

Nº 177
261.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ ARAGON ”

**LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y
SU COMPETENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ QUESADA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

San Juan de Aragón, Estado de México 1992



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

P R O L O G O

CAPITULO PRIMERO

PANORAMA HISTORICO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

- A.-) INICIATIVA DEL EJECUTIVO FEDERAL ANTE EL CONGRESO -- DE LA UNION SOBRE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL -- CONSUMIDOR Y CREACION DE LA PROCURADURIA DEL CONSUMIDOR 9
- B.-) APROBACION, PUBLICACION Y ENTRADA EN VIGOR DE LA -- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Y CREACION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR 16
- C.-) MOTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ... 21
- D.-) COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTES DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 38

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A.-) CONCEPTO Y DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - 1.- CONCEPTO DOCTRINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 47
 - 2.- DEFINICION LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 51
 - 3.- LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.. 57
 - a. ARRENDADOR
 - b. ARRENDATARIO
- B.-) ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION
 - 1.- EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 61
 - 2.- EL OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. 63

P R O L O G O

Siendo un problema latente, en toda la República Mexicana el de la vivienda, es de mi interés, tratar de exponerlo en éste trabajo de Tesis Profesional.

Posiblemente el problema de arrendamiento exista en todo el País, aunque solamente la problemática se vive en el DISTRITO FEDERAL.

Respecto a el arrendamiento habitacional, la Procuraduría Federal del Consumidor y su competencia que tiene para conocer ó tratar de resolver en forma amigable y conciliadora, los conflictos ó litigios entre Proveedor - arrendador y Consumidor-arrendatario, a partir de las reformas hechas al Código Civil vigente del Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento de inmuebles que se les de el uso por los arrendatarios de Casa - habitación de 7 de Febrero de 1985.

Siendo las reformas a las leyes a que me refiero, de orden público e interés social, conteniendo hechos irrenunciables para los arrendatarios, tomando en cuenta el costo de las rentas de los inmuebles y la falta de vivienda de la que sufren en el Distrito Federal las clases más necesitadas, co-

mo es posible que nuestro Congreso de la Unión dé competencia a una autoridad administrativa para los litigios Arrendador - arrendatario, siendo estos conflictos de la competencia de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, que dependen directamente del Poder Judicial del Distrito Federal que sí resuelve la controversia de Arrendador-arrendatario por medio de una sentencia que alcanza el rango de cosa juzgada, aún en contra de la voluntad de las partes en litigio, ya que los problemas inquilinarios son de gran problemática en la actualidad. Tratar de resolverlos en forma amigable y conciliatoriamente y menos por una autoridad administrativa anticonstitucional que depende del Poder Ejecutivo Federal que carece de un procedimiento coercitivo para someter la voluntad de las partes en conflicto, a una composición del litigio conforme a derecho, y así es la Procuraduría Federal del Consumidor que conoce de controversias de Arrendador-arrendatario de inmuebles para Casa-habitación en el Distrito Federal por medio de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.

Por lo que trato en éste trabajo de Tesis Profesional el tema: "La Procuraduría Federal del Consumidor y su competencia en materia de Arrendamiento".

Analizando en el Capítulo Primero los antecedentes de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la Procuraduría Federal del Consumidor, la iniciativa del Ejecutivo Federal -

ante el Congreso de la Unión, la aprobación de la ley y la --
creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, los moti-
vos y razones que el Ejecutivo Federal argumentó en la ini---
ciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor ante el --
Congreso de la Unión.

En el Capítulo Segundo se analizan las generalidades del
contrato de arrendamiento, su definición doctrinal y legal, -
las partes del contrato de arrendamiento, sus elementos exis-
tenciales y de validez, su clasificación en: Mercantil, admi-
nistrativo y civil y éste en: Bilateral, principal, oneroso y
formal.

En el Capítulo Tercero se analiza un marco jurídico Cons-
titucional de la Ley Federal de Protección al Consumidor, las
Reformas que se le hicieron el 7 de Febrero de 1985, el acuer-
do del Procurador Federal, donde crea la Dirección General de
Arrendamiento Inmobiliario, el procedimiento conciliatorio y
el arbitraje ante la Procuraduría, la aplicación supletoria -
del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del -
Distrito Federal a la Ley Federal de Protección al Consumidor
y la anticonstitucionalidad de la ley Federal del Consumidor
en materia de arrendamiento habitacional en el Distrito Fede-
ral.

En el Capítulo Cuarto se analiza la ineficiencia de la --

Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de conciliación en controversias de arrendamiento habitacional en el -- Distrito Federal, las ventajas y desventajas de los arrendadores y arrendatarios ante la Procuraduría Federal del Consumidor y la seguridad jurídica de los arrendadores y arrendatarios de someter su litigio ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario del Poder Judicial del Distrito Federal.

CAPITULO PRIMERO

PANORAMA HISTORICO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

- A.-) INICIATIVA DEL EJECUTIVO FEDERAL ANTE EL CONGRESO --
DE LA UNION SOBRE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL --
CONSUMIDOR Y CREACION DE LA PROCURADURIA DEL CONSU-
MIDOR
- B.-) APROBACION, PUBLICACION Y ENTRADA EN VIGOR DE LA --
LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Y CREACION
DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
- C.-) MÓTIVOS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMI--
DOR Y LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
- D.-) COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMI--
DOR ANTES DEL 7 DE FEBRERO DE 1985

I.- PANORAMA HISTORICO DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL ---
CONSUMIDOR Y DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

I.A. Iniciativa del Ejecutivo Federal ante el Congreso de
la Unión sobre la Ley Federal de Protección al Con--
sumidor y la creación de la Procuraduría Federal del
Consumidor

En base a la facultad que le concede el Artículo 71, fracción
I, de nuestra Carta Magna al Ejecutivo Federal en la inicia--
tiva de Ley y de formación de las leyes que a la letra dice: -

"El derecho de iniciar leyes ó decretos compete:

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

El 20 de Septiembre de 1975, el entonces Presidente Cons--
titucional de la República Mexicana, Lic. Luis Echeverría Al--
varez, sometió al conocimiento de la Honorable Cámara de --
Diputados del Congreso de la Unión, la iniciativa de la Ley -
Federal de Protección al Consumidor para su discusión, y el -
26 de Noviembre de 1975, el secretario de Comercio y Fomento -
Industrial, José Campillo Saenz, compareció ante la Cámara de
Diputados de la XLIX Legislatura, para explicar la iniciativa
de Ley Federal de Protección al Consumidor como organismo --
descentralizado del Gobierno Federal, para tutelar los dere--
chos de la clase consumidora del País ante la voracidad de --
los prestadores de servicios, comerciantes, industriales, así

como empresas de participación estatal, organismos descentralizados y organos del Estado que desarrollen actividades de producción, distribución ó comercialización de bienes ó prestación de servicios a consumidores.

La comparecencia del entonces secretario de Comercio y Fomento Industrial, José Campillo Saenz ante la Cámara de Diputados, se encuentra fundamentada legalmente en el Art. 93 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice: "Los secretarios de despachos y los jefes de los departamentos administrativos, luego que estan abiertos al periodo de sesiones ordinarias darán cuenta al Congreso del Estado que guarden sus respectivos ramos.

Cualquiera de las Cámaras podrá citar a los Secretarios de Estado y a los Jefes de Departamentos Administrativos, así como a los directores y administradores de los organismos descentralizados federales ó de las empresas de participación estatal mayoritaria para que informen cuando se discuta una ley ó se estudie un negocio concerniente a sus respectivos ramos ó actividades. Las Cámaras, a pedido de una cuarta parte de sus miembros tratándose de los Diputados y de la mitad si se trata de los Senadores, tiene la facultad de integrar comisiones para investigar el funcionamiento de dichos organismos descentralizados y empresas de participación estatal mayoritaria, los resultados de las investigaciones se harán

del conocimiento del Ejecutivo Federal.

La iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor que el entonces Presidente de la República sometió al conocimiento del Honorable Congreso de la Unión, respondía a -- las necesidades prioritarias de la época, persiguiendo hacer más justa la vida colectiva, ampliando el campo de acción de las leyes que tutelan los derechos de las mayorías.

La iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se inspira en nuestra Carta Magna de 1917, que expresa-- mente establece el proceso de los Derechos de libertades, los fundamentos de los derechos sociales, asegurando la justicia en la relación entre particulares, y consagra el Derecho de - la Nación, para imponer a la propiedad privada las modalida-- des que dicte el interés público ó colectivo, por medio de -- Normas Jurídicas Imperativas para garantizar los derechos de bienestar y para regular aquellas relaciones entre grupos so-- ciales por las que uno de ellos se encuentra en condiciones - de inferioridad.

El derecho social se separa del principio civilista que_ dice, que la autonomía de la voluntad de las partes contra--- tantes, son el alma ó base de los contratos y que parte del - supuesto de igualdad entre las partes que contratan.

No es autónoma la voluntad del consumidor que se ve obligado a aceptar condiciones y el precio que le impone el comerciante; no es cierto que siempre la autonomía de la voluntad conduzca a la justicia y a la equidad.

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

Así también como se ha legislado para protección de los trabajadores ante los patrones, los campesinos ante los detentadores de la tierra, con esta iniciativa se persigue regular la relación entre los proveedores y los consumidores, que en su inmensa mayoría reclaman también la tutela de la Ley, aplicada por el Estado.

El Art. 10. de la Ley Federal de Protección al Consumidor expresamente establece que los preceptos que consagra "Son de orden público y de interés social, que son irrenunciables para los consumidores y que no tendrán ningún efecto las dispo-

siciones establecidas por otras leyes, reglamentos, costum--
bres, usos, estipulaciones ó prácticas en contrario", tal y -
como lo establece el Art. 2448 del Código Civil para el Dis--
trito Federal.

Se trata así de proteger al consumidor contra los abusos
de que podría ser víctima y que quizás el mismo consumidor, -
aceptase, impulsado por su necesidad, por su ignorancia, por
su mala situación económica, ante aquel proveedor ó comer---
ciante que trate de aprovecharse de estas circunstancias.

Para tal efecto en la iniciativa de Ley Federal de Pro--
tección al Consumidor, en su capítulo octavo, se propone la -
creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, haciendo
la aclaración de que su nombre original fué Procuraduría Fe--
deral para la Defensa del Consumidor, para tutelar los dere--
chos de la clase consumidora del País, la cual tendrá su do---
micilio en la Ciudad de México, D.F. y podrá crear delegacio--
nes federales en todos los Estados de la República Mexicana.

Las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumi--
dor siempre serán representar los intereses de la clase con---
sumidora, ante toda clase de autoridades administrativas, an--
te entidades y órganos privados y ante los proveedores de ---
bienes ó prestadores de servicios, así también ante las au--
toridades judiciales, previo al mandato correspondiente y cuan--

do cada asunto planteado sea de interés colectivo, también -- asesorará en forma gratuita a los consumidores, y en la práctica la asesoría gratuita también se les proporciona a la -- parte proveedora, también conciliará, las diferencias entre -- proveedores y consumidores conforme al procedimiento administrativo, que la misma Ley establece, fungir como arbitro, -- cuando las partes le hayan conferido esa investidura, en general será la Procuraduría Federal del Consumidor, un órgano con autoridad para la protección, asesoría y representación -- de la población consumidora.

También se crearía y se daría atribuciones al Instituto -- Nacional del Consumidor, básicamente para orientar al consu-- midor, para usar racionalmente su capacidad de compra, prote-- gerlo, informarlo contra informaciones inexactas de proveedo-- res, lesivas a sus intereses y a los de la colectividad.

También estimulará en el consumidor la creación de con-- ciencia de su papel principal como agente activo del proceso -- económico, y estimulará hábitos de consumo, que protejan al -- patrimonio familiar, evitando así prácticas deshonestas que -- en el fondo hacen pensar que el hombre vale por lo que tiene ó por lo que usan y no por lo que es.

Haciendo hincapié que los consumidores jugarían un papel -- determinante en la vigilancia y el cumplimiento de la inicia--

tiva de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que --
para que un ordenamiento jurídico, adquiriera plena vigencia, --
es indispensable, que en la sociedad exista plena conciencia --
de su obligatoriedad y una voluntad colectiva con ánimo a ---
exigir su cabal cumplimiento.

El proyecto de Ley en aquel entonces y hasta la fecha, --
pretende regular aspectos importantes que afectan directamen--
te al consumidor, por deshonestidad de un número considerable
de proveedores, estableciéndose instancias administrativas, --
sanciones y procedimientos de inspección que regula la Ley --
Federal de Protección al Consumidor, además de lo práctico --
que resultaría que el consumidor cuente con un documento en --
donde podrá conocer sus derechos, y en éste conjunto de nor---
mas que integran la Ley Federal del Consumidor. Así pues, con
ésta Ley se tratará de proteger al consumidor, tanto, de los --
proveedores privados, como de los proveedores del estado que --
son proveedores públicos.

En el proyecto de Ley, se consiguen los derechos que se --
consideran básicos para los consumidores, se establece el de--
recho a una información veraz y suficiente, la prohibición de
hacer publicidad que puede engañar a los consumidores sobre --
el origen, los componentes, las cualidades, las característi--
cas y el uso de un producto.

La iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor está para sanear aquellas prácticas frecuentes, que lesionan los intereses de los consumidores, como clases desprotegidas y mayoritarias, y trata y crea las bases, para hacer más -- equitativo, más honesto y más justo, el trato entre proveedores y consumidores, y por estos motivos el proyecto de Ley, - crea la Procuraduría Federal del Consumidor, para darle vida y razón de ser y cumplimiento a la Ley Federal del Consumidor.

I.B. Aprobación, publicación y entrada en vigor de la Ley Federal de Protección al Consumidor, creación de la Procuraduría Federal del Consumidor

El día 18 de Noviembre de 1975, se emitió por las comisiones - de estudio y dictámenes de la honorable Cámara de Diputados -- (Cámara de Origen) del Congreso de la Unión, la primera --- lectura del dictamen del Proyecto de la Ley Federal de Pro--- tección al Consumidor. Haciendoles modificaciones al texto - original de la Ley, a los Artículos que se mencionan ensegui-- da, con objeto de dar a estos, una mayor claridad, así como - precisar de mejor manera sus fines y contenidos: 8, 9, 12, -- 21, 33, 34 párrafo 3ro., 37, 45, 56, 59 Fracciones III, VI, - VII, VIII, 63 primer y tercer párrafo, 65, 69, 70 fracción -- II, 79, 89 y 96 primer párrafo.

