

201-221

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ACATLAN”



LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ANTE LOS PRINCIPALES INCUMPLIMIENTOS EN LA ENAJENACION INMOBILIARIA EN LA ZONA METROPOLITANA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

MARIA DEL ROSIO ROJAS OCAÑA

SANTA CRUZ ACATLAN EDO. DE MEX.

1986



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

INTRODUCCION.

CAPITULO I.: "LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR".

1.1. Naturaleza de la Procuraduría Federal del Consumidor y su diferencia con los Tribunales Civiles. -----	3.
1.1.1. Características específicas de la Procuraduría Federal del Consumidor y de los Tribunales Civiles.-----	7.
1.1.2. Diferencias existentes entre cada una de éstas Instituciones. -----	11.
1.1.3. Estructura administrativa de cada uno. -----	12.
1.2. Competencia y objetivos de la Procuraduría Federal del Consumidor. -----	17.
1.2.1. Ambito de comparecencia de la Institución -----	17.
1.2.2. Conceptos de Consumidor y Proveedor, de acuerdo a lo estipulado -- por la Ley Federal de Protección -- al Consumidor. -----	18.
1.2.3. Enunciación de las disposiciones -- constitucionales en las que se apoyan las funciones que realiza la -- Procuraduría Federal del Consumidor. -----	22.
1.2.4. Atribuciones conferidas por la Ley Federal de Protección al Consumidor a la Procuraduría -----	25.
1.3. Concepto de Zona Metropolitana. -----	43.
1.3.1. Diferencias entre lo que se debe -- considerar Zona Metropolitana y -- Zona Urbana respectivamente. -----	44.
1.3.2. Esquema en donde se señala la Zona Metropolitana de la Ciudad de Mé <u>xi</u> co. -----	45.

CAPITULO II.: "ENAJENACION INMOBILIARIA".

2.1. Concepto de Enajenación.	
2.1.1. Enunciación de los términos contra to y convenio. -----	50.
2.1.2. Clasificación de contratos. -----	64.
2.2. Inmuebles Objeto de Enajenación. -----	66.
2.2.1. Concepto de Terreno. -----	66.
2.2.2. Casa Unifamiliar. (vivienda) -----	66.
2.2.3. Vivienda de Interés Social. -----	68.
2.2.4. Características de construcción de los Bienes Inmuebles existentes en el mercado. -----	68.
2.3. La Compraventa y sus modalidades. -----	77.
2.3.1. Concepto y características del contrato de promesa. -----	77.
2.3.1.1. Contratos preparatorios. --	77.
2.3.1.2. Elementos de existencia y requisitos de validez y la Promesa de Contrato. ---	79.
2.3.1.3. Requisitos de validez de la promesa de contrato. ---	80.
2.3.1.4. Diferencia de la promesa de contrato con la polición. -----	83.
2.3.1.5. Diferencia entre la promesa de contrato y el contrato definitivo sujeto a término. -----	83.
2.3.1.6. Diferencia entre la promesa de contrato y el contrato sujeto a condición.---	84.
2.3.1.7. Diferencia entre la promesa de contrato y el contrato definitivo. -----	84.
2.3.1.8. Tipo de promesa. -----	85.
2.3.1.9. Terminara el contrato de promesa en los siguientes casos. -----	86.
2.3.2. Concepto y características del contrato de compraventa con reserva de dominio. -----	87.
2.3.2.1. La compraventa y características generales. -----	87.
2.3.2.2. Características de contrato de compraventa. -----	87.

2.3.2.3.	Elementos de existencia y requisitos de validez del contrato de compraventa.	90.
2.3.2.4.	Requisitos de validez de la compraventa.	94.
2.3.2.5.	Efectos del contrato de compraventa.	99.
2.3.2.6.	Obligaciones del vendedor.	99.
2.3.2.7.	Las obligaciones del comprador.	106.
2.3.2.8.	Efectos de la rescisión.	116.
2.3.2.9.	Modalidades del contrato de compraventa.	118.
2.3.3.	Concepto y características del contrato de compraventa en abonos.	125.
2.3.3.1.	Contrato de compraventa con reserva de dominio.	130.
2.4.	Principales incumplimientos de proveedores en la enajenación inmobiliaria en la Procuraduría Federal del Consumidor.	133.
2.4.1.	Conceptos.	133.
2.4.2.	Estadísticas.	137.

CAPITULO III. "PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR POR LOS INCUMPLIMIENTOS EN LA ENAJENACION INMOBILIARIA".

3.1.	Presentación de la Queja.	142.
3.1.2.	Trámite y procedimiento que sigue una queja en la Institución.	143.
3.1.3.	Forma y actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor.	144.
3.2.	Procedimiento conciliatorio en la Procuraduría Federal del Consumidor.	147.
3.2.1.	Funciones que realiza la Dirección General de Conciliación.	147.
3.2.2.	Enunciación de los trámites previos a la audiencia de conciliación.	148.
3.2.3.	La audiencia de conciliación y su fundamentación.	150.
3.2.4.	Sujetos que intervienen en la Conciliación.	152.
3.2.5.	Medidas de Apremio.	153.

3.3. El procedimiento arbitral en la Procuraduría Federal del Consumidor. -----	155.
3.3.1. Sometimiento voluntario al compromiso arbitral. -----	155.
3.3.2. Ejecución del Laudo Arbitral. -----	201.
CONCLUSIONES. -----	207.
BIBLIOGRAFIA. -----	209.
LEGISLACION. -----	210.

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

Una de las principales razones por la cual me interesó hacer éste trabajo fue, que al observar los medios de comunicación me percaté de que existe un sin número de anuncios en los cuales se le invita al público a efectuar la compra de una casa, un terreno o un condominio, pero que sin embargo no se les informa adecuadamente de las obligaciones y derechos que tienen, tanto al que vende como al que compra.

La invitación que se le hace al público, surte efectos inmediatos, en virtud de la falta de viviendas para arrendamiento, lo que ocasiona que los consumidores se entusiasmen con las supuestas cómodas facilidades de pago que les fueron ofrecidas principalmente en lo que respecta al pago de intereses (especialmente los flotantes) y donde no se les da la información debida; y otro de los aspectos que no observa el público son, los referentes a las compras sobre maqueta y en éste caso no se tiene la precaución de acudir al lugar en donde se constituye el supuesto fraccionamiento o condominio residencial, y que trae como consecuencia el incumplimiento en la entrega del bien.

En otros casos el público una vez que ya recibió su casa, terreno o condominio, se le requieren pagos de impuestos prediales anteriores a la fecha de la adquisición del bien, también se les requiere el pago de cuentas por consumo de agua, por servicios públicos (luz, banquetas, etc.) pero que sin embargo no han sido colocados para su utilización.

Por lo anterior la Procuraduría Federal del Consumidor se ha visto en la necesidad de instrumentar una serie de mecanismos para que todo el público antes de llevar a cabo la enajenación inmobiliaria, acuda a la Institución a fin de obtener antecedentes comerciales del prestador de bienes, además de asesoría jurídica, en la cual se indica al público qué documentación debe solicitar, y una vez teniéndola en su poder se le explique en términos comunes lo que significa cada una de las cláusulas del contrato.

Puede darse el caso de que al acudir el público a la Institución ya tenga problemas por el incumplimiento del prestador de bienes y en éste caso se le indica que levante la queja correspondiente a fin de que a través del procedimiento conciliatorio que se lleva a cabo en la Procuraduría Federal del Consumidor se dirime la controversia en forma equitativa sin causar lesiones en el patrimonio de las partes, ya que la función primordial de la Institución es la de amigable componedor. En el caso de que no hubiere conciliación, el expediente en el que se presuman violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, se turnará a la Coordinación de Resoluciones Administrativas para que ésta de el fallo, señalando si existe o no violaciones a la Ley.

Puede darse el caso de que no haya conciliación pero, que las partes una vez exhortadas acepten el procedimiento arbitral ante la Procuraduría Federal del Consumidor, para dirimir su controversia y al final acepten el Laudo dictado por la Institución, el cual pondrá fin a la controversia y tendrá el carácter de cosa juzgada.

En éste trabajo se hablará de la Procuraduría Federal del Consumidor, de la Enajenación Inmobiliaria y de los Incumplimientos que presentan los prestadores de bienes en forma más común en la Zona Metropolitana.

C A P I T U L O I .

"LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMI DOR".

1.1. NATURALEZA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y SU DIFERENCIA CON LOS TRIBUNALES CIVILES.

La Procuraduría Federal del Consumidor pertenece al grupo de organismos que componen la Descentralización Administrativa, los cuales poseen personalidad jurídica propia, a través de disposiciones legislativas para realizar una actividad que compete al Estado o bien, que es de interés público.

"La Procuraduría Federal del Consumidor es un Organismo Descentralizado de servicio social, con autonomía para ejercer las atribuciones que le confiere la ley de la materia. Posee funciones de Autoridad, Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora". (1)

Dentro de las características indispensables para la creación de los Organismos Descentralizados encontramos:

a).- Son creados por un Acto Legislativo:

Ya sea por una Ley emitida por el Congreso de la Unión por un Decreto del Ejecutivo.

b).- Tienen Régimen Jurídico Propio:

El régimen se constituye por su Ley Orgánica que como ya se indicó puede ser una Ley del Congreso

1. Art. 57. Ley Federal de Protección al Consumidor.

o un Decreto del Ejecutivo.

c).- Personalidad Jurídica Propia:

Es otorgada por el acto creado y difiere profundamente del sistema y de la teoría que en Derecho Civil y Mercantil predomina.

NOTA: Al señalar el concepto de personalidad en materia civil, se refiere a la manifestación de la persona, ya sea como ser individual o colectivo y se le atribuye al sujeto de la relación jurídica para establecer la medida de sus aptitudes de acción. La Personalidad lleva implícitas ciertas cualidades, a las cuales se les denomina atributos de la persona: el nombre, domicilio, estado civil y el político.

Los Organismos Descentralizados son creados estrictamente por un acuerdo político administrativo, en estos organismos no existen elementos personales ni materiales antes de su creación, ya que ésta se decide por vía de autoridad y es después de la expedición de la Ley Orgánica, que se conjunta el elemento personal, patrimonio etc.

d).- Denominación:

Es la palabra y/o conjunto de palabras en el idioma oficial del estado, que distingue y diferencia al Organismo Descentralizado de otras Instituciones similares; sean Federales, Locales o Municipales, y más aún Internacionales.

Ahora bien, la denominación en los Organismos Descentralizados, equivale a lo que en la persona física es el nombre, y siempre está prevista en el acto de creación. Ejemplo: Petroleos Mexicanos, Conasupo, Procuraduría Federal del Consumidor, etc.

e).- La Sede de las Oficinas de Dependencias y Ambitos Territoriales:

La Sede es el lugar, ciudad, calle y número

ro donde residen los órganos de decisión y dirección y el Ambito Territorial, los lugares en donde actúa el Organismo Descentralizado.

f).- Organos de Dirección, Administración y Representación:

Respecto a éste apartado no existe uniformidad y se podrá denominar Director General, Rector, Gerente General, etc. Por lo que respecta de la designación y -remoción de este órgano unipersonal se efectúa a través -- del Poder Ejecutivo.

g).- Estructura Administrativa interna:

La estructura interna de cada organismo -descentralizado dependerá de la actividad a la que está -- destinado y de las necesidades de división de trabajo.

h).- Patrimonio Propio:

El Patrimonio propio de los Organismos -- Descentralizados, se componen por el conjunto de bienes y derechos con que cuentan para el cumplimiento de su-objeto.

Cabe mencionar que dentro del patrimonio encontramos bienes a los cuales se les denomina de Dominio Pú--blico o sea, de uso común a los cuales la Ley de Bienes Nacionales en su artículo 2o. y 18 nos indica que serán bienes de uso común, todos aquellos que por su naturaleza o -finalidad no pueden ser susceptibles de ser apropiados por-particulares(aire, avenidas, jardín, etc.) los cuales po--drán usarse sin más restricciones que las que establezcan -las Leyes y Reglamentos Administrativos, y cuyos bienes -- presentan características de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

Pueden contarse también como bienes de dominio directo, los que se ennumeran en el párrafo 4o. del artículo 27 Constitucional, en el que se mencionan como bienes -de éste tipo, el subsuelo y la plataforma continental.

Dentro del patrimonio que estos organismos pueden formar parte, también el conjunto de bienes y derechos que están sujetos a un régimen de Derecho Privado, y de los que pueden disponer libremente, pueden también estar formando parte por subsidios o aportaciones temporales o permanentes que le destinen la Administración General y además podemos mencionar los ingresos propios del organismo derivado del ejercicio de su actividad, es decir, todos aquellos que obtienen ya sea por los servicios o bienes que presta o produce.

i).- Objeto:

El objeto de éstos organismos es variable y obedece a las consideraciones de orden práctico y político que se toma en el momento de la creación de los mismos, entre los cuales pueden ser:

1. La realización de actividades que corresponden al Estado;

2. Prestación de servicios públicos;

3. La administración y explotación de determinados bienes del dominio público o privado del Estado;

4. Prestación de servicios administrativos;

5. Realización coordinada de actividades federales, estatales, locales y municipales, o con organismos internacionales de actividad de asistencia técnica y desarrollo económico, la producción de servicios o procesos industriales;

6. La distribución de productos y servicios que se consideran de primera necesidad y que le interesa al Estado intervenir en su comercio.

j).- Finalidad:

La finalidad de cada organismo descentralizado, será siempre procurar satisfacer el interés gene-

ral en forma rápida, idónea y eficaz.

k).- Impuestos:

La mayoría de los Organismos Descentralizados, por las actividades propias de su objeto, están exentos del pago de impuestos federales, locales y municipales. Sin embargo existen casos en que los que éste tipo de organismos pagan impuestos a la federación. (2)

1.1.1. CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y DE LOS TRIBUNALES CIVILES.

a).- La Ley Federal de Protección al Consumidor dio origen a la Procuraduría Federal del Consumidor, y dicha Ley surgió a través de un Decreto del Ejecutivo, el cual fue puesto a consideración del Congreso de la Unión, y publicado el día 22 de Diciembre de 1975, entrando en vigor en toda la República a partir del día 5 de Febrero de 1976.

Lo expuesto anteriormente cumple con las características que tienen todos los organismos Descentralizados, los cuales son creados a través de un Acto Legislativo, ya sea por la Ley emanada del Congreso de la Unión, o bien por un Decreto del Ejecutivo.

b).- Por lo que respecta al Régimen Jurídico propio de la Institución de referencia, nos encontramos que está constituido por la Ley Federal de Protección al Consumidor, puesto que como ya sabemos, el Régimen Jurídico de los Organismos Descentralizados está constituido por su Ley Orgánica.

c).- Al referirnos al Patrimonio propio y a la personalidad jurídica de la Procuraduría Federal del Consumidor, nos remitirnos al artículo 57 de la Ley de la materia, el cual nos indica que la Institución "Tendrá persona

2. Acosta Romero Miguel.- "Teoría General del Derecho Administrativo". Editorial Porrúa. Pág. 187, 195.

lidad Jurídica y Patrimonio propio, para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora".- (3)

d).- En relación de cual será la sede de las Oficinas de la Dependencia y el Ambito Territorial encontramos que, al analizar la Ley Federal de Protección al Consumidor ésta señala que: "El domicilio de la Procuraduría Federal del Consumidor será en la Ciudad de México, y que se establecerán Delegaciones en todos y cada uno de los Estados, así como en los lugares que se estimen convenientes".- (4) Los Tribunales Federales serán competentes para resolver toda las controversias en que sea parte.

e).- El artículo 58 de la Ley Federal de Protección al Consumidor," serán coadyuvantes de la Procuraduría toda clase de autoridades federales, estatales y municipales, así como las organizaciones de consumidores, de acuerdo con lo que disponga el reglamento respectivo." (5)

Actualmente la Institución cuenta con 42 Delegaciones Federales; 9 Delegaciones Metropolitanas y 7 Oficinas Receptoras y la Oficina Central, ubicada en Doctor Carmona y Valle No. 11 en la Colonia Doctores.

f).- Por lo que respecta a la denominación de Institución, entendemos ésta, por lo equivalente a lo que en la persona física es el nombre; Encontramos en la Ley que éste organismo descentralizado tiene el nombre o de nominación de "Procuraduría Federal del Consumidor".

g).- Por lo que respecta a los Organos de dirección, Administración y Representación de la Procuraduría Federal del Consumidor, recurrimos al artículo 60 de la Ley de la materia, el cual señala:

3. Art. 57 L.F.P.C.
4. Art. 58. L.F.P.C.
5. Art. 58 Fracc. II. L.F.P.C.

"El Procurador Federal del Consumidor, tendrá las siguientes atribuciones:

- 1.- Representar legalmente a la Procuraduría y -- ejercer las facultades de que tratan los artículos 62 y 63.
- 2.- Otorgar y revocar poderes generales y especiales con o son cláusulas de substitución.
- 3.- Nombrar y remover al personal técnico y administrativo al servicio de la Procuraduría, señalando sus funciones y remuneraciones.
- 4.- Crear las Unidades Técnicas y Administrativas que se requieran para el buen funcionamiento de la Procuraduría.
- 5.- Ejercer el presupuesto de la Procuraduría.
- 6.- Las que le asignen las disposiciones legales o reglamentarias". (6)

Ahora bien, al referirnos a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, encontramos que tienen la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales dentro del ámbito de competencia señalado por la Ley Orgánica de los Tribunales antes mencionados y que dicha facultad se ejerce a través de los siguientes funcionarios:

1. Los Jueces de Paz;
2. Juez de Primera Instancia de lo Civil;
3. Los Jueces de lo Familiar;
4. Los Arbitros;
5. Los Jueces Penales;
6. Los Presidentes de debates;
7. Por el Jurado Popular;
8. Tribunal Superior de Justicia y los demás funcionarios y auxiliares de la administración de justicia.

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, señala que habrá un -

6. Art. 60. Ley Federal de Protección al Consumidor.

solo partido judicial con la extensión y límites que señale la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

El Tribunal Superior de Justicia en pleno se encarga de determinar la sede de los Juzgados.

Al hablar de la organización de los Tribunales empezaré por señalar que el Tribunal Superior de Justicia se integra por 34 Magistrados numerarios y 4 supernumerarios y funciona ya sea en pleno o en salas. Uno de los Magistrados numerarios es el Presidente del Tribunal Superior de Justicia y no integra sala.

El Tribunal Superior de Justicia se compone por 11 Salas, las cuales están integradas cada una por 3 Magistrados y se designan por número ordinal.

Cada Sala tiene un Secretario de Acuerdos 3 Secretarios Auxiliares y un Secretario Auxiliar actuario.

Antes de señalar la organización de los Juzgados dependientes del Tribunal Superior de Justicia es importante mencionar que se consideran jueces de única instancia los de Paz en las resoluciones en las que no procede más recurso que el de responsabilidad; y se consideran jueces de Primera Instancia los siguientes:

1. Jueces de Paz en materia Civil, en los casos que proceda la apelación extraordinaria;
 2. Jueces de Paz en Materia Penal en las causas en que proceda la apelación y denegada apelación;
 3. Los Jueces de lo Civil;
 4. Los Jueces de lo Familiar;
 5. Los Jueces Penales;
 6. Los Jueces presidentes de debates. (7)
- El Tribunal Superior de Justicia en pleno de--

7. Ley Orgánica del Poder Judicial.

terminará el número de Juzgados de lo Civil que considere necesarios para administración de justicia los cuales estarán numerados progresivamente.

Cada uno de los Juzgados de lo Civil del Distrito Federal, estará integrado por dos Secretarios de --- Acuerdos numerados progresivamente, dos Secretarios Actuarios, el personal de empleados que señale el presupuesto y los Pasantes de Derecho.

J U E Z .

1er. Srío de
Acuerdos

2o. Srío de
Acuerdos

Actuario

Actuario

1.1.2. DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE CADA UNA DE ESTAS INSTITUCIONES.

C U A D R O C O M P A R A T I V O .

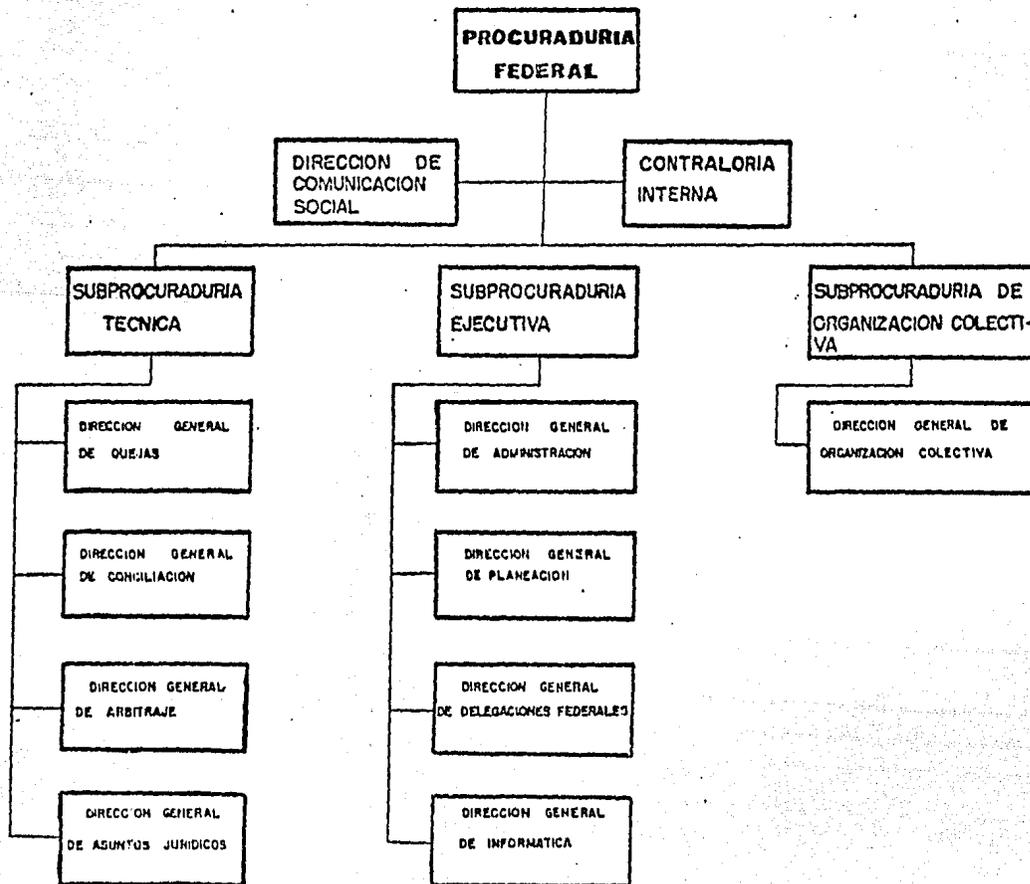
PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

JUZGADOS CIVILES

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Organó Administrativo Descentralizado. - Atribuciones: Amigable compo--
dor y/o Arbitro si las partes --
así lo convienen. - Resolución de tipo administrativo subordinada a la ejecución voluntaria del proveedor, o ejecutada a través de la jurisdicción ordinaria, ya sea tratándose de procedimiento conciliatorio o procedimiento arbitral respectivo. | <ul style="list-style-type: none"> - Organó Judicial dependiente del Tribunal Superior de Justicia. - Atribuciones: Aplicaciones de Leyes Civiles o penales - según el caso. - Resolución judicial con poder propio de ejecución. |
|--|--|

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

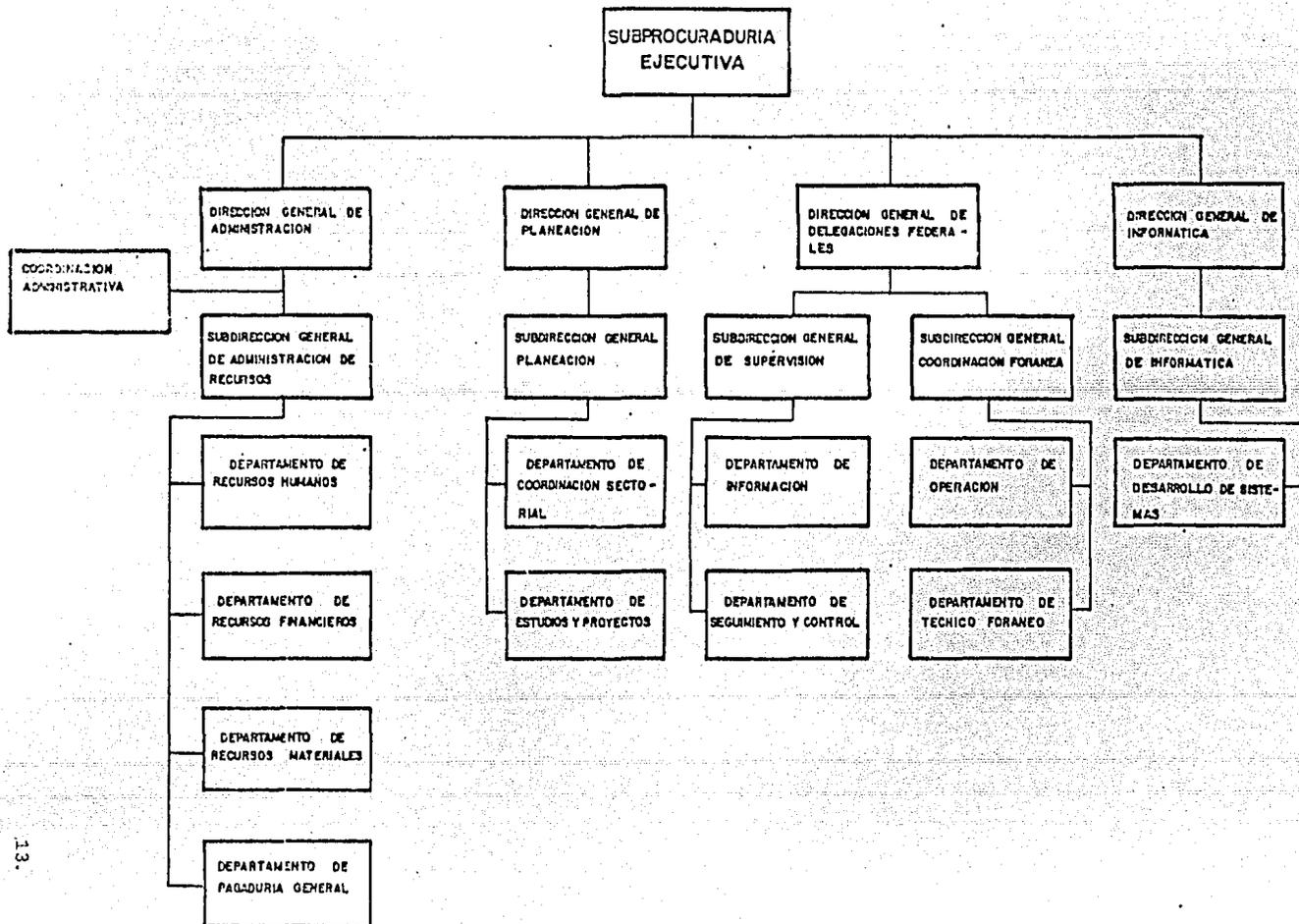
ORGANOGRAMA
ESTRUCTURAL



1.1.3. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE CADA UNO.

