veces el salario mínimo diario vigente general del D.F., y se establece el procedimiento consistente en que recibido el billete de depósito por dicha oficina, se hará del conocimiento al beneficiario para que dentro del término de quince días hábiles acuda ante la misma la que previa identificación y recibo, hará la entrega correspondiente y en caso de existir oposición o de no presentarse el beneficiario se expedirá a petición del deudor, la constancia resultante, para poder demandar judicialmente la declaración de liberación de la obligación de pago.

En cambio la Procuraduría está facultada por el artículo 59 fracción VIII inciso g) a recibir billetes de depósito pero es obvio que no tiene los fines que persiguen los procedimientos del Poder Judicial, ya que los ofrecimientos de pago o consignaciones que ante dicha Procuraduría se presentan, no se adecúan a lo que establece el Código sustantivo en su artículo 2100. Sin embargo tratándose de depósitos que los arrendatarios efectúan de sus rentas, estos no proceden ante la Procuraduría por existir contemplada en la ley, la consignación en pago en los términos que quedó explicado con antelación y en consecuen-

cia si se efectúan éstos no deben tener efectos liberatorios de las obligaciones de pago.

Ante la Procuraduría no se le dá oportunidad al acreedor proveedor a recibir el billete de depósito consignado, que ampara la deuda de su contraparte, o bien de oponerse o rehusarse a su entrega; por lo tanto al estar establecida la recepción y entrega del billete de depósito en forma muy especial por la Ley Federal del Consumidor y al remitir el Código Civil solamente al Código de Procedimientos Civiles, como el ordenamiento legal que regula la forma de realizar consignaciones en pago, podemos decir que es ilegal la aludida práctica de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Por lo tanto tal actuación es confusa y vaga, violatoria de las garantías que establece el artículo 14 Constitucional en cuanto a que dice :

"... que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o DERECHOS sino mediante juicio seguido ante los Tribunales..."

ya que la Procuraduría priva al acreedor de su derecho de recibir el pago consignado por el deudor ante dicho organismo, en tanto no se termine el procedimiento administrativo respectivo.

Y podríamos decir que de nada sirve legalmente que la Procuraduría reciba esos billetes de depósito y solo sirve al consumidor para presionar más al acreedor al no permitirsele poder tener y disfrutar de la prestación debida y supuestamente "consignada"; si no se ha dado por terminado previamente el procedimiento administrativo ya sea por convenio celebrado o por resolución dictada.

Los legisladores de la Ley Federal de Protección al Consumidor omitieron concederle atribuciones a la Procuraduría para poder recibir consignaciones de rentas a diferencia de los Jueces, Notarios y la Oficina Central de Consignaciones; simplemente se limitaron a atribuirle la facultad de recibir billetes de depósito y hacer la notificación al proveedor de su existencia y su entrega a su libre arbitrio; lo cual origina ilegalidades, entorpecimientos, confusiones, pérdidas de tiempo para el arrendador y una buena manera de presión y desquismiento que tiene el consumidor para con su proveedor.

B) 3.- CONFLICTO DE COMPETENCIA DERIVADO DEL QUINTO ACUERDO DEL PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR DEL DOCE DE AGOSTO DE 1987

La parte conducente que se indica es la siguiente:

" QUINTO.- Se delega en el Director General de Arrendamiento Inmobiliario, en materia de arrendamiento de inmuebles para habitación, en el Distrito Federal, las facultades necesarias para.....resolver excepciones procesales..."

Debemos de entender que las excepciones procesales jurídicamente se refieren únicamente a irregularidades o vicios del PROCESO, principalmente a la falta de presupuestos procesales y no conciernen a la cuestión de fondo o sea a los derechos litigiosos. La incompetencia de un juez, su falta de jurisdicción, incapacidad procesal de las partes, litispendencia, conexidad de la causa, son excepciones meramente procesales.