Por lo que se refiere a los artículos transitorios la co-

misión de estudios y dictaminadora antes indicada, modifico - el artículo primero, para adecuarlo a lo dispuesto por el Código Civil Federal, en el sentido de que la Ley entrará en - vigor en toda la República Mexicana quince días después de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

El día 28 de Noviembre del mismo año, se leyó la segunda lectura del dictamen relativo a la Ley Federal de Protección al Consumidor por la comisión correspondiente de la Cámara de Diputados y entre la primera y segunda lectura, las Comisiones dictaminadoras, continuaron realizando estudios y consultas con los Diputados miembros de las comisiones y con los - sectores interesados en la aprobación de la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor.

Aprobándose por unanimidad de votos, por la asamblea y -- por las comisiones determinadoras, de la Cámara de Diputados, - el proyecto de Ley Federal de Protección al Consumidor, el -- día 28 de Noviembre de 1975, pasando a la Cámara revisora --- (Senadores) para sus efectos constitucionales a los que se - refiere el Artículo 72, inciso a) de nuestra Carta Magna, que a la letra dice: "Todo proyecto de Ley ó Decreto cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las Cámaras, se discutirá - sucesivamente en ambas, observándose el reglamento de debates - sobre la forma, intervalos y modo de proceder en las discusiones y votaciones.

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

El día 17 de Diciembre de 1975, la Cámara de Senadores, - remitió el expediente con la minuta "Proyecto de Decreto de -- Ley Federal de Protección al Consumidor", para los efectos --- del Artículo 72 Constitucional antes transcrito inciso e), -- que dice: "Si un proyecto de Ley ó Decreto fuese desechado en parte ó modificado ó adicionado por la Cámara Revisora, la -- nueva discusión de la Cámara de su origen versará únicamente - sobre lo desechado, ó sobre las reformas ó adiciones. Si las - adiciones ó reformas hechas por la Cámara Revisora fuesen --- aprobadas por la mayoría absoluta de los votos presentes en -- la Cámara de su origen, se pasará todo el proyecto al Ejecu--- tivo para los efectos de la fracción a)..."

Las modificaciones a la iniciativa de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor hechas por la Cámara Revisora del -- Congreso de la Unión, de ninguna manera alteraron su espíritu la hicieron más eficaz y operante en la defensa del consumi--- dor, que es el objetivo fundamental que le ha asignado el --- Ejecutivo de la Unión.

Las modificaciones que propuso la Cámara de Senadores no

eran, - de ninguna manera -, sustanciales, no ponían en entre dicho la eficacia de la Ley 6 el Superior propósito de tutela del consumidor, a que está destinada, sin vulnerar su contenido, se referían a reformas de estilo, que no tocaban en su esencia la Normas Fundamentales que contenía la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, propuesta por el Ejecutivo Federal.

Quedando el proyecto de Decreto con las modificaciones a los Artículos: 6 fracción V, 7, 9, 18, 19, 23, 28, 30, 33, 35, 46, 47 inciso f), 48, 53, 58, 59 fracción I, III, VII, y VIII, así como el subinciso c) de esta misma fracción, 69 fracción VI, 78, 80, 81, se suman el 82 y el 83, 84, 92 que queda como 91, Tercero transitorio, se suprime el Cuarto transitorio y se corre la numeración de los Artículos 5 y 6, quedando aprobado por unanimidad de votos las modificaciones hechas por la Cámara Revisora, por la Cámara de Diputados quedando el Artículo único transitorio como sigue:

"Estas modificaciones surtirán efecto a partir de la fecha en que se entre en vigor el decreto aprobado el 28 de Noviembre de 1975". (1)

(1) Cámara de Diputados, "DIARIO DE DEBATES", 28 de Noviembre de 1975.

El día 22 de Diciembre de 1975, se publicó la Ley Federal del Consumidor, en el Diario Oficial de la Federación, y en el Artículo primero transitorio de la misma, se estableció que "El presente ordenamiento entrará en vigor en toda la República Mexicana el 5 de Febrero de 1976".

Artículo 57.- "Se crea la Procuraduría Federal del Consumidor, como organismo descentralizado de Servicio Social, funciones de autoridad, con personalidad jurídica y patrimonio propio, para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora".

Artículo 58.- "El domicilio de la Procuraduría Federal del Consumidor será la Ciudad de México y se establecerán delegaciones en todos y cada uno de los Estados, así como en los lugares en que se considere necesario. Los tribunales Federales serán competentes para resolver todas las controversias en que sea parte.

Para los efectos del artículo anterior, serán coadyuvantes de la Procuraduría, toda clase de autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como, las organizaciones de los consumidores de acuerdo con lo que disponga el reglamento respectivo".

Estas transcripciones son originales de la Ley Federal de

Protección al Consumidor que actualmente se encuentran reformados y adicionado el artículo 57 bis.

I.C. Motivos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Procuraduría Federal del Consumidor

Por la importancia fundamental que tiene la exposición de motivos de la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, hecha por el Ejecutivo Federal, y para no cambiar la esencia de su contenido, la transcribo íntegramente:

PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
C.C. Secretarios de la Cámara de Diputados
del H. Congreso de la Unión
P R E S E N T E S

"La iniciativa de Ley, que, en uso de las facultades que me otorga la Constitución de la República, tengo el honor de someter a la consideración de ese H. Congreso de la Unión, -- proponer la creación de Normas e Instituciones que el Ejecutivo a mi cargo estima de la mayor importancia para la afirmación del régimen democrático. Significa un avance considerable en la evolución de nuestro Derecho Social, que tiene su raíz en el mandato del Constituyente de 1917.

"Solo mediante el leal acatamiento y la actualización, imaginativa del espíritu y la letra de la Constitución, podrá nuestro País alcanzar los objetivos que ésta se propuso. Es

deber de esta generación velar porque las complejas relaciones sociales de nuestro tiempo se rijan efectivamente por principios de Justicia que aseguren la realización de la libertad. Para ello, es indispensable ampliar y enriquecer el ambito de las Normas tutelares destinadas a proteger a las mayorías nacionales.

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

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

La economía mundial ha entrado en una era de inestabilidad lo que repercute y habrá de repercutir durante muchos

años en México, El proceso inflacionario es la manifestación de una crisis generalizada que obliga a tomar decisiones de largo plazo y a modificar estructuras injustas que, de otro modo tal vez hubieran podido sobrevivir.

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

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

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

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

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

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

Este proyecto de Ley es parte fundamental de una política

destinada a la protección de las mayorías, pero también un --
instrumento para corregir vicios y deformaciones del aparato --
distributivo e impulsar la actividad productiva por la am----
pliación del mercado interno. Responde a dos propósitos con--
currentes que orientan la política del régimen: la moderniza--
ción del sistema económico y la defensa del interés popular.

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

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

Es indiscutible que el consumidor se encuentra desprote--
gido ante prácticas que le impone la relación comercial y que
implican, tanto la renuncia de derechos, como la aceptación --
de condiciones inequitativas. Estimular la conciencia cívica

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

Los modernos medios de inducción colectiva, los excesos de la publicidad y las tendencias monopólicas de la economía han propiciado fenómenos semejantes en casi todos los países. Se ha convertido, por lo tanto, en preocupación universal el establecimiento de normas y límites a los sistemas de intermediación y propaganda. La creación de disposiciones jurídicas tutelares del consumidor es un fenómeno característico de nuestro tiempo, sobre todo en los países de economía de mercado, en los que esta regularización se vuelve indispensable.

El ejecutivo de la Unión considera necesario destacar que el carácter innovador y aún revolucionario de ésta iniciativa reside en su propósito de trasladar al ámbito del Derecho Social la regulación de algunos aspectos de la vida económica, en particular de los actos de Comercio, que tradicionalmente han sido regidos por disposiciones de Derecho Privado.

Este proyecto se inspira en la filosofía de nuestra Carta fundamental, que incorpora, por primera vez en el Constitucionalismo moderno, los derechos tutelares de los grupos sociales mayoritarios. De los artículos 27 y 133 de la Consti---

tución derivan las leyes reglamentarias que protegen a los -- sectores más débiles de la población ó que imprimen a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público.

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

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

Así, las relaciones laborales se desprendieron de ámbito -- de la contratación civil para integrar al Derecho del Traba---ajo, y la legislación agraria vino a modificar radicalmente -- antiguas nociones sobre la propiedad. Así, las normas que regulan la tutela de los menores, las de seguridad social, De---

recho Cooperativo y vivienda popular, han venido creando regímenes jurídicos singulares y normas diferentes a las que son usuales en el Derecho Privado. Teniendo por concepto de Derecho Privado: al conjunto de normas que indican en que forma deben resolverse, en materia privada, los problemas de aplicación que derivan de la pluralidad de relaciones. (2)

En todos los casos anotados queda manifiesta la desigualdad real que existe entre los sectores sociales y la necesidad de que el Poder Público intervenga para garantizar, en beneficio de los grupos económicamente más hábiles, la protección que por sí mismos no pueden darse.

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

(2) GARCIA MAYNEZ EDUARDO "Introducción al Estudio del Derecho" Editorial Porrúa, S.A., México, 1980, Pág. 150

El proyecto de Ley que someto a vuestra soberanía recoge algunos preceptos que actualmente se encuentran dispersos en la Legislación Civil y Mercantil. Se trata de dar unidad a -- esas Normas y de ordenarlas dentro de un mismo cuerpo legis-- lativo, en el que se les imprime una nueva naturaleza al lado de muchas otras disposiciones que regulan con carácter social actos de comercio y relaciones entre particulares.

Las disposiciones que esta nueva Ley eleva a la categoría de Normas de Derecho Social, buscan moderar la autonomía formal de la voluntad para salvaguardar la auténtica libertad y asegurar la realización de la Justicia. Frente al Derecho --- Privado, que se funda en el principio de igualdad entre las -- partes y supone que estas son siempre libres para contratar -- el Derecho Social asume la existencia de desigualdades reales entre quienes contratan, reconoce que la libertad de contratación, cuando esas desigualdades existen, no conduce a la justicia, y por ello, convierte a la relación entre particulares en un hecho social que afecta interés colectivo y que la in--- tervención activa y vigilante del Estado. Así se entiende como Derecho Social al conjunto de principios, instituciones y normas que en función de integración protegen, tutelan y rei-- vindican a los que viven de su trabajo y a los económicamente _ débiles. (3)

(3) OLGA TREVENTHAN CRAVIOTO "Paquete Didáctico para Derecho I", México 1989, Pág. 125

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

De ahí, asimismo, que queden, obligados al cumplimiento de estas normas no únicamente los comerciantes, industrias y prestadores de servicios, sino también las empresas de participación estatal, los órganos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción -- distribución, comercialización de bienes ó prestadores de servicios.

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

Este proyecto propone regular aquellos aspectos que de manera más importantes y con mayor frecuencia afectan los intereses del consumidor. Por ello, el Capítulo segundo tiende a evitar toda publicidad que no corresponda a las características reales del producto ó prestaciones que no se cumplan. -- Impone, también a todo proveedor de bienes ó servicios la --

obligación de informar veraz y suficientemente al consumidor y de dar puntual cumplimiento a las garantías u ofertas a que se hubiere obligado o que se hubiere prometido.

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

Se imponen frecuentemente cargos injustificados y se cobran intereses que exceden de manera notoria, al tipo de intereses que prevalece en los mercados institucionales. Se obtiene así una ganancia por el que proporciona el bien ó el servicio que no deriva de una legítima intermediación mercantil, sino de prácticas que bien pueden calificarse de usuarias, y evitar estas prácticas y a proteger a quien compra a crédito se encaminan las disposiciones contenidas en el Capítulo Tercero.

Se consigna el principio de que los intereses únicamente deberan cobrarse sobre saldos insolutos y se prohíbe la capitalización de intereses ó el cobro de intereses. Se faculta, asimismo, a la Secretaría de Industria y Comercio para fijar los cargos máximos que podrán hacerse al consumidor en cualquier acto ó contrato en que se le conceda crédito y para es-

tablecer la tasa máxima de interés que podrá estipularse. ---
Otra innovación dentro de ese Capítulo consiste en dejar al -
comprador, cuando haya incurrido en mora en los contratos de
compra-venta a plazo respecto a los cuales haya cubierto más
de la mitad del precio, la opción de ser el quien elija entre
la rescisión ó el pago del adeudo vencido.

El Capítulo Cuarto señala la responsabilidad en que incu-
ren los proveedores de bienes ó servicios por incumplimien-
to, y establece como una nueva obligación para quienes fabri-
quen productos ó los importen para su venta al público, la de
asegurar el suministro oportuno de partes y refacciones du---
rante el lapso en que fabriquen, armen ó distribuyan, y pos--
teriormente, durante un tiempo razonable, en función de la -
durabilidad del producto.

Las disposiciones consignadas en los Artículos 31 y 33 -
vienen a establecer una garantía mínima para todos los pro---
ductos por dos meses, contados a partir de la fecha en que se
hubieran recibido, siempre que no se hubiesen alterado sus---
tancialmente por el uso ó descuido del consumidor.

La prestación de servicios ha venido dando origen también
a irregularidades y abusos, frente a los cuales normalmente -
se encuentra desprovisto de defensa el consumidor. A corregir
estos abusos y a dotar al usuario de elementos para proteger -

se se encaminan las disposiciones contenidas en el Capítulo Quinto de ésta iniciativa.

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

Se prohíbe estrictamente todo sistema ó práctica que establezca de hecho dos precios distintos para un mismo servicio, uno por su ofrecimiento general al público y otro, a través de uno ó varios intermediarios que actúen de acuerdo con el proveedor. Se trata de evitar así los abusos de las "reventa" en la prestación de un servicio del Público.