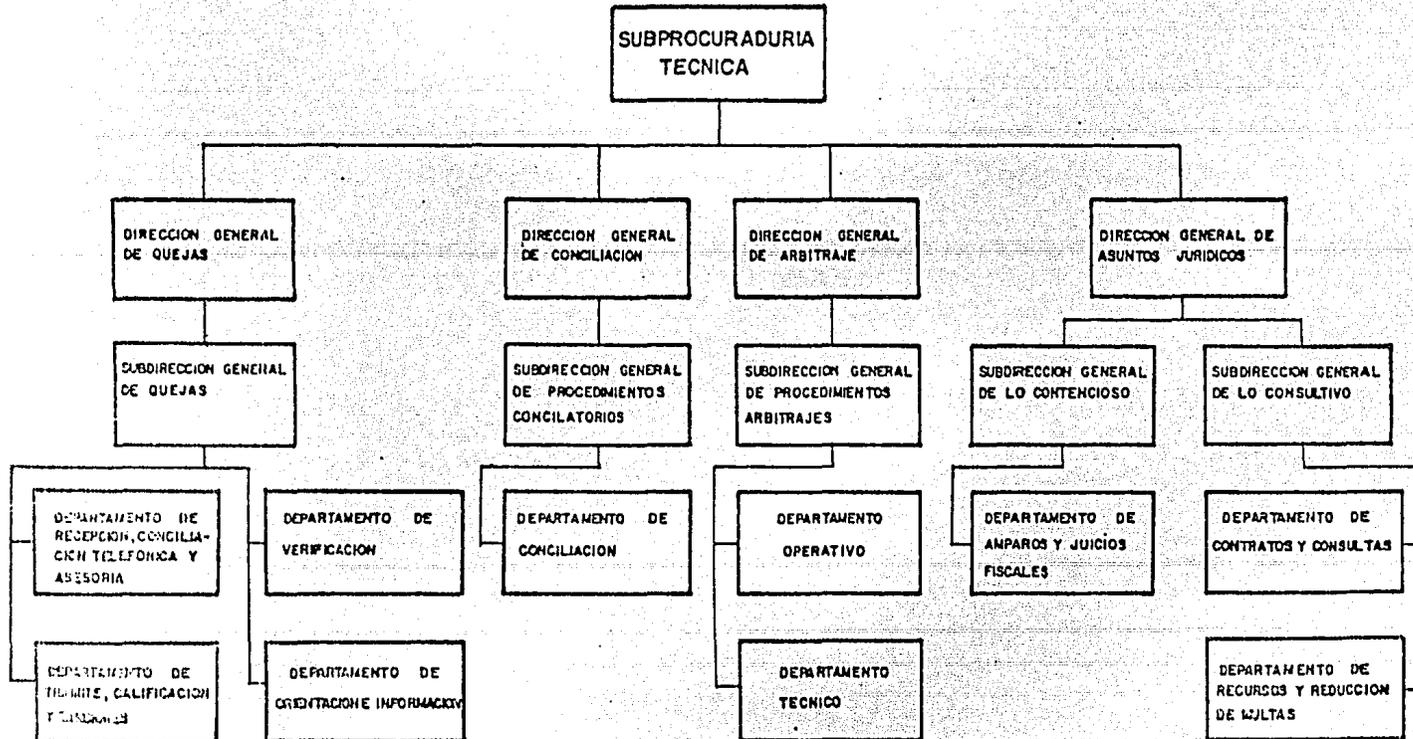
SUBPROCURADURIA EJECUTIVA

ORGANOGRAMA
ESTRUCTURAL



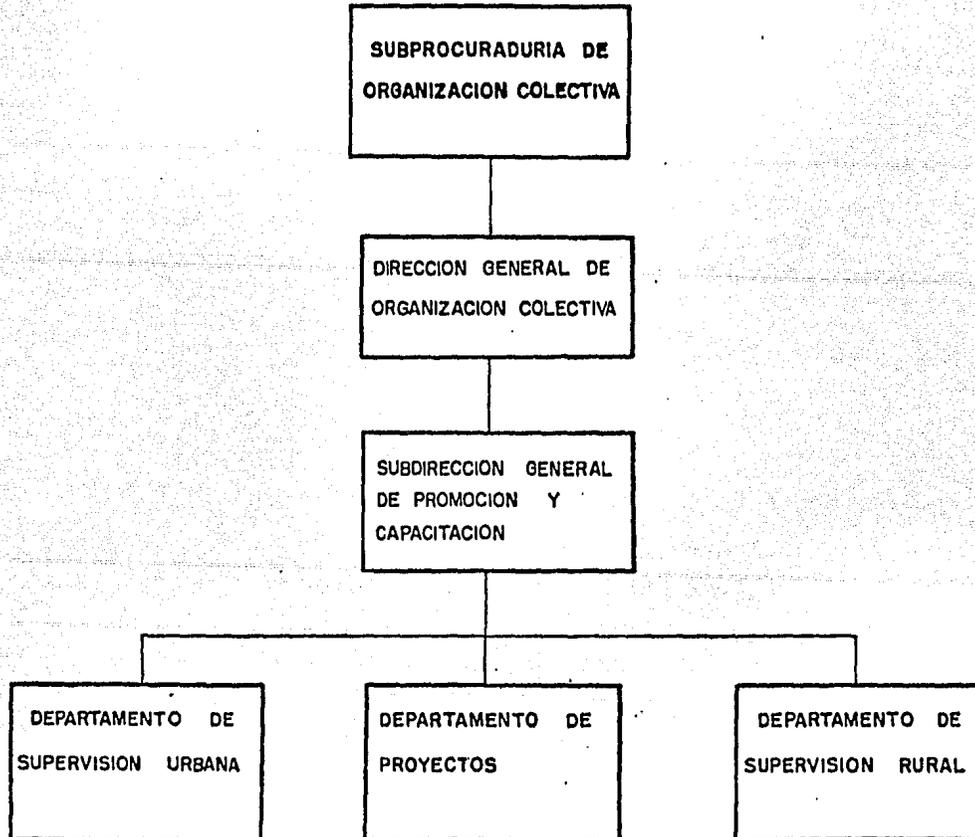
SUBPROCURADURIA TECNICA

ORGANOGRAMA ESTRUCTURAL

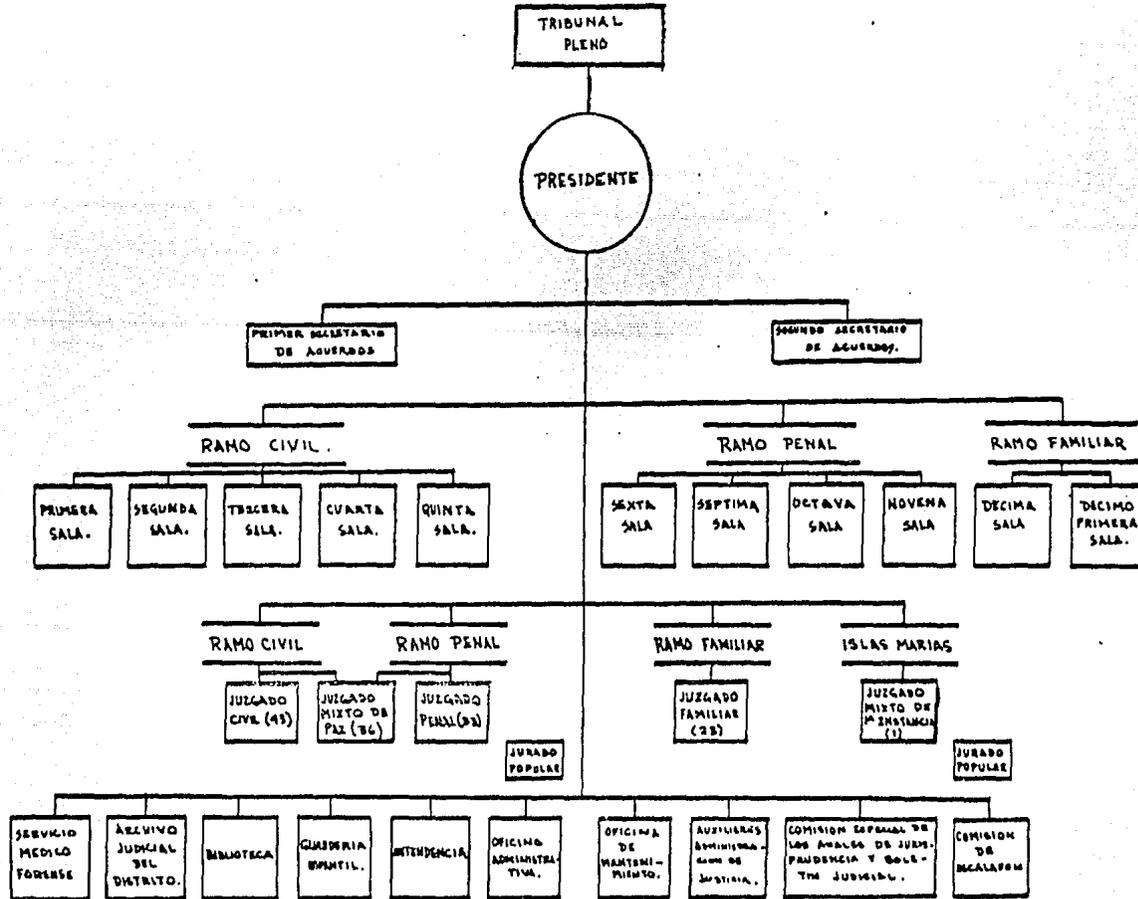


SUBPROCURADURIA DE ORGANIZACION COLECTIVA

ORGANOGRAMA
ESTRUCTURAL



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.



1.2. COMPETENCIA Y OBJETIVOS DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

1.2.1. AMBITO DE COMPETENCIA DE LA INSTITUCION.

Al analizar lo que marca el artículo 10. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, encontramos -- que ésta Ley es de jurisdicción Federal, de orden público e interés social, e irrenunciable a los consumidores, y -- que las disposiciones de ésta Ley son aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en -- contrario.

Al seguir con el artículo 10. de la Ley de la materia, señala que ésta tiene disposiciones de orden público e interés social. El orden público aparece como un status social normativamente mediante la función legislativa y es un conjunto de condiciones fundamentales de la vida social instituida en una comunidad jurídica, los cuales por afectar centralmente su organización no puede ser alterada por voluntad de los individuos.

Cabe señalar que el orden público e interés social son expresiones utilizadas por la doctrina en forma indistinta, al igual que el interés general, bien público, bienestar general, etc., y sirve para individualizar los fines perseguidos por las denominadas leyes de orden público, las cuales están orientadas a constituir un orden social, tal que no puedan ser alteradas por los particulares.

1.2.2. CONCEPTOS DE CONSUMIDOR Y PROVEEDOR, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

En éste apartado, es importante atender lo que marca el artículo 2o. y 3o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en relación a lo que debemos entender como Consumidor y Proveedor.

Para efectos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, "El Consumidor es quien contrata, para su utilización de adquisición uso o disfrute de bienes o la prestación de un servicio. Por Proveedores a las personas físicas o morales (industriales, prestadores de servicios, empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos de estado) en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución y comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores; y por comerciantes, a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o realicen aunque fuere accidentalmente un acto de comercio y su objeto sea la compraventa o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios.

Quedando exceptuados de la ley la prestación de servicios profesionales, y los que se presten en virtud de un contrato o relación de trabajo, es decir, los trabajos subordinados. (8)

En otras palabras señalaré que el consumidor es la persona física o moral que establece relaciones comerciales para adquirir bienes o contrato de servicios -

6. Arts. 3o y 4o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

para destinarlas a su uso y disfrute, es decir, que serán consumidores los destinatarios finales de bienes o servicios.

Proveedores.- Serán aquellos quienes proveen de bienes y servicios a los consumidores (comerciantes, industriales, empresas de gobierno, organismos descentralizados, organismos del estado). A continuación señalaré en forma breve en qué consiste cada término:

1. Industriales: (9)

Por éste término debemos de entender "lo relativo a la industrial", definiendo ésta, como el conjunto de operaciones materiales ejecutados para la obtención del trabajo humano en virtud del cuál se transforman las primeras materias para hacerlos aptos para satisfacer las necesidades del hombre.

Los factores que intervienen en la industria son:

Naturaleza;

Trabajo;

Capital.

2. Prestadores de servicios:

Son las personas físicas o morales, que brindan un servicio directo al público. ejem: de reparación, mantenimiento, entrega, transporte, reservaciones y otros, exceptuando los prestadores de servicios profesionales y los trabajadores subordinados.

3. Empresas de Participación Estatal:

Son aquellas corporaciones donde el Estado tiene una inversión y es titular de parte o de la mayoría de las acciones que representa el capital social de las mismas.

9. Diccionario enciclopédico Universal. Tomo IV Pág. 2090.

4. Organismos Descentralizados:

Son aquellas creadas por el Estado, para realizar sus fines específicos, sin desligarse de la orientación gubernamental, ni de la unidad financiera del mismo ejem: Conasupo.

5. Organismos del Estado:

Aquellos que componen la organización -- administrativa del mismo, como ente de Derecho Público, -- que serán sujetos obligados al cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor en la medida en que desarrollen actividades de comercio, industria o prestación de servicios.

6. Comerciantes:

"Es la persona física o moral con capacidad legal para mediar, comprar, vender y arrendar todo tipo de bienes muebles, inmuebles, o títulos de crédito; con propósito de especulación y que haga de éstas actividades su ocupación habitual".

El concepto anterior de comerciante reúne las características que señala el artículo 30. y 75 del Código de Comercio que a continuación se transcribe:

"Artículo 30.- Se reputan en derecho comerciantes:

- I. Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria;*
- II. Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;*
- III. Las sociedades extranjeras a las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.*

Artículo 75.- La Ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural sea después de trabajados o laborados;*
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, --- cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;*

- III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;
- IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;
- V. Las empresas de abastecimientos y suministros;
- VI. Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados;
- VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;
- VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua, y las empresas de turismo;
- IX. Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas;
- X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en público almoneda;
- XI. Las empresas de espectáculos públicos;
- XII. Las operaciones de comisión mercantil;
- XIII. Las operaciones de medición en negocios mercantiles;
- XIV. Las operaciones de bancos;
- XV. Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;
- XVI. Los contratos de seguros de toda especie, --- siempre que sean hechos por empresas;
- XVII. Los depósitos por causa de comercio;
- XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por -- los mismos;
- XIX. Los cheques, las letras de cambio o remesa de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;
- XX. Los valores u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;
- XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;
- XXII. Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;
- XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;
- XXIV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análogo

*ga a los expresados en este código;
En caso de duda, la naturaleza comercial del -
acto será fijada por arbitrio judicial".*

La Procuraduría como ya lo indicamos, es un organismo de carácter social, creado por la Administración Pública, teniendo como principal objetivo la protección de los intereses de los habitantes del país, cuando adquieren un bien o solicitan algún servicio, en el caso de que éstos se sientan perjudicados podrán acudir a la Institución en -- defensa de sus derechos y además para el cumplimiento de sus obligaciones cuando se acuda como proveedor.

1.2.3. ENUNCIACION DE LAS DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES EN LAS QUE SE APOYAN LAS FUNCIONES QUE REALIZA LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Las funciones que realiza la Procuraduría, se apoyan en las siguientes disposiciones Constitucionales, Decretos, Leyes y Acuerdos:

a).- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial del 5 de Febrero de 1917.

Se menciona a la Constitución, por ser la Ley fundamental en donde se establece la forma de gobierno, la reglamentación de leyes que de ésta emanen, es decir, leyes que tienden a proteger a los sectores débiles de la población. De aquí surge el origen de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

b).- Ley Orgánica de la Administración Pública. Diario Oficial del 29 de Diciembre de 1976.

En ésta Ley, el Ejecutivo Federal establece las bases de la organización de la Administración Pública Federal, centralizada y paraestatal. Aquí nos encontramos con la creación de las Secretarías de Estado, los Departamentos, Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal.

c).- Acuerdo publicado en el Diario Oficial del 5 de Abril de 1973.

Acuerdo en donde se dispone que las Secretarías y Departamentos de Estado, Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal de la Administración Pública, establezcan sistemas de orientación al público.

DISPOSICIONES INTERNAS.

e).- Acuerdo delegatorio de facultades en los Delegados de la Procuraduría Federal del Consumidor. - Diario Oficial del 2 de Abril de 1976.

f).- Acuerdo delegatorio de facultades en materia de Conciliación Arbitraje. Diario Oficial del 26 de Enero de 1977.

g).- Acuerdo por el que crea la Dirección General de Arbitraje y delega facultades en la misma. Diario Oficial del 14 de Marzo de 1978.

Resumiendo: La Procuraduría Federal del Consumidor se creó como un organismo descentralizado con funciones de autoridad, teniendo como fin primordial el resguardo, la observancia y la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y para lograr dicho objetivo la Ley le confiere a la Procuraduría seis tipos de facultades, las cuales son las siguientes:

a).- FACULTAD DE REPRESENTACION:

Permite al organismo patrocinar los intereses jurídicos ante toda clase de autoridades, individual o colectivamente, ejerciendo acciones, recursos, trámites o gestiones procedentes, encaminados a la Protección del Consumidor. (10)

10. Art. 59, Fracc. 1a y 2a de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

b).- FACULTAD DE ESTUDIO:

Permite à la Institución proponer al Ejecutivo Federal las medidas que estime pertinentes para proteger al Consumidor. (11)

d).- FACULTAD DE EXCITACION;

El órgano despertará orientadamente -- la función normal de las autoridades Administrativas competentes, a efecto que se tomen las medidas idóneas para combatir, detener o evitar prácticas lesivas a la economía popular o intereses de los consumidores. (12)

d).- FACULTAD DE CONSIGNACION:

La Institución denunciará ante las autoridades competentes, aquellas situaciones que siendo de su conocimiento se traduzcan en violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor; a las disposiciones del artículo 28 Constitucional, y sus leyes reglamentarias (intención o presunción de crear prácticas monopólicas); y a las leyes penales por hecho que puedan ser constitutivos de su delito. (13)

e).- FACULTAD DE PROPUESTAS AL EJECUTIVO:

La Procuraduría Federal del Consumidor someterá a consideración de éste Poder, las medidas que juzgue convenientes para regular el contenido de los contratos de adhesión que a su juicio requieran las autoridades o aprobación de alguna de sus dependencias.

f).- FACULTAD DE AUTORIDAD:

Era necesario dar a la Procuraduría Federal del Consumidor éste tipo de facultad en razón del complejo campo de actividad (14) destacan ésta investidura al permitirle respectivamente emitir fallos, recopilar da-

11. Art. 59, Fracc. 4a de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

12. Art. 59, Fracc. X art. 62 idem.

13. Art. 59, Fracc. VI, VII y IX idem.

14. Art. 59, Fracc. VIII arts. 65, 66 y 78 idem.

tos e informes, emplear medidas de apremio y practicar medidas de inspección.

1.2.4. ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR A LA PROCURADURIA.

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 acciones, recursos, trámites o gestiones que procedan, encaminados a proteger el interés consumidor;
- II- Representar colectivamente a los consumidores en cuanto tales, ante entidades u organismos privados y ante los proveedores de bienes o prestaciones de servicio;
- III- Representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría la resolución que pueda darse al caso planteado, llegare a trascender al tratamiento de intereses colectivos.
- IV- Estudiar y proponer a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial proyectos de disposiciones jurídicas o de reformas a las que se encuentren vigentes, tendientes a evitar prácticas industriales, comerciales o en la prestación de servicios, que afecten 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 presuma la existencia de prácticas monopolísticas o tendientes a la creación de monopolios, así como las que violen las disposiciones del artículo 28 Constitucional y sus leyes reglamentarias.
- VIII- Procurar la satisfacción de los derechos de los consumidores conforme a los siguientes procedimientos:
 - a) Recibir las quejas y reclamaciones que procedan de acuerdo con esta Ley y requerir al

proveedor que rinda un informe por escrito sobre los hechos, dentro de un plazo de 5 - días hábiles. Si del informe del proveedor la reclamación, previa comprobación de la - satisfacción al consumidor, se dará por con- cluido el caso.

- b) De no haber quedado satisfecha la reclama- ción del consumidor se citará a éste y al - proveedor a una audiencia de conciliación, - de la cual se levantará acta, sea cual fue- re el resultado de la misma. Si hubiere con- ciliación 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 pre- sentar otra ante la propia Procuraduría por los mismos hechos y respecto del mismo pro- veedor, sin perjuicio de hacer valer sus de- rechos en otra vía, salvo que justifique -- dentro de los 10 días hábiles siguientes a la celebración de la misma, la causa de la inasistencia, en cuyo caso se citará de nue- va cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación.

- c) Si consumidor y proveedor asistiesen a la - audiencia de conciliación y no se lograra - ésta, la Procuraduría Federal del Consumi- dor los invitará a que de común acuerdo la designen árbitro, sea en amigable composi- ción o en juicio arbitral de estricto dere- cho, a elección de los mismos. El compromi- so se hará constar en acta que al efecto se levante.

En amigable composición se fijarán las -- cuestiones que deberán ser objeto de arbi- traje y la Procuraduría resolverá en con- - ciencia y a buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las forma- lidades esenciales del procedimiento. La -- Procuraduría tendrá la facultad de allegar- se a todos los elementos de prueba que juz- gue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido en arbitraje. La - resolución correspondiente sólo admitirá -- aclaración de la misma.

En el juicio arbitral de estricto derecho las partes formularán compromiso, en el que fijarán igualmente las reglas del procedi- miento que convencionalmente establezcan, - en el que se aplicará supletoriamente el Có

digo 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.

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

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

- e) Los reconocimientos de los proveedores de -- obligaciones a su cargo y los ofrecimientos para cumplirlas, formulados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que consten -- por escrito y sean aceptados por el consumidor, obligan de pleno derecho. Los laudos -- que dicte la Procuraduría traen aparejada -- ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes.

- f) Los plazos para presentar las reclamaciones con base en esta Ley serán los previstos en la misma, o, de no haber previsión alguna, - de seis meses siguientes al día en que se - haya recibido o debió recibirse el bien, se haya disfrutado o debió disfrutarse el servicio. Tratándose de bienes inmuebles, dicho plazo será de un año. En todo caso, presentada oportunamente la reclamación se tendrá por interrumpido el término para la --- prescripción de las acciones del orden civil o mercantil durante el lapso que dure - el procedimiento a que se refieren los incisos a), b) y d) de esta fracción.
- g) Dentro del procedimiento a que se refiere esta fracción, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir billetes de depósito expedidos 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 endosarán dichos billetes según corresponda.
- h) Cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se esté substanciendo el procedimiento a que se refiere esta fracción, resultará improcedente, en otra vía, cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos.
- l) Si para resolver sobre la reclamación se requiere peritaje respecto a las condiciones del bien adquirido u objeto de determinado servicio, se aceptarán los peritos que propongan proveedor y consumidor y, en caso de discrepancia entre ellos, la Procuraduría Federal del Consumidor designará un perito. Lo mismo se observará en caso de que proveedor y consumidor o uno solo de ellos no proponga peritos.
- 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 o evitar todo género de prácticas que lesionen los intereses de los consumidores o de la economía popular.

- XI. Denunciar ante las autoridades correspon---dientes y además, en su caso, ante el superior jerárquico de la autoridad responsable los hechos que lleguen a su conocimiento, - derivados de la aplicación de esta Ley que pueden constituir delitos o infracciones.
- XII. Hacer del conocimiento del Instituto Nacional del Consumidor, cuando lo juzgue conveniente, las excitativas que haga a las autoridades en los términos de la fracción X de este Artículo.
- 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 ne cesaria.
- XV. En general, velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de esta Ley y de las disposiciones que de ella emanen. (15)

En éste capítulo, es importante señalar las reformas y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor que fueron aprobadas el día 28 de Diciembre de --- 1984 y publicadas en el Diario Oficial el día 7 de Febrero de 1985, y las cuáles tienen modificaciones que son determinantes en cuanto a competencia, publicidad, operaciones de crédito a plazos, ya sea de bienes inmuebles o muebles etcétera.

Se reforman y adicionan los artículos 10, - 30, 40, 50, 60, 70, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 27, 28, 29 52, 57, 59*, 60, 63, 66, 78, 86, 87 y 90 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los cuales quedan en los si--guientes términos:

Artículo 10:.....

La aplicación y vigilancia en la esfera Admva -

15. Art. 59 Ley Federal de Protección al Consumidor.

de las disposiciones de la presente Ley, a falta de competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor.

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

Artículo 3o:

Para los efectos de esta Ley por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedor, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

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

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

Artículo 4o:

Quedan exceptuados de las disposiciones de esta Ley los servicios que se presten en virtud de un contrato o relación de trabajo, el servicio público de banca y crédito y los servicios profesionales, salvo que en este último caso, concurre alguna de las siguientes circunstancias:

I.- Incluyan el suministro de bienes y productos o la prestación de servicios distintos a los estrictamente profesionales.

II.- Los materiales empleados en la ejecución del trabajo encargado al profesionista sean distintos a los convenidos con éste.

Artículo 50:

Todo proveedor de bienes o servicios está obligado a - informar clara, veraz y suficientemente al consumidor, cual quiera que sea el medio que utilice. En consecuencia, se -- prohíbe que en cualquier tipo de información, comunicación o publicidad comercial se haga uso de textos, diálogos, sonidos, imágenes o descripciones que directa o indirectamente impliquen inexactitud, obscuridad, omisión, ambigüedad, - exageración o que por cualquier otra circunstancia puedan - inducir al consumidor a engaño, error o confusión sobre:

I.- El origen del producto, bien sea geográfico, comercial o de cualquier otra índole, o, en su caso del lugar de prestación del servicio y la tecnología empleada.

II.- Los componentes, o ingredientes que integran el - producto o el porcentaje en que concurran en él.

III.- Los beneficios o implicaciones del uso del producto o servicio.

IV.- Las características del producto, tales como dimensiones, cantidad, calidad, utilidad, durabilidad o atributos o, en su caso, las características del servicio que - se ofrezca.

V.- Propiedades del producto o servicio no demostrables.

VI.- La fecha de elaboración y caducidad, cuando estos datos deban indicarse;

VII.- Características o cualidades basadas en comparaciones tendenciosas, falsas o exageradas, respecto de otros bienes o servicios iguales o similares, que se produzcan o presten en el país o en el extranjero;

VIII.- Los términos de las garantías, si se ofreciesen.

IX.- Reconocimientos o aprobaciones oficiales o institucionales, sean nacionales o extranjeros como adjudicación de trofeos, medallas, premios o diplomas.

Los anunciantes podrán solicitar de la autoridad competente opinión o dictamen sobre la publicidad que pretendan realizar.

Si la opinión o dictamen no se rindiera dentro del plazo de 45 días, la publicidad propuesta se entenderá aprobada. La autoridad podrá requerir la documentación comprobatoria y la información complementaria del caso, por una sola vez, dentro de los primeros quince días de dicho término entendiéndose interrumpido aquél durante todo el tiempo que el interesado tarde en presentarla. La aprobación expresa o tácita libera al anunciante de la responsabilidad prevista en el artículo 80.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que se pudiera incurrir, no se entenderá aprobada la publicidad cuando el

anunciante hubiera proporcionado datos falsos a la autoridad.

La información sobre bienes y servicios provenientes del extranjero estará sujeta a las disposiciones de esta Ley, respecto de la cual existe responsabilidad solidaria entre la empresa matriz y sus filiales, subsidiarias, sucursales y agencias.

Artículo 60.- La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial estará facultada para:

I.- Obligar, respecto de aquellos productos que estime pertinente, a que se indique en términos comprensibles y veraces, en los mismos o en sus envases, empaques, envolturas, etiquetas o en su publicidad los elementos, substancias o ingredientes de que están hechos o constituidos, así como sus propiedades, características, fecha de caducidad y los instructivos y advertencias para el uso normal y conservación del producto.

II.- Determinar la forma y capacidad de las presentaciones de los productos, así como el contenido neto, el peso drenado y las tolerancias, caso en el cual la producción y la comercialización deben sujetarse a dichas determinaciones.

III.- Determinar, respecto de los productos a que se refieren las fracciones anteriores, la forma y términos en que deberá incorporarse la información obligatoria correspondiente.

IV.- Fijar las normas y procedimientos a que se someterán las garantías de los productos y servicios, para asegurar su cumplimiento, salvo que estén sujetos a la inspección o vigilancia de otra dependencia del Ejecutivo Federal en cuyo caso ésta ejercerá la presente atribución.

V.- Ordenar se hagan las modificaciones procedentes a los sistemas y prácticas de comercialización de bienes, servicios y arrendamiento de bienes a que se refiere esta Ley, para evitar prácticas engañosas o trato inequitativo al consumidor. Igual atribución tendrán las dependencias competentes en razón de su materia, cuando se trate de prestación de servicios.

VI.- Fijar los precios de productos de consumo generalizado o de interés público, incluidos los de importación, así como las tarifas de los servicios que se ofrezcan al público, cuya fijación no corresponda a otra autoridad, de acuerdo en uno y otro caso, con las leyes aplicables y los reglamentos o decretos que expida el Ejecutivo Federal.

VIII.- Obligar a que se indique el precio de fábrica o de venta al público de los productos, cualquiera que éstos sean, en sus envases, empaques o envolturas o mediante le-

treros colocados en el lugar donde se encuentren para el expendio, se anuncien u ofrezcan al público.

VIII.- Diseñar la política y lineamientos conforme a los cuales se elaborarán los programas de orientación, organización y capacitación de los consumidores; coordinar y participar en su ejecución y evaluar su desarrollo;

IX.- Dictar las resoluciones, acuerdos o medidas administrativas pertinentes para hacer cumplir las normas de protección y orientación a los consumidores.