De lo anterior resulta que sólo pueden haber "excepciones procesales" en un proceso o juicio, que se tramite ante autoridad judicial; en este caso el conflicto se desprende al manejarse este término de "excepciones procesales" ante la Procuraduría

rfa, y la forma que se pretende dar a la resolución de dichas --  
"excepciones procesales"

La Procuraduría confunde muchas situaciones que sólo -  
pueden darse ante órganos jurisdiccionales aplicándolas en su cam-  
po de acción. No es cierto que se puedan oponer excepciones pro--  
cesales en una queja administrativa que se tramite ante dicho or-  
ganismo; se pueden indicar una serie de situaciones que pueden --  
existir, que tengan semejanza o parecido con las excepciones pro-  
cesales en un juicio, pero no por eso se les debe de indicar así,  
el hecho de que la Procuraduría así lo haga solo da margen a con-  
fusiones y malas interpretaciones.

Normalmente los conflictos de competencia que surgen -  
es por la intervención desviada y errónea que hace la Procuraduría  
en los asuntos de su conocimiento al tratar de hacer que parez--  
can a los que se tramitan ante los Tribunales competentes.

" ASUNTO PROCESAL EXCEPCIONAL "

El artículo 59 fracción VIII inciso f) de la Ley de -  
la materia indica:

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

Es curioso indicar que dentro de nuestro Derecho Mexicano vigente, encontramos que sí prescriben los derechos y obligaciones de los sujetos (art. 1135 del Código Civil); las acciones del orden civil o mercantil o de cualquier otro, no prescriben como--erroneamente se indica, sino caducan.

La prescripción según el Código Civil, es un medio para adquirir o liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley.

En el caso de la Ley Federal de Protección al Consumidor, obviamente no estamos hablando de esto, ya que no se pretende adquirir ningún derecho ni obligación a través de una reclamación presentada ante la Procuraduría Federal del Consumidor; mas bien lo que se pretendió manejar fué la caducidad de las acciones o llámesele erróneamente prescripción de las mismas.

Esta situación jamás se ha tomado en cuenta y tan es -

así que se indicó en el Diario de Debates, lo siguiente:

"...Señores, los que saben de derecho, saben perfectamente bien que los principios de la prescripción están establecidos ya sea en el Código Civil o en el mercantil, para cuando se presenta la demanda ante el Órgano jurisdiccional, y si no está establecido en el procedimiento mercantil ni en el civil la conciliación obligatoria como aparece en el procedimiento -- laboral, señores, de ninguna manera esto es probable, ni siquiera probable, cualquiera que se vaya al amparo lo gana, porque - vuelvo a repetir el procedimiento es de orden público, no queda al capricho de ninguna autoridad o de las partes.

Yo les recordaré a los que estudian derecho, que uno de los efectos de la presentación de la demanda, es precisamente interrumpir la prescripción y en la presentación de la demanda ante un Órgano jurisdiccional, no de una reclamación ante una autoridad administrativa..." (11)

En ffn, el referido artículo debe interpretarse que - una vez presentada la reclamación ante la Procuraduría Federal - del Consumidor, se equiparará como presentada la demanda ante un Órgano jurisdiccional y consecuentemente se interrumpirá el término para la caducidad de las acciones que se pretendan intentar posteriormente para resolver el problema.

Sin embargo, por ser la ley Federal de Protección al Consumidor, una norma de orden público e interés social, y regir en toda la República, esta disposición tiene la fuerza necesaria para que se le tome en cuenta.

---

(11) Diario de Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. Año III. T. III -- No. 41 Pág. 36

" CONCLUSIONES "

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es un contrato de uso del inmueble y no de goce ya que no genera ningún fruto que el inquilino pueda gozar o disfrutar.

SEGUNDA.- El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo pactado en el contrato, por lo que mientras más prolongada es su duración más aumenta su precio total.

TERCERA.- La notificación hecha por el propietario de un inmueble de la posible operación de venta con un tercero del citado bien, para los efectos que se ejercite el derecho del tanto por parte de las personas titulares de dicho derecho, no es una policitaación; ya que la notificación no tiene la naturaleza de una oferta de contratar, ya que la oferta ante todo es una manifestación de voluntad de celebrar un contrato y en este caso, el notificador no está proponiendo la celebración de un contrato sino esta dando a conocer un hecho cumpliendo con una obligación legal de hacer saber inclusive en contra de su voluntad que tiene la pretensión de enajenar el bien.