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

El Capítulo Sexto tiene como propósito proteger al ama de casa que es frecuentemente sorprendida ó inducida a adquirir -

productos que exceden su capacidad económica, cuando se trata de ventas hechas al domicilio, para ello introduce como innovación en el Derecho Mexicano, la posibilidad de revocar el contrato dentro de los cinco días siguientes a aquel en que la operación se hubiera celebrado.

El capítulo Séptimo contiene disposiciones que complementan las anteriores y que tienden a proteger el prestigio ó reputación del comprador: a combatir prácticas, pesquicias ó registros personales que atentan contra su dignidad, libertad, ó seguridad; a reafirmar la obligación de todo proveedor de respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservaciones y circunstancias, conforme a las cuales se hubiere ofrecido ó pactado la entrega del bien ó servicio y a sancionar de manera especial la infracción reiterada ó contumaz de esta disposición, cuando se trate de servicios turísticos, de transporte, agencias de viaje, hoteles, restaurantes u otros análogos.

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

general velar por el eficaz cumplimiento de las normas tutelares de los consumidores.

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

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

La creación de la Procuraduría Federal para la Defensa --

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

Las normas e instituciones fundamentales previstas por este ordenamiento resuelven que los actos regulados por el, no establecen solamente vínculos privados, sino que constituyen fenómeno de carácter social que justifican la presencia del poder público como guardian y vigilante de un interés colectivo de superior jerarquía.

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

Vendrá a coincidir, igualmente, en la esfera de la legislación interna con los principios que México sostiene dentro de la comunidad de Naciones. Las relaciones económicas inter-

nacionales han dado lugar a enormes desequilibrios entre los países en vías de desarrollo y aquellos que, válidos de su -- posición hegemónica, fijan en su exclusivo beneficio, tanto -- los precios de las materias primas, como aquellos a los que -- los pueblos menos evolucionados han de adquirir la tecnolo--- gía, el financiamiento y los bienes de capital. Este fenómeno ha dado origen a la demanda generalizada por el estableci--- miento de un nuevo orden económico.

La Carta de Derechos y Deberes económicos de los Estados significa precisamente el inicio de una nueva época en el Derecho Internacional, en la cual habrá de consagrarse normas -- tutelares que protejan a la mayor parte de los países del -- mundo en las transacciones internacionales y que hagan pleno el ejercicio de la soberanía, por la independencia económica -- y la equidad de trato entre las naciones.

Las garantías sociales y los derechos de la Nación, con-- sagrados en la Constitución de 1917, orientan en todos los -- ámbitos la acción de nuestro País, y en la congruencia de los principios que postulamos en nuestra conducta interna y en -- nuestra vida internacional reside nuestra lealtad a la herencia ideológica que asegura la vigencia de nuestras Constitu-- ciones Democráticas.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que --

dispone la fracción I del Artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, someto, por su conducto, a consideración de la Cámara de Diputados, la siguiente iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor".

México, D.F., a 20 de Septiembre de 1975.

Los motivos antes transcritos, de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, para su debida observación y aplicación realmente resultan utópicos en la práctica, ya que los derechos de los consumidores y las obligaciones de los proveedores previstos en la Ley, no tienen vigencia real, ya que la misma Ley de Protección al Consumidor establece un procedimiento administrativo conciliatorio, entre las partes en conflicto, y si no hay acuerdo amigable entre estas, la Procuraduría Federal del Consumidor, carece de atribuciones para emitir sentencia que resuelva el fondo del litigio entre consumidor y proveedor.

I.D. Competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor antes del 7 de Febrero de 1985.

Hablar de la competencia en términos generales de la Procuraduría Federal del Consumidor, antes de las reformas del 7 de Febrero de 1985, es remitirnos al Artículo 10. del mencionado

ordenamiento legal, pero lo que interesa en éste estudio, es a partir de cuando a la Procuraduría Federal del Consumidor, se le ha dado, competencia en materia de arrendamiento habitacional en el Distrito Federal, por lo cual me atrevo a hacer una comparación, para apreciar las modificaciones a los Artículos 1o, 2o, 3ro., y 5o de la Ley Federal de Protección al Consumidor antes del 7 de Febrero de 1985, ya que antes de la fecha anteriormente señalada, la Procuraduría Federal del Consumidor, carecía de competencia para conocer controversias en materia de ARRENDAMIENTO habitacional en el Distrito Federal.

Artículo 1o.- "Las disposiciones de ésta Ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social. -- Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables -- cualquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos ó estipulaciones contractuales en contrario.

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

Serán órganos auxiliares de la expresada Secretaría para la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta -- Ley, en los términos que disponga el reglamento respectivo, -- toda clase de autoridades Federales, Estatales y Municipales"

Como se desprende del presente artículo 1o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor la jurisdicción y competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor es en toda la República Mexicana, encontrando la limitativa vigente que en materia de arrendamiento habitacional, la Procuraduría Federal del Consumidor, tendrá jurisdicción en el Distrito Federal, y en el párrafo segundo del artículo 1o. vigente de la ley, aplicará y vigilará la Ley Federal de Protección al Consumidor; la Secretaría de Comercio y la Procuraduría Federal del Consumidor. Y en el párrafo tercero vigente del Artículo 1o. de la Ley se le da competencia al Ministerio Público Federal para asesorar a los consumidores respecto al alcance de la Ley Federal de Protección al Consumidor en toda la República.

Artículo 2o.-"Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley, los comerciantes, industriales, prestadores de Servicios así como las empresas de participación estatal, organismos, descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución ó comercialización de bienes ó prestación de servicios a consumidores".

El artículo transitorio se encuentra vigente íntegramente en la Ley Federal de Protección al Consumidor agregándosele un segundo párrafo, de arrendamiento habitacional en el Distrito Federal, con las reformas de de Febrero de 1985.

Artículo 3o.- "Para efectos de esta Ley, por consumidor se entiende a quien contrate, para su utilización la adquisición, uso ó disfrute de bienes ó la prestación de un servicio. Por proveedor, a las personas físicas ó morales a que se refiere el Artículo 2o. y por comerciante, a quienes hagan del comercio su ocupación habitual ó realicen aunque fuera accidentalmente, un acto de comercio y su objeto sea la compra-venta ó arrendamiento de bienes inmuebles ó la prestación de servicios. Quedan exceptuados de las disposiciones de esta Ley, la prestación de servicios profesionales, y los que se presten en virtud de un contrato ó relación de trabajo".

El presente artículo ha sido derogado en parte y adicionando dos párrafos más que hablan de los proveedores fraccionadores de inmuebles para venta, ó de construcciones de viviendas, sin importar la denominación que se le de a los contratos y derogado en lo que respecta a la prestación de servicios profesionales, y adicionado a la Ley Federal de Protección al Consumidor el artículo 3o bis, que habla de arrendador y arrendatario. A partir del 7 de febrero de 1985.

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

I.- Representar los intereses de la población consumidora ante toda clase de autoridades administrativas, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites ó gestiones

que procedan, encaminados a proteger el interés del consumidor.

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

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

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

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

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

V.- "Proporcionar asesoría gratuita a los consumidores.

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

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

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

La fracción VIII del artículo de la Ley anteriormente señalada en su totalidad se encuentra reformado y ya que habla - del procedimiento conciliatorio administrativo y del arbitraje ante la Procuraduría Federal del Consumidor, será objeto de estudio en el presente trabajo de Tesis Profesional en el Capí - tulo Tercero, subcapítulo C.

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

delito.

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

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

XI.- "Denunciar ante autoridades correspondientes y demás. en su caso, ante el superior jerárquico de la autoridad respon- sable, los hechos que lleguen a su conocimiento, derivados de_ la aplicación que puedan constituir delitos, faltas, negligencias u omisiones oficiales".

De la presente fracción han sido suprimidas las 4 últimas palabras que son: faltas, negligencias u omisiones oficiales,- para adicionar la palabra vigente ó infracciones.

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

Esta fracción actualmente la tenemos vigente en la Ley --

Federal de Protección al Consumidor en el Artículo 59.

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

Esta fracción ha pasado íntegramente a ser la fracción XV de la Ley vigente de Protección al Consumidor. Ya que han sido adicionadas dos fracciones más, que me permito transcribir para efectos de aclaraciones ya que se encuentran vigentes -- con las reformas del 7 de Febrero de 1985.

XIII.- "Organizar y manejar el Registro Público de contratos de adhesión a que se refiere el artículo 63".

XIV.- "Promover la Constitución de organizaciones de consumidores y prestarles la asesoría necesaria".

Actualmente se encuentra adicionado a la Ley Federal de Protección al Consumidor, el Artículo 59 bis, que será objeto de estudio en el Capítulo Tercero, Subcapítulo B, del presente trabajo de Tesis Profesional.

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A.-) CONCEPTO Y DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.- CONCEPTO DOCTRINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 2.- DEFINICION LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 3.- LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - a. ARRENDADOR
 - b. ARRENDATARIO

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

- 1.- EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 2.- EL OBJETO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

C.-) ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.- LA CAPACIDAD DE LAS PARTES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
 - a. CAPACIDAD DE GOCE DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - b. CAPACIDAD DE EJERCICIO DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 2.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 3.- LA FORMA ESCRITA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
- 4.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

D.-) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL
- 2.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO
- 3.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CIVIL
 - a. BILATERAL
 - b. PRINCIPAL
 - c. ONEROSO
 - d. FORMAL

11.-) GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

11.A. Concepto y definición del Contrato de Arrendamiento

Hablar del contrato de arrendamiento, es hablar del contrato más importante de los llamados de uso y disfrute.

"Rojina Villegas escribe, refiriéndose a este contrato, - que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales - de uso, usufructo, habitación ó mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento". (4)

Tomando en cuenta que el presente trabajo de Tesis tratará la Procuraduría Federal del Consumidor y su competencia en materia de arrendamiento, en la materia anteriormente señalada, la dependencia gubernamental especificada, tiene atribuciones a partir del 8 de Febrero de 1985. fecha en que entran en vigencia las reformas hechas al Código Civil vigente.-

(4) ROJINA VILLEGAS, citada por DE PINA VERA RAFAEL, "Diccionario de Derecho" Editorial Porrúa, S.A. México, 1980
9na. Edición, Pág. 97.

para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación - el día 7 de Febrero de 1985. Con éste antecedente, el concepto de contrato de arrendamiento que propongo es el siguiente: "Es el acuerdo de voluntades, entre el arrendador, para dar - en uso y goce un inmueble para casa-habitación, y el arrendatario, por el uso y goce, pagar una renta ó un precio cierto en Moneda Nacional.

II.A.1. Concepto Doctrinal del Contrato de Arrendamiento

Hablaré de las diferentes definiciones que los tratadistas -- hacen del contrato de arrendamiento en general, ya que el -- presente estudio es del arrendamiento habitacional para el - Distrito Federal.

Definición.- "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (5)

Esta definición del contrato de arrendamiento es una de -

(5) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Compendio de Derecho Civil" -- Vol. IV. Contratos, 6ta. Edición, Porrúa, S.A. México -- 1985, Pág. 229

las más completas que hacen los tratadistas mexicanos.

Antonio Gullon Ballesteros, dice que "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce ó uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. (6)

Miguel Angel Zamora y Valencia, dice que "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto". (7)

Leopoldo Aguilar Carbajal, citado por Miguel Angel Zamora y Valencia, dice que "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a conceder temporalmente el uso ó goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un

(6) GULLON BALLESTEROS ANTONIO, "Curso de Derecho Civil", -

Contratos en especial, responsabilidad extracontractual
Editorial Tecnos, 1ra. Edición, Madrid 1968, Pág. 99

(7) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, "Contratos Civiles", -

Porrúa, S.A. 1a. Edición, México 1981, Pág. 147

precio cierto". (8)

Rafael de Pina, dice que el contrato de arrendamiento es: "Aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa ó derecho mediante un precio cierto". (9)

Ramón Sánchez Medal; define al contrato de arrendamiento, en los siguientes términos: "Es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso ó goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (10)

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

(8) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, "Contratos Civiles", 3ra. - Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1982, Págs. 151 y 152.

(9) DE PINA RAFAEL, "Elementos de Derecho Civil Mexicano" - Editorial Porrúa, S.A., 4ta. Edición, México 1978, --- Pág. 98

(10) SANCHEZ MEDAL RAMON, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A. 2da. Edición, México 1973, Pág. 173

II.A.2. Definición Legal del Contrato de Arrendamiento

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

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

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

Así tenemos que el contrato de arrendamiento, es un acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, para producir ó transferir obligaciones y derechos, respecto al uso y goce de un inmueble para casa-habitación, por un pago ó alquiler, Siendo el contrato de arrendamiento la especie del género, a que se refiere el artículo 1792 del ordenamiento legal citado.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su

Artículo 2398, define al contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes - contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y otra a pagar por ese uso ó goce, un cierto precio.

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las -- fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas des-- tinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Para el presente trabajo de Tesis, los elementos que se -- desprenden de la definición legal del contrato de arrenda--- miento son: las partes, arrendador y arrendatario, el arren-- dador que da un inmueble para casa-habitación en uso y goce y recibe un pago por el alquiler, arrendatario que se beneficia en el uso y goce del inmueble que se le da en alquiler para -- casa-habitación y paga un precio ó renta.

El arrendamiento para casa-habitación, no puede exceder -- de diez años, y todo contrato de arrendamiento para uso y go-- ce de casa-habitación tiene que estar sujeto al término míni-- mo de un año forzoso para las partes contratantes, pudiendo -- ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por el -- término de dos años, con el incremento anual de las rentas, -- de un 85% respecto al incremento porcentual que sufra el sa--

lario mínimo general en el Distrito Federal y que deberá estipularse en moneda nacional, entendiéndose que a partir de las reformas de 7 de Febrero de 1985, el Código Civil vigente para el Distrito Federal, la renta, en el arrendamiento habitacional tiene que ser siempre en dinero y tiene que darse en moneda nacional, conforme lo establece el Artículo 2448, 2448 inciso c),d), contraviniendo lo que el artículo 2300 a la letra dice: "La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Y en términos del artículo 2400 del multicitado Código Civil del Distrito Federal, pueden darse en arrendamiento todos los bienes que no se consuman por el uso, para este efecto sería un inmueble de casa-habitación y exceptuando los que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales

El uso que marca el artículo anterior y para el presente trabajo, lo que se dará en arrendamiento será un inmueble que se le de uso de casa-habitación por la parte arrendataria y con éste ánimo, sea otorgado por la parte arrendadora.