Las resoluciones de carácter general dictadas con fundamento en este artículo se publicarán en el Diario Oficial de la Federación. Cuando tengan por objeto obligar únicamente a un número limitado de sujetos, bastará la notificación de la resolución respectiva, la cual se llevará a cabo por cualquier medio fehaciente.

Artículo 7o:

En todos los casos, los datos que ostenten los productos o sus etiquetas, envases, empaques y la publicidad respectiva, tanto de manufactura nacional como de procedencia extranjera, se expresarán en idioma español y en moneda nacional, en términos comprensibles y legibles y conforme al sistema general de unidades de medida, pero tratándose de productos destinados a la exportación o para ser adquiridos por el turismo extranjero, podrán usarse además idiomas y unidades monetarias o de medida extranjeras, previa autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 14:

Salvo que se requiera legalmente de algún requisito, no podrá negarse la venta al consumidor de productos que se tengan en existencia, ni condicionarse dicha venta a la adquisición de otro producto o contratación de un servicio, ni venderse a mayor precio de aquél con que se anuncie o al fijado oficialmente.

Se presume la existencia de productos por el solo hecho de anunciarse en los aparadores o, tratándose de productos alimenticios de consumo generalizado, por manejarse normalmente en razón del giro del proveedor. El proveedor que no tenga el producto debe anunciarlo; si se comprueba que no hizo el anuncio respectivo o que éste es falso, se le impondrá algunas de las sanciones previstas en el artículo 86.

Artículo 15:

Para los efectos de esta Ley, se entiende por "promoción" la práctica comercial consistente en el ofrecimiento al público de bienes o servicios con el incentivo de propor

cionar adicionalmente otro bien o servicio de cualquier naturaleza, en forma gratuita, a precio reducido o de participar en sorteos, concursos o eventos similares. También se considera promoción el ofrecimiento de un contenido mayor en la presentación usual de un producto, en forma gratuita o a precio reducido, o de dos o más productos iguales o diversos por un sólo precio, así como la inclusión en los propios productos, en las tapas, etiquetas o envases, de figuras o leyendas impresas distintas de las que obligatoriamente deban usarse o a cuyo uso se tenga derecho.

Por "oferta", "barata", "descuento", "remate" o cualquier otra leyenda similar, se entiende el ofrecimiento al público de productos o servicios de la misma calidad a precios rebajados o inferiores a los que prevalezcan en el mercado o, en su caso, a los normales del establecimiento.

Artículo 16.....

I y II.-.....

III.- Las demás que se establezcan en el Reglamento -- respectivo.

Artículo 17:

Para las promociones de bienes se requerirá la previa autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; para las de servicios, la de la dependencia a que corresponda su control, inspección o vigilancia. De no corresponder a dependencia alguna, la Secretaría mencionada será la competente para otorgar las autorizaciones.

.....

Artículo 20.....

En los contratos respectivos, de los que deberá entregarse copia con nombre y firma autógrafa del proveedor o de persona autorizada al consumidor, se señalarán con toda claridad los datos a que se refiere el párrafo anterior y la fecha en que será entregado el bien o prestado el servicio.

Artículo 22:

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial queda autorizada para fijar las tasas máximas de intereses y los cargos máximos adicionales que puedan hacerse al consumidor en cualquier acto o contrato relacionado con las operaciones sujetas a esta Ley y en las cuales se les conceda crédito, tales como gastos de investigación, cobranzas, quebrantos derivados de cuentas incobrables y de administración de crédito. Para tal fin la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial hará las investigaciones y formulará las consultas a los organismos que estime pertinentes.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial tomará las medidas necesarias conforme a las disposiciones legales aplicables, para que los cargos adicionales y los intereses autorizados no repercutan en el precio de los bienes o servicios, en su caso.

El ejercicio de las facultades que concede Este artículo se hará mediante disposiciones de carácter general que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación y en un periodo de los de mayor circulación.

El precio al público del bien o servicio es independiente, para los efectos de esta Ley, de los intereses y cargos a que se refiere este artículo.

Artículo 24:

Cuando se haya determinado una tasa máxima de intereses conforme al artículo 22, no producirán efecto legal alguno los pactos en que se estipulen intereses superiores. De violar esta disposición, el proveedor estará obligado a la devolución de las diferencias, sin perjuicio de la sanción que amerite. En el caso de que no se haya determinado dicha tasa, no podrán aplicarse en las operaciones a crédito tasas de interés superiores a las autorizadas por el Banco de México para los préstamos que efectúan las sociedades nacionales de crédito, tomando en cuenta el lapso durante el cual deba cubrirse el crédito.

Artículo 27:

La compraventa de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 30. requerirá, cuando la entrega del bien sea a futuro, que se garantice, por cualquier medio que permita la Ley, el cumplimiento de esta entrega, lo que vigilará la Procuraduría Federal del Consumidor y, en su caso, sancionará la omisión.

En todo caso, las minutas de los contratos de adhesión en que conste la venta del inmueble, deberán ser previamente aprobadas por la Procuraduría Federal del Consumidor, debiendo estipularse el precio, los intereses, la forma y periodicidad de los pagos, la fecha de entrega, las especificaciones, planos y demás elementos que individualicen el bien. No podrán los proveedores recibir pagos de los consumidores por cualquier concepto, hasta en tanto no se formalice la relación contractual de compraventa entre ellos, excepto el relativo a gastos de investigación.

Salvo lo dispuesto en otras disposiciones legales en las operaciones a plazo o con reserva de dominio no podrá aumentarse el precio estipulado del bien o servicio materia de la operación.

Artículo 59.-

I a III.-

IV.- Estudiar y proponer a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial proyectos de disposiciones jurídicas o de reformas a las que se encuentren vigentes, tendientes a evitar prácticas industriales, comerciales o en la prestación de servicios, que afecten a los consumidores.

V a VII.-

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

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

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 fue re 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 per- juicio de hacer valer sus derechos en otra vía, salvo que - justifique dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ce lebración de la misma, la causa de la inasistencia, en cuyo aso se citará de nueva cuenta por una sola vez a otra au- diencia de conciliación.

c).- Si consumidor y proveedor asistiesen a la audien- cia de conciliación y no lograrse ésta, la Procuraduría Fede- ral del Consumidor los invitará a que de común acuerdo la designen árbitro, sea en amigable composición o en juicio - arbitral de estricto derecho, a elección de los mismos. El compromiso se hará constar en acta que al efecto se levan- te.

En amigable composición se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto de arbitraje y la Procuraduría tendrá li- bertad de resolver en conciencia y a buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. La Procuraduría tendrá la fa- cultad de allegarse todos los elementos de prueba que juz- gue necesarios para resolver las cuestiones que se les ha- yan sometido en arbitraje. La resolución correspondiente - sólo admitirá aclaración de la misma.

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

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

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

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

d).- Los reconocimientos de los proveedores de obligaciones a su cargo y los ofrecimientos para cumplirlas, formulados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que consten por escrito y sean aceptados por el consumidor, obligan de pleno derecho. Los laudos que dicte la Procuraduría traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes.

f).- Los plazos para presentar las reclamaciones con base a esta Ley serán los previstos en la misma o, de no haber previsión alguna, de seis meses siguientes al día en que se haya recibido o debió recibirse el bien, se haya disfrutado o debió disfrutarse el servicio. Tratándose de bienes inmuebles, dicho plazo será de un año. En todo caso, --

presentada oportunamente la reclamación se tendrá por interrumpido el término para la prescripción de las acciones -- del orden civil o mercantil durante el lapso que dure el -- procedimiento a que se refiere los incisos a), b) y d) de -- esta fracción.

g).- Dentro del procedimiento a que se refiere esta -- fracción, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir billetes de depósito expedidos 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 endosarán dichos billetes según corresponda.

h).- Cuando se haya presentado alguna reclamación en # la Procuraduría Federal del Consumidor podrá recibir billetes de depósito expedidos 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 endosarán dichos billetes según corresponda.

h).- Cuando se haya presentado alguna reclamación en -- la Procuraduría Federal del Consumidor o se esté substan---ciando 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.

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

IX y X

XI.- Denunciar ante las autoridades correspondientes -- y además, en su caso ante el superior jerárquico de la autoridad responsable, los hechos que lleguen a su conocimiento derivados de la aplicación de esta Ley que puede constituir delitos o infracciones.

XII.-

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.

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

Artículo 60.

El Procurador Federal del Consumidor tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Representar legalmente a la Procuraduría.
- II.- Nombrar y remover al personal al servicio de la Procuraduría, en los términos del artículo 76, señalándosele sus funciones y remuneraciones.
- III.- Crear las unidades técnicas y administrativas -- que se requieran para el buen funcionamiento de la Procuraduría.
- IV.- Expedir los manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público necesarios para el funcionamiento de la Institución.
- V.- Proponer el presupuesto de la Procuraduría y autorizar el ejercicio del aprobado.
- VI.- Delegar facultades en servidores públicos subalternos, mediante acuerdos que se publicarán en el Diario -- Oficial de la Federación.
- VII.- En general, ejercer las facultades que a la Procuraduría Federal del Consumidor, le confieran las diversas disposiciones legales.

Artículo 63.-

Para los efectos de esta Ley se entienden por contratos de adhesión aquéllos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutirlos, así como los demás documentos elaborados por los proveedores para uso en sus transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servicio o la operación, aun cuando no contengan todas las cláusulas normales de un contrato.

Cuando los términos de los contratos de adhesión no requieran autorización o aprobación por parte de alguna dependencia del Ejecutivo Federal, deberán ser aprobados por la Procuraduría Federal del Consumidor en representación del -- interés colectivo de los consumidores.

Los términos de dichos contratos deberán ser dictaminados por la Procuraduría Federal del Consumidor dentro del -- mes siguiente al día en que reciba la solicitud respectiva. De no emitirse el dictamen en dicho lapso se considerará no aprobado el contrato de adhesión.

Los modelos de los contratos, una vez aprobados, deberán ser inscritos en el Registro Público de Contratos de -- Adhesión que llevará la Procuraduría Federal del Consumidor en el que deberán inscribirse también los contratos autorizados o aprobados por otras autoridades.

El uso de contratos de adhesión no aprobados previamente por la Procuraduría Federal del Consumidor en los casos -- de su competencia, será sancionado por la propia Procuraduría, en los términos del artículo 87.

Cualquier modificación que se pretenda hacer a las estipulaciones de un contrato registrado será objeto de nueva aprobación y registro.

Artículo 66:.....

I.- Multa hasta por el importe de cien veces el salario mínimo general diario correspondiente al Distrito Federal. En caso de que persista la infracción podrán imponerse multas por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato respectivo. De reincidir el proveedor se estará a lo dispuesto en el artículo 88.

II.-

Artículo 78.-

I.- Requerir informes y la presentación de documentos.

II.-

Artículo 86.-

I.- Multa hasta por el importe de quinientas veces el salario mínimo general diario correspondiente al Distrito Federal. En caso de que persista la infracción podrán imponerse multas por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato respectivo.

II a IV.-

Artículo 87.- Las sanciones serán impuestas con base en las actas levantadas por la autoridad o con motivo de los datos que aporten las denuncias de los consumidores, con base en la publicidad ordenada por los proveedores o por cualquier otro elemento o circunstancia de la que se infiera en forma fehaciente infracción a esta Ley o demás disposiciones derivadas de ella. En todo caso las resoluciones que se emitan en materia de sanciones deberán estar fundadas y motivadas con arreglo a derecho y tomando en consideración los criterios establecidos en el artículo 89 del presente ordenamiento.

La Procuraduría Federal del Consumidor impondrá las sanciones a que se refiere el artículo 86 por infracción a los artículos 20, 27, 38, 40, 44, 45, 47, 49, 52, 54, 56, 63, 64, 65, 79 y 81, cuando, en estos dos últimos casos, el requerimiento lo formulen servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor u ordenen las visitas de inspección. Las demás sanciones administrativas por infracciones a esta Ley serán impuestas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial o, en su caso, tratándose de servicios, por la autoridad a quien corresponda su control o vigilancia.

En ningún caso será sancionado el mismo hecho constitutivo de la infracción por dos autoridades administrativas.

Artículo 90.- El incumplimiento por parte de los proveedores a las disposiciones contenidas en esta Ley y a las demás que de ella se deriven, dará lugar a la sanción administrativa correspondiente y a la imposición de las penas que correspondan a los delitos en que incurran los infractores; además, serán causa de responsabilidad por los daños y perjuicios que se ocasionaren, los que se determinarán y reclamarán conforme a la legislación común.

Las resoluciones administrativas que dicte la Procuraduría Federal del Consumidor conforme lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 59 y que hubieren quedado firmes de acuerdo con el artículo 97, deberán ser cumplidas por las personas obligadas a ello. Su incumplimiento ameritará las sanciones administrativas que señala el artículo 86, sin perjuicio de las penas que correspondan por el delito de desobediencia a un mandato legítimo de autoridad.

Artículo Segundo.- Se modifican los artículos 11, 32, 35, 37, 50, 71, 29 bis y 72 para sustituir las denominaciones Secretaría de Industria y Comercio a que se refieren los seis primeros artículos y la de Secretaría de Comercio a que alude el 29 bis, por Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, así como para sustituir, respecto del artículo 71, la denominación Agricultura y Ganadería por Agricultura y Recursos Hidráulicos y, en cuanto al artículo 72, la denominación Secretario de Industria y Comercio por Secretario de Comercio y Fomento Industrial.

TRANSITORIOS.

PRIMERO.- El Presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Para constituir la garantía a que se refiere el artículo 27, se concede a los proveedores un plazo de seis meses a partir de la fecha de vigencia de tal precepto.

TERCERO.- Para solicitar la aprobación de los contratos de adhesión actualmente en uso y el registro de los mismos, en los casos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley, se concede un plazo de cuatro meses a partir de su vigencia. (16).

1.3. CONCEPTO DE ZONA METROPOLITANA.

En éste apartado es importante señalar que las áreas urbanas y la zona metropolitana son dos formas -- distintas de definir y delimitar el fenómeno urbano de modo más apegado a la realidad geográfica, ecológica, socioeconómica y demográfica de lo que en términos generales se denomina Ciudad.

Sin embargo no existe hasta éste momento -- una definición precisa de lo que se deben de considerar éstas entidades urbanas, pero Luis Unikel señala en términos generales que: "El área Urbana es la Ciudad misma, más el -- área contigua edificada, habitada o urbanizada con usos del suelo de naturaleza no agrícola y que partiendo de un nú--cleo, presenta continuidad física en todas direcciones hasta que sea interrumpida en forma notoria por terrenos de uso no urbano, como bosques, sembradíos o cuerpos de agua. (17)

El área Urbana será aquella que contiene en sus límites el máximo de población calificada como urbana -- desde el punto de vista geográfico, social y económico, a -- excepción del político o administrativo.

El autor Luis Unikel señala que se deberá -- de entender como Zona o Area Metropolitana a "La extensión territorial que incluye a la Unidad político-administrativa contigua a ésta que tiene caracteres urbanos, tales como si tios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas y que mantienen una inte

17. Luis Unikel. Desarrollo Urbano de México. Diagnóstico e Implicaciones Futuras. 2a. edición, Editorial Colegio -- de México, pág. 116. México.

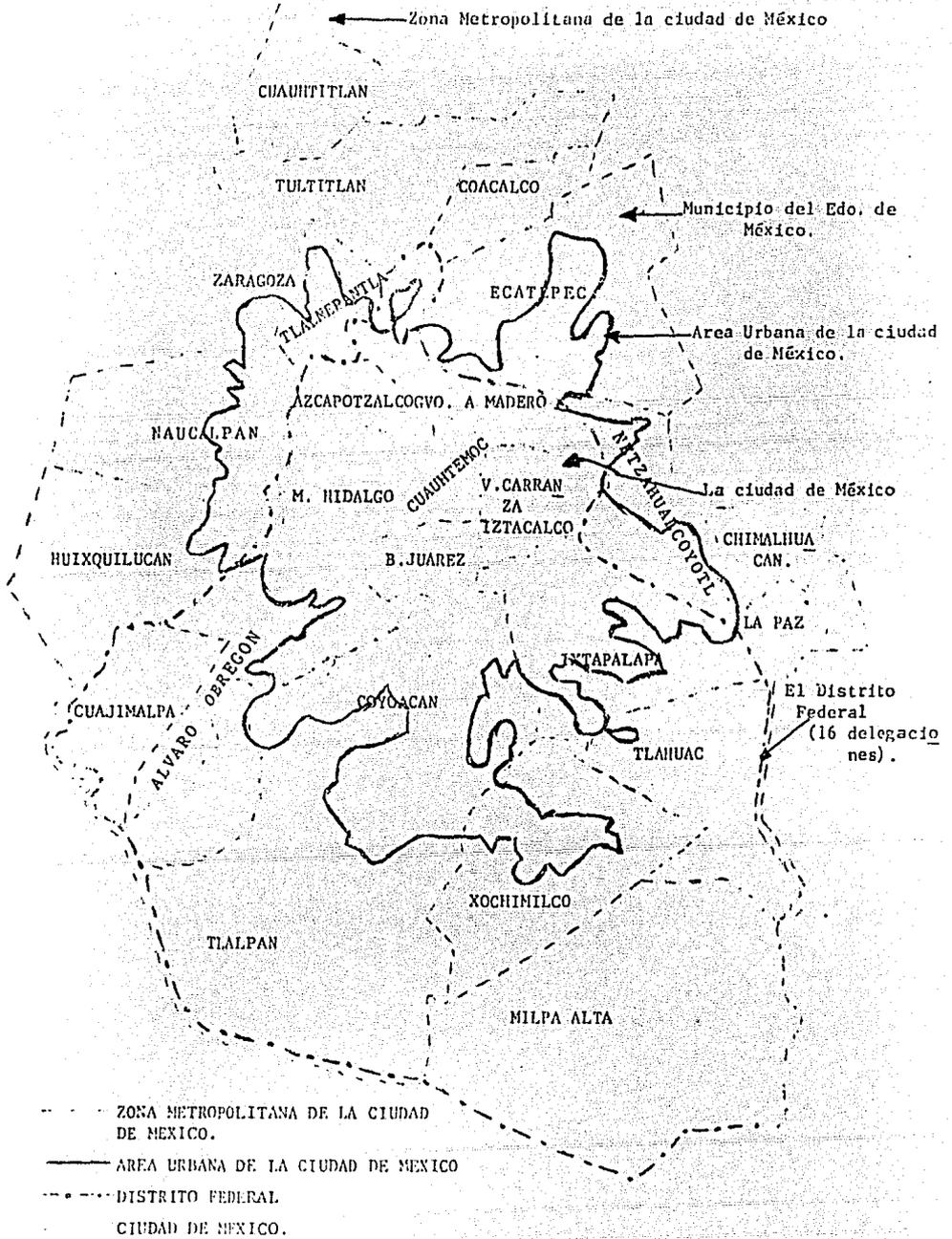
relación socioeconómico directo, constante e intensa con la ciudad central y viceversa. (18)

1.3.1. DIFERENCIAS ENTRE LO QUE SE DEBE CONSIDERAR ZONA METROPOLITANA Y ZONA URBANA RESPECTIVAMENTE.

Resumiendo encontramos que la Zona Metropolitana se distingue del Área Urbana en que a su límite se constituye una edición de la segunda, además de que su forma es más singular; ya que está construída de los límites de las unidades político-administrativas menores en que se divide el país, en el caso de México son los Municipios y Delegaciones. La Zona Metropolitana es ligeramente mayor que el Área Urbana, por estar formadas éstas zonas por municipios completos, los cuáles contienen población periférica que vive en localidades mixtas o rurales distantes a varios kilómetros del límite externo del Área Urbana, no así la extensión superficial de la Zona Metropolitana, ya que esta puede ser mayor que el Área Urbana, puesto que depende de la extensión de los municipios.

A continuación se presenta un esquema del Área Metropolitana de la Ciudad de México.

1.3.2. ESQUEMA EN DONDE SE SEÑALA LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.



El capítulo segundo de la presente Tesis se refiere a la compraventa en general, iniciándose éste, con el concepto de los términos contrato, convenio y enajenación; capítulo que es exteso y que tratará de invitar al lector señalando algunas sugerencias que se consideran necesarias antes de firmar la compraventa de un bien inmueble.

En primer lugar todo sujeto que pretenda realizar la compraventa de una casa o un terreno, deberá investigar la calidad moral del proveedor y someterá a revisión su contrato en la oficina de Información Jurídica, localizada en la Procuraduría Federal del Consumidor; así como es importante que cuando se le presenten contratos de opción o promesa de compraventa antes de firmarlos, acuda a la oficina de información jurídica para que se le informe de los alcances y limitaciones que tenga dicho contrato.

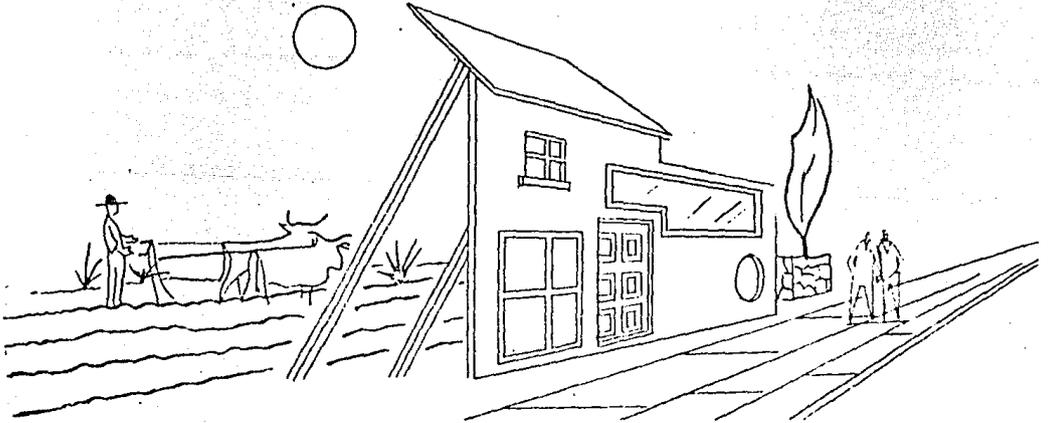
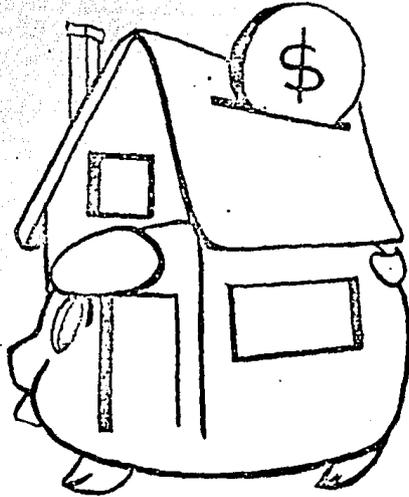
Se deberá certificar que los terrenos que le ofrecen no son ejidales o comunales y que no tengan impedimento alguno para su construcción.

Es importante que se cerciore de los servicios públicos que le ofrece la constructora o fraccionadora tales como agua, luz, drenaje, etcétera.

Toda persona que pretenda realizar una compraventa a plazos o con reserva de dominio, deberá tener presente lo que marca la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su capítulo tercero, es importante además que todas las operaciones que efectúen en moneda nacional de cuño corriente, y no en moneda extranjera.

Debemos recordar que para obtener la protección de la Procuraduría Federal del Consumidor se debe acudir, ya sea a las oficinas centrales o a cualquiera de sus delegaciones metropolitanas o federales, en donde deberá presentar sus comprobantes, y sean: notas de remisión, contratos, recibos, etcétera, con dos copias fotostáticas; de-

biéndose explicar lo ocurrido con toda veracidad; y además presentandose el directamente afectado, cuando menos la --- primera vez, y en caso de que no pueda continuar con los -- trámites y nombrar a un representante, el cual podrá certificar su personalidad jurídica en la Institución ó en su de_ufecto ante un Notario. La Procuraduría actuará como amigable componedor o árbitro según lo acuerden las partes.



C A P I T U L O I I .

"ENAJENACION INMOBILIARIA".

2.1. CONCEPTO DE ENAJENACION.

Para poder referirnos a la Enajenación Inmobiliaria, es importante señalar en primer término el concepto de compraventa, y al acudir al diccionario encontraremos que ésta es un "Contrato por el cual el vendedor da la cosa vendida y el comprador la paga" (19)

Siguiendo con el concepto de compraventa -- nos encontramos que nuestro Código Civil vigente utiliza los términos de compraventa y Enajenación como sinónimos:

"Artículo 2248 del Código Civil.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Al buscar el término de enajenación, encontramos que ésta "es la cesión, o venta que una persona o -- cuerpo tiene que hacer de una cosa de su propiedad. Es el -- transferir a otro algún derecho y el dominio de una cosa(20)

En otras palabras podemos entender a la ena

19. Diccionario Aristos. Editorial Roman Saguna. pág. 150 México 1980.

20. Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado Selecciones del Reader's Digest. pág. 1251.

jenación como la separación o pérdida voluntaria de una cosa o un derecho por su titular o propietario con simultánea atribución a otro sujeto que lo adquiere o lo compra, sobre entendiéndose que se entrega a cambio de un precio cierto y un dinero.

En este apartado es importante señalar que se deberá de entender por el término de contrato, incluyendo cuales son los elementos de existencia y los requisitos de validez, ya que a través de este se lleva a cabo la compraventa o la enajenación inmobiliaria.

2.1.1. ENUNCIACION DE LOS TERMINOS CONTRATO Y CONVENIO.

Se deberá de entender por contrato todo aquel acto jurídico plurilateral que tiene un objeto crear o transmitir derecho y obligaciones reales o personales.

Se considera que es un acto plurilateral porque en todo contrato hay una manifestación de voluntades a la que se conoce jurídicamente como "consentimiento" es decir, el acuerdo de dos o más voluntades.

En nuestro derecho vigente a los convenios que producen o transfieren derecho y obligaciones se conocen con el nombre de "contratos". (21)

Los contratos utilizados para efectuar la compraventa o enajenación inmobiliaria, están constituidas por elementos de existencia y requisitos de validez de todo contrato en general y son los siguientes:

21. Artículo 1793 del Código Civil vigente. Editorial Porrúa, México, D.F. 1985.

Elementos - Manifestación de voluntad;
de - Objeto;
existencia - Reconocimiento que haga la norma.

C O N T R A T O

Requisitos - Ausencia de vicios de la --
de . voluntad;
validez - Capacidad;
- Formalidad;
- Licitud.

A continuación se señala una forma somera - en que consiste cada uno de los elementos de existencia y - requisitos de validez de los contratos.

I.- Elementos de Existencia;

a).- Manifestación de Voluntad (Consentimiento).

Acuerdo de voluntades entre dos o más - contratantes y se puede manifestar en forma expresa o táci- ta.

El consentimiento presupone declaracio- nes de contenido volitivo distintas, procedentes de diver- sos sujetos y cuando de la compraventa se trata, conviene - precisar que el consentimiento presupone dos declaraciones distintos que emanan de cada una de las partes, es decir -- vendedor y comprador.

Al referirnos a la manifestación expresa -- del consentimiento nos encontramos con la forma oral, escri- ta o por los signos inequívocos que no dan lugar a duda de lo que se esta expresando.

Ahora bien, el consentimiento manifestado - en forma tácita resulta de los actos hechos que lo presupon- gan o que autoricen a presumirlo.

"La ausencia del consentimiento en los con- tratos produce la inexistencia del acto, no es preceptible de hacerse valer por confirmación ni por prescripción y la

inexistencia puede invocarse por todo interesado". (22)

b).- Objeto:

El objeto de todo contrato se estipula en el artículo 1824 del Código Civil vigente, el cual a la letra dice:

"Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

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

Ahora bien, el objeto en las obligaciones de dar debe contener los siguientes requisitos:

a. Posibilidad física, es decir que --- exista en la naturaleza (art. 1825 del Código Civil vigente).

Aquí cabe señalarse que el Código Civil vigente permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, puesto que hay posibilidad de que lleguen a existir, exceptuando los bienes de la herencia de una persona viva, aún cuando esta preste su consentimiento (23)

b. Posibilidad jurídica, es decir, que estén dentro del comercio:

"Estarán fuera del comercio por su naturaleza - las cosas u objetos que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente. (ejem: aire, mar, cielo, etc.) y por disposición de la ley, los que ella declara irreductibles o propiedad particular". (24)

c. La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie:

Es importante señalar que existen clases de determinación y éstas son:

22. Art. 2224 Código Civil vigente.

23. Art. 1826 del Código Civil

24. Art. 749 del Código Civil.

- Individual.- Consiste en que en estas se dan las características de la cosa y son, las que la distinguen de otra.