CUARTA.- El artículo 2448 G, del Código Civil, es vago e impreciso, ya que no determina cuál es la autoridad del Departamento del Distrito Federal, ante la cual debe registrarse el contrato de arrendamiento.

QUINTA.- El artículo 2420 del Código Civil, es impreciso, ya que no establece quién es el que entabla el juicio en contra del arrendador y se podría entender que puede ser un tercero, ejemplo

un juicio Rein vindicatorio.

SEXTA.- El artículo 2448 C del Código Civil, es muy radical al establecer como tiempo mínimo de duración de un contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el de un año; y esto origina ventajas y desventajas a las partes, ejemplo: En el caso de que existan personas que no desearan arrendar un inmueble por un año como es el caso de estudiantes extranjeros.

SEPTIMA.- Los arrendatarios de bienes inmuebles destinados a la habitación están obligados a otorgar un fiador que reúna los requisitos exigidos por la ley, interpretando el artículo 2448 K y 2450 del Código Civil a contrario sensu.

OCTAVA.- El artículo 2448 K y 2450 del Código Civil, son idénticos.

NOVENA.- La función económica del arrendamiento habitacional para el arrendatario es de ventaja extrema ya que:

- Tiene asegurada una renta fija por el término de un año.
- Puede asegurar un incremento muy por debajo de la inflación -- durante los dos años posteriores al vencimiento del contrato, en caso de que ejercite su derecho a la prórroga del contrato; ya que el incremento legal del 85 % de los incrementos al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o prorrogue, es muy bajo.

DECIMA.- Considero que el incremento que establece el artículo 2448 D del Código Civil, no se adecúa a la realidad; por lo que dicho texto debe ser modificado.

DECIMA PRIMERA.- Para que exista el derecho preferencial del inquilino habitacional en tomar en arrendamiento la finca arrendada

da deben existir las siguientes circunstancias :

- Que el arrendatario haya cumplido con el contrato de arrendamiento y no haya incurrido en alguna causal de rescisión del mismo, ya que en caso contrario el efecto inmediato sería la rescisión de dicho contrato.
- Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.
- Que haya vencido el término del contrato o bien las prorrogas del mismo.
- Que el arrendador tenga deseo de volver a dar en arrendamiento la localidad.
- Que exista un tercero interesado en tomar en arrendamiento la finca respectiva en las condiciones propuestas por el arrendador.
- Que el arrendatario tenga las posibilidades de adecuarse a las nuevas condiciones indicadas por el arrendador.

DECIMA SEGUNDA.- El concepto " derecho del tanto " del inquilino de casa habitación a que se refiere el artículo 2448 I y 2448 J - del Código Civil, está mal empleado; no es cierto que el inquilino tenga un derecho del tanto en estricto sentido jurídico, ya que los elementos de esta figura jurídica original ( entre copropietarios, coherederos, etc..) no concuerda con los elementos que se tienen en el arrendamiento habitacional; en consecuencia se debe de llamar en su lugar a dicho derecho del inquilino como un derecho de preferencia de adquisición de la finca arrendada.

DECIMA TERCERA.- El formato que se haga en serie de un contrato de arrendamiento no puede ser considerado como contrato de adhesión, según mi punto de vista; por los siguientes motivos:

- En los arrendamientos los principios de libertad de contratar y el de libertad contractual, están vigentes y no se pasan -- por alto.
- Siempre existe la posibilidad de una discusión previa, de un trato previo para convenir las condiciones de un alquiler habitacional, entre las partes.
- Existe una diversidad de personas que otorgan en arrendamiento bienes inmuebles para habitación, no existiendo un monopolio en el otorgamiento del arrendamiento habitacional en nuestra Ciudad, y por el contrario sí existe competencia en el otorgamiento del mismo.
- Existe una firme protección que otorga la legislación hacia el arrendatario habitacional; resultando con lo anterior que la relación que tenga con el arrendador en cualquier documento se tenga que sujetar y adecuar a los preceptos legales respectivos, los cuales son de orden público e interés social; originándose que no pueda existir una desventaja en el contrato para con el inquilino.
- No pueden existir cláusulas desproporcionadas en perjuicio del inquilino habitacional, ya que la legislación correspondiente regula tales situaciones.
- Considero que el artículo 63 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, considera como contratos de adhesión, aquellos que utilicen los proveedores en sus operaciones comerciales o también llamadas transacciones mercantiles. Y por lo tanto al ser el contrato de arrendamiento habitacional un negocio meramente civil y no mercantil, no se encuadra dentro del precepto legal invocado.