La ley Federal de Protección al Consumidor, define al contrato de arrendamiento para el uso de casa-habitación en los términos siguientes en su artículo 3ro. 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".

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

La renta solo podrá ser incrementada anualmente, en caso el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federa-

ral, en el año calendario en el que el contrato se renueva ó se prorrogue".

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

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

Por la relación tan estrecha que tiene el artículo 3ro. del ordenamiento legal antes citado con el presente trabajo de Tesis lo transcribo íntegramente, "Para los efectos de ésta Ley por el consumidor se entiende a quien contrata, para su --

utilización, la adquisición, uso ó disfrute de bienes ó la prestación de servicios. Por proveedor a las personas físicas ó morales a que se refiere el artículo 2o. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual ó reiterada, cuyo objeto sea la compra-venta de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios ó el otorgamiento del uso ó goce temporal de dichos bienes.

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

Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios, quedaran sujetos a las prevenciones de esta Ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma". Entendiéndose por acto jurídico que la voluntad interviene solo en la realización del acontecimiento. (11)

Así también transcribo el artículo 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que a la letra dice: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el (11) ORTIZ URQUIDE RAUL, "Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., México, 1977, Pág. 240

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".

A la referencia a que se sujeta el artículo antes citado es respecto a las atribuciones que tiene la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, que en su calidad de entidad gubernamental, le compete la vigilancia y aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en todo el territorio nacional y en materia de arrendamiento habitacional, su competencia es limitada al Distrito Federal.

II.A.3. Las Partes en el Contrato de Arrendamiento

Los elementos personales que intervienen en la integración formal del contrato de arrendamiento para el uso de casa-habitación, son los siguientes:

II.A.3.a. Arrendador

Es la persona física ó moral propietaria ó no de un inmueble, mandatario con poder para actos de administración ó representante de un menor con facultades legales para arrendar los bienes de la persona que representa, que dan en arrendamiento un inmueble temporalmente para el uso de casa-habitación a cambio de una renta estipulada en moneda nacional.

En conformidad a lo que dice el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398, que reza que hay -- arrendamiento cuando las partes recíprocamente se obligan una arrendador"... a conceder el uso ó goce temporal de una co--- sa..." por el beneficio de una renta.

Y el artículo 3ro. bis, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece, que arrendador es el que "... concede el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación..." por el beneficio de una renta, la cual tiene que ser en moneda nacional.

En conformidad a lo que establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2448 - d), "para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional..."

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

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

2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

3.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones vigentes e indispensables;

4.- A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por el tiempo del contrato;

5.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendador por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".

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

II.A.3.b. Arrendatario

Tomando en cuenta las disposiciones legales vigentes, por --- arrendatario, la Ley Federal de Protección al Consumidor en--- tiende en su artículo 3ro. bis lo siguiente; aquella persona_ que se beneficia en el uso de un inmueble ajeno, dándole el - uso de casa-habitación pagando un precio ó renta.

Asimismo, el Código Civil del Distrito Federal que se - aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Con- sumidor, establece en su artículo 2398 que arrendatario es: - el que se beneficia por el uso ó goce temporal de una cosa, - pagando por ese uso y goce un precio cierto, en dinero ó cual- quier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determi- nada, conforme el artículo 2399 del ordenamiento legal citado. Y con las reformas del 7 de Febrero de 1985, al mismo ordena- miento legal especifica el arrendador habitacional y que la - renta tiene que ser en moneda nacional, por lo tanto, entien- do que es en dinero, artículo 2448 - d).

Y las obligaciones principales que tiene el arrendatario son, las que se refiere el artículo 2425 del Código Civil del_ Distrito Federal que reza a la letra: "El arrendatario esta -- obligado:

- 1.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido;
- 2.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada -

sufra por su culpa ó negligencia, la de sus familiares, sirvientes ó subarrendados;

3.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme a la naturaleza y destino de ella;

II.B. Elementos de existencia del contrato de arrendamiento de Casa-habitación

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

II.B.1. El consentimiento de las partes en el Contrato de Arrendamiento

Es el acuerdo concurso de voluntades, que tiene por objeto la creación ó transmisión de derechos y obligaciones. Todo con -

sentimiento implica la manifestación de dos ó más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico,

Para que el contrato de arrendamiento de finca destinada a la habitación se produzcan los efectos que las partes contratantes deseen, es necesario que exista la voluntad del arrendador, así como la del arrendatario, si no hay en el ánimo de las partes para la realización del acto jurídico deseado, éste necesariamente no puede existir.

Rafael Rojina Villegas, expresa que "el consentimiento, dada su naturaleza, se forma por una oferta ó policitudión y por la aceptación de la misma, como es el acuerdo de dos ó más voluntades, necesariamente, una voluntad debe manifestarse primero y es la oferta ó policitudión, es decir, que una parte propone algo y la otra respecto a un asunto que dé interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta. (12)

Y conforme al Código Civil vigente en su artículo 1803, dice: "El consentimiento puede ser expreso ó tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito ó por signos inequívocos, el tácito resultará de hechos ó actos que lo presupongan ó que autoricen a presumirlo, excepto en los

(12) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Teoría General de las Obligaciones", Volúmen III, Editorial Porrúa, S.A., México - 1985, Pág. 54 y 55

casos en que por ley ó por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Y el Artículo 1807 reza: "El contrato se firma en el momento en que el proponente reciba la aceptación..."

Para que la voluntad de los contratantes produzca efectos jurídicos, es necesario que se manifieste ó exprese plenamente, por personas capaces de obligarse en derecho; conciente de que en el contrato respectivo se expresó la intención -- del arrendador y del arrendatario.

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

Ahora bien para que el contrato de arrendamiento habitacional exista, es necesario que el consentimiento de las partes contratantes se manifieste, en todo aquello en lo que -- quisiera obligarse.

II.B.2. El Objeto de los Contratos de Arrendamiento

El objeto de los contratos de arrendamiento para casa-habitación es el inmueble en sí. Conforme lo establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal en sus Artículos:

Artículo 1824:

"Son objeto de los contratos:

- 1.- La cosa que el obligado debe dar
- 2.- El hecho de que el obligado debe hacer ó no hacer"

Artículo 1825:

La cosa Objeto del contrato debe"

- 1.- Existir en la naturaleza
- 2.- Ser determinado ó determinable en cuanto a su especie
- 3.- Estar en el comercio"

Artículo 1827:

"El hecho positivo ó negativo, objeto del contrato debe ser:

- 1.- Posible
- 2.- Lícito"

Artículo 1828:

"Es imposible el hecho que no puede existir por que es incompatible con una Ley de la naturaleza ó con una norma jurídica -- que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo -- insuperable para su realización"

Ernesto Gutiérrez y González, dice "una cosa para que pueda ser objeto de contrato debe existir en la naturaleza ó ser susceptible de llegar a existir.

Por ello, no pueden ser objeto de un contrato:

- 1.- Las cosas que no existen y
- 2.- Las cosas que no pueden llegar a existir" (13)

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

El contrato de arrendamiento será inexistente, solo cuando falte el consentimiento de alguna de las partes ó el objeto. Conforme lo establece el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2224, que a la letra dice: "El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento ó de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valor por confirmación, ni prescripción su inexistencia puede invocarse por todo interesado"

II.C. Elementos De validez del Contrato de Arrendamiento

En el inciso que antecede en el presente trabajo de Tesis se

- (13) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, "Derecho de las Obligaciones"; 5ta. Edición, Editorial Cojica, S.A. Puebla, Pue. -- 1981, Págs. 233 y 234

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

II.C.1. La capacidad de las partes en los Contratos de Arrendamiento.

Rafael Rojina Villegas, dice que: "La capacidad es la aptitud que tiene el individuo para ser titular de derechos y para ser sujeta de obligaciones" (14)

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

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

El Código Civil del Distrito Federal nos dice:

Artículo 1798:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley"

Artículo 1799:

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

Artículo 1800:

"El que es hábil para contratar puede hacerlo por sí ó por medio de otro legalmente autorizado"

Ernesto Gutiérrez y González, dice que la capacidad "Es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y de deberes y hacerlos valer" (15)

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

II.C.1.a. Capacidad de Goce de las partes del Contrato de Arrendamiento

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

Los menores de edad emancipados, si pueden celebrar contratos de arrendamiento habitacional ya en calidad de arrendadores ó en calidad de arrendatarios, por tener la capacidad de goce y ejercicio y por lo tanto, pueden ser sujetos de derechos y obligaciones, con fundamento en lo que establecen los artículos 641 y 643 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 641:

"El matrimonio del menor de dieciocho años provee de derecho la emancipación. Aunque el matrimonio se disuelva, el conyugue emancipado que sea menor no recaerá en la patria potestad".

Artículo 643:

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

- 1.- De la autorización judicial para enajenación, gravamen ó hipoteca de bienes raíces;
- 2.- De un tutor para negocios judiciales"

II.C.1.b. Capacidad de ejercicio de las partes del Contrato de Arrendamiento

Es la aptitud jurídica, de ejercicio, de comprometerse, de -- arrendador-arrendatario, para hacer valer sus derechos u obli- gaciones ya que si cualquiera de las partes contratantes no - es apta para comprometerse en la celebración de un contrato - de arrendamiento, para casa-habitación, este contrato se hará nulo, en virtud de la falta de uno de los elementos de vali- dez del contrato, por lo tanto, este acto jurídico no es per- fecto pero puede llegar a convalidarse porque las partes con- tratantes alcanzan la capacidad jurídica deseada por la Ley.

II.C.2. Ausencia de vicios en el Contrato de Arrendamiento

Para que el contrato de arrendamiento, celebrado entre arren- dador y arrendatario para el uso de casa-habitación, sea per- fecto en la esfera jurídica, y no se vea afectado de nulidad, ya sea absoluta ó relativa, aunque el contrato de arrenda- - miento en forma provisional tiene que cumplir con todos los - requisitos de validez que la Ley exige. Por ejemplo, aunque - con el consentimiento de las partes se haya dado, sin violen- cia, dolo, error, lesión, etc. que se haya cumplido con la -- forma del contrato, que las partes sean capaces de contratar. que objeto del contrato de licitud, etc., ya que sino cumple- con los requisitos legales mínimos en la celebración del con- trato de arrendamiento para casa-habitación entre arrendador_ y arrendatario.

El acto jurídico, se encuentra viciado y por lo tanto no es perfecto y puede ser declarado nulo, por la autoridad competente.

II.C.3. La forma escrita de los contratos de Arrendamiento

Si tomamos en cuenta lo que establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2406, que a la letra dice:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". Entendemos que todo contrato de arrendamiento, en la época actual para casa-habitación tiene que celebrarse por escrito y registrarse ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, ya que con las nuevas reformas hechas al ordenamiento legal antes citado, publicadas el 7 de Febrero de 1985, en el Diario Oficial de la Federación, también es obligación del arrendador otorgar el contrato de arrendamiento por escrito, conforme a lo que reza en el artículo 2448 - f) "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- 1.- Nombre del arrendador y arrendatario
- 2.- La ubicación del inmueble
- 3.- 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
- 4.- El monto de la renta
- 5.- La garantía en su caso
- 6.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado
- 7.- El término del contrato
- 8.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a la establecidas en la Ley

Artículo 2448 - g):

"El arrendador deberá registrar, el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato".

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

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

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

Concluyendo que todo contrato de arrendamiento para casa habitación celebrado por arrendador y arrendatario tiene que formalizarse por escrito y contener los requisitos mínimos legales para su perfección.

II.C.4. Licitud en el objeto, motivo ó fin de los Contratos de Arrendamiento

El objeto es, una conducta que se manifiesta en un dar, hacer, no hacer, dejar de hacer, debiendo ser lícitos y posibles. El motivo de un contrato de arrendamiento para casa-habitación debe ser lícito, al igual que la finalidad, no debiendo contravenir una norma Jurídica. El motivo se puede clasificar en determinante, directo ó indirecto; el directo, influye en la voluntad e los contratantes y el indirecto, solo en la voluntad del sujeto al contratar. En general, el motivo de una persona para celebrar un contrato de arrendamiento es muy subjetivo. El fin es la intención del destino -

último que se pretende dar a la cosa el objeto del contrato, es propio de una sola de las partes. Finalmente cabe aclarar que puede ó no declararse los motivos en el contrato, que -- siempre deben de ir relacionados con el objeto motivo del -- contrato, para determinar las prestaciones de las partes, -- siendo esto último, lo que permite aclarar la diferencia entre el motivo y el fin de un contrato. El objeto en el contrato de arrendamiento para casa-habitación es el inmueble en sí. La finalidad por parte del arrendador será el transmitir ó permitir el uso de un inmueble de su propiedad ó no, el -- arrendatario, mediante el pago de renta convenida entre los -- contratantes, señalando que el objeto, motivo ó fin del contrato de arrendamiento siempre tienen que ser lícitos, sea -- conforme a derecho.

Así también quiero señalar, que para efectos de la --- inexistencia y de las nulidades debemos estar atentos a lo -- establecido del artículo 2224 al 2242 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

II.D. Clasificación del contrato de Arrendamiento

Mazeau, Henri, y León y Jean. citado por Miguel Angel Zamora -- y Valencia, dicen que: "La conveniencia de clasificar los con -- tratos, obedecen a las necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

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

Los contratos pueden ser clasificados desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de realizarse y -- una clasificación que puede ser necesaria ó útil conforme a -- un determinado ordenamiento en un País, puede no serlo conforme a otro. Así la clasificación que hacen los autores franceses desde el punto de vista de su causa , distinguiendo -- aquellos que tienen causa en sí mismos, de los que pueden ser separados de ellos; para los franceses puede ser útil ó necesario pero para los mexicanos no lo sería". (16)

II.D.I. Contratos de Arrendamiento Mercantil

En estos contratos, se toma en cuenta el ánimo de lucro de -- las partes de contratantes y cuando el objeto del contrato, -- recae sobre bienes muebles y el propósito es de especulación comercial, conforme a lo que establece el Código de Comercio, en su artículo 75, fracción I, tomando en cuenta lo que el -- ordenamiento legal antes invocado, cita como actos de comer--

(16) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, "CONTRATOS CIVILES" 1a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1981, Pág. 149.

cio. Así que no puede haber arrendamiento mercantil para el uso de casa-habitación por que este, es exclusivamente civil.