- En Especie.- Aquí solamente se manifiestan algunas características (ejem: color, peso, medida, calidad).

- En Género.- Es aquella en la que como su nombre lo indica contiene todas las características de la cosa.

Siguiendo con el análisis del objeto, encontramos que el hecho ya sea positivo o negativo tiene los siguientes requisitos:

1. Posibilidad física:

Significa que el hecho no vaya en contra de una ley natural o física.

2. Posibilidad Jurídica:

Consiste en que el hecho no debe ser contrario a la norma que lo rija.

Por lo que respecta a la licitud en el objeto, encontramos que un hecho "es ilícito" cuando sea contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres (25)

Cabe señalarse además que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco deberá ser contrario a las leyes del orden público y a las buenas costumbres. (26)

3. Reconocimiento que haga la norma:

Es el actuar conforme a derecho siguiendo los lineamientos estipulados por la ley, sin contravenir a los intereses públicos ni privados, por ejemplo: -- existen actos jurídicos en los cuáles se deben de seguir -- ciertos lineamientos y al no efectuarse éstos, el acto no --

25. Art. 1830 del Código Civil.

26. Art. 1831 idem.

podrá considerarse válido.

II.- Requisitos de validez;

Al recurrir al Código Civil vigente encontramos en su artículo 1795, las causas por las cuales el contrato puede ser inválido, y éstas a contrario sensu son:

- a). Capacidad Legal de las partes;
- b). Ausencia de vicios de la voluntad;
- c). Lícitud;
- d). Formalidad.

a. Capacidad legal de las partes: La capacidad es la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones; así como también la posibilidad de que el sujeto ejercite esos derechos y cumpla con sus obligaciones por sí mismo.

La capacidad comprende dos aspectos:

- Capacidad de Goce.- Consiste en que el sujeto tiene la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones.

- La Capacidad de Ejercicio.- Es la aptitud del sujeto para hacer valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones.

Ahora bien, al tratar de definir la capacidad jurídica, diremos que ésta es la aptitud para adquirir derechos y ejercitarlos y aquí encontramos también que existen dos grados en la capacidad:

- Capacidad de disfrute (capacidad de goce) es decir, la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

- La capacidad de ejercicio o poder, consiste en utilizar y transmitir derechos y obligaciones.

La capacidad de goce corresponde a toda --- persona, y puede presentarse el caso de que dicha persona no posea la capacidad de ejercicio.

Al hablar de ausencia de capacidad de ejercicio nos estaremos refiriendo a que la persona es incapaz o esta incapacitada para hacer valer sus derechos por sí misma.

Cabe señalarse que la capacidad de goce puede concebirse sin la capacidad de ejercicio, porque el sujeto puede ser según los casos, capaz o incapaz para hacer los valer por sí mismo.

En nuestra legislación se señala en el artículo 647 y 450 del Código Civil quienes tienen la capacidad de ejercicio y quienes carecen de ella.

Por lo que respecta de la capacidad de ejercicio, ésta dependerá de la edad de la persona, y ésta se ejercerá al cumplir la mayoría de edad (18 años cumplidos)

"El mayor de edad, dispone libremente de su persona y de sus bienes. La mayoría de edad comienza a los 18 años. (27)

El artículo 450 del Código Civil nos indica quienes tendrán incapacidad natural y legal y son:

"Art. 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad;*
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura idiotismo e imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;*
- III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir.*
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes".*

Sin embargo, los sujetos señalados en el artículo de referencia podrán hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por medio de un representante.

27. Art. 647 y 646 del Código Civil vigente.

El representante es aquella persona que ejecuta el acto por cuenta de otro y además en nombre de él.

Por medio de la representación, la voluntad de un sujeto (persona) capaz, se sustituye a la señalada - de otra que es incapaz o de quienes no pueden por sí, por carecer de voluntad propia.

La representación podrá ser legal y/o convencional (voluntaria).

La primera es aquella que independientemente de la voluntad de los interesados, es impuesta por la ley. ejemplo: La representación que compete por ley, a los que ejercen la patria potestad y que representan al menor que se encuentra bajo de ella. Será convencional o voluntaria, cuando una persona capaz autoriza o faculta a otra -- también capaz, para que en su nombre actúe

Es importante señalar que la representación legal tiene lugar para suplir la falta de capacidad del representado mientras que la voluntad no tiende a suplir la falta de capacidad del representado y sólo tiene por objeto facilitar la celebración del acto, que podría ser efectuado en forma directa por el representado, mientras que - el menor de edad por ser jurídicamente incapaz, requiere - necesariamente la intervención de un representante legal, - para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones.

En este apartado es importante señalar lo - relacionado a las incapacidades establecidas por nuestra - legislación.

1. Los extranjeros no podrán adquirir el do minio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kms a lo largo de las fronteras y de 50 kms, en las cosas. (28)

28. Art. 27 Constitucional, fracc. I.

2. Sociedades mercantiles por acciones. (29)
3. Incapacidad de goce en virtud de sentencias judiciales o civiles. (30)
4. Agrupaciones o corporaciones religiosas.
 - públicas y
 - privadas.
5. Ministros de los cultos.
6. Instituciones de beneficencia.

b).- Ausencia de vicios de la voluntad: La voluntad deberá formarse de manera consciente y libre.

Cuando la voluntad del sujeto, se ha formado sin que este tenga conciencia y libertad, se dice que la voluntad está viciada y a las circunstancias que desvían la voluntad formada en manera no conciente o no libre se les conoce con el nombre de "vicios de la voluntad".

La voluntad viciada no podrá considerarse como la verdadera voluntad del sujeto.

La voluntad no será consciente cuando el sujeto padezca:

- error;
- dolo;
- violencia.

- Error.- Se considerará como "error" el falso conocimiento de una cosa; de la realidad, hecho o norma jurídica.

Existen diferentes clases de error, pero las más conocidas son:

1. Error de derecho.- Falsa interpretación de la norma jurídica.

29 Art. 106 Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

30 Art. 228 fracc. I y 231 del Código Penal.

2. Error de hecho.- Aquel que versa como motivo determinante de la voluntad, que de haberse conocido no se hubiera contratado.

3. Error aritmético.- Se presenta cuando una persona sufre un error sobre un número y es el único que se puede rectificar sobre la marcha. (31)

Para que el error de hecho o de derecho, produzca la invalidez de un acto jurídico, ha de ser esencial o determinante es decir, y ha de recaer, sobre los elementos esenciales del acto y deberá actuar como motivo que impulsa a la voluntad para celebrarlo. (32)

El error será esencial o determinante e invalidará el acto influyendo sobre la voluntad impidiendo que se forme o desviándolo en los casos siguientes:

I. Error in negotio.- Se presenta cuando es radical y recae sobre la naturaleza del negocio.

Ejem: Es un préstamo, al cuál se le considera como una donación.

II. Error incorpore.- Recae sobre la identidad del objeto e influye radicalmente en la voluntad de modo que éste no se llegó a formar.

Aquí se confunden los objetos no obstante que se trata de la misma especie.

III. Error in substantia.- Se considera como un error de gravedad media, que no impide la formación de la voluntad, la cual simplemente se deforma. Este error se presenta cuando se incide sobre las cualidades esenciales que determinan la función del objeto.

IV. Error in personam.- Es aquel error que recae sobre las cualidades personales del sujeto y por lo tanto produce la nulidad absoluta del acto.

31. Art. 1814 del Código Civil.

32. Art. 1813 del Código Civil.

Al continuar con el estudio del error -- encontramos que existe el error obstáculo y el indiferente.

V. Error obstáculo.- Es un error destructivo de la voluntad, por lo que se origina la inexistencia del - acto, puesto que impide la formación del contrato.

VI. Error indiferente.- Es aquel que como su nombre lo indica, no tiene trascendencia dentro de un con-- trato y que en el caso de haberse conocido por parte del -- contratante hubiese pasado desapercibido, o indiferente.

Dolo.- Se entiende por dolo en los contratos cual--- quiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contra-- tantes; y por mala fe la disimulación del error de -- uno de los contratantes, una vez conocido.(33)

En otras palabras, el dolo se constituye por los artificios engañosos o maquinaciones fraudulentas por medio de los cuales una persona es inducida o por otra a otor-- gar un acto jurídico que de otro modo no habría consentido o lo habría celebrado de otra manera y bajo diferente estipula-- ción.

El elemento esencial del dolo lo forma la simple maniobra, es decir, el conjunto de artificios por medio de los cuales se llega a inducir al otro contratante al error, - creando o manteniendo un falso conocimiento, es este caso, el error, separado de la causa no se toma en consideración, sino el error como efecto de la maniobra.

Es importante señalar que nuestra legislación vigente establece que en el caso de que un contrato se cele-- bre con dolo recíproco, será válido y ninguno de los contra-- tantes tendrá derecho a exigir reparación de los daños que se causen, pero en el caso de que el dolo provenga de un tercero -abiendolo uno de los contratantes, se anulará el contrato si el dolo o la mala fe fuerón la causa determinante del acto fu
3. Artículo 1815 del C.C. del D.F.

rídico celebrado. (34)

En resumen podemos decir que el dolo y la mala fe (mala intención) llevan al error. La mala intención se presenta cuando uno de los contratantes mantiene el error al otro, o disimula el error una vez conocido.

Ejem: Cuando un vendedor ofrece a un comprador un objeto como si fuese de oro y no lo desengaña de que el objeto no es de oro.

No obstante de lo anterior se debe observar lo que marca el artículo 1821 del Código Civil.

La parte que invoque el dolo, debe probar la relación causal entre la maniobra encomienda a producir el error y el error mismo.

Violencia.- "Hay violencia cuando se emplee fuerza física o amenaza que importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".
(35)

En otras palabras entendemos por violencia toda coacción ejercida sobre la voluntad de una persona, sea por fuerza material y por medio de amenazas, para determinarla o consentir en un acto jurídico.

En este caso el vicio de la voluntad consiste en el temor o miedo que se le hace sentir a una víctima de la violencia por medio de la coacción que se ejerce.

La violencia producirá nulidad del acto, no importando que provenga de un tercero o de una de las partes que intervengan en él.

Al analizarse el artículo 1819 del Código Civil, encontramos que éste al hablar de violencia se refiere

34. Art. 1817 del Código Civil.

35. Art. 1819 del Código Civil.

re física o violencia moral (amenazas), sin embargo no podemos hacer una división entre ambos conceptos, ya que la violencia moral pueden causar efectos como aquellos que se produce al emplearse la violencia física o viceversa.

En otras palabras la violencia física puede llevar a la violencia moral y a la inversa.

Aquí es importante también señalar que el simple temor reverencial, no basta para viciar el consentimiento. (36)

Formalidad.- Dentro del presente capítulo, se ha indicado que el consentimiento se manifiesta ya sea en forma expresa o tácita; y cuando nos referimos a los términos forma o formalidad, debemos de señalar que se trata de un miedo que se utiliza para exteriorizar el consentimiento; a fin de que el acto pueda ser considerado válido. Dicho miedo puede consistir que sea en forma escrita o con la utilización de palabras determinadas.

Sin embargo debemos señalar que en nuestra legislación en primera intención no se requiere de formalidades determinadas, para manifestar el consentimiento de las partes, salvo en los casos expresamente señalados por la ley, quedando las partes en absoluta libertad para manifestarlo siempre que sea reconocido por la ley. (Art. 1832)

No obstante lo anterior en nuestro país se reconocen tres formas o medios por los cuáles se manifiesta el consentimiento.

- Forma Consensual.- Aquella que se apega únicamente al consentimiento.

- Forma Formal.- Aquella en que la ley pide que se reúnan ciertas características o formas para que el acto pueda ser considerado como un acto válido. Ejem: Art. 2320 del Código Civil:

36. Art. 1820 del Código Civil.

"Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

- Forma Solemne.- Aquella en que la forma es elevada a la categoría de elemento esencial, y en el caso que el acto no se celebre con dicha solemnidad éste será inexistente. Ejem: El matrimonio es el único acto solemne que se conoce en nuestro país.

Ahora bien, "la falta de la forma prescrita por la ley, producen nulidad relativa y la acción y la excepción de nulidad por falta de forma, compete a todos los interesados. (37)

La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado. (38) Ejem: venta de bien inmueble con reserva de dominio.

El comprador deberá devolver el inmueble en las condiciones que lo recibió y en el caso que este presentara deterioros deberá de pagar las composturas a juicio de un Perito, así como también una renta de uso y disfrute del bien, mientras que el vendedor deberá devolver el importe de los pagos más los intereses que hubiese devengado, al tipo que señala la ley.

Lícitud.- Significa que el hecho o la abstención para ser considerado lícitos, deberán de ser acordes a las leyes del orden público o las buenas costumbres.

Al estudiarse la ilicitud se versa sobre: fin, motivo y objeto. ejem: Uso de drogas para fines terapéuticos.

Fin y motivo - lícitos;
objeto - ilícito.

37. Art. 2228, 2229 del Código Civil.

38. Art. 2239 del Código Civil.

En este apartado es importante señalar que el artículo 1795 señala que para que un contrato pueda ser válido es necesario que su objeto, motivo o fin sea lícito.

Ahora bien, debe de entenderse que el artículo 1794 al hablar de objeto se está refiriendo a la conducta del individuo al realizar el acto jurídico, mientras que el artículo 1795 señala al objeto como la cosa en sí y la cual deberá cumplir con lo que establece el artículo -- 1825 el cual señala que la cosa objeto del contrato debe - existir en la naturaleza; ser determinado o determinable - en cuanto a su especie; estar en el comercio. Siguiendo -- con el análisis del artículo 1795 encontramos que al ha--- blar de motivo nos estamos refiriendo al objeto psicológico y al referirnos al término fin es el objetivo que se -- persigue en sí.

2.1.2. CLASIFICACION DE CONTRATOS.

CLASIFICACION DE CONTRATOS.

- a).- **NOMINADOS.**- Son aquellos que están realmente en forma ex presa por el Código Civil.
- b).- **INNOMINADOS.**- Son aquellos que no están reglamentados -- por el Código Civil y que se rigen por re-- glas generales del Contrato, la Analogía o -- la voluntad de las partes.
- c).- **CONSENSUALES.**- Son aquellos que se perfeccionan con el -- mero consentimiento de las partes y que para su validez no requieren de ninguna formali-- dad.
- d).- **FORMALES.**- Son aquellos que para su validez requieren -- que se otorguen en la forma prevista por la ley.
- e).- **SOLEMNES.**- Son aquellos que para su existencia requieren que se otorguen de la manera que exige la -- ley.
- f).- **REALES.**- Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.
- g).- **ONEROSOS.**- Son aquellos en los que se esti pulan provechos y gravámenes re ciprocos (1837 del C.C.)
- h).- **GRATUITOS.**- Son aquellos en los que el provecho es solo para una de las partes (1837 del C.C.)
- i).- **CIVILES.**- Reglamentados por el Código Civil.
- j).- **MERCANTILES.**- Reglamentados por el Código de Comercio.
- k).- **ADMINISTRATIVOS O DE ADHESION.**- Son aquellos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por una de las partes y en donde la contraparte no tu vo oportunidad de discutirlos.
- l).- **ACCESORIOS.** Son aquellos que no tienen existencia propia y/o dependen de otro y que sirven para dar -- fuerza y garantizar el cumplimiento de una -- obligación principal.
- m).- **PRINCIPALES.**- Son aquellos que tienen existencia propia -- por si mismos y que no dependen de ningún -- otro contrato.
- Commutativos.- Son aquellos en los cuales las partes sa-- ben desde el momento que ce-- lebran el contrato las ganan cías o pérdidas que van a ob tener (1838 del C.C.)
- Aleatorios.- Son aquellos -- que dependen de la suerte en el momento de celebrar el -- contrato y no se sabe lo que se va a obtener o perder --- (1838 del C.C.)

- n).- INSTANTANEO.- Son aquellos que se perfeccionan y se ejecutan en un mismo acto.
- ñ).- UNILATERAL.- Cuando hay obligaciones para una parte y de derechos para la otra. (1835 del C.C.) Ejem: = Donación. Donante: Obligación. Donatario: De recho.
- o).- BILATERAL O SINALAGMATICO.- Son aquellos que poseen derechos y obligaciones recíprocamente (1836 del C.C.)

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS REGULADOS POR EL CODIGO CIVIL

- | | |
|--|---|
| 1. CONTRATOS PREPARATORIOS | Promesa de contrato. |
| 2. CONTRATOS TRASLATIVOS - DE DOMINIO. | Compraventa
Permuta,
Donación,
Mutuo. |
| 3. CONTRATOS DE PRESTACION DE USO Y DISFRUTE | Arrendamiento,
Subarrendamiento,
Comodato. |
| 4. CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS. | Depósito,
Mandato,
Prestacion de servicios profesionales,
Obras a precio alzado. |
| 5. CONTRATOS DE REALIZACION DE FIN COMUN. | Asociación,
Sociedad,
Aparcería Agrícola,
Aparcería de Ganado. |
| 6. CONTRATOS ALEATORIOS | Juego y apuesta,
Compra de esperanza,
Renta vitalicia. |
| 7. CONTRATO DE GARANTIA | Fianza,
Prenda,
Hipoteca. |
| 8. CONTRATO QUE PREVIENEN CONTROVERSIAS. | Transacción. |

2.2. INMUEBLES OBJETO DE ENAJENACION.

En éste apartado se debe señalar en primer lugar que es un inmueble y entendemos como tal, todos aquellos bienes constituídos por tierras, edificios, minas y - otras posesiones.

Ahora bien, a continuación se señalan los - inmuebles comunes que le son ofrecidos al público para enajenación en la zona metropolitana.

Los inmuebles objeto de enajenación son:

- Terrenos;
- Cosa Unifamiliar;
- Casa Plurifamiliar (Condominio)
- Vivienda de interés social.

2.2.1. CONCEPTO DE TERRENO.

Terreno:

Es el sitio o espacio de tierra, el cual puede ser enajenado (vendido) y que se puede utilizar para la construcción de casa habitación, clubs, centros turísticos, deportivos, condominio, etc; pagando por el precio cierto y en dinero.

2.2.2. CASA UNIFAMILIAR. (vivienda)

Es aquella la cual está construida en una - porción de terreno compuesta por los servicios de funciona

miento adecuados para ser habitada por un núcleo familiar.

En otras palabras es la casa habitación común, que se localiza en los terrenos de los fraccionamientos y en terrenos privados con uno o varios modelos.

Actualmente en los fraccionamientos localizados en el Area Metropolitana existe también la llamada "Casa Bifamiliar o Duplex" y es aquella en la cual se asientan dos viviendas en un solo terreno y que son destinados para habitarse por un núcleo familiar cada una de ellas,

Casa Plurifamiliar:

La forma más adecuada para referirnos al término de casa plurifamiliar, la encontramos en el artículo 10. de la Ley del Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, el cual dice:

"Condominio"

Se constituye por los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta y que pertenecen a distintos propietarios y en donde cada uno de ellos tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa, vivienda o local y un derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble".

Actualmente existen tres tipos de edificación, bajo el régimen de condominio y son:

- Vivienda o Casa Habitación;
- Oficinas;
- Locales Comerciales.

Este último tipo de construcción se ubica comúnmente en la planta baja de los inmuebles.

2.2.3. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

Es aquella cuyo valor se encuentra dentro de las posibilidades de la población de ingresos reducidos de manera que no resulta oneroso en el presupuesto familiar o personas de escasos recursos y puede, a la vez proporcionarles alojamiento en un ambiente físico o social -- que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro; y que su calidad y durabilidad constituye una garantía para la Banca Privada.

El concepto de vivienda incluye la construcción en general de este tipo de vivienda deberá ser no menor de 20 años y tendrá condiciones de habitabilidad durante su vida útil con mantenimiento normal.

2.2.4. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION DE LOS BIENES INMUEBLES EXISTENTES EN EL MERCADO.

En este apartado es importante señalar que de acuerdo a las investigaciones realizadas se encuentra - que las viviendas localizadas en la zona metropolitana no cuentan con estandarización en lo que se refiere a construcción, tamaño, acabado a la zona en donde se ubican, tipo de suelo, terreno, etc.

Básicamente existen 4 tipos de construcción y acabados de las viviendas localizadas en la zona metropolitana, los cuáles son los siguientes:

- Rústico;
- Medio Bajo;
- Medio Alto;
- Lujo.

En relación a los tipos de construcción y acabados de las viviendas de interés social encontramos -- que ésta se encuentra clasificada dentro de la categoría rústica y medio bajo.

A continuación se mencionan en forma somera cuales son las características de construcción y acabado de las viviendas localizadas en la Zona Metropolitana.

Rústico:

- Muros de block con acabados de cemento y pintura,
- Pisos de loseta vinílica o asfáltica,
- Ventanería de hierro,
- Puertas de pino pintadas,
- Muebles de baño blancos de segunda,
- Mosaico en zonas húmedas de baños y cocinas,
- No incluye muebles de cocina,
- Muros de ladrillo rojo con acabado en yeso y pintura.

Medio Bajo;

- Pisos alfombrados en recámaras y loseta vinílica o asfáltica en estancia.
- Ventanería de estancia en aluminio y demás de fierro,
- Puertas de pino con chapa,
- Muebles de baño blancos de primera,
- Azulejos de segunda en zonas húmedas de cocina y baño,
- Incluye cocineta.

Medio Alto:

- Muros de ladrillo rojo con acabado de yeso, tapiz en estancia y pintura en recámaras y accesos.
- Pisos alfombrados en su totalidad,
- Ventanería de aluminio,
- Puertas de nogal barnizadas,
- Muebles de baño de color,
- Azulejo liso en la totalidad de baños y cocina,
- Incluye cocina integral,
- Cuenta con uno o dos desniveles.

Lujo:

- Muros de ladrillo rojo con acabado de yeso y papel tapiz en su totalidad,
- Pisos de mármol,
- Ventanería de aluminio,
- Puertas de caoba,
- Muebles de baño de color con tina de mármol,
- Azulejo de color en muros de baños y cocina,
- Cocina integral de lujo
- Cuenta con 2 o 3 desniveles.

Los fraccionamientos encuestados en la metrópoli fueron:

1. Residencial el Dorado,
2. Las Alamedas,
3. Lomas Verdes,
4. Terrazas en las Arboledas,
5. Jardines de Aragón,

6. Valle de Aragón,
7. Bosque de Aragón,
8. Villas Royale,
9. Villas de Coyoacán,
10. Colina del Sur,
11. Joyas del Pedregal,
12. Colonial Iztapalapa,
13. Cuautitlán Iztapalapa,
14. Prados de Ecatepec,
15. Ciudad Azteca,
16. Valle del Paraíso,
17. Loma Bonita,
18. Lomas de Capistrano,
19. La Quebrada,
20. Rincón de Echegaray,
21. Rincón de las Fuentes,
22. La Nopalera,
23. Xitle Jardines,
24. Misiones de la Noria,
25. Granjas Coapa,
26. Lomas Quebrada,
27. Bosques del Pedregal.

Una vez ya señalados los inmuebles objeto de enajenación, es conveniente hacer una pequeña reflexión respecto de los términos: propiedad, posesión y dominio.

La Propiedad:

Es el principal de los derechos reales; y éstos son aquellos que se tienen en forma directa e inmediatamente sobre una cosa determinada.

Los Derechos Reales tienen las siguientes características:

a).- Se ejercita sin necesidad de intermedios.

- b).- Es un derecho absoluto.
- c).- Da derecho de posesión sobre la cosa.
- d).- Da derecho de preferencia.
- e).- Esta sancionado con una acción inrem.

El derecho de propiedad es aquel derecho -- por medio del cual se puede obtener de un objeto toda la - satisfacción que éste pueda proporcionar.

El derecho de propiedad otorgaba los si---- guientes beneficios en la época Romana:

a).- Ius Utendi ó usus.- Consistente en el Derecho de servirse de la cosa.

b).- Ius Fruendi ó fructus.- Consiste en el Derecho de percibir sus productos o frutos.

c).- Ius Abutendi o abusus.- Consistente en el derecho de disposición más completo, ya que a través de éste derecho, el propietario podía consumir el objeto y -- enajenarlo.

El derecho de propiedad en la época Romana tenía tres caracteres:

1. Era un derecho exclusivo.- Porque únicamente el propietario puede beneficiarse de las ventajas -- que le confiere su derecho.

2. Era un derecho absoluto.- Porque nadie - puede restringir su derecho.

3. Era un derecho perpetuo.- Porque la pro- piedad no podía ser quitada a su titular, más que por un ác to de su voluntad o por destrucción de la cosa.

Cabe señalarse que los caracteres señalados sufren muchas excepciones actuales, en virtud de que el de recho de propiedad puede estar limitado por el interés pú- blico y por otros derechos privados que desmiembren la pro piedad (ejem: hipotecas, servidumbre, etc.)

Al analizar nuestra legislación vigente encontramos que el artículo 830 del Código Civil, señala que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ello en las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

El derecho de propiedad manifiesta como en poder jurídico que se ejerce en forma inmediata y directa sobre una cosa para aprovecharla totalmente. Este poder -- es oponible a todo el mundo.

Evolución del Derecho de Propiedad:

Como ya se indicó al inicio, el derecho de propiedad en la época del Derecho Romano, otorgó los beneficios del Ius Utendi o Usus, Ius Fruendi o Fructus y el Ius Abutendi ó Abusus.

En la época Media se creó la propiedad del Sr. Feudal, verdadero dueño de la cosa, y al detentador de la cosa también se le considero propietario.

En el Derecho Francés se desvinculó el Derecho de propiedad a toda influencia política. No otorgaba imperio, soberanía o poder y se consideraba como un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa. Era considerado además, como un derecho inalienable e imprescriptible.

En el Derecho Mexicano, el derecho de propiedad ha sufrido varias modificaciones.

1.- Los Códigos de 1870 y 1884, consideraban al derecho de propiedad como el derecho de usar y disponer de una cosa con las limitaciones que fijara la ley.

2.- La Constitución de 1917, tenía una tendencia individualista y consideraba a la propiedad como -- una función social. Se le impusieron a la propiedad las modalidades que dictaba el interés público. (ejemplo: artículo 27 Constitucional) se puede llegar a la expropiación --

por causa de utilidad pública, mediante indemnización.

3.- En el Código de 1928, cambia el carácter individualista y considera que si la propiedad es una función social, el derecho puede intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo de carácter negativo sino positivo.

Ejemplo: Artículos 16, 830, 836, 840 y 1912 del Código Civil.

Formas de Adquirir la Propiedad:

La propiedad se puede adquirir a título universal (herencia) y particular (a través de contratos y legados); en forma primitiva u originaria (ocupación y accesión) y derivado (a través de un contrato, herencia, prescripción y adjudicación), y puede ser por transmisión, por acto entre vivos o por causa de muerte, contrato y herencia respectiva.

La Posesión:

Es una relación de hecho por medio de la cual una persona retiene en su poder, exclusivamente, una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento con ánimo de propietario.

El artículo 790 dice: "El poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793 posee en derecho el que goza de él".

La posesión tiene dos elementos que son:

a).- Corpus.- Constituye el elemento material que consiste en la detentación o tenencia del objeto.

b).- Animus.- Constituye el elemento psicológico.

Consiste en ejercer actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como

propietario a título de dominio.

De acuerdo con el artículo 791 del Código Civil la posesión puede ser originaria y derivada por:

Posesión originaria:

Es aquella que tiene el propietario que entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente.

Posesión Derivada:

Es aquella que tiene al que se le ha -- concedido el derecho de retener la cosa temporalmente.

Ejemplo: Arrendamiento, usufructuario, depositario, etc.

Tanto el sujeto de la posesión originaria y al de la derivada se les considera como poseedores.

Existen básicamente tres tipos de posesión:

1.- La Posesión Pacífica y la que se adquiere sin violencia (artículo 823 del Código Civil).

2.- La Posesión Contínua.- Es aquella que no ha sido interrumpida por alguna de las causas que establece el artículo 1168 del Código Civil.

Artículo 1168.- La prescripción se interrumpe:

I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II. Por demanda u otro cualquier género de interpretación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido". (39)

39. Artículo 824 del Código Civil.

3.- La Posesión Pública.- Es aquella -- que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos también lo es la que esta inscrita en el Registro de la --- Propiedad. (40)

La única posesión que puede producir la --- prescripción, es aquella que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseida, artículo 836 del Código Civil.