DECIMA QUINTA.- El procedimiento de aprobación y registro de un

Contrato de Arrendamiento habitacional, que se tramite ante ---- la Dirección General del Registro Público de Contratos de Adhe-- sión, de la Procuradurfa Federal del Consumidor, considero que - es ilegal; por considerar que el contrato de arrendamiento no - es un contrato de adhesión.

DECIMA SEXTA.- La utilización de la Procuradurfa Federal del - - Consumidor, en la realidad lleva consigo, la intención de consi-- derarla como un Órgano jurisdiccional que pueda resolver los --- conflictos que surgen entre arrendador y arrendatario.

DECIMA SEPTIMA.- La Procuradurfa Federal del Consumidor, viola-- las garantías individuales de los gobernados, cuando :

- Deduce que el proveedor es violador de la ley de la materia - previa a la apertura del término probatorio del procedimiento administrativo.
- Realiza el procedimiento de aprobación y registro de Contra-- tos de Arrendamiento civiles, como de adhesión; aclarando -- que este punto se agrega, por así considerarlo a punto de -- vista del realizador del presente trabajo.
- Requiere al proveedor que rinda informe por escrito y por du-- plicado de los hechos materia de la queja del consumidor.
- Impide que el proveedor pueda otorgar poderes ante la misma-- y condiciona la aceptación de un apoderado del proveedor, - siempre y cuando el poder se otorgue ante Notario Público.
- Cuando desecha por regla general las pruebas de las partes - que impliquen un desahogo especial.

DECIMA OCTAVA.- La Ley Federal de Protección al Consumidor, con-- sidero que crea conflictos de competencia, en sus artículos 59 -- fracción VIII incisos b), d), h) y g).

DECIMA NOVENA.- Considero que los incisos b), d) y h) de la frac  
ción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Con  
sumidor, en lo referente al impedimento a las partes de intentar  
resolver el conflicto que les ocupa, en otra vía; SON INCONSTITU  
CIONALES, porque limita el ejercicio de la acción judicial de los  
gobernados y porque además la Procuraduría Federal del Consumidor  
carece de facultades jurisdiccionales para resolver los mismos.-  
En consecuencia, concluyo que dichos incisos de ninguna manera -  
le otorgan a dicho organismo administrativo funciones jurisdic--  
cionales y resulta procedente el acudir a los Tribunales a resol  
ver las controversias de las partes, no obstante de que exista -  
ante la Procuraduría ventilándose, una queja administrativa.

" P R O P O S I C I O N E S "

PRIMERA.- Deben realizarse proyectos tendientes a financiar la construcción, creación, conversión de inmuebles para arrendamiento habitacional, de tal manera que sea atractivo para el inversionista arrendador, crear este tipo de inmuebles y generar más oferta de los mismos y para poder abatir en alguna medida la demanda existente actualmente, pudiéndose controlar de esta manera aun más, el aumento desproporcionado de los precios de los alquileres y originándose una situación económica más estable para el País.

SEGUNDA.- Reformar el artículo 2448 G del Código Civil, precisando qué autoridad del Departamento del Distrito Federal, es la competente para registrar los Contratos de Arrendamiento habitacionales.

TERCERA.- Derogar el artículo 2420 del Código Civil, por repetitivo.