Leopoldo Aguilar Carbajal, dice que: "El arrendamiento será mercantil, según el artículo 75, fracción I, del Código de Comercio, cuando se celebra con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles, ó mercaderías sea en esta natural ó después de trabajados ó elaborados Consiguientemente, en nuestra legislación, todo arrendamiento de bienes inmuebles, será de naturaleza civil, ya que se celebra entre comerciantes ó por necesidades del comercio"(17).

II.D.2. Contratos de Arrendamiento Administrativo

Esta clase de contrato de arrendamiento, se perfecciona cuando arrendador y arrendatario convienen en las condiciones a que se sujetará el contrato de los bienes objeto de la realización jurídica contractual, pertenecen a la Federación, a los Estados ó a los Municipios y estarán regulados por el derecho administrativo y solo en forma supletoria por el Código Civil del Distrito Federal, así lo dice el artículo 2411. "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales ó de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones

(17) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, "Contratos Civiles"2da.

del derecho administrativo, y en lo que no le estuvieren, las disposiciones de éste título".

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

II.D.3. Contratos de Arrendamiento Civil

Para el objeto de estudio, en el presente trabajo de Tesis, el contrato de arrendamiento para casa-habitación, celebrado entre arrendador y arrendatario, arrendador para dar en uso un inmueble, por el pago de un alquiler y el arrendatario, pagar la renta y con el ánimo de usar el inmueble en casa-habitación, siempre es un contrato civil irregulado por el libro cuarto, de las obligaciones, primera parte de las obligaciones en general, título sexto, del arrendamiento, del capítulo I al IX y de los artículos 2398 al 2496 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

II.D.3.a. Bilateral

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

bilateral cuando las partes se obligan reciprocamente".

II.D.3.b. Principal

Es principal el contrato de arrendamiento para casa-habitación, por que para subsistir no necesita de otro contrato anterior, tiene vida jurídica propia.

Fernando Flores Gómez González y Gustavo Carhajal Moreno, dicen que el contrato es principal cuando: "Valen por si mismos su finalidad contractual, sin necesitar, ningún otro" (18)

II.D.3.c. Oneroso

Es el contrato de arrendamiento habitacional en el que se fijan provechos y gravámenes recíprocos, para el arrendador y arrendatario. El Código Civil vigente en su artículo 1837, -- dice: "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, gratuito a aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

II.D.3.d. Formal

El contrato de arrendamiento habitacional, es un contrato --

(18) GOMEZ GONZALEZ FERNANDO FLORES y CARBAJAL MORENO GUS--

TAVO, "Nociones de Derecho Positivo Mexicano", 25va. -
Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1986, Pág. 315

formal, porque para su perfección es necesario cumplir con la forma especial, que establece la Ley, en el sentido de que tiene que ser siempre por escrito, y esta falta de formalidad del contrato de arrendamiento habitacional será imputable al arrendador, así lo dice el Código Civil en su artículo 2448 - f) : "Para efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador ..." (19)

El artículo 1832 dice: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca, que quiso obligarse sin que para la validez de contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley".

El artículo 1833 dice: "Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revisa esa forma no será válido salvo disposiciones en contrario, pero si la voluntad de la parte para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se de al contrato la forma legal".

(19) Conforme a las reformas hechas al Código Civil del Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de Febrero de 1985.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA. 79 ...

El artículo 1834 dice: "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser turnados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede ó no sabe firmar lo hará otra a -- su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmo".

CAPITULO TERCERO

ANALISIS CRITICO SOBRE EL MARCO JURIDICO DE LA PROCURADURIA
FEDERAL DEL CONSUMIDOR

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

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

= ACUERDO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMI--
DOR EN DONDE CREA LA DIRECCION GENERAL DE ARREN-
DAMIENTO INMOBILIARIO =

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

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

E.-) LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY FEDERAL DE PRO---
TECCION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

III.-) ANALISIS CRITICO SOBRE EL MARCO JURIDICO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

III.A. Análisis de la Constitucionalidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor

El marco jurídico constitucional, en donde la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la Procuraduría Federal del Consumidor encuentran su fundamento legal, se contemplan en los artículos 28, 71 fracción I, 73 fracciones VI y XI, 89 fracción I, y 90 de nuestra Carta Magna, los cuales transcribo -- haciendo una breve explicación.

Artículo 28 Constitucional.- "En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopólicas, los estancos y excepciones de impuestos en los términos y condiciones que fijen las leyes. El tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria. En consecuencia, la Ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con eficacia, toda concentración ó acaparamiento en una ó pocas manos de artículos de consumo necesario y que tenga por objeto obtener el alza de los precios; todo acuerdo, procedimiento ó combinación de los productos, industriales, comerciantes ó empresarios de servicios, que de cual --- quier manera hagan, para evitar la libre concurrencia ó la -- competencia entre sí y obligar a los consumidores a pagar --

precios exagerados y, en general, todo lo que constituya una -
ventaja exclusiva indebida a favor de una ó varias personas de
terminadas y con perjuicio del público en general ó de alguna
clase social.

Las leyes fijarán bases para que señale precios máximos -
a los artículos, materias ó productos que se consideren neces-
arios para la economía nacional ó el consumo popular, así co-
mo para imponer modalidades a la organización de la distribu-
ción de esos artículos, materias ó productos a fin de evitar -
intermediaciones innecesarias ó excesivas, provoquen insufi-
ciencias en el abasto, así como el alza de precios, la ley ---
protegerá a los consumidores y propiciará su organización pa-
ra el mejor cuidado de sus intereses ... "

En estos párrafos transcritos del artículo 28 Constitu-
cional, sustancialmente se aprecia el contenido de la Ley Fe-
deral del Consumidor, ya que el estado, por medio de las leyes
regulará, organizará los factores de la producción de bienes -
y servicios y la relación que nace entre proveedores y consu-
midores, tutelando en mayor escala a las clases desprotegi-
das, que sería en éste caso, la población consumidora de bienes
y servicios del País.

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

I.- Al Presidente de la República:...

Con éste derecho constitucional el expresidente de los Estados Unidos Mexicanos, Lic. Luis Echeverría Álvarez, el día 20 de Septiembre de 1975, se sometió a conocimiento del Congreso de la Unión, la iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor, aprobándose por unanimidad de votos por la Cámara de Diputados del Congreso Federal el día 28 de Noviembre de 1975, el mencionado ordenamiento legal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el decreto de Ley Federal de Protección al Consumidor el día 22 de Diciembre de 1975, entrando en vigor en toda la República Mexicana el día 5 de Febrero de 1976.

Facultades del Congreso de la Unión artículo 73 Fracciones VI, X, XI, Constitucional. Artículo 73-VI Constitucional. -"Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal..."

En éste supuesto se educan las reformas hechas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985, en que se le da competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer los conflictos arrendador - arrendatario, en el Distrito Federal solamente, y el uso que se le da al inmue---

ble arrendado sea para casa-habitación.

Artículo 73 - X Constitucional.- "Para legislar en toda - la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinema--- tográfica, comercio, juegos con apuestas y sorteos, servicio - de banca-crédito, energía eléctrica y nuclear, para estable--- cer el banco de misión único en los términos del artículo 28 - y para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artí--- culo 123"

Al aprobar el Congreso de la Unión la Ley Federal de Pro- tección al Consumidor, se crea como organismo descentralizado de la Federación, la Procuraduría Federal de Protección al - Consumidor para aplicar y vigilar el cumplimiento de la Ley -- Federal de Protección al Consumidor, Artículo 57 y 58 que di- cen:

Artículo 57.- La Procuraduría Federal del Consumidor es -- un organismo descentralizado de servicio social, con persona-- lidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autori-- dad administrativa encargada de promover y proteger los dere-- chos e intereses de la población consumidora, mediante el --- ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley.

Artículo 58.- El domicilio de la Procuraduría será la Ciu- dad de México y se establecerán delegaciones en todos y -- cada uno de los Estados, así como los lugares en que se con-

sideren necesarios, Los tribunales Federales serán competentes para resolver todas las controversias en que sea partes.

Para los efectos del artículo anterior serán coadyuvantes de la Procuraduría, toda clase de autoridades Federales Es---tatales y Municipales, así como las organizaciones de los consumidores, de acuerdo con lo que disponga el reglamento res---pectivo".

Artículo 73 - X Constitucional.- Para crear y suprimir - empleos públicos de la Federación y señalar, aumentar ó dis---minuir sus dotaciones".

Es competencia del Congreso de la Unión legislar para toda la República Mexicana en materia de Comercio, correspon----diendo a la Ley Federal de Protección al Consumidor, así como la Procuraduría Federal del Consumidor al sector comercio de la Federación coordinados directamente por la cabeza del sec---tor comercio del Gobierno Federal centralizado la Secretaría - de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 89 - I Constitucional.- "Que se refiere a las -- facultades y obligaciones que tiene el Presidente de los Es---tados Unidos Mexicanos y dice: "Las facultades y obligaciones_ del Presidente son las siguientes:

Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveeyendose en la esfera administrativa a su exacta observación".

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

Artículo 90 Constitucional.- "La administración Pública Federal centralizada y paraestatal, conforme a la Ley orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativos de la Federación que estarán a cargo de la Secretaría de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación. Las leyes determinaran las relaciones entre las entidades paraestatales y Ejecutivo Federal, ó entre esta y las Secretarías de Estado y departamentos Administrativos".

Como quedó asentado anteriormente la Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado del Gobierno Federal, conforme lo establecen los artículos 57 y 58 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

III.B. Reformas del 7 de Febrero de 1985, a la Ley Federal de Protección al Consumidor

El día 7 de Febrero de 1985, se publican en el Diario Oficial de la Federación las reformas hechas a los Artículos 2o y 30 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, adicionandoles también los artículos 3o bis, 57 bis, 59 bis y donde se le otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor, competencia limitada para el Distrito Federal en materia de arrendamiento siempre que el uso del inmueble arrendado objeto del contrato de arrendamiento, sea el de casa-habitación, por lo tanto la Procuraduría Federal del Consumidor carece de atribuciones para el conocimiento de litigios arrendador - arrendatario de muebles y locales comerciales. Quedando los artículos reformados y adicionados a la Ley Federal de Protección al Consumidor en la forma siguiente, haciendo la aclaración que subrayé las reformas hechas a los artículos 2o . y 30 de la Ley para mayor entendimiento, ya que los transcribo íntegramente:

Artículo 2o.- "Quedan obligados al cumplimiento de ésta Ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución ó comercialización de bienes ó prestación de servicios a consumidores; así mismo, quedan obligados al cumplimiento de ésta Ley, los ---

arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

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

Artículo 30. bis.- "Para los fines del artículo 20. se entiende por arrendador y 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".

Artículo 30.- "Los pagos hechos en exceso del precio legalmente autorizado ó en su caso, del estipulado, son recuperables por el consumidor y causarán el máximo de los intereses moratorios a que se refiere el artículo 23. La acción para solicitar estos pagos, prescribe en un año a partir de la fecha en que tuvo lugar el afectado. Si el proveedor no devuelve la cantidad cobrada en exceso dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la reclamación, amerita la sanción administrativa correspondiente. Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en términos de la presente Ley".

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

Artículo 57 bis.- "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor, protege asimismo, los derechos de los arrendatarios, en el Distrito Federal cuando se trate de arrendamiento para casa-habitación".

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

El artículo transcrito al que se nos remite, es el artí---

culo 59, con sus quince fracciones, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en donde se establece el procedimiento conciliatorio administrativo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por medio de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.

== Acuerdo de la Procuraduría Federal del Consumidor en donde crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario ==

Con las reformas de los artículos 2o. y 30, y de las adiciones de 3o bis, 57, bis, 59 bis de la Ley Federal de protección al Consumidor, del 7 de Febrero de 1985, de hecho, se crea y entra en funciones la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor el día 26 de Abril de 1985. Y en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de Septiembre de 1985, formalmente y con fundamento en los Artículos 57, 57 bis, 59, 59 bis, 60 y demás relativos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por acuerdo del Procurador Federal del Consumidor, se crea ya, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en la Procuraduría Federal del Consumidor, para intervenir en los conflictos arrendador - arrendatario de inmuebles destinados para habitación, dentro de la jurisdicción del Distrito Federal. Por lo que transcribiré los acuerdos del Procurador, primero, segundo y sexto que son los que se refieren a la creación formal-

mente de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Primero.- "Se crean las Direcciones Generales de Arrendamiento Inmobiliario, de Resoluciones Administrativas, de Apoyo Técnico y del Registro Público de contratos de adhesión con cargo al presupuesto autorizado al Procurador Federal del Consumidor".

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

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

Entrando en vigor el acuerdo del Procurador Federal del Consumidor en donde crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, el día 11 de Septiembre de 1985.

III.C. El procedimiento conciliatorio y el arbitraje ante la Procuraduría Federal del Consumidor

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

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

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

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

En la práctica al recibirse la queja de arrendamiento ya sea por escrito ó personalmente, se le emplaza para que comparezca por su propio derecho ó por su representante legal a la audiencia de rendición de informe a que se refiere el inciso anterior, señalándose día y hora hábil para la mencionada audiencia arrendadora para que comparezca y rinda un informe por escrito respecto a la queja presentada por el consumidor arrendatario, en la mesa de conciliación que se le turne y -- teniendo el derecho de poder presentar el informe por escrito por Oficialía de Partes Común de la Procuraduría Federal del Consumidor dentro de los 5 días hábiles a que se refiere la ley. Pudiendo las partes llegar a un arreglo conciliatorio -- antes de la hora y el día para que comparezcan a la audiencia de rendición de informe a la mesa de conciliación turnada, -- teniendo el consumidor-arrendatario el deber jurídico de presentar desistimiento ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario para el efecto de que la autoridad tenga conocimiento del convenio entre las partes, y no sancione al proveedor-arrendador, por no comparecer y no rendir el informe que se le requirió en el emplazamiento.