La posesión se pierde:

Artículo 828.- La posesión se pierde:

- I. Por abandono;
- II. Por cesión o título oneroso o gratuito;
- III. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar esta fuera del comercio;
- IV. Por resolución judicial;
- V. Por despojo, si la posesión del despojo du--ra más de un año;
- VI. Por reivindicación del propietario;
- VII. Por expropiación por causa de utilidad pú--blica.

Resumiendo que la posesión constituye un hecho mientras que la propiedad es un derecho.

Cuando hablamos de dominio, nos referimos a la facultad que se tiene de disponer de una cosa.

40. Artículo 825 del Código Civil.

2.3. LA COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES.

2.3.1. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PROMESA.

Al iniciar éste apartado, se comenzará con el estudio de los contratos preparatorios.

2.3.1.1. CONTRATOS PREPARATORIOS.

Este tipo de contratos se conoce en nuestro Código Civil con las siguientes denominaciones: Contratos preparatorio, Promesa y Contrato Preliminar.

Respecto a la promesa deberá agregarse siempre el término de: contrato, o sea, la promesa de contrato se sirve para diferenciarla a la declaración unilateral de voluntad, es decir, de la policitud u oferta. Y por lo que respecta al Contrato Preliminar encontramos en el artículo 2244 del Código Civil señala: "La Promesa de contratar, o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral".

Además en la doctrina se les conoce con los nombres de "antecontrato y precontrato".

Concepto y Características del Contrato de Promesa:

La promesa de contrato tiene por objeto la celebración de un contrato futuro. Los artículos 2243 y -- 2244 del Código Civil dicen: "Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro", "La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral".

La promesa de contrato dá origen a obligaciones de hacer que consisten, en celebrar el contrato prometido; y su utilidad consiste en que es un medio que con-

cede el derecho que dá la ley, para asegurar en el futuro, la celebración de un contrato.

La promesa de contrato como todo contrato, - requiere para su existencia que haya consentimiento (acuerdo de voluntades): ya que éste es un acto jurídico de naturaleza plurilateral, en la que es preciso que exista el -- consentimiento (acuerdo de voluntades), es decir éste es un acto jurídico de naturaleza plurilateral, en la que es preciso que existan dos o más voluntades.

Ahora bien, la promesa de contrato puede -- ser unilateral o bilateral y como en todo contrato, se requiere que haya por lo menos dos partes a los que se les llama:

- Promitente.- Es el obligado o aquél para quien resulta la obligación derivada de esa promesa de contrato.
- Beneficiario.- Es la parte o quien aprovecha la obligación contraída por la otra parte.

La promesa de contrato será unilateral cuando solamente engendre obligaciones a cargo de uno de los contratantes y se presenta cuando en el contrato preparatorio sólo una parte promete vender y la otra acepta la oferta sin obligarse a comprar, quedando a su elección ejercitar o no su derecho para comprar o no, y será bilateral -- cuando ambos contratantes tengan el doble carácter de promitente y beneficiario. Aquí es importante señalar que la bilateralidad no consiste en que se deriven obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato futuro; si no que para ambos contratantes, jurídicamente la promesa de contrato será bilateral porque resultan obligaciones para ambas partes.

Ejemplo: Contrato de Promesa Bilateral:

Juan promete vender a Pedro, si Pedro - paga a Juan \$100,000.00 en plazo de 4 meses.

La promesa de compra, es cuando en el pre-- contrato sólo se obliga a una persona a comprar, sin que - la otra se comprometa a vender, quedando a opción de ésta exigir o no la compra.

2.3.1.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ Y LA PROMESA DE CONTRATO.

Elementos de Existencia. (art. 1794 del C6-- digo Civil).

I.- Consentimiento;

II.- Objeto.

Consentimiento.- Consiste en el acuerdo de voluntades para celebrar el contrato prometido.

Objeto.- Consiste en el contrato prometido, porque por virtud de la promesa de contrato se crea la --- obligación de hacer, la cual consiste en celebrar en el fu turo, el contrato definitivo prometido.

2.3.1.3. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA PROMESA DE CONTRATO.

Son aplicables a todo contrato y son las -- que, señala el artículo 1795 del Código Civil.

- Capacidad;
- Ausencia de vicios del consentimiento:
 - error,
 - dolo,
 - violencia.
- Licitud;
- Formalidad.

No obstante de lo anterior existen requisitos específicos de validez de la promesa de contrato y que de acuerdo con el artículo 2246 del Código Civil, son los siguientes:

- Constar por escrito;
- Contener los elementos característicos de contrato definitivo;
- Limitarse a cierto tiempo.

El requisito formal por el cual la promesa de contrato debe constar por escrito se relaciona con las siguientes disposiciones:

Artículo 1795-V.- El contrato puede ser invalidado:

I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II. Por vicios del consentimiento;

III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, respecto "a aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley". Desde -- que se perfeccionan, obligan a los contratantes no -- sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, --- sino también a las consecuencias que, según su natu-

raleza, son conforme a la buena fe, el uso o la ley.

Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga a la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, "fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista -- esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de -- ellas puede exigir que se dé el contrato la forma legal.

Artículo 1834.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser -- firmados por todas las personas a las cuales se impongan esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Artículo 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el -- error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

Artículo 2227.- La nulidad es relativa cuando se --- reúna todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Artículo 2231.- La nulidad de un acto jurídico por -- falta de forma establecida por la ley se extingue -- por la conformación de ese acto hecho en la forma -- omitida.

La forma que exige la ley para la compraventa se señala en las siguientes disposiciones:

Artículo 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los con-

tratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la construcción del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

Artículo 2320.- Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Aquí es importante señalar que la Promesa de Contrato deberá contener los elementos característicos de un contrato definitivo y los cuales se encuentran en el artículo 2246 del Código Civil y a éstas se les llama de existencia, esenciales o de definición.

Ejem: En una promesa de compraventa se deben señalar:

- Cosa;
- Precio;
- Objeto (s) se constituye por la celebración de contrato de compraventa prometido.

En el caso de que se llegase a celebrar una promesa de contrato y no se señalase los elementos característicos del contrato definitivo, la promesa de contratar será inexistente por falta de objeto, ya que éste consiste precisamente en la celebración del contrato prometido. En éste caso tampoco habrá consentimiento por no haberse señalado el objeto del contrato prometido.

Siguiendo con lo anterior, nos encontramos que todo contrato debe contener tres clases de elementos y los cuales son los siguientes:

I.- De existencia o esenciales:

Son aquellos de cuya ausencia se produce a la inexistencia del contrato. -consentimiento y objeto-.

II.- Naturales:

consisten en aquellas modificaciones que las partes estipulan en el contrato y que en ningún momento lo modifican.

Siguiendo con el análisis de la Promesa de Contrato nos encontramos con las siguientes figuras jurídicas a fines de éste contrato y son las siguientes:

2.3.1.4. DIFERENCIA DE LA PROMESA DE CONTRATO CON LA POLICITACION.

La Policitación u oferta, es un acto unilateral de voluntad, mientras que la promesa de contrato es un contrato.

La Diferencia en la Policitación u oferta será una declaración unilateral de voluntad, mientras ésta no sea aceptada, en el momento que sea aceptada habrá contrato, pero no un contrato preliminar sino definitivo.

La promesa de contrato es un contrato porque existe el acuerdo de voluntades.

2.3.1.5. DIFERENCIA ENTRE LA PROMESA DE CONTRATO Y EL CONTRATO DEFINITIVO SUJETO A TERMINO.

Estas dos operaciones se confunden porque la promesa de contrato necesita siempre, para su validez, estar sometida a un plazo es decir; la Promesa de Contrato siempre será un contrato sujeto a término. Artículo 2246 - "Limitarse a cierto tiempo".

Diferencia:

En el contrato definitivo se engendran obligaciones de dar o hacer.

En la promesa de contrato, sólo se engendran obligaciones de hacer (consistente en celebrar contrato prometido).

2.3.1.6. DIFERENCIA ENTRE LA PROMESA DE CONTRATO Y EL CONTRATO SUJETO A CONDICION.

El contrato sujeto a condición se subordina a un acontecimiento futuro del cual depende la edificación y resolución de derechos y obligaciones.

Diferencia:

El contrato de promesa es un contrato - sujeto a plazo, en éste caso la exigibilidad o resolución de derechos y obligaciones dependen de un acontecimiento - futuro de realización cierta.

2.3.1.7. DIFERENCIA ENTRE LA PROMESA DE CONTRATO Y EL CONTRATO DEFINITIVO.

El contrato definitivo surtirá sus efectos de eficacia y rescisión, tomando como base el cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas del mismo.

Diferencia:

En la promesa de contrato el cumplimiento o incumplimiento versará sólo en relación al plazo.

Resumiendo, en los contratos preparatorios, el efecto de la promesa de contrato será siempre el mismo. Creará una "obligación de hacer" (celebrar el contrato prometido).

El objeto de la promesa de contrato, será la celebración del contrato definitivo. Podrá ser objeto de la promesa de contrato, cualquier contrato, nominado e inominado, pero no podrá celebrarse un contrato de promesa respecto de una figura extracontractual, porque el objeto de la promesa de contrato debe ser siempre un contrato.

Los efectos de la promesa de contrato en la promesa de contrato bilateral constriñe a ambas partes; si

es unilateral, únicamente obligará al promitente a que cumpla con su obligación.

2.3.1.8. TIPO DE PROMESA:

a).- Promesa de Venta:

Es un contrato por el cual una persona se obliga a vender una cosa, y la otra está conforme con esa obligación pero sin obligarse a comprar.

En el caso de aceptarse se constituirá una obligación definitiva, quedando al arbitrio del beneficiario exigir o no su celebración.

b).- Promesa de Compra:

Es el contrato por el cuál una persona se obliga a comprar una cosa por un precio determinado, -- sin que la otra se obligue a venderlo.

c).- Promesa de Compraventa:

Contrato por el cual, las partes se obligan a comprar y la otra a vender una cosa a cierto precio, dentro de cierto tiempo.

Es importante señalar que tanto la promesa de venta y la promesa de compra son unilaterales; y la promesa de compraventa es bilateral.

El incumplimiento de la Promesa se reglamenta en el artículo 2247 del Código Civil y encontramos:

1.- El beneficiario podrá exigir el otorgamiento del contrato definitivo.

2.- En el caso que el promitente vendedor hubiese vendido la cosa, éste tendrá que pagar daños y perjuicios.

3.- Si se presenta el caso de que existirán obligaciones alternativas, el deudor deberá cumplir -- con cualquiera de ellas.

En ocasiones los contratos denominados pro-

mesa de compraventa están sujetos a un plazo o a una condición, dichas modalidades no impiden que el contrato sea -- una compraventa, a término o condición.

Resumiendo: al celebrarse contratos de promesa bilateral se considerarán que son compraventas; no -- obstante que las partes declaren que una de ellas promete vender y a la otra promete comprar, en lugar de señalar -- únicamente vender y comprar. Sin embargo al producirse el concurso de consentimientos y estando de acuerdo sobre la cosa y el precio con el artículo 2249 del Código Civil, el contrato será una verdadera compraventa.

2.3.1.9. TERMINARA EL CONTRATO DE PROMESA EN LOS SIGUIEN-- TES CASOS:

a).- Por la celebración del contrato defini
tivo.

b).- Por muerte de alguno de los contratantes, cuando las obligaciones sean Intuite Personae (personalísimo).

c).- Por pérdida de la cosa sin causa de --
los contratantes.

2.3.2. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

2.3.2.1. LA COMPRAVENTA Y CARACTERISTICAS GENERALES.

"Es el contrato por el cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y el otro contratante (comprador), se obliga a pagar un precio cierto y en dinero". (41)

Ahora bien, el Código Civil vigente en su artículo 2248 establece:

"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Es importante señalar que por lo que respecta a los derechos no se puede hablar de propiedad, sino de titularidad.

2.3.2.2. CARACTERISTICAS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1).- Traslato de dominio:

Se deduce de la definición que da el artículo 2248 al señalar "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad".

2).- Principal:

No depende de ningún otro y tiene autonomía jurídica propia.

3).- Bilateral:

Produce derechos y obligaciones para ambas partes.

1. Apuntes varios del curso de Derecho Civil ENEP "Acaatl n" 1978.

4).- Oneroso:

Otorga provechos y gravámenes recíprocos. Ejem: Vendedor - provecho - recibir el precio
gravámen - transmitir el dominio de la cosa.

Comprador - provecho - recibir la transmisión del dominio de la cosa.
gravámen - pagar el precio.

A su vez el contrato Oneroso se subdivide en:

a).- Aleatorio.- Ejem: Compra de esperanza.

b).- Conmutativo.- La cuantía de las prestaciones, cierta y determinado al celebrarse el contrato.

5).- Consensual en oposición al real:

En el contrato consensual no se necesita la entrega de la cosa para que se perfeccione el contrato. Artículo 2249.

6).- Consensual en oposición al formal:

La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. Artículo 2316 del Código Civil.

7).- Instantáneo:

Produce los efectos al celebrarse el contrato. Ejem: compraventa al contado.

8).- Tracto sucesivo:

Los efectos del contrato se producen a través del tiempo Ejem: compraventa en abonos.

9).- Voluntario:

Cuando la compraventa se celebra de manera libre y espontánea.

10).- Forzoso:

Se presenta cuando la celebración del contrato se le impone al vendedor. Ejem: venta judicial.

11).- Civil:

Aquel que no reúne los requisitos suficientes para ser considerado como compraventa mercantil. - (Aquel que no reúne las características estipuladas por el artículo 371 del Código de Comercio en relación con las fracciones I, II, III, IV, XXI y XXIII del artículo 75 del Código de Comercio).

La compraventa será mercantil cuando la ley le de ese carácter, de acuerdo a las fracciones del artículo 75 y también cuando se haga con el propósito de traficar(es decir, revender).

Para que un contrato de compraventa pueda ser considerado mercantil, deberá satisfacer los siguientes requisitos.

Ahora bien para que se admita la mercantilidad de una compra se deberá de conocer cuál es la intención de las partes, o en su caso la del comprador, puesto que éste deberá de comprar con el propósito de revender; y esto será lo que nos indicará si la compraventa es mercantil o no.

Al referirnos a la intención de las partes-- encontramos:

1).- Deberá de existir una manifestación reconocible expresa.

2).- La manifestación deberá existir al celebrarse el contrato, éste determina que el acto sea mercantil.

3).- El propósito de revender del contratante debe ser predominante para realizar la adquisición ya -- que, si no es la intención fundamental, no se transformará la naturaleza del acto en acto mercantil.

2.3.2.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La compraventa como todo contrato deberá -- satisfacer para su existencia los siguientes requisitos -- del artículo 1794 y que son:

I.- Consentimiento y

II.- Objeto.

A continuación se analizarán cada uno de és tos elementos de existencia.

Primeramente hablaremos del consentimiento, encontrando que éste será el acuerdo de voluntades entre el comprador y vendedor respecto a la celebración de contrato de compraventa, debiéndose tomar en cuenta el efecto traslativo de dominio.

El comprador y el vendedor se pondrán de -- acuerdo respecto a los objetos del contrato, es decir, ven-- dor aceptará que enajenará, transmitirá el dominio, la -- propiedad de la cosa o la titularidad del derecho en favor del comprador, el cual a su vez transferirá la propiedad -- del precio al vendedor.

Aquí es importante señalar que no habrá con sentimiento, si las partes no se han puesto de acuerdo en relación con la celebración del contrato de compraventa, -- debiendo abarcar las modalidades a las cuales se sujetará el contrato. En el caso de que el consentimiento no abar-- que modalidad alguna, se entenderá que se trata de un contrato de compraventa liso y llano.

Ahora bien, por lo que respecta al objeto -- como segundo elemento de existencia, éste deberá de estu-- diarse por separado.

- la cosa - derecho - respecto a la obligación del vendedor.

- el precio - respecto a la obligación del comprador.

La cosa o derecho para que puedan ser objeto del contrato de compraventa deberán satisfacer los siguientes requisitos.

I.- Existir en la naturaleza;

II.- Ser determinado o determinable en cuanto a su especie.

III.- Estar en el comercio.

A continuación se mencionarán por separado cada uno de los siguientes requisitos;

a).- La cosa o el derecho deben existir en la naturaleza, o en su caso debe poder existir.

Al remitirnos al artículo 1826 encontramos que las cosas futuras pueden ser objeto del contrato señalándose que no será necesario o indispensable que al celebrarse el contrato de compraventa exista la cosa o el derecho, bastará con que estos puedan existir y así podrán válidamente, ser objeto del contrato mencionado.

Sin embargo debemos de tomar en cuenta de que estipula el artículo 2224 y 1794 relacionados con la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos.

Artículo 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su existencia puede invocarse por todo interesado".

Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

En este apartado se deberá señalar tres situaciones importantes, las cuales tienen relación sobre cosas futuras:

1).- El comprador toma para sí, el riesgo de que la cosa vendida llegue o no a existir, subsistiendo su obligación de pagar el precio. Ejem: Artículo 2309 y -- 2792 del Código Civil (Contrato de esperanza).

2).- Se deberá distinguir entre compra de cosa esperada y compra de esperanza.

En la primera, el comprador sólo pagará el precio si la cosa llega a existir, mientras que en la segunda se asume los riesgos de que la cosa vendida llegue o no a existir, subsistiendo la obligación.

b).- La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

- Cosa determinada.- Aquélla que se puede identificar por su individualidad.

- Cosa determinable.- Es aquella que en el momento de la celebración del contrato, no puede identificarse en su individualidad pero que se puede hacer determinada por ciertos procedimientos.

- Especie.- Es la limitación al género. Algo que nos permite individualizar la cosa.

c).- La cosa debe estar en el comercio.- -- respecto a éste requisito se entenderá a lo establecido en los artículos 748 y 749 del Código Civil.

Al referirnos al derecho como el otro objeto que puede tener la compraventa respecto al vendedor en contramos que por regla general todos los derechos con carácter económico podrán ser objeto del contrato de compraventa.

Resumiendo:

De las cosas - se transmitirá el dominio

Del derecho - se transmitirá su titularidad.

No obstante de lo anterior, existen derechos, los cuales no podrán ser objeto del contrato de compraventa por que no se encuentran en el comercio. Ejem: Derechos Políticos.

Derechos personales ligados en el estado de una persona.

Existen otros derechos que son personalísimos y que por ende esta prohibida su enajenación porque no obstante de ser derechos reales, se encuentran ligadas a las personas de su titular. Ejem: Derecho de uso habitación.

El precio constituye el segundo objeto del contrato de compraventa respecto al comprador.

Existen dos requisitos principales que deberá de satisfacer el mismo y son:

a).- 1º ser cierto;

b).- 2º ser en dinero. Art. 2248 in fine.

a).- Precio cierto:

Es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra; en otras palabras será el precio real.

En el contrato de compraventa deberá fijarse una cantidad que equivale el precio con la intención de que esa cantidad sea pagada por el comprador al vendedor.

No es necesario que la totalidad del precio sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, bastando con que la cantidad del primero sea igual o exceda el valor de la co-

sa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa. Artículo 2250 del Código Civil.

Además el precio podrá ser fijado por un tercero y si esto sucede éste no podrá dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Art. 2251, 2252, y 2254.

El precio deberá pagarse en el término y plazo que se señale, la falta de pago puntual implica la obligación de pagar intereses (art. 2255 del Código Civil).

Aquí es importante señalar que el precio debe ser justo, ya que si existe desproporción entre las prestaciones, el contrato estaría afectado por nulidad relativa por lesión (a rt. 2228 del Código Civil).

b).- Precio en Dinero:

Es aquel que se pacta en moneda que de acuerdo con la Ley Monetaria, tenga poder liberatorio respecto de la cantidad que debe pagarse.

En México únicamente tendrán poder liberatorio ilimitado los billetes del Banco de México, ya que nos encontramos bajo el régimen de papel moneda.

2.3.2.4. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA.

Todo contrato para que sea válido debe satisfacer los requisitos establecidos en el artículo 1795, los cuales deberán ser interpretados a contrario sensu.

- Capacidad de las partes.
- Consentimiento exento de vicios.
- Objeto, motivo o fin lícitos.
- Forma.

Por lo que respecta a la compraventa únicamente nos referimos a la capacidad y a la forma, ya que no existe regla especial o propósito de la compraventa relacionado al consentimiento exento de vicios, ni al objeto, motivo o fin lícitos, ya que se aplicarán las reglas gene-

rales de validez de todo contrato.

La Capacidad de las Partes:

Con respecto a la compraventa del Código Civil en el capítulo III contiene una serie de preceptos relacionados con la capacidad y los cuáles se dividen en tres grandes grupos:

I.- Preceptos que establecen requisitos para celebrar contrato de compraventa.

II.- Preceptos que establecen prohibiciones para vender.

III.- Preceptos que establecen requisitos para comprar.

Preceptos que establecen requisitos para celebrar contrato de compraventa. Este grupo se integra por los siguientes preceptos:

El artículo 2274 del Código Civil.- "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias".

El artículo 27 Constitucional nos interesa en las fracciones que se relacionan con los requisitos para celebrar el contrato de compraventa, como forma de adquirir el dominio de tierras, aguas y accesorios. En dichos requisitos se establece que los extranjeros y las personas morales que no tengan cláusulas de exclusión no podrán adquirir bienes sino fuera de la zona prohibida, la cual es aquella faja de terreno de 100 kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros de las costas.

Artículo 2282.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya que se hayan hecho directamente o por interpósita persona. (Prestanombres)

El segundo de los artículos de los que establecen requisitos para celebrar el contrato de compraventa son:

Artículo 174.- Los cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administración.

Artículo 176.- El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto a régimen de separación de bienes.

Preceptos que establecen las prohibiciones para vender y son las siguientes:

Artículo 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2270.- La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Artículo 2271.- El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

Estos tres artículos se refieren a lo que en la doctrina se conoce con el nombre de venta de cosa ajena.

Como ya se ha dicho, el efecto del contrato de compraventa es transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad de los derechos; sin embargo este efecto no podrá conseguirse si el vendedor no fuese el dueño de la cosa, porque nadie puede dar lo que no tiene o no es de su propiedad. La sanción impuesta del contrato de compraventa de cosa ajena es la nulidad, la cual se señala en el artículo 2270 que a la letra dice:

"La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe".

El segundo precepto que establece prohibiciones para vender lo constituye el artículo 2278:

"Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428".

Además cabe señalar lo que estipula el artículo señalado:

"Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiera por su trabajo.

II.- Bienes que adquiera por cualquiera otro título".

Preceptos que establecen prohibiciones para comprar. Las prohibiciones se establecen en los siguientes artículos:

Artículo 2276.- Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes".

Artículo 2277.- Excepción a lo establecido en el artículo anterior "Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

La Forma:

Constituye el segundo requisito de validez del contrato de compraventa y a ella se refieren los artículos 2316 y 2322.

- Bienes Muebles:

El contrato de compraventa será consensual cuando verse sobre bienes muebles. El artículo 2316 dispone:

"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

- Bienes Inmuebles:

Por lo que se refiere al contrato de compraventa de bienes inmuebles (los artículos 2317 a 2322

del Código Civil) admite tres posibilidades para que se celebre dicho contrato y son:

I.- Que el contrato se realice en la forma de escrito privado:

Artículo 2317: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz, o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

Artículo 2318.- Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834.

Artículo 2319.- De dicho instrumento se formarán dos originales uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Artículo 1834.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se impongan esa obligación.

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

El dominio por endoso en el certificado de propiedad.

Artículo 2321.- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endo

so puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El estoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cercionarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas y previa comprobación de que están cubiertos de impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador".

II.- Requisitos para que se realice esta segunda forma de compraventa.

- Los bienes deben estar ya inscritos.
- La venta debe ser al contado.
- La venta no debe ser por un valor superior de \$500.00

III.- El contrato se realizará en forma de Escritura Pública.

Artículo 2320.- Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

2.3.2.5. EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Consiste en la creación de obligaciones y derechos para las principales obligaciones tanto para el vendedor como el comprador.

2.3.2.6. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

- a).- Transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho. Art. 2248 del Código Civil.
- b).- Conservar la cosa.
- c).- Entrega al comprador la cosa. Art. --- 2283 Fracc. I del Código Civil.
- d).- A garantizar las calidades de la cosa.
- e).- Responder del saneamiento para el caso

de evicción. Artículo 2120 del Código Civil.

f).- A pesar la evicción. Art. 2283 Fracc.- III del Código Civil.

g).- Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario Art. 2263 del Código Civil.

a).- Transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho:

Se considera por regla general que inmediatamente que el contrato de compraventa se celebre, el vendedor cumple con su obligación de transmitir el dominio de la cosa o la titularidad del derecho. Art. 2248 del Código Civil.

Además encontramos que la no realización de algún acto por parte del vendedor para cumplir con la obligación de transferencia se encuentra en el artículo 2014, debiéndose tomar en cuenta lo que estipula el artículo 2011:

"La prestación de cosa puede consistir:

I.- En la traslación de dominio de cosa cierta;

II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;

III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

Artículo 2014.- En las enajenaciones de cosa cierta y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

Excepciones de la regla anterior:

1.- Contrato de compraventa que recaiga sobre cosas que no sean ciertas y determinadas. Art. 2015.

2.- Compraventa de cosas futuras (art. 2257 compraventa a gusto del comprador, calidad de ensayo, la fundamentación la encontramos en que al celebrarse un contrato la cosa aún no existía y no se efectuó ninguna trans

misión de la propiedad.

3.- Compraventa sujeta a una modalidad que pueda consistir en plazo o condición.

En el caso de la modalidad del plazo:

No basta con la celebración del contrato -- sino que es necesario el cumplimiento de la modalidad. --- Ejem: Los contratantes celebran un contrato en donde estipulan que el contrato se celebra el 10 de junio y la transmisión de la propiedad sería el día 23 del mes en curso.

Modalidad de la condición: venta con reserva de dominio.

En este caso la transmisión de la propiedad no se verificará sino hasta que la condición se cumpla.

b).- Conservar la cosa:

Esta situación se presenta en el caso - cuando entre el momento de la celebración del contrato y - la entrega de la cosa transcurre algún tiempo. El vendedor se convierte en deudor de la cosa, es decir, la de un obligado a dar. Artículo 2011 del Código Civil.

Como el vendedor es el deudor de la cosa y "la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario". Artículo 2018 del Código Civil.

En este artículo se consigna la obligación del vendedor de conservar la cosa, ya que se le considera el deudor de la misma.

c).- Entrega de la cosa:

Significa poner en posesión de ella al comprador.

Ahora bien, nuestro Código Civil señala que "la entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Habrá entrega jurídica o virtual cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. (42)

Desde el momento que el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido a ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

El vendedor deberá entregar lo estipulado en los artículos 2288, 2289, 2290 y 2291 del Código Civil.

Al referirnos a la época de entrega, demos entender a lo estipulado en los artículos 2079, 2080 y con respecto al lugar de la entrega, este deberá ser el lugar convenido. Artículo 2291 del Código Civil.

En el caso de que el vendedor no cumpla con la entrega de la cosa se hará acreedor de la rescisión del contrato o la ejecución forzada a la obligación, mas el pago de daños y perjuicios en ambos casos, según lo estipulado por el artículo 1949 en relación al cumplimiento de obligaciones recíprocas.

d).- A garantizar las calidades de la cosa:

Existe una obligación que corresponde a todo enajenante y es la de responder por vicios y defectos ocultos y se estudia a propósito de evicción y saneamiento en los artículos 2142, 2143 y 2148 del Código Civil.

Artículo 2142.- "En los contratos conmutativos, en enajenante est  obligado a saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, -- que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa".

Artículo 2143.- "El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que est n a la vista, ni tampoco de los que no lo est n, si

42. Art. 2284 Código Civil.

el adquirente es un perito que por razón de su -
oficio o profesión debe fácilmente conocerlo".

Artículo 2148.- "Si el enajenante no conocía --
los vicios solamente deberá restituir el precio
y abonar los gastos del contrato, en el caso de
que el adquirente los haya pagado".

e).- Responder del saneamiento para el caso
de evicción:

Aquí es importante señalar cuales son -
los requisitos necesarios para que el vendedor se obligue
al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa:

I.- Que los vicios sean ocultos (art. -
2152 y 2143).

II.- Deben ser vicios que hagan impro--
pia una cosa (art. 2142).

III.- Los vicios deben ser desconocidos
por el adquirente.