CUARTA.- Corregir el nombre del mal llamado " derecho del tanto " de los arrendatarios habitacionales por el de " derecho de preferencia para la adquisición de la finca arrendada. "

QUINTA.- Adicionar al artículo 2448 I y 2448 J del Código Civil la situación, de que en un edificio de apartamentos los inquilinos del mismo no gozan del " derecho del tanto " (derecho de preferencia para la adquisición de la finca arrendada), cuando se pretenda enagenar el edificio en su conjunto.

SEXTA.- Excluir en el inciso g) de la Ley Federal de Protección al consumidor, lo que se refiera a conflictos de arrendamientos --

tos habitacionales; para el efecto de que la Procuraduría Federal del Consumidor no pueda recibir billetes de depósito que --amparen cualquier tipo de prestación arrendaticia; ya que existen los órganos y autoridades competentes para recibir los mismos, con fines a obtener, efectos liberatorios de las obligaciones de pago de los deudores.

SEPTIMA.- Modificar el texto del artículo 2448 D del Código Civil, para quedar en la forma siguiente:

" Para los efectos de este capítulo la renta deberá--estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento de los incrementos porcentuales fijados al Salario mínimo general del Distrito Federal, habidos durante la vigencia del contrato."

" BIBLIOGRAFIA "

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. " Contratos Civiles " Editorial Haq-  
tan, S.A., México, D.F., 1964.
- ALSINA, Hugo. " Tratado Práctico de Derecho Procesal Civil y Co-  
mercial." Tomo I. Buenos Aires, Argentina, 1956.
- ARCE Y CERVANTES, José. " El derecho del tanto de los Copropieta-  
rios." Artículo de la Revista Ius. México, D.F.
- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. " Obligaciones Civiles " Tercera edi-  
ción. Editorial Harla, S.A. México D.F. 1983.
- BONNECASE, Julien. " Elementos de Derecho Civil " Editorial José  
Ma. Cajica. Traducción de José Ma. Cajica. Tomo II. Puebla,  
México, 1945.
- BORJA SORIANO, Manuel. " Teoría General de las Obligaciones " --  
segunda edición. México, D.F., 1953.
- BURGOA ORIHUELA, Ignacio. " Dos estudios jurídicos " Editorial --  
Porrrá, S.A., México, D.F., 1953.
- CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MEXICO. " Podrá Evi-  
tarse la desaparición de la vivienda para arrendamiento " --  
Edición Central de Relaciones Públicas, S.A. de C.V. México-  
D.F. 1986.
- CARNELUTTI, Francesco. " Instituciones del nuevo proceso civil -  
Italiano. " Traducción al Español primera edición. Tomo II -  
México 1935.
- CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA. Secretaría de Programa-  
ción y Presupuesto. 1970.
- CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA. Secretaría de Programación  
y Presupuesto. 1980.
- CONSUELO ALANIS FELIPE II. " Tutela Administrativa de los Orga-  
nismos descentralizados en México." Tesis Profesional UNAM-  
Facultad de Derecho. México, D.F., 1964.
- CORTES FIGUEROA, Carlos. " Introducción a la Teoría General del-  
Proceso." Ediciones Sagitario, S.A. Tulancingo Hidalgo. México, -  
1980.
- CUEVAS SENTIES, Carlos. " Consideraciones sobre el derecho del -  
tanto del inquilino " artículo independiente. México, D.F. 1988
- DE PINA, Rafael. " Diccionario de Derecho " Editorial Porrrá, S.A.  
México, D.F. 1984.
- DE PINA, Rafael. " Elementos del Derecho Civil Mexicano " Contra-  
tos en particular " Edit. Porrrá, S.A. Vol. III, IV y VI. México