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

dispuesto en el inciso e) de esta fracción.

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

Este inciso en su primer párrafo se está refiriendo a que si al rendir el informe, el arrendador ante la mesa de conciliación que se le señale no satisface la reclamación al arrendatario, ó no se arreglaron con anticipación, el conciliador dará por agotada la fase de rendición de informe del procedimiento conciliatorio y citará a las partes para la audiencia de conciliación.

En su segundo párrafo del inciso que se comenta, así como en la práctica, si el arrendatario-consumidor, no comparece a la audiencia conciliatoria, siempre y cuando en la audiencia de rendición de informe se le aperciba, se le tendrá por desistido de su reclamación, y no podrá ante la Procuraduría Federal del Consumidor, presentar queja respecto a los mismos ----

hechos y contra el mismo proveedor, teniendo el derecho de presentar justificante de su inasistencia a la audiencia conciliatoria dentro de los 10 días hábiles posteriores, para que se le señale día y hora para agotar la conciliación. Si no comparece el arrendador a la audiencia conciliatoria en la práctica se le impone una sanción ó multa económica que puede ser de hasta el importe de 100 veces el salario mínimo vigente diario para el, Distrito Federal, con fundamento en el Artículo 66 fracción I de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

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

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

misma.

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

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

El procedimiento arbitral, ya de estricto derecho, ó de amigable compromiso ante la Procuraduría Federal del Consumidor, esta sujeto a la voluntad de las partes, consumidor-arrendatario y proveedor-arrendador, ya que si estas, no quieren someterse al compromiso arbitral, la Procuraduría, no tiene facultades para dictar laudos de oficio, si las partes no han manifestado su voluntad de nombrar árbitro".

Inciso d).- "Si no hubo conciliación ni compromiso arbitral ó el proveedor no asistió a la audiencia a que se refiere el inciso b.-) pero si el consumidor, la Procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación para determinar si implican posible violación a la Ley Federal de Protección al

Consumidor. En el caso de que se concluya respecto de la --
inexistencia de posible violación se dictará resolución, de
jando a salvo los derechos de proveedor y consumidor, para --
que los ejerciten ante la jurisdicción ordinaria. De inferir
se la existencia de una posible violación, se dará a consumi
dor y proveedor, un término de 10 días hábiles comunes a am
bos para que ofrezcan pruebas y formulen sus alegatos, hecho
lo cual en un lapso que no excederá de 15 días hábiles con --
base en las circunstancias, pruebas u otros elementos de jui
cio, determinará si existió ó no la violación y dictará la --
resolución administrativa que proceda, dejando a salvo los --
derechos de proveedor y consumidor, según sea el caso, para
que los ejerciten ante la jurisdicción ordinaria.

Si los hechos motivo de la reclamación consiste en in--
fracción a artículos de la Ley Federal de Protección al Con--
sumidor, diversos de los mencionados en el artículo 87 de la
misma Ley, se harán del conocimiento de la autoridad competen
te.

Es una facultad discrecional que tienen los conciliadores
ó a petición la parte consumidora se remite a la Dirección --
General de Resoluciones Administrativas, de la Procuraduría --
Federal del Consumidor, los expedientes que actúan, por posi--
ble violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor a
sus artículos 2o., 27, 38, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, --

63, 64, 65, 79 y 81, conforme lo establece el artículo 87 del ordenamiento legal en cita. Y en caso de encontrarse violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, se le impondrán al proveedor-arrendador las sanciones a que se refiere el artículo 86 de la Ley de la materia. Dejándose a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que más les convenga, ya que la resolución administrativa, que dicta la Procuraduría Federal del Consumidor no resuelve el fondo del asunto de la queja presentada por el consumidor.

A mayor abundamiento la misma Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 87 segundo párrafo, establece los artículos de la misma que pueden ser violados e impone la sanción administrativa correspondiente a la parte proveedora arrendadora; por lo tanto en materia de arrendamiento habitacional, la Procuraduría Federal del Consumidor, por conducto de la Dirección General de Resoluciones Administrativas, no tiene facultades de sancionar al arrendador, porque no tiene legislación de arrendamiento, ya que aplica supletoriamente, en la mencionada materia, el Código Civil vigente para el Distrito Federal; por lo cual si hay violación por parte del arrendador a una ley supletoria y no a la Ley Federal de Protección al Consumidor, no puede haber sanción económica al arrendador conforme al artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que el artículo 87 párrafo segundo del ordenamiento legal en cita, especifica expresamente los

artículos de la Ley del Consumidor, que pueden ser violados - por cualquier proveedor".

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

Este inciso e) de la Ley Federal de Protección al Consumidor fué reformado, conforme al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de enero de 1988. Y se refiere a la ejecución que tendrán los convenios que proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario, celebren de común - acuerdo y sometan para su aprobación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, ó a los laudos que esta autoridad emita, siempre y cuando el arrendador y el arrendatario lo hayan designado arbitro, lo cual podrá promoverse ante los juzgados -- de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en la vía de apremio ó en el juicio ejecutivo correspondiente, que elija la parte interesada.

Inciso f.-) "Los plazos para presentar las reclamaciones con base en esta Ley serán los previstos en la misma, ó de no haber previsión alguna, de seis meses siguientes al día en que se haya recibido ó debió recibirse el bien, se haya disfrutado ó 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 prescripción de las acciones del orden civil ó mercantil durante el lapso que dure el procedimiento a que se refiere los incisos a), b), y d) de ésta fracción."

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

Inciso g.-) "Dentro del procedimiento a que se refiere es esta fracción, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir billetes de depósito por la Institución legalmente autorizada para ello, de lo que notificará al interesado para los efectos a que hubiere lugar. Una vez concluido el procedimiento, se endozarán los billetes según corresponda".

En la práctica ante la Dirección General de Arrendamiento

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

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

Este inciso se refiere a la excepción de litispendencia que marca el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, teniendo vida plena en lo tocante al artículo 961 del ordenamiento legal citado, en el sentido, de que si ya se agotó la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, ya no tiene que llevarse a cabo ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, una vez que el litigio entre arrendador y arrendatario se ventila ante la autoridad judicial.

Inciso i.-) "Si para resolver sobre la reclamación se requiere peritaje respecto a las condiciones del bien adquirido u objeto de determinado servicio, se aceptaran los peritos que propongan proveedor-consumidor y en caso de discrepancia entre ellos la Procuraduría Federal del Consumidor designará su perito, lo mismo se observará en caso de que proveedor y consumidor ó uno de ellos no proponga peritos".

En materia de arrendamiento ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, por regla general, en caso de daños en el inmueble arrendado ó por suspensión de servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfono, etc... al presentar queja el arrendatario se ordena hacerle verificación correspondiente, de los daños ó suspensión de servicios, para tener constancia en el expediente de que se actúa, en la conciliación, y para el caso de no haber arreglo conciliatorio entre las partes, se manda el expediente a Resoluciones Administrativas para ver si hay violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en el procedimiento conciliatorio no se presentan peritajes por ninguna de las partes, los peritajes se presentan en la Dirección General de Resoluciones Administrativas y la Dirección General de Arbitraje, donde las partes proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario, presentan pruebas ya sea porque se sometieron al arbitraje de la Procuraduría ó para

el efecto de demostrar la violación por el arrendador a la -
Ley Federal de Protección al Consumidor.

III.D. El Código Civil y el Código de Procedimientos del
Distrito Federal y su aplicación supletoria con -
respecto a la Ley Federal de Protección al Consu-
midor

Por ser la Ley Federal de Protección al Consumidor, un -
ordenamiento legal que carece de legislación en materia de --
arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, pero teniendo
competencia la Procuraduría Federal del Consumidor a partir -
del 8 de Febrero de 1985, para conocer controversias arrenda-
dor-arrendatario de inmuebles para casa-habitación en el Dis-
trito Federal, por lo que supletoriamente a la Ley Federal de
Protección al Consumidor se aplica el Código Civil vigente --
para el Distrito Federal, con fundamento en sus artículos 10.
y 14 que a la letra dicen:

Código Civil, Artículo 10.- "Las disposiciones de éste C^ó-
digo regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden co---
mún y en toda la República en asuntos del orden Federal".

Código Civil, Artículo 14.- "Los bienes inmuebles citos en
el Distrito Federal, y los bienes muebles que en el mismo se --
encuentran, se regirán por las disposiciones de éste Código -

aún cuando los dueños sean extranjeros".

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

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

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

Artículo 3o. bis.- "Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligados recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

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

III.E. La Inconstitucionalidad de la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento

Resulta anticonstitucional, para precisar el término y no Inconstitucional, que la Ley Federal de Protección al Consumidor conozca controversias de arrendador - arrendatario, por conducto de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, ya que Constitucionalmente ninguna persona ó corporación se puede encontrar investida por dos ó más poderes de la Federación, Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Siendo la Procuraduría Federal del Consumidor un organismo del Ejecutivo Federal, no debe tomarse atribuciones que le competen al Poder Judicial, ya Federal ó del fuero común, -- aplicando al Código Civil vigente para el Distrito Federal, en litigios arrendador - arrendatario, de inmuebles para casa-habitación en el Distrito Federal, que le compete a los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia -- del Distrito Federal, violando la Ley Federal de Protección al Consumidor nuestra carta Magna en su artículo 49 y 104 fracción I, y que dice:

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

No podrán reunirse dos ó más de estos Poderes en una sola persona ó corporación, ni depositarse el Legislativo en un solo individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facultades extraordinarias para legislar".

Artículo 104o.- Constitucional.- "Corresponde a los tribunales de la Federación conocer:

Fracción I.-

De todas las controversias del orden civil ó criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes Federales ó de los tratados Internaciones celebrados por el Estado Mexicano.

Cuando dichas controversias solo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces, y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables ante el superior inmediato del Juez que conozca del asunto en primer grado.

Las leyes Federales podrán instituir tribunales de lo --
contencioso-administrativo dotados de plena autonomía para --
dictar sus fallos que tenga a su cargo dirimir las controver-
sias que se susciten entre la Administración Pública Federal_
ó del Distrito Federal, y los particulares, estableciendo las
normas para su organización, su funcionamiento, el procedimien-
to y los recursos contra sus resoluciones.

Procederá el recurso de revisión ante la Suprema Corte de
Justicia contra resoluciones definitivas de dicho tribunal -
administrativo, solo en los casos que señalan las leyes Fede-
rales, siempre que esas resoluciones hayan sido dictadas como
consecuencia de un recurso interpuesto dentro de la Jurisdic-
ción contencioso-Administrativo.

La revisión se sujetará a los trámites que la Ley regla-
mentaria de los artículos 103 y 107 de esta Constitución fije_
la revisión de amparo indirecto, y en contra de las resolucio-
nes que de ella dicten los Tribunales Colegiados de Circuito,-
quedará sujeta a las normas que regulen la ejecutoriedad y no_
procederá juicio ó recurso alguno.

A mayor abundamiento, nuestra Carta Magna, permite a las_
leyes Federales instituir tribunales de lo contencioso-admi---
nistrativo, para dirimir controversias que se susciten, sola--
mente entre la Administración Pública Federal ó la del Dis---

trito Federal, estas con autoridad, en contra de particulares, y no en la función que viene desempeñando la Procuraduría Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento, ya que en caso de convenir arrendador- arrendatario sus intereses, la Procuraduría Federal del Consumidor viene siendo juez al aprobar los convenios que las partes someten a su consideración y en caso de que no haya arreglo conciliatorio entre proveedor- arrendador y consumidor- arrendatario y se remita el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, para el efecto de que si hay violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, por parte del proveedor- arrendador, se le impongan la sanción correspondiente, tomando en éste caso, la Procuraduría Federal del Consumidor las atribuciones de juez y parte, contraviniendo las disposiciones constitucionales vigentes en sus artículos 49 y 104 fracción I, citados.

Para apoyar mis argumentos me permito, transcribir 4 jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que a la letra dicen:

Procuraduría Federal del Consumidor para los efectos de Amparo.

La Procuraduría Federal del Consumidor sí es autoridad para los efectos del amparo, toda vez que su carácter expreso

de autoridad lo señala el artículo 57 de la Ley Federal de -
Protección al Consumidor, al establecer que se crea la Pro-
curaduría Federal del Consumidor como organismo descentrali-
zado de Servicio Social, con funciones de autoridad con per-
sonalidad jurídica y patrimonio propio, para promover y pro-
teger los derechos e intereses de la población consumidora",
toda vez que dispone de la fuerza pública en los términos -
del artículo 66 del citado ordenamiento legal, y porque de -
acuerdo con las atribuciones que le señala el artículo 59 --
fracción X, tiene facultades para excitar a las autoridades
competentes a que tomen las medidas adecuadas para combatir
todo género de prácticas que lesionen los intereses de los -
consumidores.

Tribunal Colegiado del octavo Circuito, 1985, Pág. 102,
Vol. Tomo VI, Séptima época, sexta parte:

- Vols. 103 108, Pág. 178 A.R. 397/77 Promotores de la Indus-
tria de la Construcción, S.A. Unanimidad de Votos
- Vols. 103 108, Pág. 178 A.R. 407/77 Promotores de la Indus-
tria de la Construcción, S.A. Unanimidad de Votos.
- Vols. 103 108, Pág. 178 A.R. 327/77 Promotores de la Indus-
tria de la Construcción, S.A. Unanimidad de Votos
- Vols. 103 108, Pág. 178 A.R. 375/77 Promotores de la Indus-
tria de la Construcción, S.A. Unanimidad de Votos
- Vols. 103 108, Pág. 178 A.R. 409/77 Promotores de la Indus-
tria de la Construcción, S.A. Unanimidad de Votos

Ley Federal de Protección al Consumidor, Fase Conciliatoria - en la. No es necesario agotarla para poder ejercitar los Derechos en la Jurisdicción Ordinaria.