IV.- Los vicios deben ser anteriores o
coexistentes a la celebración del contrato (art. 2157 y --
2159).

V.- Responder del saneamiento para el -
caso de evicción.

VI.- Prestar la evicción.

La evicción se presenta cuando el adqui
rente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, -
por una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un
derecho de un tercero anterior a la enajenación.

f).- A prestar la evicción:

Para que opere la evicción son necesaa--
rios los siguientes requisitos:

Artículo 2119.- "Al fijar el valor y el deterio
ro de una cosa, no se entenderá el precio esti--
mativo o de afección, a no ser que se pruebe --
que el responsable destruyó o deterioró la cosa
con el objeto de lastimar la afección del dueño
el aumento que por estas causas se haga no po--
drá exceder de una tercera parte del valor co--
mún de la cosa".

- 1.- Que exista una enajenación.
- 2.- Que se desprenda al adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada.
- 3.- Que la disposición sea por una sentencia ejecutoriada.
- 4.- Que en la sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho de un tercero anterior a la adquisición y se conduce al adquirente a devolver la cosa al autor en el juicio.

Las consecuencias para el enajenante al prestarse la evicción son distintas, tomando en cuenta si procedió de buena o mala fé.

- Si procedió de buena fé:

Estará obligado a pagar el precio que recibió por la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fuerón pagados por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras realizadas por el adquirente (art. 2126).

- Si procedió de mala fé:

Además de las prestaciones anteriores tendría que pagar el precio de la cosa, pero a elección -- del adquirente. (al tiempo de la enajenación o al momento de la evicción); además tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios -- ocasionados al adquirente.

El que enajena no responde de la evicción en los casos señalados por el artículo 2140 y son:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. En el caso del artículo 2123;
- III. Si conociendo el que adquiere el -- derecho del que entabla la evicción la hubiere ocultado do losamente al que enajena;
- IV. Si la evicción procede de una causa anterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o poste--

rior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior - al mismo acto;

V.- Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;

VI. Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitro, sin consentimiento del que enajenó;

VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

g).- Para por mitad los gastos de escritura y registro, éste es un trato convencional para las partes. (43)

43. Artículo 2263 del Código Civil.

2.3.2.7. LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Las principales obligaciones del comprador son las siguientes:

- 1).- Pagar el precio;
- 2).- Pagar los impuestos de escrituración y adquisición de bienes inmuebles;

Los cuales a continuación se analizarán por separado:

1).- Pagar el precio:

Es la obligación fundamental del comprador, derivado del contrato de compraventa que se ha celebrado. Existe además el artículo 2248 capítulo IV del Código Civil; el cual se refiere a las obligaciones del comprador y se forma por los artículos 2293 al 2300, los cuales se refieren a la obligación de pagar el precio.

- Tiempo de pagar el precio:

Se debe atender primero a las estipulaciones de las partes, las estipulaciones del Código Civil son supletorias, es decir, interpretativas de la voluntad de las partes y solo serán aplicables cuando no se haya convenido algo al respecto.

Artículo 2293.- "El comprador debe cumplir - todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el - tiempo, lugar y forma convenidas".

En el caso de que no haya convenido - sobre el tiempo de pago se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2255, 2294 y 2295.

Artículo 2255.- "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos.- A falta de convenio lo deberá pagar al con-- tado. La demora en el pago del precio lo --- constituirá en la obligación de pagar rédi-- tos al tiempo legal sobre la cantidad que -- adeude".

Artículo 2294.- "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Artículo 2295.- "Si ocurre deuda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero".

Al referirnos a la época o tiempo del pago del precio, encontramos que existen tres especies de compraventa y que son las siguientes:

- Compraventa de pago anticipado:

Se presenta cuando el comprador paga el precio antes de recibir la cosa.

- Compraventa de contado:

Es cuando la entrega de la cosa y el pago del precio se hacen concomitantemente, es decir se realizan al mismo tiempo.

- Compraventa a precio alzado o al fiado:

Es cuando la entrega de la cosa es anterior al pago del precio. En este tipo de compraventa se faculta al comprador a pagar el precio con posterioridad a la entrega de la cosa.

Ahora bien, al referirnos a la forma de pago, encontramos que también debemos de atender al convenio y a falta de este se aplicará lo estipulado en el artículo 2255. Cabe señalarse que los contratantes podrán convenir en que el comprador pague el precio en diversas plazas, es decir, que se podrá pagar el precio en abonos, sin importar el monto de los abonos ya que en este caso la compraventa siempre será al fiado o de precio alzado.

En relación al lugar del pago nuestro Código Civil no señala ninguna disposición expresa, sin embargo en éste caso debemos atender a lo dispuesto por los artículos 2255 y 2295, dichos artículos determinan que el pago del precio debe hacerse simultáneamente a la entrega de la cosa.

En el caso de pagar intereses en el contrato de compraventa de precio alzado, el comprador deberá al -- vendedor intereses sobre el precio que no ha pagado, de--- biendo atenderse lo que estipulan los artículos 2296 a --- 2298 que disponen:

Artículo 2296.- "El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pa go del precio en los tres casos siguientes:

I.- Si así se hubiere convenido;

II.- Si la cosa vendida y entregada produce fru to o renta.

III.- Si se hubiere constituido en mora con --- arreglo a los artículos 2104 y 2105.

Artículo 2298.- "Si la concesión del plazo fue poste rior al contrato, el comprador estará obligado a --- prestar los intereses, salvo convenio en contrario".

Fracción I del artículo 2696.- "En esta fracción las partes tienen la libertad de fijar la tasa de intere ses y la forma en que deberá cubrirse, con la limi- tante de lo que podría derivarse del artículo 17 del Código Civil, es decir respecto a la lesión".

En el Código Penal en su artículo 386 del : capítulo fraude, encontramos otra limitación con respecto - al tipo de interés, que considera como uno de los fraudes al cobrar intereses superiores, los usuales en el mercado.

Fracción II del artículo 2696.- "Esta fracción tiene relación con el principio de equidad, ya que en el = caso de no haberse convenido si la cosa vendida y en tregada produce fruto o renta, y el comprador no ha pagado el precio deberá intereses sobre el precio".

En el caso anterior, al no haberse pactado el interés por los contratantes respecto de la cosa vendida y entregada produciendo fruto, el tipo de intereses no podrá ser fijado por las partes, sino que tendrá que ser el tipo de interés legal (9% civil y 6% mercantil).

Resumiendo.- La obligación del comprador de pagar intereses sobre el precio, se presentará cuando la - cosa ha sido entregada antes de que el precio hubiese sido satisfecho.

El vendedor tiene varios derechos de ejercitar contra el comprador cuando éste no cumpla con la obligación de pagar el precio.

1o.- El vendedor tendrá un derecho preferente en el caso de concurrencia y prelación de créditos según el artículo 2993 fracción VIII en relación con el artículo 2293.

2o.- El segundo derecho del vendedor es el de retención y éste se estipula en el artículo 2286 y 2287.

El derecho solo podrá ejercitarse cuando aún no se ha entregado la cosa.

3o.- Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios. artículo 1949 y 2300 con relación con el artículo 1950 y 1050 del Código Civil.

Existen dos acciones más eficaces para el vendedor, el cual ha cumplido con su obligación, ha transmitido el dominio de la cosa mientras que el comprador no ha cumplido con su única obligación, pagar el precio y dichas acciones se estipulan en el artículo 1949 fracción II, y el artículo 2296 consiste en la acción de cumplimiento para exigir el pago de la cosa vendida.

2).- Pagar los impuestos de escrituración y adquisición de bienes inmuebles:

a).- *Artículo 2263.- Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escrituración y registro salvo convenio en contrario.*

b).- El impuesto de adquisición sobre bienes inmuebles es a cargo del comprador con responsabilidad solidaria del enajenante.

A continuación se mencionarán las obligaciones en cuanto al pago del impuesto sobre adquisiciones de inmuebles; el cual es del 10% sobre el valor de la operación o sobre el valor catastral si es mayor, con deducción de ocho veces el salario mínimo actual.

Artículo 23 de la Ley de Hacienda del Distri-

to Federal:

"Están obligadas al pago del impuesto sobre adquisiciones de inmuebles establecido en este capítulo las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicado en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de deducir de éste una cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal. Tratándose de viviendas cuyo valor no exceda de 10 veces dicho salario mínimo, la deducción será de ocho veces el salario mínimo mencionado.

Cuando se trate de viviendas cuyo valor sea mayor de 10 veces el salario mínimo general señalado en el párrafo que antecede, sin exceder 13, se tendrá derecho a la reducción de cinco veces el citado salario adicionada con el monto que resulte de disminuir de 3 veces dicho salario la cantidad en que exceda el valor del inmueble 10 veces el salario mínimo".

Artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de :

I.- Todo acto por el que se trasmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de éste opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones, II, III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación reducción de capital, pago de especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de este o de la nuda propiedad, así como la extinción de usufructo temporal..

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

IX.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

X.- Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

Tratándose de fideicomisos de garantía con inmuebles en los que el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión del mismo o su uso o goce, se entenderá que se efectuará la enajenación a partir -- del momento en que se otorgue su posesión o se conceda su uso o goce.

XI.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendamiento en los citados contratos.

Artículo 26.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 23 de Esta Ley, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, - el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal o -- por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma.

Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan -- terceras personas. Para los fines de Este impuesto, - se considerará que el usufructo y la nuda propiedad tienen, cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asumen la obligación de pagar una o más deudas o -- de perdonarlas, el importe de ellas se considerará -- parte del valor de adquisición.

En las operaciones a que se refiere el último párrafo del artículo 5o. de esta Ley, el pago del im-- puesto se calculará únicamente sobre el valor de la -- operación y será el que se proporcione al notario público en las instrucciones que al efecto le giren el Departamento del Distrito Federal o la entidad de la administración pública federal correspondiente.

La Tesorería del Distrito Federal establecerá --
las reglas de carácter general para la práctica de --
avalúos y para obtener la autorización respectiva. No
producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan
los requisitos a que se refiere este artículo.

Los avalúos a que se refiere este artículo, ten-
drán efectos durante los cuatro meses siguientes a --
aquél en que se realicen".

que ésta irregularidad obedece a dos aspectos fundamenta--
les:

1.- Operaciones de Crédito celebrados en Mo--
neda Extranjera.

En éste tipo de operaciones las construc--
toras y/o fraccionadoras informaban al consumidor de que --
parte de sus financiamientos eran de origen fuentes exter--
nas (entre empresas trasnacionales), lo que ocasionaba que
los precios que se pactaban originalmente se reconsideraran
a los valores de la moneda extranjera (a la paridad del dó--
lar), sin embargo se señala en la Ley Monetaria que en nues--
tro país toda operación de compraventa deberá celebrarse en
moneda de cuño corriente y no en otra moneda. (44)

Actualmente algunas constructoras y/o --
fraccionadoras una vez ya pactado el precio del bien, pre--
tenden incrementar el originalmente pactado con el consumi--
dor, argumentando que los precios de los materiales de cons--
trucción se habían incrementado, situación que no está per--
mitido y que en caso de que se presente, el consumidor podrá
acudir a la Procuraduría Federal del Consumidor a efectuar
la reclamación correspondiente. (45).

2.- El cobro de intereses por financiamiento
flotante:

Al iniciar el consumidor los trámites pa--
ra la adquisición de la vivienda, el agente vendedor mencio--
na precios de venta diferentes a los que una vez aceptado --
el crédito a la operación se pretenden fijar, ya que no se
menciona en ningún momento el cobro de intereses flotantes;
ésta irregularidad es de fácil solución, con la debida acla--
ración por parte del vendedor. Cabe señalarse que dicha ---
irregularidad se presenta por el variado uso de documentos

44. Art. 8 y 9. Ley Monetaria.

45. Art. 27 Fracc. III. Ley Federal de Protección al Consu--
midor.

mercantiles que utilizan los vendedores, y a manera de ejemplo se mencionan a continuación nueve formatos, de los cuales sólo dos de ellos tienen carácter definitivo:

- Contratos de Promesa,
- Contrato preliminar de compraventa,
- Solicitud de compra,
- Contrato que modifica sin renovar contrato de promesa,
- Contrato de promesa de compraventa,
- * - Contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio,
- Oferta de contratos,
- * - Contrato mercantil de compraventa con reserva de dominio,
- Contrato de promesa bilateral de afectación.

c).- No entrega de documentos:

Se refiere a que el vendedor se niega a entregar dichos documentos, los cuales tienen relación directa con el bien, Ejem:

1. Escrituras,
2. Factura,
3. Recibos de pagos. etc.

d).- Cobros indebidos:

Este es otro motivo de reclamación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y esta relacionado por lo completo del trámite que siguen una operación de compraventa a crédito.

Por lo que respecta a ésta irregularidad es importante señalar, que al hablar de "cobros indebidos", se refieren a la cobranza de algún servicio no estipulado - en los contratos o bien que se pretende cobrar cantidad diferente a lo estipulado, asimismo cuando los intereses financieros o moratorios son alterados en su esencia.

En lo referente a la cobranza indebida, por algún servicio (no estipulado), se debe a la falta de previsión o planeación apropiada por parte de la empresa vendedora, la cual debe señalar el precio y servicios determinados, sin embargo a través del tiempo la empresa se da cuenta que debe incluir un nuevo servicio con fines promocionales, lo que ocasiona el cobro indebido, el cual se relaciona con la variación en el precio original. (46) 44

Ahora bien, cuando la reclamación corresponde al aumento en los intereses financieros o moratorios se puede estimar lo siguiente:

1. Aumento en los intereses financieros:

Se presenta esta reclamación cuando la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros autoriza el alza respecto a las tasas de intereses, y las empresas inmobiliarias ejercen los aumentos sin comunicárselo a los consumidores.

2. Tasas excesivas para el cobro de intereses moratorios:

Esta irregularidad no tiene más explicación que el dolo del vendedor o una equivocación en su cálculo, ya que la ley señala en forma clara cual es el monto y en qué momento debe fijarse.

Artículo 2255 del Código Civil.- "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude".

e).- Vicios y defectos ocultos:

Son las deficiencias que pueden tener los bienes que se adquieren, y que no son apreciables a sim-

46. Art. 27 fracc. II, Ley Federal de Protección al Consumidor:

2.3.2.8. EFECTOS DE LA RESCISION.

El efecto general de la rescisión será colocar nuevamente las cosas en el estado en que se encontraba, como si no se hubiese celebrado el contrato.

Por lo que respecta a las garantías de comprador encontramos que esta protegido en caso de incumplimiento, con los siguientes derechos y acciones:

1).- Derecho de retención:

Artículo 2299.- Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o de recho, o tuviera justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrato.

2).- Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega de la cosa objeto del contrato. (artículo 1949, que faculta además para dicha entrega, que se relaciona con lo dispuesto con los artículos 2288, 2289, 2290, y 2291 del Código Civil).

3).- Acción de rescisión con el pago de daños y el resarcimiento de los perjuicios (artículo 1949 del Código Civil).

Existen además los casos de rescisión señalado en los artículos 2260 y 2144 del Código Civil.

En la rescisión el vendedor readquiere la propiedad y la tenencia de la cosa, mientras que el comprador readquiere lo que haya pagado, es decir, la parte del precio en beneficio del vendedor; pero solo en el caso de que se haya transmitido la propiedad al comprador.

Artículo 1950.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fe,-

si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la -- Ley.

Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los -- bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoría se haya inscrito en el Registro Público;

II.- Si se trata de bienes muebles, tales como -- automoviles, motores, pianos, máquinas de coser u otro que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido -- los bienes, si se inscribió en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean -- susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra terceros de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

En el caso de los bienes inmuebles la rescisión -- se producirá por falta de pago del precio de pleno derecho entre las partes, sin necesidad de que haya pactado comisario, excepto cuando se pacto el pago del -- precio en abonos, en este caso se requiere la existencia del pacto comisario y la falta de uno o varios abonos".

2.3.2.9. MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Nuestro Código Civil vigente en su capítulo VII del Título II regula las siguientes modalidades:

1).- Pacto de no vender a determinada persona,

2).- Venta con pacto de preferencia,

3).- Venta de cosas futuras,

4).- Ventas en abonos,

5).- Venta con reserva de dominio.

Existen además otras modalidades en el Capítulo I Segunda parte del título XX en el que se encuentran las disposiciones generales del contrato de compraventa y son las siguientes:

1. Compraventa a vistas,

2. Compraventa sobre muestras,

3. Compraventa por acervo o a la vista,

4. Compraventa de esperanza.

Una vez ya enunciadas las modalidades de la compraventa nos abocaremos a un estudio más profundo en relación a la venta en abonos y la venta con reserva de dominio, señalando que ambos son considerados como operaciones de crédito de mayor demanda.

Ahora bien, por operaciones de crédito debemos entender todas aquellas transacciones comerciales que realizan los particulares, en los cuales se difieren los pagos que constituyen parcialmente el precio del bien. Existen múltiples operaciones de crédito como son las de crédito personal, real, de cuenta corriente, de carta de crédito, la habilitación avío y otras reguladas por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, como por el Código Civil y el Código de Comercio.

Por lo que respecta a las operaciones de crédito es importante señalar la innovación que respecta a este precepto, se indica en el artículo 20 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y en donde se analiza que en las operaciones de crédito deben seguirse dos pasos: el Informativo y de Contratación.

En primer lugar el proveedor (vendedor) está obligado a informar al consumidor (comprador) como acto previo de contratación, el precio de contado del bien o servicio que se pretende adquirir, el monto de intereses y la tasa a que éstas se calculan, el tratar de intereses a pagar el monto o detalle de cualquier pago si lo hubiere el número de pagos a realizar, su periodicidad, la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el consumidor (comprador) a liquidar anticipadamente el crédito con la siguiente reducción de intereses.

En segundo lugar, la ley obliga a señalar con toda claridad los datos de información mencionadas, dentro de los contratos respectivos lo que significa que en los contratos que contengan operaciones de crédito, los elementos esenciales se ven acrecentados con las formalidades prescritas en la información previa a la contratación de conocer de estos elementos del contrato en cuestión procede la invalidación del mismo en los términos de la fracción IV del artículo 1795 del Código Civil.

Artículo 1795.- "El contrato puede ser invalidado.

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley Establece".

A continuación se hará una explicación respecto a los elementos esenciales de las operaciones de crédito.

1).- Consentimiento:

Efecto de admitir con voluntad determinada una obligación. En los términos del artículo 1803 del Código Civil del Distrito Federal, el consentimiento puede

ser expreso o tácito, según se manifieste verbalmente, por escrito o por signos inequívocos o por hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. En los términos del artículo 1812 -- del mismo ordenamiento, el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

2).- Objeto:

De acuerdo al artículo 1824 del Código Civil, son objeto de los contratos la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer. La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio por disposición del artículo 1825 del mismo Código, y el hecho positivo objeto del contrato debe ser posible y lícito, según el artículo 1827.

3).- Precio de contado del bien:

En materia de compraventa, el precio es elemento esencial de la relación junto con la transmisión de propiedad de una cosa y su señalamiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes en los términos del artículo 2254 del Código Civil. Sobre este aspecto se presenta un muy serio problema en el mercado que llega a afectar muy seriamente al consumidor. ¿Cuál es el precio de contado de un bien?; se hace ésta pregunta, toda vez que por adhesión de los consumidores se acepta el precio de etiqueta o de lista de una cosa y se deja en esto al consumidor en total y absoluto estado de indefensión todavía más, si observamos que aún cuando existe un Decreto que regula los precios de las mercancías a que el mismo se refiere que sólo permite el aumento de los precios previa autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial cuando el costo total de la empresa aumenta globalmente más de un cin

co por ciento, si existe en la empresa variación de costos, los precios autorizados a los máximos u oficiales de venta al público fijados por la misma Secretaría no son del dominio público lo que hace que estén fuera de su alcance y nunca llegue a conocer el precio real de contado de una cosa, ya que el Decreto sólo señala los grupos de productos sujetos a precios máximos y los que interesa al consumidor en el precio. Cabe señalar que por lo que respecta a Bienes Inmuebles no hay precios oficiales.

4).- Intereses:

El proveedor en este campo está obligado a informar y pactar intereses; el monto de éstos, la tasa a que se calculan y el monto total a pagar por este concepto. Podemos definir a los intereses como el precio del tiempo, ya que se está pagando una cantidad equivalente y compensatoria del tiempo en el que se difieren los pagos.

5).- Monto y detalle de cualquier cargo si lo hubiese:

Es común que cuando el proveedor otorga crédito a un consumidor tenga que realizar una serie de actos como una investigación del crédito, administración del mismo, celebración del contrato, cobranza y otros que implican gastos que debe absorber el consumidor que es quien origina la operación. La ley obliga al proveedor que cargue estos gastos al consumidor, a especificar en detalle los mismos y la cantidad a que ascienden éstos.

6).- Pagos:

El artículo 2062 del Código Civil del Distrito Federal señala que el pago es una forma de dar cumplimiento a las obligaciones y consiste en la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido y que pueda ser hecho en los términos del artículo 2065 del mismo Código por el mismo deudor, por sus representantes o por cualquier otra persona que tenga inte-

rés jurídico en el cumplimiento de la obligación, ignorándolo o con la voluntad del deudor, según los artículos 2067 ó 2068 del mismo ordenamiento. De acuerdo al artículo que se analiza, el proveedor debe señalar el número de pagos a realizar, su periodicidad y la cantidad total a pagar.

7).- El derecho de pagar anticipadamente el crédito:

El consumidor tiene el derecho de liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de intereses. Esta es una situación lógica y equitativa que debe regir en las operaciones comerciales, puesto que a los intereses se les puede considerar como precio del tiempo, si se adquiere precio o se reduce, debe existir una reducción o aumento en el precio según el caso.

Cabe señalarse que al hacer la explicación de cada uno de los elementos de las operaciones de crédito se utilizarón los términos de consumidor (comprador) y proveedor (vendedor-prestador de bienes o servicios), puesto que se analizó conjuntamente el Código Civil y la Ley Federal de Protección al Consumidor respecto a los elementos de existencia de los contratos que contengan operaciones de Crédito.

Las operaciones de crédito se regulan por los artículos 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Una vez realizada la explicación anterior, se señalará en que consiste la compraventa en abonos y la venta con reserva de dominio, ya que este tipo de operaciones de crédito son las más frecuentes en la enajenación inmobiliaria.

Terminando de hablar de la compraventa y sus modalidades, es importante mencionar la reforma del artículo 2448 del Código Civil, que se refiere al ejercicio del derecho del tanto. Esta reforma señala que en virtud de que

pueda existir el caso en el cual una persona vaya a comprar una casa, edificio, condominio o terreno y que por alguna - circunstancia se encuentra arrendado dicho inmueble:

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

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 -- días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI.- La compraventa y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a -- partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de -- la realización del contrato.

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

Al analizar las reformas del artículo señala do, encontramos que en cada uno de los párrafos que lo componen se le dan derechos al arrendatario; consistentes en -- la oportunidad que se le otorga para comprar el inmueble que habita debiendole de informar del precio, condiciones, moda -- lidades y términos de la compraventa, así como también del -- tiempo en el que deberá manifestar su aceptación y que en --

caso de que hubiere alguna modificación de las condiciones de la oferta inicial, se volverá a contar con el término original. Se señala que cuando se cambie el precio, el propietario deberá avisar cuando se sobrepase del 10%, ya sea para aumentarlo o disminuirlo.

Señala la reforma que los bienes sujetos al régimen de condominio, se sujetará a las disposiciones de la Ley de la materia.

Impone la obligación de que los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento del ejercicio del derecho del tanto, antes de que autoricen la escritura de compraventa y en caso de que no lo hagan incurrirá en responsabilidad, la cuál se sancionará de acuerdo a la ley de la materia.

Y finalmente declara que en el caso de que la escrituración sea realizada sin tomar en cuenta el ejercicio del derecho del tanto, ésta será nula de pleno derecho y señala el terreno legal para ejercitar la acción de nulidad.

Se señala esta reforma, en virtud de que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene la facultad de intervenir en los asuntos en los que intervienen los prestadores de bienes y servicios, y al hablar del Derecho del tanto, éste tiene relación con los prestadores de bienes inmuebles específicamente.

Ahora bien, las personas (arrendatarias) que tengan conocimiento que el propietario de la casa, condominio, edificio o terreno que están arrendando va a vender dicho inmueble y que se les informó de lo que señala la reforma del artículo 2448 del Código Civil, podrán acudir en primera instancia a la Procuraduría Federal del Consumidor, en virtud de que esta de acuerdo con las reformas para intervenir en los asuntos entre arrendador y arrendatario en forma conciliatoria para dirimir la controversia.

2.3.3. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRA--- VENTA EN ABONOS.

El contrato de compraventa aparece cuando --- una de las partes contratantes (vendedor) se obliga a dar - en propiedad una cosa o un derecho, y la otra parte (compra dor) se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. La com praventa existe cuando las partes se han puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio que se va a pagar, aunque aquella no se entregue de inmediato, ni se cubra el precio.

En otras palabras se entenderá como compra-- venta en abonos aquella en la que el vendedor se obliga a - transferir la propiedad de una cosa, y el comprador se obli ga a pagar por esa transmisión un precio, el cual se cubri-- rá en partes periódicas.

En este tipo de contrato se faculta al com-- prador a pagar el precio en abonos, o sea a intervalos de - tiempo; los cuáles podrán tener una periodicidad regular o irregular en cuanto al plazo y en cuanto al monto.

El contrato de compraventa quedará sujeto a la modalidad "Condición Resolutoria" la cual se refiere a - que el comprador no pague puntualmente los abonos.

La venta en abonos se sujetará a lo estipula do por los artículos 2310 y 2311, que disponen respectiva-- mente:

"La venta que se haga facultando al comprador para -- que pague el precio en abonos, se sujetará a las re-- glas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede -- pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión pro ducirá efectos contra tercero que hubiere adquirido -- los bienes de que se trata, siempre que la cláusula - rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

II.- Si se trata de bienes muebles, tales como - automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u --- otros que sean susceptibles de identificarse de mane--

ra indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa -- cláusula producirá efectos contra terceros que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público;

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo su venta no puede registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fé, que hubiere adquirido los bienes a que ésta fracción se refiere".

"Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubiere hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el -- uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, - tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nu-- las".

Después de lo anterior, cabe señalarse que no toda venta en la que se faculta al comprador a pagar el precio de abonos queda regido por el artículo 2310, ya que en ocasiones al facultarse el comprador a pagar el precio en abonos la compraventa no se sujeta a la condición resolutoria de la falta de pago, sino que el contrato se sujeta a la condición suspensiva del pago del precio.

Generalmente la compraventa en abonos se combina con un pacto al que se le conoce con el nombre de "Pacto Comisorio", y el cual consiste en que la falta de uno o varios abonos dá derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato.

En el momento de operar la rescisión del contrato se presentan las siguientes consecuencias:

1).- El comprador tendrá que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma y una indemnización por el de-

terioro que haya sufrido la cosa; estas prestaciones serán fijadas por peritos. (artículo 2311).

2).- El vendedor tendrá la obligación de -- restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las sumas que entregó.

El artículo 2395 establece que el interés - legal será del 9% anual en materia civil y del 6% en materia mercantil.

Artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor:

"En los casos de compraventa en abonos de bienes muebles o inmuebles. Si se rescinde el contrato, vendedor y comprador deben restituirse mutuamente - las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiere entregado la cosa, tendrá derecho a exigir por el uso de ella, el pago de un alquiler o la renta, cuando la indemnización, serán fijados por -- las partes, hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria, o a falta de acuerdo, por peritos - designados administrativamente o judicial, según fue re la situación.

El comprador que haya pagado parte del precio - tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó, computados conforme a la tasa que autorice, - con carácter general, la Secretaría de Industria y Comercio, previa opinión de la Comisión consultiva - constituida en los términos del artículo 22. A falta de determinación para la dependencia señalada, los - intereses serán computados en la misma tasa con que se pactaron para su pago al vendedor. Cualquier estipulación costumbre, práctica o uso en contrario, serán ilícitos y no producirán efecto alguno.

El comprador a plazos tiene siempre el derecho de pagar por anticipado sin más cargos que los que - hubiere en caso de renegociación del crédito".

Es importante señalar que para que la cláusula rescisoria produzca efectos contra terceros será necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; pero sólo podrán inscribirse la cosa objeto del contrato recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles identificables y finalmente en el caso de que se trate de bienes muebles que no sean identificables en forma indubita--

ble, podrán pactarse la cláusula rescisoria, pero no surtirán efectos contra terceros de buena fé que hubiere adquirido los bienes (artículo 2120 y 2311 del Código Civil).