- D.F., 1986.
- DIARIO DE DEBATES de la Cámara de Diputados del Congreso de la --  
Unión de los Estados Unidos Mexicanos. LII Legislatura. 18 --  
de diciembre de 1984.
- DIARIO DE DEBATES, De la Cámara de Diputados del Congreso de la --  
Unión de los Estados Unidos Mexicanos. XLIX Legislatura. año --  
III. Tomo III Número 31. México, D.F., 1975.
- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Decima tercera edición --  
impresión de los señores Hernando y Cia. Madrid. España. 1899.
- DICCIONARIO MANUAL E ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial -  
Espasa-Calpe, S.A. Madrid España, 1977.
- LUDWIG, Enneccerus. " Tratado de Derecho Civil " Traducción Car --  
los Melón Infante. Bosch Casa Editorial, Barcelona España. --  
1955.
- FRAGA, Gabino. " Derecho Administrativo " Editorial Porrúa, S.A. -  
México, D.F., 1984.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. " Derecho de las Obligaciones " --  
quinta edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla México, 1976.
- IGLESINS, Juan. " Derecho Romano " Editorial Ariel S.A. novena --  
edición. Barcelona España. 1985.
- JOSSERAND, Luis. " Derecho Civil " T, II " Contratos " Ediciones --  
Jurídicas Europa-América. Bosch y Cia Ediciones. Traducción -  
de Santiago Cunchichillos. Buenos Aires, Argentina. 1951.
- MARGADANT, S, Guillermo Floris. " Derecho Privado Romano " Edit --  
orial Esfinge, S.A. decimo tercera edición. México, D.F., 1985.
- MAZEAUD, Henri Leon y Jean. " Lecciones de Derecho Civil " Parte --  
primera. Vol. I y IV. Traducción Luis Alcalá Zamora y Casti --  
llo. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argen --  
tina. 1959.
- MESSINEO, Francisco. " Doctrina General del Contrato " Tomo I. Tra --  
ducido al español por Fontanarrosa y Volterra. Ediciones Jurí --  
dicas Europa-América, Buenos Aires Argentina. 1952.
- ORTIZ URQUIDI, Raúl. " Derecho Civil " Editorial Porrúa, S.A. Mé --  
xico, 1986 tercera edición.
- PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil " Edi --  
torial Porrúa, S.A., México, D.F. 1984.
- PEREZ PALMA, Rafael. " Gufa de Derecho Procesal Civil " Octava --  
edición. Cárdenas Editores y Distribuidor. Tijuana B.C. Méxi --  
co. 1988.
- PETIT, Eugene. " Tratado Elemental de Derecho Romano." Editorial  
Nacional, S.A. Novena Edición. México, D.F. 1953.

- PILLET, Antoine. " Tratado Práctico de Derecho Internacional Privado " UNAM. México, 1978.
- PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. " Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Los Contratos Civiles " Tomo X primera parte Traducción Jacobo Maury y E. Vialletón, La Habana, Cuba. - 1952.
- PRIETO CASTRO, J. " Derecho Procesal " Tomo I, Madrid, España - 1946.
- PUIG PEÑA, Federico. " Tratado de Derecho Civil Español " Revista de Derecho Privado. Tomo IV, Volumen II, Madrid, España- 1973.
- REVISTA OBRAS. Grupo Editorial Expansión S.A. Volúmen XVIII número 205, México, D.F. 1990.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. " Derecho Civil Mexicano " Tomo VI, Volumen I, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1981.
- RUGGIERO, Roberto. " Instituciones de Derecho Civil " Instituto-Editorial Reus. Tomo II, Vol. I . Traducido por Ramón Serra no y José Santa Cruz. cuarta edición, Madrid, España.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón. " De los Contratos Civiles " Editorial Porrúa, S.A. novena edición. México, D.F., 1988.
- SERRA ROJAS, Andrés. " Derecho Administrativo " Librería Manuel-Porrúa, S.A., México, D.F. 1961.
- VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar. " Contratos Civiles " Editorial Porrúa, S.A. segunda edición. México, D.F., 1985.
- VENTURA SILVA, Sabino. " Derecho Romano " Editorial Porrúa, S.A. octava edición. México, D.F., 1985.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. " Contratos Civiles " Editorial Porrúa, S.A., tercera edición. México, D.F., 1989.

" L E G I S L A C I O N "

CONSTITUCION POLITICA de los Estados Unidos Mexicanos.

CODIGO CIVIL, para el Distrito Federal, en materia común y para -  
toda la República en materia Federal.

CODIGO DE COMERCIO.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, para el Distrito Federal.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.