Artículo 59 fracción VIII, inciso f) en vigor hasta el 7 de Febrero de 1985, de la exposición de motivos de la iniciativa Presidencial de la Ley Federal de Protección al Consumidor, aparece que la finalidad central de dicha ley es la de proteger a los consumidores frente a los proveedores por existir desigualdad entre las partes contratantes, ya que ordinariamente es preponderante la posición del proveedor: Por tanto aunque es cierto que dicha ley constituye un ordenamiento de orden público cuyas disposiciones, irrenunciables por los Consumidores, son aplicables cualquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos ó estipulaciones contractuales en contrario, igualmente cierto resulta que el contenido básico de la irrenunciabilidad de tales normas, se refiere al trato comercial que tienen los proveedores, en cuanto pueda trascender a los actos Jurídicos en donde de aquellos que resulten perjudicados por la aceptación de estipulaciones que rompan la equidad que el Estado vigila: además, si la Ley en fomento y los organismos que crea, tienen por objeto primordial la Procuraduría del Consumidor, resulta inaceptable que la irrenunciabilidad de sus normas se invoque en perjuicio de éste, así, los derechos que en la Ley se consignan no tienen que ser necesariamente apli-

cables cuando se menos cabe, destruya ó demerite una situa---
ción jurídica que por circunstancias ajenas a dicho ordena---
miento ya favorece al consumidor, pues ello lo obligaría a --
aceptar situaciones ó a seguir procedimientos que en realidad
lo perjudican, imposición que la misma ley en estudio no con-
signa, por ende, debe declararse infundada la pretensión de -
proveedor que invocando la irrenunciabilidad de dichas normas,
pretenden destruir en segundo grado la reclamación civil por-
que el consumidor no agotó la fase conciliatoria, cuando esta
ya estuvo en primera instancia. Primer Tribunal Colegiado en
Materia Civil del Primer Circuito, informe 1986, Pág.173 (20)

Procurador Federal del Consumidor, carece de facultades lega-
les para imponer multas por no agotar el procedimiento conciliatorio.

Del análisis minucioso de la Ley Federal de Protección al Consumidor, particularmente de su capítulo octavo, artículos 57 a 66, preceptos que precisan la existencia y atribuciones del organismo denominado Procuraduría Federal del Consumidor, se desprende que la autoridad responsable carece de facultades legales para imponer a quien no agote el procedimiento --

(20) Amparo directo 1594/85, distribución y control eléctrico s.a. 26 de Febrero de 1986, unanimidad de votos. Ponente: Rafael Corrales González, Secretario: Arturo Ramírez

conciliatorio, ya que si bien ésta facultad para sancio--
 nar en el caso de que los proveedores no acudan a la llamada
 fase de conciliación cuando son requeridos para ello, como -
 consecuencia de una reclamación planteada por algún consumi-
 dor, en los términos del artículo 59 frac. VIII, de la Ley -
 de la materia, también es cierto para la autoridad responsa-
 ble carece de facultades legales para imponer multas apoyán-
 dose en la circunstancia de que el proveedor no agotó el pro-
 cedimiento conciliatorio que establece el artículo 59 frac--
 ción VIII, de la Ley Federal de Protección al Consumidor y -
 en su lugar haber demandado ante los tribunales competentes
 en la vía ejecutiva civil, el cumplimiento de diversas pres-
 taciones a la parte tercera perjudicada, ya que no existe --
 precepto alguno en la Ley de la materia que faculte a la --
 autoridad responsable a actuar en la forma antes señala---
 da". (21)

Arrendamiento de locales para habitación

Si la cláusula relativa del contrato de arrendamiento, -
 no aparece que el local se hubiere destinado exclusivamente-

(21) Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del
 Primer Circuito. Pág. 177, Vol. Tómo 103 - 108, Séptima
 Epoca, amparo en revisión 799/77. Centro Automotriz, -
 S.A. 13 de Octubre de 1977 unanimidad de votos Po--
 nente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez.

la habitación particular del arrendatario, pues solo se dijo que sería destinada para habitación, el inquilino bien pudo usarlo en unión de otras personas, bajo su responsabilidad; y la circunstancia de que se haya demostrado que una hermana --suya tiene bajo su guarda y cuidado en la finca arrendada a --algunos niños que le ha encomendado la Secretaría de Salubridad y Asistencia, no puede significar que se haya dado a la propia finca un uso distinto del estipulado, esto es, el de habitación. (22)

(22) C. Vda. de Artón Clementina, Pág. 1046 Tomo XCIX. 16 de --
Febrero de 1949. 5 votos. véase jurisprudencia 43/85 4ta. --
parte 3ra. Sala Civil.

CAPITULO CUARTO

LA INEFICIENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR - PARA RESOLVER LITIGIOS ARRENDADOR - ARRENDATARIO CONCILIATO- RIAMENTE

- A.-) LAS MATERIAS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL DE LAS -
QUE CONOCE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
INEFICAZMENTE
- B.-) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ARRENDATARIOS AL PRE-
SENTAR QUEJA ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CON--
SUMIDOR
- C.-) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ARRENDADORES DE CON--
CILIAR ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
- D.-) SEGURIDAD JURIDICA DE LOS ARRENDADORES DE CONCILIAR
AL DEMANDAR A LOS ARRENDATARIOS ANTE LOS JUZGADOS -
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL DISTRITO FEDERAL

IV.-) LA INEFICIENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR PARA RESOLVER LITIGIOS ARRENDADOR-ARRENDATARIO CONCILIATORIAMENTE

IV. A . Las materias de arrendamiento habitacional de las que conoce la Procuraduría Federal del Consumidor ineficazmente.

Las materias de arrendamiento habitacional de las que conoce la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Procuraduría Federal del Consumidor, adolecen de la coacción a que están sujetas a las resoluciones de la autoridad judicial, ya que el procedimiento al que se refiere el artículo 50 fracción VIII, de la Ley Federal de Protección al Consumidor es conciliatorio, y si las partes consumidor-arrendatario y proveedor-arrendador, no se encuentran en disposición de componer su litigio en una forma amigable, por así convenir a sus respectivos intereses, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, carece de atribuciones legales, para someter la voluntad de las partes, a una composición de sus pretensiones por medio de una resolución que la mencionada autoridad emita.

Ya que son las partes, quienes amigablemente componen el litigio y una vez conformes, someten lo convenido a la aprobación de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario,

de la Procuraduría Federal del Consumidor y una vez aprobado por la Procuraduría el convenio celebrado por arrendador y arrendatario es cuando alcanza su mayor fuerza, sin dejar de ser las partes, las facultadas para convenir en el litigio, siendo ineficaz la Procuraduría, de obligar a proveedor y -- consumidor a conciliar sus intereses ó resolver el fondo del asunto que el arrendatario, sometió a su conocimiento, por una resolución de autoridad que alcanza el rango de Cosa Juzgada.

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

002.-) No se respetan los términos del contrato

Cualquier violación por parte del arrendador a lo convenido -

en el contrato ó a las formalidades de Ley, que son de orden público e interés social, da derecho al arrendatario a presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor. -- Artículos 1o, 2o, 3o, 3o bis, 52 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2448 inciso f) del Código Civil.

003.-) Vicios ó defectos ocultos

Al celebrar un contrato de arrendamiento entre el proveedor-arrendador y el consumidor-arrendatario, y el estar el inquilino en el disfrute del uso y goce del inmueble habitacional. Este presenta vicios y defectos ocultos que no son percibidos por el arrendatario a la celebración del contrato, - puede presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Artículos 31, 52, de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 2412 fracción V, 2421 del Código Civil.

004.-) Reparaciones deficientes

Cuando el inmueble que sirve de objeto al contrato de arrendamiento, presente daños considerables que necesiten reparaciones urgentes, el arrendatario tiene que dar aviso a la mayor brevedad posible al arrendador, para que éste haga las reparaciones pertinentes en el inmueble y en caso de negativa procede la queja del consumidor ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Artículo 31 y 52 de la L.F.P.C. y 2412 frac--

ciones I, II, III, IV, 2415, 2416, 2417, 2448,- a) del C.C.

005.-) Daños y Perjuicios

Procede la queja del consumidor ante la Procuraduría, cuando sus bienes han resentido algún daño por la negligencia del arrendador, y dejando el inquilino de beneficiarse en su patrimonio de alguna utilidad que la ley le tutela. Artículo 31 de la L.F.P.C. y 2412 fracción V, 2449 del C.C.

009.-) Malas Condiciones Sanitarias

Cuando el arrendador otorga al arrendatario un inmueble para casa-habitación que no reúna las condiciones de higiene y salubridad, es responsable por tal hecho teniendo el inquilino el derecho de presentar queja ante la Procuraduría Federal -- del Consumidor. Artículo 31 de la L.F.P.C. y 2448 incisos a), b), 2449 del C.C.

017.-) Incumplimiento en la entrega del bien

En este supuesto procede la queja del consumidor-arrendatario, cuando el arrendador, se niega a posesionar al inquilino en el inmueble que sirve de objeto del contrato de arrendamiento. Artículos 52 de la L.F.P.C. y 2412 fracción I, 2448 inciso e), del C.C.

024.-) Incumplimiento de los Servicios

Cuando el arrendador alevosamente suspende de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono, etc... a el arrendatario, procede la queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, para tratar de conciliar los intereses de las partes. Artículos 31, 52 de la L.F.P.C. y 2412 fracciones I, II, III, IV, 2448 (incisos a), b), 1), del C.C.

032.-) Prórroga en los contratos

Cuando el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas y vigente el término al que está sujeto su contrato de arrendamiento, procede la prórroga del mismo, que puede ser de hasta por dos años. En la Procuraduría aún ya vencido el contrato de arrendamiento, se procede al levantamiento de la queja al consumidor. Artículo 2448 incisos C), d), del C.C. que se aplica supletoriamente a la L.F.P.C.

034.-) No se respeta el incremento de Ley

Si los arrendadores al renovar ó prorrogar el contrato de arrendamiento a los inquilinos, tratan de incrementar al costo de las rentas, el 85% a todos los incrementos que hay al salario mínimo en el Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve ó prorrogue, procede la queja del consumidor

ya que la Procuraduría, para cuestión de incremento en el -- costo, de las rentas, toma en cuenta el 85% de incremento que se fija al salario mínimo, los 10. de Enero de cada año con -- fundamento en lo que establece el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo y el 2448 inciso d), del C.C.

035.-) Que se exijan pagos de Renta anticipados

El pago de rentas por meses adelantados, si las partes lo -- convienen al celebrar el contrato de arrendamiento es permitido legalmente, lo que no es procedente es que al arrendatario se le quiera cobrar rentas sin haberle dado posesión del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en éste último supuesto si da lugar a presentar queja por el arrendatario -- ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Artículo 52 de -- la .L.F.P.C. y 2448 inciso e), del C.C.

037.-) No respetar el contrato del titular a los descendientes

En el supuesto que el arrendatario, deja de existir, el arrendador tiene la obligación de respetarle los términos del -- contrato de arrendamiento, a los descendientes del inquilino, ya que por la muerte de éste no se termina ni se rescinde la relación contractual, y en caso de que no le quiera respetar el contrato de arrendamiento a los descendientes del arrenda-

tario es procedente la queja ante la Procuraduría, Artículo -
2448 inciso h), del C.C.

038.-) No se respeta el derecho preferencial al arrendatario

Si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas y ya se le venció el contrato ó la prórroga si la hubo, tiene derecho preferencial a seguir rentando el inmueble, en el nuevo contrato de arrendamiento y en caso de que el arrendador no le respete este derecho, procede la queja ante la Procuraduría, Artículo 2448 inciso i), del C.C.

039.-) No aceptar el fiador que reúna los requisitos de Ley

Es procedente la queja ante la Procuraduría, en caso que el arrendador no quiera aceptar al fiador que le presente el arrendatario para garantizar la solvencia y obligaciones del inquilino, que cumple con las formalidades que la Ley exige para ser fiador. Artículos 2448 inciso k), 2450, 2794, 2797, 2802, 2850, 2851 del C.C.

040.-) No aceptar la garantía del arrendatario

-(Cuando es de interés social el inmueble)-

Cuando el inmueble que se da en arrendamiento habitacional es de interés social, es potestativo al arrendatario, para garantizar la relación contractual, presentar fiador ó sustituir esta garantía con el depósito de un mes de renta, sino se le respeta este derecho al arrendatario, es procedente la queja ante la Procuraduría. Artículo 2448 inciso k), segundo párrafo del C.C.

041.-) Contrato que no reúne los requisitos de la Ley

Celebrar un contrato de arrendamiento, arrendador-arrendatario, que no reúna las formalidades que el Código Civil para el Distrito Federal exige, da derecho al consumidor-arrendatario a inconformarse ante la Procuraduría. Artículos 2448 incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), 2449, 2450, 2451, - 2452 del C.C.

045.-) No se respete el derecho del tanto

Una vez celebrado el contrato de arrendamiento y el inmueble -- objeto del mismo, se quiere vender, el arrendatario tiene el -- derecho preferencial para adquirir en propiedad, antes de -- ofrecerlo al mejor postor el arrendador, y en caso de no res-- petarle éste derecho al consumidor, procede la queja ante la -- Procuraduría. Artículo 2448 incisos i), j), del C.C.

046.-) Negación de la entrega del contrato y otros documentos

Cuando existiendo la relación contractual, arrendador-arrendatario y el proveedor-arrendador se niega a entregarle, al consumidor-arrendatario, el contrato por escrito y debidamente manifestado ante la Tesorería del Distrito Federal, y con las demás formalidades de Ley, así como los recibos pagados de renta por el inquilino y los recibos de depósito ó garantía, es procedente la queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Artículos 38, 52 de la L.F.P.C. y 2448 inciso c) e), f), g), del C.C.

048.-) Negación de la devolución del depósito

Terminada la relación contractual arrendador-arrendatario, es obligación del arrendador devolver la garantía ó depósito al arrendatario, cuando éste desocupa y entrega el inmueble arrendado al arrendador, en caso de negativa, es procedente la queja ante la Procuraduría. Artículo 30, 52, 56 de la L.F.P.C.