En relación con las cláusulas de caducidad y vencimiento, encontramos que las primeras están prohibidas por la última parte del artículo 2311:

"Las convenciones que impongan al comprador obligaciones mas onerosas que las expresadas serán nulas".

Ya que la caducidad significa que el comprador que no paga los abonos puntualmente, pierde en beneficio por el vendedor los abonos entregados. Sin embargo la cláusula de vencimiento es válida y admitida porque no agrava la obligación del comprador, sino que por la falta de pago del precio el vendedor, en lugar de rescindir el contrato ejercitará la ejecución forzada de la obligación y para lo único que interviene la cláusula es para dar por vencido el plazo del vencimiento de los abonos.

En los casos de compraventa en abonos es importante señalar la inovación que se encuentra en el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el caso de que el comprador se le haya demandado la rescisión o cumpliendo por mora.

"Cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor pretende o demanda la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, tendrá derecho el consumidor a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan".

El artículo señalado presenta una novedosa modalidad, consistente en que cuando el comprador haya cubierto más de la mitad del precio de la cosa, la acción que se establece en el pacto comisorio será ejercitada por él y no por el vendedor.

Las causas más comunes dan origen a la rescisión.

sión son: la mora en la entrega de la cosa o en el pago del precio, como injusto retardo en el cumplimiento de una obligación.

A la rescisión se le conoce también como Pacto Comisorio y es genérico a todos los contratos bilaterales pudiendo manifestarse en forma expresa o tácita, según se auxilie el acreedor en la Ley o la pacte por escrito.

Las consecuencias del incumplimiento de la obligación cuando se opta por la rescisión son, de acuerdo con el artículo 2311:

- 1).- Restitución se efectúa entre el comprador y vendedor, de las prestaciones que se hubieren hecho.
- 2).- Pago de renta por el uso de la cosa al vendedor.
- 3).- Pago al vendedor de una indemnización por el deterioro de la cosa.
- 4).- Devolución al comprador de los intereses sobre el capital que hubiere pagado.

2.3.3.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Consiste en que el vendedor se reserve la -- propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio.

Esta es otra modalidad regulada por nuestro Código Civil en su artículo 2312, y establece "Puede pactar se válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de - la cosa vendida hasta que en precio haya sido pagado..."

La compraventa con reserva de dominio estará sujeta a la transmisión de la propiedad objeto del contrato, la cual se subordinará a la condición suspensiva, consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio.

En las ventas con reserva de dominio, al -- igual que la venta en abonos para que surta efectos respecto a terceros será necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, pero como ya se indicó únicamente cuando se trate de bienes muebles o bienes inmuebles identificables. Artículo 2310 fracción I y II.

En las ventas con reserva de dominio, la falta de pago en precio traerá como consecuencia la rescisión del contrato, con los efectos que se señalan en el artículo 2311.

Al referirnos a la compraventa a plazos o con reserva de dominio es importante señalar que el artículo 27 de la Ley Federal de Protección al Consumidor señala: "*que no podrá bajo circunstancia alguna, aumentarse el precio originalmente estipulado por la operación de que se trate*".

Se considera que dicho artículo nació como -

consecuencia de las prácticas realizadas por algunos comerciantes en etapas económicas afectadas por la inflación en los cuales modificaban los precios para aumentarlos por razones de fluctuación de moneda o por indicios de pérdida del poder adquisitivo de la moneda y así sujetarlos a la realidad económica, repercutiendo no sólo en ventas por realizar sino, en las ya realizadas, sin embargo no obstante de lo anterior se omitió establecer la prohibición de aumentar intereses, entendiéndose por estos la ganancia, utilidad que obtiene un acreedor (vendedor) del dinero que se le debe y estos se pueden clasificar en:

a).- Intereses Legales:

Que son aquellos que la ley prevee su procedencia y porcentaje o tasa que sucede en el artículo 2395 del Código Civil, que señala que el interés legal es el 9% anual..."

La Ley Federal de Protección al Consumidor establece que el interés moratorio será del 25% de los intereses ordinarios estipulados si se omitió la fijación relativa. Artículo 23.

b).- Convencionales:

Son aquellos intereses cuyo monto o tasa será fijado por los contratantes, pudiendo ser mayor o menor que el legal.

Continuando con lo relacionado con la venta con reserva de dominio encontramos que el artículo 2313 del Código Civil establece que el vendedor no podrá enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar su precio; además de que al margen de la inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que consiste tal limitación de dominio.

Asimismo el artículo 2315 del mismo ordenamiento legal señala que si el comprador recibe la cosa vendida será considerado como un arrendatario de la misma.

Al efectuar el pago el comprador, el vendedor tendrá la obligación de transmitir la cosa, ya que ésta estaba subordinada a la condición supervisión de que el comprador pague el precio.

Cumplida la condición, el vendedor transmite el dominio de la cosa al comprador; éste se hace dueño.

Los efectos de la modalidad de venta con reserva de dominio frente a un tercero no remitirá al artículo 2312 a la regla del artículo 2310 frente a tercero al -- pacto surte efecto.

Existe básicamente una diferencia entre la venta en abonos y la venta con reserva de dominio. En la -- primera el vendedor transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato del comprador, antes del pago total del precio en la segunda no se transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador antes del pago total del precio, -- sino hasta que el precio ha sido totalmente pagado.

Aquí es importante señalar que la reserva de dominio impone al comprador responsabilidad del orden civil y penal si dispone de la cosa y el vendedor tiene acción -- reivindicatoria contra todo detentador. En tanto que la --- cláusula rescisoria en la venta en abonos no impone responsabilidad penal al comprador, que legítimamente puede disponer de la cosa que ya le pertenece.

2.4. PRINCIPALES INCUMPLIMIENTOS DE PROVEEDORES EN LA ENAJENACION INMOBILIARIA EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

2.4.1. CONCEPTOS.

Al analizar detenidamente el momento en que el consumidor establece una relación comercial con la finalidad de adquirir su vivienda se enfrenta a un "paquete" de empresas involucradas en el conjunto habitacional; tales como:

- 1.- La Sociedad Anónima, dueña del terreno y el capital,
- 2.- La financiera hipotecaria del terreno;
- 3.- La Compañía Constructora y sub-contratista,
- 4.- La Empresa Promotora y Administradora,
- 5.- La Empresa dedicada a la cobranza,
- 6.- La financiera,
- 7.- La Institución financiera o bancaria, - etc.

Lo anterior origina desorientación al consumidor, dificultad de trámites legales, como son las escrituras, recibos y contratos; administrativos, como son los planos y licencias, etc. Además que la participación del "paquete" señalado genera dificultades operativas, las cuales perjudican al consumidor en forma directa, ocasionando retrasos de los trámites.

Siguiendo el análisis encontramos que los -- principales motivos de reclamaciones de los consumidores, -- relacionados con el proceso de comercialización de bienes inmuebles en la Procuraduría Federal del Consumidor, son --

las siguientes:

- a).- Falta de entrega oportuna,
- b).- Aumento del precio original pactado,
- c).- No entrega de documentos,
- d).- Cobros indebidos,
- e).- Vicios y defectos ocultos,
- f).- Defectos de construcción,
- g).- Urbanización deficiente.

A continuación se señala en forma somera en qué consisten cada uno de los incumplimientos de proveedores en la enajenación inmobiliaria presentados ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

a).- Falta de Entrega Oportuna:

Se constituye por el incumplimiento de entrega de un bien o servicio, el cual al ser adquirido, se le señala fecha cierta y determinada para su entrega, y que las causas de la no entrega le son imputables al proveedor.

Ejemplo: Compra de bien inmueble en mayo 18 de 1983, para entregarse en Octubre 2o. de 1983; dicho bien no entregó en el plazo señalado.

Esta irregularidad lesiona de manera inmediata a una gran parte de consumidores (de ahí el alto índice de reclamaciones), ya que al no disponer a tiempo de su nueva residencia se ven trastornados en forma relativa o grave según el caso.

Ejemplo: Finiquitan contratos de arrendamiento, cancelan contratos de energía eléctrica, teléfono realizan trámites para cambio de escuela de sus hijos, etc.

b).- Aumento del Precio Original Pactado:

Significa una variación considerable al precio contratado inicialmente, el cuál repercute únicamente contra el consumidor.

Después de haberse realizado algunos diagnósticos en las operaciones mercantiles se encuentra --

ple vista, haciendo los mismos inadecuados para los fines a que están destinados. En contra posición a vicios y defectos ocultos podemos hablar de defectos manifiestos, que serían aquellas deficiencias que tienen los bienes, que son apreciables a simple vista.

Se contará con seis meses contados a partir de la fecha de entrega del bien para pedir la rescisión del contrato de compraventa o la reducción del precio si el bien que se adquirió presenta éste tipo de irregularidades.

f).- Defectos de Construcción:

Este tipo de irregularidad se refiere a que cuando se celebra el contrato se pacta la utilización de cierto tipo o calidad de material y funcionalidad y que sin embargo, al efectuarse la Construcción se modifica sustancialmente el tipo de calidad y materia, consistencia y funcionalidad del inmueble contratado inicialmente.

Aquí se podrán incluir además los detalles de acabado que como su nombre lo indica no dan el acabado adecuado a la construcción lo que ocasiona apariencia artística a la construcción o que la desafina notablemente, Ejemplo: Tapices, ventanales, closets, guarda polvos, etc.

g).- Urbanización deficiente:

Este tipo de reclamación se presenta con frecuencia, ya que la gran mayoría de los fraccionamientos existen en el área metropolitana al ofrecer sus bienes inmuebles presentan una urbanización excelente, y que en realidad no existe ya que en su publicidad masiva utilizan frases metafóricas tales como:

" El aire más transparente",

" Viva a lo grande ",

" El fraccionamiento de su vida ",

" Disfrute de todos los servicios de una gran ciudad ". etc.

Son frases sugestivas que inducen o --- mantienen en el error, ya que obligan al consumidor a idealizar un producto y un medio ambiente que no existe; aunado a que presentan croquis de localización distorcionada, ya que no refleja la realidad de las distancias; en ocasiones se menciona el tiempo para llegar al fraccionamiento, (omitiendo bajo qué condiciones); se hace referencia a la existencia de servicios tales como: agua, luz, vigilancia, teléfono, escuelas, centros comerciales, centros sociales, recolección de basura, transportes, etc, con que cuenta o contará el fraccionamiento, pero no se informa al consumidor sobre las condiciones a satisfacer y/o disponibilidad de éstos.

En las casillas de informes de los fraccionamientos se muestran los diferentes modelos en maquilas o casas "muestras" localizadas estratégicamente, con grandes alternativas exteriores (jardines, calles adoquinadas - etc.) con muebles cuyas dimensiones fuerón previamente adoptadas, los espacios y decoradas con lujo, logran un mayor impacto al consumidor.

Sin embargo la mayor parte de los atractivos señalados en la publicidad efectuada por los enajenantes son ficticias, puesto que los servicios y acabados que se muestran no son lo que recibirá el cliente al adquirir el inmueble.

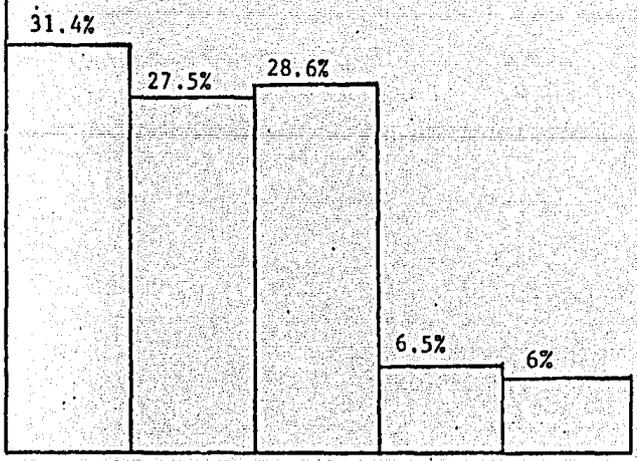
2.4.2. ESTADISTICAS.

Los principales motivos de reclamación por las cuales asisten los consumidores a la Procuraduría Federal del Consumidor, ha sido en orden de importancia los siguientes:

1. Retraso en la entrega del bien inmueble en la fecha que se estableció - - - - - 31.4%
2. Aumento del precio originalmente pactado -- 27.5%
3. Vicios y defectos ocultos de la Construcción del Inmueble - - - - - 28.6%
4. La no entrega oportuna de documentación técnica y administrativa inculcrada en dicha operación - - - - - 6.5%
5. Cobros indebidos en interiores y/o servicios - - - - - 6%

Los anteriores porcentajes cubren el 100% de quejas presentadas en la Institución relacionadas con la enajenación de Bienes Inmuebles.

100%



Incumplimiento en la entrega. Aumento en el precio original Vicios y defectos ocultos No entrega oportuna de documentación. Cobros indebidos

Antes de iniciar el tercer capítulo como medio de introducción y debido a que la mayoría de la población ignora en qué consiste la función de la Procuraduría Federal del Consumidor se señala que ésta Institución fue creada con la finalidad de conciliar los intereses tanto del Consumidor como del Proveedor entendiéndose éste último como todo aquel sujeto que se dedica a la prestación, ya sea de bienes o servicios.

El procedimiento que se sigue en la Procuraduría Federal del Consumidor para la presentación de una queja es un trámite sumamente sencillo y que está al alcance del público en general.

Quizá para muchos al hablar de queja no sea entendible, sin embargo podemos decir que ésta, es toda aquella reclamación presentada en la Institución como resultado de la inconformidad por abuso o injusticia cometida en contra de un consumidor y que la Procuraduría requiere únicamente de datos tales como: nombre y domicilio actual de los prestadores de bienes o servicios, así como también en su caso de documentos que acrediten su reclamación (2 copias fotostáticas) para que de ésta forma la Procuraduría intervenga para solucionar su inconformidad.

Es importante señalar que existen diferentes medios por los cuales el público en general puede acudir a la Institución y éstos son:

1. En forma personal;
2. A través de un escrito; o
3. A través de los comités que existen tanto en el Distrito Federal como en el interior de la República Mexicana.

En el capítulo tercero se señalará en forma precisa cuál es el procedimiento que se sigue en las direcciones que intervienen en el procedimiento que tramita una

queja en la Institución; tales direcciones son las siguientes:

- a. La Dirección General de Quejas;
- b. La Dirección General de Conciliación;
- c. La Dirección General de Resoluciones Administrativas;
- d. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y finalmente:
- e. La Dirección General de Arbitraje, la ---
cual tiene su propia Defensoría de Oficio.

Al final del presente capítulo se encontrará un pequeño diagrama que señala el conjunto de procedimientos que sigue cualquier queja que es recibida por la Institución y cual puede ser por el incumplimiento en la prestación de un bien o servicio.

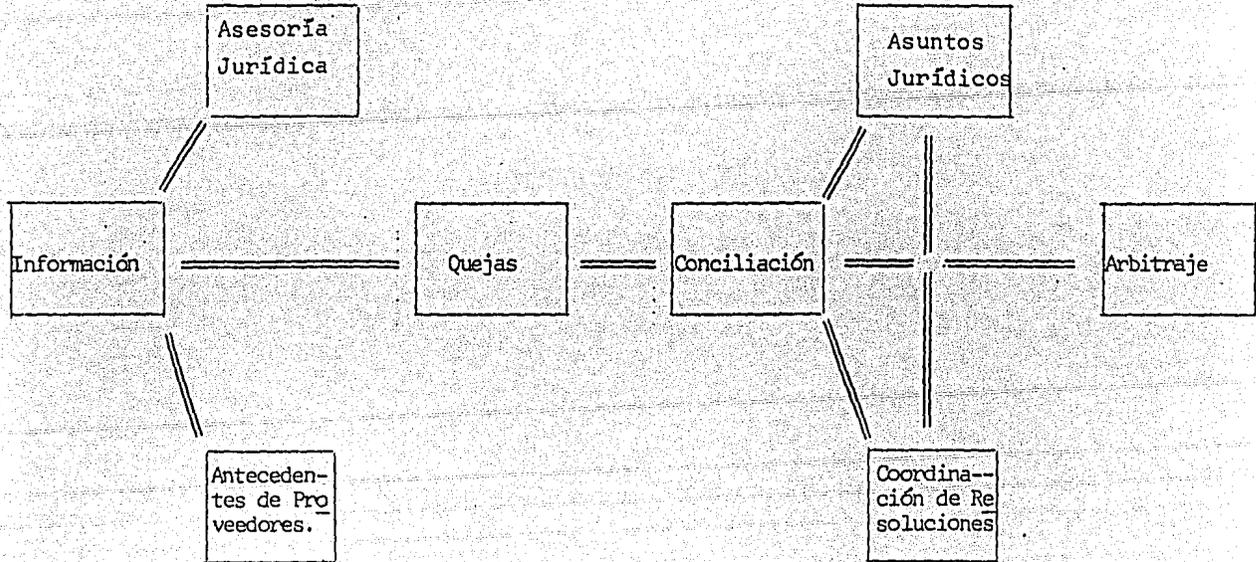
Se deberá recordar que los obligados a cumplir con la Ley Federal de Protección al Consumidor: los comerciantes, los industriales, los prestadores de servicios, empresas de participación estatal y en general, órganos del Estado en la medida en que se produzcan, distribuyan y comercialicen bienes y presten servicios a los consumidores.

Debemos entender como consumidores a todas aquellas personas quienes contratan para su utilización, adquisición (compra), uso y disfrute de bienes o la prestación de servicios.

La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, proporciona además el servicio de consulta y el comportamiento comercial de las empresas.

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

DIRECCIONES QUE INTERVIENEN EN EL TRAMITE QUE SIGUE UNA QUEJA.



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

"PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LA PROCURADURIA FEDE- RAL DEL CONSUMIDOR POR LOS INCUMPLIMIENTOS EN LA ENAJENACION INMOBI- LIARIA".

3.1. PRESENTACION DE LA QUEJA.

Al iniciar el presente capítulo es importante señalar en qué consiste una queja presentada ante la Procuraduría Federal del Consumidor y se dice que ésta es, la reclamación presentada por los Consumidores, como resultado de las inconformidades por los abusos o injusticias cometidas en su contra, proveniente de los prestadores de bienes y servicios (proveedor) de manera que resulten afectados -- sus intereses.

El trámite y procedimiento que sigue la queja dentro de la Procuraduría Federal del Consumidor, es importante, ya que si se dejaran de presentar reclamaciones contra proveedores, la existencia de la Institución no tendría razón de ser.

3.1.1. TIPOS DE QUEJAS QUE ATIENDE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La Procuraduría Federal del Consumidor atiende de todo tipo de queja relacionada con la prestación de bienes y servicios y las cuales pueden ser presentadas ante la Institución a través de los siguientes medios:

- a).- Forma Personal;
- b).- Forma Escrita;
- c).- Forma por Comité.

Al efectuar la presentación de la queja por cualquiera de los medios señalados, ésta se deberá de acompañar de dos copias fotostáticas, ya sea del contrato, reci

bos, facturas o de cualquier otro tipo de documento que tenga relación con su reclamación.

3.1.2. TRAMITE Y PROCEDIMIENTO QUE SIGUE UNA QUEJA EN LA INSTITUCION.

El procedimiento general que sigue la queja desde su recepción, atención y tramitación dentro de la Dirección General de Quejas es la siguiente:

a).- Departamento de Recepción de Quejas:

Al presentarse el público consumidor en la Institución acude inicialmente al Módulo de Información, en el cual hay tres Agentes de Información, las cuales le orientarán e informarán de los requisitos necesarios para la presentación de su queja o reclamación; posteriormente una de ellas acompañará al consumidor a la mesa de recepción, en la cual el Abogado receptor escuchará detenidamente el motivo de la reclamación, así como también las pretensiones del consumidor. El Receptor solicitará se le informe del domicilio actual en el que se localizará el prestador de bienes o servicios (proveedor) así como también de dos copias fotostáticas del contrato, factura, recibos, etc., documentos que se anexarán al acta correspondiente y la cual se denomina RQ-01, y que contendrá los datos siguientes: (nombre y domicilio del consumidor, del proveedor, giro de la empresa, bien y servicio contratado, precio del bien o servicio, motivo de reclamación y el trámite a seguir.

Una vez anotado lo anterior el receptor propondrá el trámite a seguir tomando en cuenta la naturaleza del caso planeado. El trámite propuesto podrá ser cualquiera de los que a continuación se enuncian.

a).- Conciliación Telefónica:

Como su nombre lo indica, es la intervención que tiene la Procuraduría Federal del Consumidor an

te el proveedor, utilizando para ello la vía telefónica, y que tiene como finalidad lograr una conciliación en forma breve y expedita.

b).- Verificación:

Es la visita de Inspección que realizan los verificadores con la finalidad de corroborar lo asentado en el acta por el consumidor al presentar su reclamación, y las cuales se apoyan en lo que estipula el capítulo XI de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

c).- Conciliación Personal:

Es el acuerdo conciliatorio que la Procuraduría Federal del Consumidor, trata de efectuar entre proveedores y consumidores, en base a lo estipulado por el artículo 59 fracción VIII inciso "B" de la Ley de la materia citando para ello a las partes a una junta en la que se les exhortará a conciliar sus intereses.

Una vez señalado el trámite por el receptor, la queja se turnará a la oficina administrativa, la cual se encargará de revisar que los expedientes se encuentren debidamente registrados, para que posteriormente se envíen a la oficina de calificación, en la cual se autorizará o corregirá el trámite señalado por el receptor, tomando para ello en cuenta la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor.

3.1.3. FORMA DE ACTUACION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La forma de actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor, es como amigable componedor, tratando de conciliar las diferencias existentes entre proveedor y consumidor, y si no fuere posible para que voluntariamente lo designen árbitro.

Lo anterior se hará constar en un acta levantada en la propia Institución según los términos, ya sea de la conciliación, o el compromiso arbitral.

La forma de actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor, se señala en lo que estipula la Ley - Federal de Protección al Consumidor en su artículo 59 fracción VIII, el cual además motiva y fundamenta legalmente el acta de la audiencia de conciliación:

"VIII.- Procurar la satisfacción de los derechos de -- Los consumidores conforme a los siguientes preceptos:

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

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 otra vía, salvo que justifique dentro de los -- 10 días hábiles siguientes a la celebración de la misma, la causa de la inasistencia, en cuyo caso se citará de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia -- de conciliación.

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

En amigable composición se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto de arbitraje y la Procuraduría resolverá en conciencia y buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. La Procuraduría ten-

drá la facultad de allegarse a todos los elementos de prueba que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido en arbitraje. La resolución correspondiente sólo admitirá aclaración de la misma.

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

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

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

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

3.2. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

3.2.1. FUNCIONES QUE REALIZA LA DIRECCION GENERAL DE CONCILIACION.

Al iniciar el presente capítulo se señaló la importancia que tienen las reclamaciones (quejas) presentadas por los consumidores para la existencia de la Institución.

Ahora bien, la forma de actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor como ya se indicó es como amigable componedor y se lleva a cabo a través de la Dirección General de Conciliación, la cual realiza principalmente las funciones siguientes:

a).- Comunicar oportunamente a los prestadores de bienes y servicios (proveedor) la existencia de todas aquellas quejas presentadas en su contra por los consumidores.

b).- Citará a las partes (proveedor-consumidor) a una audiencia de conciliación en la cual se exhortará a los mismos conciliar sus diferencias, y si fuese posible, para que voluntariamente la designen árbitro. (artículo 59 fracción VIII).

c).- Elaborará las resoluciones que deban dictarse la Procuraduría Federal del Consumidor, como amigable componedor.

d).- Analizará y tramitará todos y cada uno de los recursos administrativos que se interpongan en contra de las resoluciones dictadas por la Procuraduría Federal del Consumidor, fungiendo, ésta como amigable componedor, las cuales serán turnadas a la Dirección General de Asuntos Jurídicos.

e).- Solicitará las pruebas de peritaje, en todas aquellas cosas que por su naturaleza se requieran y que estas sean realizadas en forma oportuna y eficaz.

f).- Mantendrá una relación directa con la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a efecto de auxili---
liarle en las cosas que juzgue convenientes.

g).- Sentará las bases para que las partes - se sometan al arbitraje, en caso de no conciliar sus intere---
ses.

h).- Verificará que los expedientes se en---
cuentren debidamente integrados.

i).- Impondrá las medidas de apremio que se establecen en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

3.2.2. ENUNCIACION DE LOS TRAMITES PREVIOS A LA AUDIENCIA DE CONCILIACION.

Los trámites previos a la audiencia de con---
ciliación son los siguientes:

- a. La queja,
- b. La notificación,
- c. La integración del expediente.

A. continuación se señala en qué consiste ca---
da uno de los trámites enunciados:

a.- La Queja:

Como ya se indicó, la queja se constitu---
ye por el acto en que una persona física o moral (consumi---
dor) manifiesta su inconformidad en contra de los prestado---
res de bienes y servicios, y la cuál se deriva de la compra
de un bien o la prestación de un servicio, lesionando su ---
economía.

La queja para su registro puede ser pre---
sentada en forma oral o por escrito, anexando los comproban---
tes necesarios (facturas, notas de remisión, recibos, etc.)

los cuales constituirán la base de la reclamación; se correrá además el traslado de la queja, en la cuál se incluirá día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación.

b.- La Notificación:

Es el acto jurídico por medio del cual, se comunica de manera auténtica a una persona determinada o a un grupo de personas, la resolución judicial o administrativa de una autoridad con las formalidades señaladas por la ley.

La notificación es el género que comprenden de diversas especies: Emplazamiento, citación y el traslado.

La notificación no sólo se dirigen a las partes, sino que también es frecuente la intervención de terceros.

Ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en su artículo III señala la forma en que se efectuarán las notificaciones y las cuales son las siguientes:

1. Personales;
2. Por cédula;
3. Boletín Judicial;
4. Por Edictos;
5. Por correo;
6. Por Telégrafo.

En este apartado es importante señalar que las notificaciones que realiza la Procuraduría Federal del Consumidor a la parte proveedora, se llevan a cabo como lo estipula el Código Federal de Procedimientos Civiles; ya que se toma éste como supletorio a la Ley Federal de Protección al Consumidor; la cual es de competencia federal.

c.- Integración del expediente:

En este trámite se lleva a cabo con la -

conformación de la queja, los documentos base de acción y - el acta circunstanciada, a la cual se le denomina "Razón de Notificación" (es decir la notificación misma).

3.2.3. LA AUDIENCIA DE CONCILIACION Y SU FUNDAMENTACION.

La audiencia de conciliación se fundamenta - legalmente en lo estipulado por la Ley Federal de Protec- - ción al Consumidor en el artículo 59 fracción VIII inciso - "B", el cual señala además la forma en que se llevará la au - diencia correspondiente.

Las audiencias de Conciliación se llevarán - en la Procuraduría Federal del Consumidor y en las Delega- - ciones Federales dependientes de ésta, cuando previamente - los proveedores (prestadores de servicios y bienes) han si - do notificados de la queja que existe en su contra y empla - zados a comparecer en fecha y hora cierta ante el concilia - dor indicado.

Al llevarse a cabo la notificación se levan - tará un acta circunstanciada por el notificador, a la cual se le denomina "razón de notificación" y ésta se utilizará para hacerle valer en la audiencia en el caso de que no se presentase el proveedor, no obstante de habersele apercibi - do de la imposición de la multa, por desacato a la autori - dad; o en el caso en que se niegue a proporcionar informes o datos que se requieran por escrito. La imposición de mul - ta se fundamenta en los artículos 66 fracción I, 79 y 89 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Una vez radicada la queja, notificados los - proveedores e integrado el expediente, y estando presentes el consumidor y el proveedor se procederá a la identifica - ción de los mismos en forma fehaciente.

Para realizar la identificación de las perso - nas físicas, basta con un documento reconocido que incluya

una fotografía de interesado (credencial).

En el caso de que el proveedor sea un causante menor se le requerirá su Padrón del Registro Federal de Causantes y una credencial de identificación personal.

Ahora bien, cuando se trate de persona moral (sociedad), la personalidad deberá acreditarse con una copia certificada del testimonio notarial autorizado, en el que conste el nombramiento o tipo de poder conferido y una credencial de identificación personal del Representante.

Identificadas las partes, se abrirá la audiencia de conciliación respectiva, consignándose en el acta textualmente que las partes fueron exhortadas por el conciliador que actuará a dirimir voluntariamente su controversia en forma equitativa.