049.-) Causales terminación de contrato

Es procedente la queja ante la Procuraduría, que presenta el consumidor-arrendatario, cuando el proveedor-arrendador no ha respetado cualquiera de las cláusulas vigentes. Artículo 31, 52 de la L.F.P.C. y 2483 fracciones I, II, III, IV, V, VI, ---

VII, VIII del C.C.

050.-) Deficiente mantenimiento del inmueble

Esta materia por lo general corresponde a los incrementos en el costo de las rentas, que se hace anualmente, ó indebidamente se incrementa mensualmente ó en el costo mayor al importe de los consumos de los servicios de agua potable, energía eléctrica, o se les quiere cobrar a los arrendatarios -- impuesto predial ó derecho de alcantarillado indebidamente - Artículo 30, 52 de la L.F.P.C. y 2448 inciso d), del C.C.

000.-) Otra materia no especificada

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

IV.B. Ventajas y desventajas de los arrendatarios al presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor

En primer término hablaré de las ventajas que tienen los consumidores-arrendatarios de presentar queja ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría -- Federal del Consumidor, para tratar de que conciliatoriamente se les cumpla sus peticiones, conforme al procedimiento a que se refiere el Artículo 59 fracción VIII de la Ley Federal de Protección al Consumidor:

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

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

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

4.- El procedimiento conciliatorio a que se sujeta, al presentar queja ante la Procuraduría el arrendatario, es má--

ximo de dos audiencias, la rendición de informe y en caso de no arreglo entre las partes, la audiencia de conciliación, - artículo 59 fracción VIII incisos a), b), de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

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

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

la Procuraduría, carece de los medios legales suficientes para declarar los derechos del arrendatario, cuando el proveedor-arrendador hace caso omiso a lo que la Ley de la materia, establece, como derecho irrenunciable de los inquilinos en arrendamiento habitacional en el Distrito Federal.

IV.C. Ventajas y desventajas de los arrendadores de conciliar ante la Procuraduría Federal del Consumidor

La principal ventaja que tiene el proveedor-arrendador de conciliar sus pretensiones ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, de la Procuraduría Federal del Consumidor, con el consumidor-arrendatario, es que ambas partes, sin costear los servicios profesionales de un abogado, puedan comparecer ante la Procuraduría a presentar queja y convenio si están de acuerdo a lo que pretenden, sin gastos ni pérdida de tiempo, convenios que obligan de pleno derecho, llevando aparejada ejecución, pudiendo ejecutarse ante las autoridades jurisdiccionales competentes, conforme a las reformas hechas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 59 fracción VIII inciso e), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de Enero de 1988.

También puede el arrendador, convenir con el arrendatario una vez que éste, presenta queja y se cita a la rendición de informe ó a la conciliación, conforme a el artículo 59 frac---

ción VIII incisos a), b), de la Ley Federal de Protección al Consumidor, obligando de pleno derecho lo convenido entre las partes ante la Procuraduría, sin necesidad de llevar el litigio ante la autoridad judicial, en juicio ordinario civil ó controversia de arrendamiento, de términos tardados, en conformidad a lo que establecen los artículos 444, 500, 504, 961 último párrafo del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, que se aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor, los cuales me permito transcribir:

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

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

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

Artículo 961.-"Si el actor no concurre a la audiencia --- conciliatoria se le tendrá por desistida de su demanda. Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria ó en ella no se logra aveniencia de las partes, se asentará esto en -- autos, y en la misma audiencia el juez citará al demandado - para que, en el término de 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, título sexto de este ordenamiento. La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento concilia-- torio ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

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

Las principales desventajas del proveedor-arrendador ante la Procuraduría, es que una vez que el consumidor- arrendatario presenta su queja y el proveedor-arrendador, es debidamente - notificado, tiene la obligación de rendir su informe por - duplicado y por escrito, conforme a la queja que presenta el inquilino y comparecer a la conciliación ante la Procuraduría- Federal del Consumidor, en la hora y fecha que se le cite, ya que en caso de omisión se le imponen sanciones económico-admi-- nistrativas en perjuicio de su patrimonio, con fundamento -

en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en sus artículos 59 fracción VIII incisos a), b), 61 fracción I, 65 y 79 y en caso de violación al ordenamiento legal que se cita, por el proveedor-arrendador a los artículos a que se refiere el 87 párrafo segundo de la misma, ó por incumplimiento al convenio celebrado con el arrendatario ante la Procuraduría, se le impone también sanciones económicas hasta por quinientas veces el salario mínimo general en el Distrito Federal, así lo rezan los artículos 86 fracción I, 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

IV.D. Seguridad jurídica de los arrendadores de conciliar al demandar a los arrendatarios ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, del Distrito Federal

La seguridad jurídica que tiene el proveedor-arrendador, al demandar a la parte consumidora-arrendataria ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, y conciliar sus pretenciones, es que puede, en caso de incumplimiento de lo convenido por el inquilino, ejecutarlo, ante la misma autoridad judicial, en que haya convenido, ya en la vía de apremio ó en el juicio ejecutivo correspondiente, ya que el convenio judicial que se lleva a cabo, en la etapa de conciliación del Juicio que ventila ante los Juzgados de arrendamiento Inmobiliario, llevan aparejada ejecución y al alcanzar el rango de cosa juzgada, con fundamento en el artículo -

961, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y en caso de no llegar arrendador-arrendatario a un arreglo conciliatorio, en el litigio, en la etapa previa de conciliación que se agota en los juzgados de arrendamiento inmobiliario del Poder Judicial del Distrito Federal sino se ha agotado ésta, ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se mandará a recibir el pleito a pruebas por el término de 10 días hábiles fatales, para que las partes las presenten y, para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las mismas, se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil y una vez concluido, el periodo de ofrecimiento de pruebas, alegatos y sentencia, en conformidad a lo que establecen los artículos 963,954, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. A mayor abundamiento, ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario, del Poder Judicial del Distrito Federal, no convienen sus pretensiones, se abre el juicio a pruebas y la autoridad judicial si resuelve el fondo del asunto,, por medio de una sentencia definitiva aún en contra de la voluntad de las partes en litigio, y no como la Procuraduría Federal del Consumidor, que su procedimiento esta sujeto a lo que las partes en conflicto proveedor-arrendador y consumidor-arrendatario deseen, ya sea conveniendo sus intereses ó solicitando se dejen a salvo sus derechos, no estando facultada la Procuraduría , para emitir resoluciones que resuelvan el fondo del litigio en contra de -

la voluntad de las partes en conflicto.

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

1.- Resultan utópicos en la práctica, los conceptos postulados por el Ejecutivo Federal, en la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que sometió al conocimiento del Congreso de la Unión, el 20 de Septiembre de 1975, ya que carece de procedimiento coercitivo para que el proveedor, dé cumplimiento forzoso a los derechos de orden público ó interés social que la Ley garantiza a los consumidores.

2.- Resultaría realmente benéfico a los consumidores, que la Ley Federal de Protección al Consumidor, se aplicara por los Tribunales Judiciales, ya en el País, y no por la Procuraduría Federal del Consumidor, en un procedimiento administrativo conciliatorio entre las partes en conflicto, ya que la autoridad Judicial, si resuelve el fondo del litigio, por medio de una resolución, aún en contra de la voluntad de las partes en controversia.

3.- Resulta anticonstitucional, la creación de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, por la Ley Federal de Protección al Consumidor e invertirla de competencia en materia de arrendamiento habitacional en litigios arrendador --- arrendatario en el Distrito Federal que compete al Poder Judicial del Distrito Federal.

4.- Con las reformas hechas al Código Civil vigente del Distrito Federal, el 7 de Febrero de 1985, en materia de arrendamiento habitacional, la definición de contrato de arrendamiento, que sustento es la siguiente: "Es un acuerdo de voluntades entre arrendador, para dar uso y goce de un inmueble para casa-habitación, y el arrendatario, por ese uso y goce, pagar una renta ó precio cierto en moneda nacional.

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

6.- Los litigios arrendador-arrendatario, por disposición constitucional se debe resolver por conducto del Poder Judicial, ya del orden Federal ó del orden común, y en el Distrito Federal, corresponde a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario conocer de estas controversias, en donde se agota una audiencia previa de conciliación, antes de abrir el pleito judicial entre arrendador y arrendatario a prueba, por lo que resulta innecesario agotar la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que directamente depende del Poder Ejecutivo y no del Poder Judicial, contraviniendo

nuestra Carta Magna.

7.- Las Leyes Federales, pueden instituir tribunales, de lo contencioso-administrativo, con plena autonomía para emitir sus fallos, siempre y cuando la controversia sea entre la Administración Pública Federal ó del Distrito Federal, en calidades de autoridad y los particulares, y no en la forma que la Ley Federal de Protección al Consumidor ha creado a la -- Procuraduría Federal del Consumidor, invistiendola de atribuciones de Juez y de parte según el caso, contraviniendo nuestra Constitución.

8.- Carece de ventajas el arrendatario de presentar queja ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, -- ya que es difícil que el arrendador convenga conciliatoria-- mente sus pretensiones, respecto a la renovación o prórroga -- de contrato, y el máximo beneficio que se le otorga, es garantizarle un plazo para desocupar y entregar el inmueble arrendado que por regla, no se prorroga más de un año, convenio -- que lleva aparejada ejecución y que va en perjuicio del arrendatario ya que en caso de pleito judicial, el inquilino se beneficiaría por un término mínimo de dos años pudiendo ser más y con el mismo costo de las rentas.

9.- Resulta una aberración jurídica que la Procuraduría Federal del Consumidor, sancione al arrendador por no respe---

tarle los derechos al arrendatario, en el caso de violación - al Código Civil para el Distrito Federal que se aplica supletoriamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya - que el artículo 87 segundo párrafo de la Ley Federal que se - cita, expresamente establece que artículos de la Ley, pueden - ser violados, por los proveedores, para que se hagan acreedo- res a las sanciones económico-administrativas que correspon- dan y no por violaciones a una Ley supletoria, como sería el - Código Civil del Distrito Federal.

10.- Resulta violatorio a los artículos 8 y 17 de nues- tra Carta Magna, que la Procuraduría Federal del Consumidor, - reciba las demandas ó quejas solamente de los consumidores -- arrendatarios y no les de trámite a las demandas ó quejas -- presentadas por los proveedores-arrendadores, en contra de -- sus inquilinos, rompiendo con el principio jurídico de igual- dad de las partes ante la Ley y el de impartición de Justicia.

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

- 1.- DE PINA VERA RAFAEL
Diccionario de Derecho"
Editorial Porrúa, S.A.
9a. Edición
México 1980
- 2.- DE PINA VERA RAFAEL
Elementos de Derecho Civil Mexicano"
Editorial Porrúa, S.A.
4a. Edición, Vol. IV
México 1978
- 3.- DE PINA VERA RAFAEL
Contratos Civiles"
Editorial Porrúa, S.A.
2a. Edición
México 1977
- 4.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
Compendio de Derecho Civil", Contratos
Editorial, S.A.
6a. Edición, Vol. IV
México 1985
- 5.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
Teoría General de las Obligaciones"
Editorial Porrúa, S.A.
Vol. III
México 1985
- 6.- GULLON BALLESTEROS ANTONIO
Curso de Derecho Civil", Contratos Civiles
Responsabilidad Extracontractual
Editorial Tecnos
1a. Edición
Madrid 1968
- 7.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL
Contratos Civiles"
Editorial Porrúa, S.A.
1a. Edición
México 1981

- 8.- SANCHEZ MEDAL RAMON
De los Contratos Civiles"
Editorial Porrúa, S.A.
2a. Edición
México, 1973

- 9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
Derecho de las Obligaciones"
Editorial Cojica, S.A.
Puebla, Pue. 1981

- 10.- ARELLANO GARCIA CARLOS
Práctica Forense Civil y Familiar"
Editorial Porrúa, S.A.
2a. Edición
México 1981

- 11.- BURGOA IGNACIO
Las Garantías Individuales"
Editorial Porrúa, S.A.
20a. Edición
México 1986

- 12.- CASTRO V. JUVENTINO
Garantías y Amparos"
Editorial Porrúa, S.A.
México 1986

- 13.- DIAZ BRAVO ARTURO
Contratos Mercantiles"
Colección Textos Jurídicos Universitarios
1a. Edición
México 1983

- 14.- FLORES GOMEZ FERNANDO Y GUSTAVO CARBAJAL MORENO
Nociones de Derecho Positivo Mexicano"
Editorial Porrúa, S.A.
25a. Edición
México 1986

- 15.- FRAGA GABINO
Derecho Administrativo"
Editorial Porrúa, S.A.
15a. Edición
México 1986

- 16.- TENA RAMIREZ FELIPE
Derecho Constitucional Mexicano"
Editorial Porrúa, S.A.
17a. Edición
México 1980

JURISPRUDENCIA

- 1.- Jurisprudencia 1917 - 1985
Apéndice al Semanario Judicial de la Federación
4ta. Parte, 3ra. Sala
Ediciones Mayo
México 1985

L E G I S L A C I O N

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Editorial Porrúa, S.A.
82a. Edición
México 1987

2.- Ley Federal de Protección al Consumidor"

Distribución Gratuita
Impreso en los talleres de
La Procuraduría Federal del Consumidor"

3.- Código Civil para el Distrito Federal"

Editorial Porrúa, S.A.
54a. Edición
México 1990

4.- Código de Comercio"

Editorial Porrúa, S.A.
38a. Edición
México 1981

5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito
Federal"

Editorial Porrúa, S.A.
33a. Edición
México 1988

6.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal"

Editorial Porrúa, S.A.
México, 1979

D I C C I O N A R I O

- 1.- Diccionario Enciclopédico"
Salvat Editores, S.A.
Barcelona 1967

- 2.- Diario de Debates"
Cámara de Diputados
22 DE Noviembre de 1975

- 3.- Diccionario de Sinónimos"
ROFER FRANCISCO
Editores Mexicanos Unidos, S.A.
1a. Edición
México, 1983 /