Se asentará además lo que las partes en uso de la palabra manifiesten y si su deseo celebrar un convenio al tenor de las declaraciones y cláusulas que se consiguen.

Existe una diversidad de convenios los cuales se realizan atendiendo la naturaleza del caso: Ejem:

a).- Los que se cumplimentan en el mismo acto de la audiencia Ejem: Entrega de un bien, pago de una obligación en dinero, etc.

b).- En los casos que existen obligaciones, las cuales se cumplen a futuro por parte del proveedor o el consumidor; las que pueden consistir en: dar, hacer, o no hacer o dejar de hacer Ejem: Contrato de obra a precio alzado y en el que constará si existen:

- 1.- Pagos parciales;
- 2.- Suspensión de la construcción en temporada de lluvias respecto a exteriores;
- 3.- Obtención de licencias respectivas;
- 4.- Compra de material;
- 5.- Construcción de personal que desarrollará los trabajos, etc.

Todas éstas situaciones heterogéneas, las --
cuales configuran a futuro el cumplimiento total de un arre-
glo conciliatorio, el cual es condicionado a determinados -
hechos y circunstancias, resultando de esto la necesidad de
llevarse a cabo dos o más audiencias de cumplimiento peri--
cial del convenio que las partes aceptarán.

3.2.4. SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA CONCILIACION.

En el acto de la audiencia de conciliación -
se enmarcan como sujetos de la misma:

- a. Consumidores;
- b. Proveedores (prestadores de bienes o ser-
vicios;
- c. Conciliadores.

Por lo que respecta a los dos primeros suje-
tos; encontramos que el capítulo I de la presente tesis, se
señala lo que se deberá entenderse como consumidores y pro-
veedores respectivamente.

a.-- Conciliador:

En el diccionario de Derecho Usual de --
Guillermo Cabanellas, Tomo I, éste define al Amigable compo-
nedor como "hombre de confianza, equidad y buen sentido", --
que las parte eligen para decidir según su leal saber y en-
tender, alguna contienda pendiente entre ellos, y que no --
quieren someter a los tribunales. Se les conoce también co-
mo Jueces de avenencia y arbitradores.

La Procuraduría Federal del Consumidor, como
amigable componedor tiene función imperativa, por mandamien-
to de ley, con el ánimo de avenir a las partes para dirimir
su controversia.

La palabra conciliar proviene del latín con-
ciliación, que significa componer entre quienes se encuen-
tran en un conflicto de intereses, con el objeto de evitar

un juicio o poner rápido fin a uno ya iniciado.

3.2.5. MEDIDAS DE APREMIO.

El uso de las medidas de apremio se apoyan legalmente en lo estipulado por el artículo 66 de la Ley -- Federal de Protección al Consumidor, los cuales coadyuvan para el desempeño de las funciones que le atribuye la Ley - de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Si fuere insuficiente el apremio, se procede rá contra el rebelde por delito en contra de la autoridad.

Como ya se indicó en el curso del presente ca pítulo, al efectuarse la notificación se levantará un acta circunstanciada llamada "Razón de Notificación" que servirá para hacerse valer en la audiencia de conciliación en caso de que no se presente el proveedor el apercibimiento de im posición de multa, fundamentada en el artículo 66 fracción I y 89 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, de -- igual manera se procede dentro de la audiencia, cuando aún presentándose el proveedor no exhibe el informe que le fué solicitado al momento de ser emplazado, lo anterior funda-- mentado en los artículos 65, 66 y 79 de la Ley de la mate-- ria.

También se observará con frecuencia el caso de que un proveedor que presentándose a la audiencia respec-- tiva y exhibiendo el informe por escrito que se le requirió éste no acredita su personalidad y en su caso no se allana a la queja del consumidor ni soluciona la reclamación, en - este caso también se le sanciona con apoyo en el artículo - 66 fracción I de la Ley de la materia, pues en éste caso se presume legalmente que no hay identidad de las partes y en

consecuencia no comparece la persona requerida a la audiencia incurriendo en desacato a la autoridad. (47)

Cabe señalarse que en el caso de que no haya conciliación ni compromiso arbitral entre las partes, pero el consumidor hubiese acudido a la institución se aplicará lo conducente a lo estipulado en el artículo 59 fracción -- VIII inciso "B" de la Ley de la materia.

47. Art. 66. Ley Federal de Protección al Consumidor.

3.3. EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

3.3.1. SOMETIMIENTO VOLUNTARIO AL COMPROMISO ARBITRAL.

Una vez agotada la fase conciliatoria en la cual no se haya logrado un acuerdo, la Procuraduría Federal del Consumidor podrá abrir un procedimiento arbitral, exhortando a las partes en conflicto a que voluntariamente la designen árbitro y así solucionar la controversia en forma justa e imparcial.

En el acta que contenga el compromiso arbitral se harán constar:

- Nombre de los otorgantes;
- Su capacidad para obligarse;
- Su domicilio;
- El asunto(s) objeto de la controversia;
- La aceptación de la Procuraduría Federal del Consumidor para aducir como arbitro.

Una vez señalado lo anterior se menciona en qué consiste la naturaleza jurídica del juicio arbitral, el concepto de acción en forma genérica, así como en qué consiste la acción en el juicio arbitral ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las doctrinas relativas al juicio arbitral se dividen en dos grupos:

La primera doctrina sostiene que:

El juicio arbitral es un contrato privado con efectos de derecho privado.

La segunda doctrina sostiene que:

Niega a los árbitros jurisdicción y señala que el procedimiento seguido ante ellos no es un verdadero

ro juicio; pero afirma que los interesados otorgan a los --
árbitros un mandato para componer el litigio, y que por vir-
tud de el se pronuncia el laudo correspondiente, el cual --
constituye un proyecto de sentencia que hasta el momento en
que el juez ordinario lo homologue, se le atribuirán los ---
efectos jurídicos de una sentencia ejecutoria.

La legislación mexicana que el juicio arbi--
tral es un verdadero juicio y que de acuerdo con las dispo-
siciones del Código de Procedimientos Civiles, encontramos -
que las características del juicio arbitral son:

- 1.- Los árbitros tienen jurisdicción;
- 2.- El juicio arbitral es un verdadero jui--
cio;
- 3.- El laudo de los árbitros es una auténtica
sentencia. (48)

Las acciones para efectos del juicio arbi---
tral en la Procuraduría Federal del Consumidor, se toman --
primordialmente en consideración las intentadas por los con-
sumidores en su queja inicial, ya sea por comparecencia per-
sonal, o en su caso, que dicha queja sea enviada por corres-
pondencia, siempre y cuando que en las audiencias concilia-
torias no se deriven o presuman nuevas acciones, ya que en
este supuesto debe tomarse en cuenta también, que en las au-
diencias conciliatorias hubiesen manifestado las partes su
deseo de someter las diferencias surgidas al arbitraje de la
Procuraduría.

No obstante lo anterior y si se vislumbra --
una solución pronta y práctica a la controversia, es labor
también de la Dirección General de Arbitraje tratar hasta -
el último momento de avenir los intereses de las partes me-
diante un convenio equitativo para las mismas, lo cual se lo
gra hasta en un sesenta por ciento del total de los asuntos
que se turnan a la Dirección General de Conciliación para -
la sustanciación del juicio arbitral.

48. Art. 609 y 636 y demás relativos del Código de Procedi-
mientos Civiles del Distrito Federal.

En materia de arbitraje, para que se determine el negocio que se somete al mismo, se debe de tomar en consideración que las diferencias que motivaron su presencia ante la Dirección General de Arbitraje, y si éstas son las derivadas de la acción primeramente intentadas en su queja; que dichas acciones no sean contradictorias, es decir, que la una no extinga a la otra, además de que deberán de ser congruentes con la queja y con el negocio sujeto al arbitraje, pues una vez que se ha determinado el negocio que se somete al arbitraje, se debe ser muy cuidadoso en el momento de admitir la demanda y dictar el acuerdo correspondiente, tomando en consideración que en los puntos petitorios no se intentan nuevas acciones distintas a las ya planteadas, pues de ser éste el caso, se deberá citar a la actora para que haga las aclaraciones pertinentes a la demanda.

Puede presentarse el caso de que al contestarse la demanda se intente por el demandado una acción en contra de la actora, pero esa acción, según el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo procede que se oponga como reconvencción en vía de compensación, hasta la cantidad que importe la demanda o cuando así se haya pactado expresamente, debiéndose observar para la substanciación de la reconvencción si procediese los mismos pasos como si se tratara de una demanda con las modificaciones que se determinan en el Código Adjetivo que se ha invocado.

Ahora bien, dentro de éste apartado se analizará en forma somera la naturaleza jurídica de la cláusula compromisoria; además de anexarse un formato de proyecto de compromiso arbitral, en el cual se incluye el tipo de negocio que se someterá al arbitraje de la Institución.

Como ordinariamente el convenio contenido en la cláusula compromisoria forma parte de un contrato princi

culos 220 y 223, presuponen un compromiso arbitral ya otorgado, y no se refieren a la cláusula compromisoria.

Debido al silencio del Código, la cláusula compromisoria debe considerarse como un contrato, y queda sujeta a las disposiciones relativas a la Ley Civil o Mercantil según los casos.

Si se tiene en cuenta las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente en esta fecha, no se puede negar:

- Que los árbitros tienen jurisdicción;
- Que el juicio arbitral es un verdadero juicio;
- Que el laudo de los árbitros es una auténtica sentencia.

Así nos lo demuestran el artículo 609 que autoriza a las partes a someter sus diferencias a juicio arbitral; el artículo 611 en relación con el inciso c), de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que establece que a falta de estipulación del contrario, se seguirá en el juicio arbitral los mismos procedimientos que en los juicios del orden común; el 620 es decisivo, porque previene que mientras esté el compromiso, preceden las excepciones de incompetencia y litispendencia, que sólo tiene sentido jurídico y cabe su admisión, si los árbitros tienen su jurisdicción y el juicio arbitral es auténtico juicio.

En caso contrario, el artículo 620 carece en lo absoluto de razón de ser; el artículo 623 faculta a las partes a recurrir a los árbitros por las mismas causas que producen el derecho de recusar a los jueces ordinarios, lo que demuestra que el legislador asimila los unos a los otros; el artículo 625 llama sentencia al laudo de los árbitros, surgiendo la idea de que no cabe suponer en el legislador una ignorancia tal o un olvido tan grande, que lo in-

pal, aquélla ha recibido tal nombre, pero ésta denominación no debe inducirnos a error y hacernos pensar que necesariamente ha de ser una cláusula, ya que no puede otorgarse un contrato independiente para convenir en el que dos o más -- personas se obligan a someter a juicio arbitral el litigio que pueda sobrevenir en un negocio determinado. También es errónea la tesis de algún jurisconsulto, que quiere ver en la cláusula compromisoria un pacto análogo a los pactos --- agregados del Derecho Romano. Los pactos tuvieron su razón de ser en ese derecho, pero en la actualidad no se distingue de los convenios ni hay necesidad de acudir a ellos para determinar la naturaleza jurídica de la cláusula de que se trata en realidad, éste contiene un convenio que puede - figurar como accesorio de un contrato principal o ser independiente a él. La cláusula compromisoria se distingue del compromiso arbitral:

- Porque en éste último, las partes someten uno o más litigios al tribunal arbitral, mientras que en -- la cláusula sólo se contiene la obligación de hacer tal cosa en lo futuro. Lo que en el compromiso está en acto, en - la cláusula está en potencia.

- En el compromiso debe determinarse con pre cisión el litigio del que va a conocer el tribunal arbitral, lo que supone que el litigio todavía no existe y por tanto, no puede determinarse su naturaleza, su cuantía y sus demás características.

- El compromiso tiende, directamente a la -- Constitución del Tribunal Arbitral, lo que no sucede con la cláusula compromisoria.

A pesar de estas diferencias importantes, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, no - contiene ningún precepto relativo a la cláusula compromisoria, debiendo advertirse a este respecto que las diligen--- cias preparatorias a juicio arbitral previstas en los artí-

dujeran a emplear una palabra sin conocer su significado y trascendencia jurídica; el artículo 631 faculta a los árbitros a condenar en costas e imponer multas, lo cual también se pone en jurisdicción; el artículo 632 obliga a los jueces del orden común, a ejecutar las sentencias y los autos de los árbitros, sin otorgarles ninguna facultad para modificar dichas resoluciones. En las sentencias ejecutorias, el artículo 633 también es decisivo en esta materia, al prevenir que "es competente para todos los actos relativos al --juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el árbitro..." la frase subraya, supone necesariamente que el árbitro tiene competencia, aunque incompleta, porque de otro modo carece de sentido. Si los árbitros no tuviesen jurisdicción de ningún género el legislador no hubiera empleado las palabras "que no tenga el árbitro".

Si se relacionan los artículos 631 a 634, se llega a la conclusión de que la jurisdicción de que gozan los árbitros es limitada y circunscrita a las facultades de conocimiento, decisión, carece de imperio, lo que no trae consigo que no tengan competencia. No se olvide que etimológicamente la palabra jurisdicción significa "decir el derecho y/o declararlo", para lo cual si tienen facultades los árbitros.

PROYECTO DE COMPROMISO ARBITRAL.

En _____, siendo las _____ horas del día _____ de _____ de _____ mil novecientos _____, día y hora previamente señalados para que tenga verificativo la audiencia de COMPROMISO ARBITRAL, ante _____ asistido (s) en este acto por el Secretario Arbitral, Licenciado _____ quien certifica, - que comparecen por una parte el (la) actor (a) _____ quien se identifica con _____ (en caso de representar persona jurídica), y acredita su personalidad con los términos de _____ que se devuelve al interesado, dejando copia certificada que corre agregada en autos; asimismo, certifica la comparecencia de _____ en su carácter de proveedor (a) demandado (a), quien acredita su personalidad en los términos de _____ y se identifica con _____ documento que se tienen a la vista y se devuelve al interesado, dejando copia _____

- - - - - Abierta que fue la audiencia, y exhortadas las partes para -- conciliar sus intereses, manifiestan no ser posible, reiterando que se so meten al arbitraje de ésta Institución y fijar las bases del procedimiento para su debida substanciación. - - - - -

NEGOCIO QUE SE SOMETE AL ARBITRAJE.- En uso de la palabra los comparecien tes, manifiestan que el negocio que desean someter al arbitraje de Esta - Procuraduría es el siguiente: - - - - -

A continuación se señala cuales son las bases del Procedimiento del juicio arbitral en la Procuraduría Federal del Consumidor, la cual adopta como Código sumplatorio para el procedimiento de éste juicio las disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Civiles -- del Distrito Federal, en especial al capítulo del juicio ordinario y de acuerdo con las siguientes modalidades:

1.- Los comparecientes convienen en que el procedimiento sea oral, salvo las excepciones que se anotan en los subsecuentes incisos;

2.- Se obligan las partes a que tanto la demanda como la contestación y las demás promociones que se produzcan, se presenten ante la oficialía de partes de ésta Dirección;

3.- Están conformes las partes en que para los efectos de precisar suscintamente, las pretensiones del consumidor, se le concede a éste término de cinco días hábiles, para que por escrito presente su demanda, con la salvedad que no podrá(n) ejercitar nuevas pretensiones de las que contiene el negocio que se sometió al arbitraje;

4.- Una vez que se reciba la demanda correspondiente, se correrá traslado al proveedor para que en igual término que el concedido al actor conteste por escrito la demanda;

5.- Pactar desde ahora las partes, que en caso de que el consumidor no presente su demanda en tiempo y forma, se terminará el arbitraje y se ordenará el archivo definitivo del expediente; o bien, en caso que el proveedor no conteste en tiempo y forma el escrito de demanda, se hará la declaración de rebeldía aplicándose el título IX del Código de Procedimientos Civiles ya citado;

6.- Las notificaciones se registrarán conforme a lo dispuesto por las reglas establecidas en el título II, capítulo V del Código Procesal mencionado;

7.- Las partes convienen en que el ofrecimiento de pruebas se haga por escrito, relacionandolas con cada uno de los puntos controvertidos y presentandolos dentro de un término común de cinco días naturales.

8.- La parte que ofrezca la prueba confesional, deberá adjuntar en el momento que proponga la misma, - el pliego de posiciones respectivo, con apercibimiento que de no hacerlo se le desechará de plano ésta, sin que proceda recurso alguno contra el auto que así lo determine;

9.- Estando conforme las partes, en que aquella que ofrezca la prueba testimonial, se obliga a presentar a sus testigos, salvo casos de excepción justificados y demostradas a juicio del árbitro;

10.- Para el desahogo de la prueba pericial, las partes estarán a los expresamente dispuesto en la sección IV, título VI, del Código que adoptaron como supletorio, con la salvedad de que se obliga el oferente de dicha prueba a exhibir el pliego que contenga los puntos sobre los que versará la misma, así como a presentar a su perito para la aceptación y protesta de su cargo, aceptando que en caso de que ninguna de las partes presentare dentro del término que le fuere concedido a sus peritos, ésta Dirección General de Arbitraje designará Perito Unico para el desahogo de dicha prueba;

11.- Concluido el desahogo de todas y cada una de las pruebas, están conformes las partes en que se les concede el término de veinticuatro horas para formular sus alegatos, sin que se señale audiencia para éste fin;

12.- El único recurso admisible durante la secuela del procedimiento será de revocación de conformidad con el artículo 59, fracción VIII, inciso d) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que deberá interponerse por escrito, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del auto impugnado, y el cual será resuelto por la propia Dirección General de Arbitraje.

13.- Renuncian las partes a los términos señalados en los artículos 298 y 617 del ordenamiento legal a que se ha venido haciendo mención; asimismo, están conformes en facultar a ésta Procuraduría para que dicte las resoluciones y lleve a cabo todas aquellas diligencias necesarias, para la continuación y terminación del procedimiento, para que se subsane toda omisión que notase en la substanciación; para el sólo efecto de regularizarlo, así como para que dicte el Laudo correspondiente en conciencia, conforme a la equidad y para que resuelva sobre los daños y perjuicios cuando se demanden, se hayan causado y su pago se acrediten debidamente.

14.- Acuerdan igualmente que en caso de que no exista promoción por ninguna de ellas dentro del término de 90 días naturales, se declare oficiosamente la caducidad de la instancia;

15.- Señalan las partes como domicilio para oír y recibir notificaciones; el Consumidor _____
comprendidas entre las calles de _____
Colonia _____ Zona Postal _____
y con número telefónico _____. El Proveedor _____
_____ comprendida entre las calles de _____
Colonia _____ Zona Postal _____
y con número telefónico _____.

ACUERDO.- Por celebrada la presente diligencia; por fijado el negocio sujeto al arbitraje así como las bases del procedimiento para la substanciación del juicio. En los términos del inciso c) de las bases de referencia se le concede a la actora un término de cinco días hábiles para que por escrito presente su demanda, en caso de no hacerlo así, se le hará efectivo el apercibimiento acordado entre las partes.- NOTIFIQUESE.-

PROYECTO DE ACUERDO POR EL QUE SE HACE EFECTIVO EL
APERCIBIMIENTO AL CONSUMIDOR POR FALTA DE PRE-
SENTACION DE LA DEMANDA.

-----, a -----
--- ACUERDO.- Esta Secretaría certifica que habiendo transcurrido el --
término de cinco días concedidos al actor, para presentar su demanda, -
no habiéndolo hecho, se le hace efectivo el apercibimiento pactado en -
el inciso c) del compromiso arbitral, dándose por terminado el juicio.-
Archívese definitivamente el expediente.- NOTIFIQUESE.- - - - -
Así lo acordó y firma el C. Director -----
ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO POR EL QUE SE TIENE POR
CONTESTADA EN TIEMPO Y FORMA LA DEMANDA.

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a _____ de _____
de mil novecientos ochenta y _____.

ACUERDO.- A sus autos, el escrito presentado por _____
constante de _____ fojas útiles, presentado ante Esta
Procuraduría por el cual contesta en tiempo y forma la demanda inter-
puesta en su contra por _____; en vir-
tud, con base en el inciso g), del Compromiso Arbitral, se concede el -
término de cinco días fatales a las partes para que ofrezcan por escri-
to las pruebas que estimen convenientes.- NOTIFIQUESE.- - - - -
Así lo acordó y firman los CC. _____
Ante el C. Secretario Arbitral _____.- DOY FE.- - - -

PROYECTO DE COMPUTO RELATIVO AL TERMINO
DE CINCO DIAS PARA LA CONTESTACION
DE LA DEMANDA.

COMPUTO.- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los _____
dias del mes de _____ de mil novecientos ochenta y _____
el C. Lic. _____ que actúa certifica; que el
término de cinco días naturales para que la parte demandada presentara
su contestación corrió del _____ al _____ del presen
te mes y año.- DOY FE.- - - - -
México, D.F., a los _____ del mes de _____ de mil no
vecientos, ochenta y _____. - Hágase saber a las partes el
computo que antecede.- NOTIFIQUESE.- Por medio de los estrados de esta
Dirección.- - - - -
Así lo acordaron y firman los CC. _____
respectivamente, ante el C. Secretario Arbitral _____
con quien actúa y dan fe.- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO POR EL QUE SE DECLARA LA
REBELDIA DE LA DEMANDA Y SE ORDENA ABRIR
EL JUICIO A PRUEBA.

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal a _____, - - - - -
--- ACUERDO.- Desprendiéndose de autos, que el término concedido al de-
mandado para contestar la demanda, corrió del _____ al _____
y apareciendo que este fue debidamente notificado sin haber contestado
dentro del plazo fijado para el efecto al escrito de demanda, se le tie-
ne por rebelde en los términos de los artículos _____ del -
Código de Procedimientos Civiles, surtánle las notificaciones al deman-
dado, conforme lo previene el artículo _____ del ordenamiento
legal antes invocado. Con fundamento en el inciso g) de las bases del -
procedimiento, se abre a prueba el juicio, por un término común para --
las partes de cinco días naturales, lo que se hace de su conocimiento-
NOTIFIQUESE.- - - - - Así lo acordó y firma .- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO POR EL QUE SE DECLARA LA REBELDIA
AL DEMANDADO Y SE ORDENA ABRIR EL JUICIO A PRUEBA.

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal a _____ .-

--- ACUERDO.- Apareciendo de autos que a la demandada se le emplazó a juicio con fecha _____ de _____ como consta en la razón asentada por el C. Secretario Notificador adscrito a esta Dirección y, toda vez que no dió contestación a la misma dentro del término concedido para tal efecto, con fundamento en el inciso e) de las bases para el procedimiento del juicio arbitral se declara la correspondiente rebeldía de Ley en que incurrió dicha parte para todos los efectos legales a que haya lugar y en consecuencia hágase esta notificación y, las subsiguientes por los estrados de esta Dirección. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en el inciso g) de las fases de cita, se abre un periodo de ofrecimiento de pruebas por un término común para las partes de cinco días naturales, lo que se hace de su conocimiento.- NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma el C. Director ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.- - - - -

Ya mencionadas las Bases del Procedimiento, se señalarán el tipo de notificaciones que se practican en la Dirección General de Arbitraje.

Y éstas son: notificaciones personales, por cédula, por estrados y en algunos casos por medio de la policía, además se publica diariamente una lista que contiene número de expediente y nombre de las partes, de los expedientes acordados, toda vez que no se publica boletín alguno ni otra publicación semejante.

Por cuanto hace a las notificaciones por edictos, por correo o telégrafo, no se llevan a cabo dentro de la tramitación del procedimiento del juicio arbitral en la Procuraduría Federal del Consumidor.

Se precisa señalar la importancia de la notificación que deba formularse en forma personal que como lo establece el artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, deberán efectuarse en los casos siguientes:

- El emplazamiento,
- El auto que ordena la citación para absolución de posiciones o de reconocimiento de documentos;
- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de tres meses, cuando se trate de un caso urgente y el requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo.

En los casos anteriores señalados, la notificación necesariamente deberá efectuarse en el domicilio de la persona a notificarse y de no encontrarla deberá dejarse cédula que deberá contener los requisitos previos en el artículo 116 del Código anteriormente mencionado y cuando se tratare de la notificación de la demanda y no se localizara la persona a quien va dirigida, el notificador debe dejar citatorio para una hora fija hábil dentro del término comprendido entre las seis y las veinticuatro horas posterior--

res, con el objeto de que espere al notificador y en caso de que no lo hiciere, se practicará la notificación por cédula que se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o de cualquiera otra persona que viva en el domicilio, pero deberá el notificador cerciorarse que en el domicilio de la persona que trata de citar, debiéndola llenar la cédula con todos y cada uno de los requisitos que señalan los artículos 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles a que se ha venido haciendo referencia.

Por lo que respecta a la segunda y ulteriores notificaciones, señala el artículo 123 del Código adjetivo de cita, que deben practicarse en forma personal a los interesados si concurren al tribunal (en nuestro caso ante la Dirección General de Arbitraje), en el mismo día en que se dicten las resoluciones, señalando por otra parte el artículo 125 del propio ordenamiento que si las partes no concurren a notificarse, la notificación se tendrá por hecha a condición de que se haya publicado en el boletín judicial en el caso del juicio arbitral y toda vez que en la Dirección General de Arbitraje no se publica un boletín u otra publicación equivalente, la segunda y ulteriores notificaciones se practican en rendir sus propias pruebas ofrecidas por la contraparte.

Principios generales relativos a la Prueba.

En principio las pruebas deben ser ofrecidas o producidas por las partes, pero el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en los artículos 278 y 279 establecen que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, puede el juzgador valerse de cualquier persona sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento ya sea que pertenezca a las partes o un tercer, sin más limitaciones que la de que las pruebas no estén prohibidas ni sean contrarias a la moral, para conocer la verdad y asimismo que los Tribunales podrán decretar en todo -

tiempo sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados; aclarando asimismo que estas facultades son discrecionales para el juzgado y no obligatorias como lo establece la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; pero el juzgador no obstante que podrá obrar como estime procedente para obtener el mejor resultado, deberá de oír a las partes, procurar su igualdad - y sin lesionar sus derechos.

Carga de la Prueba.-

Es la necesidad jurídica que tienen las partes de determinar hechos o afirmaciones si quieren obtener una sentencia favorable a sus pretensiones, y el principio que lo rige, consiste en que cada parte tiene la carga de probar los hechos en que apoya sus pretensiones y sus excepciones; el Código de Procedimientos Civiles, establece en los artículos 281 y 282 que el actor debe probar los hechos en los términos del artículo 112 último párrafo o sea, por cédula que se fija en los estrados de la Dirección, que contiene número de expediente, nombre de las partes y lo conducente de la resolución que se hace saber y la fecha en que se fija dicha cédula, tomándose razón en los autos como lo previene el artículo 128 del multicitado Código adjetivo.

A continuación se hablará de lo relacionado con las pruebas y los diferentes formatos utilizados para el efecto en la Dirección General de Arbitraje.

Prueba.- Es todo aquello que sirve para evidenciar la verdad o la falsedad de un juicio o la existencia o inexistencia de un hecho.

Asimismo existe el concepto de contraprueba que sucede cuando uno de los litigantes presenta pruebas o medios probatorios para destruir la eficacia de la prueba presentada por su contraparte ejemplo; El incidente de tachas para restar eficacia a las declaraciones de los testi-

gos.

Medios de Prueba.- Existen el sistema libre, el tasado y el mixto, siendo éste último el seguido por el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y -- que participan los dos anteriores.

Diligencias Probatorias.- Son las actuaciones judiciales en las que rinden las pruebas por las partes o las ordenadas por el Juez pudiendo rendirse ya sea dentro del período que se señala para dicho fin o en audiencia especial que se señale en el compromiso arbitral de común --- acuerdo por las partes pudiendo también en dichas diligencias ofrecer o constitutivos de su acción y el reo los de - sus excepciones, asimismo que el que niega sólo será obliga do a probar.

1.- Cuando la negación envuelva la afirma--- ción expresa de un hecho;

2.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga a su favor el colitigante.

3.- Cuando se desconozca la capacidad y;

4.- Cuando la negativa fuera elemento consti tutivo de la acción.

Asimismo sólo los hechos están sujetos a --- prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjera o en usos, costumbres o jurisprudencia.

Medios de Prueba.- El Código de Procedimien- tos Civiles, reconoce como medios de prueba: La confesión, documentos públicos, privados, dictámenes periciales, reco- nocimiento o inspección judicial, testigos, fotograffas, co- pias fotostáticas, registros dactiloscópicos, y en general todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia, la fama pública, las presunciones y demás me- dios que produzcan convicción en el juzgador.

Del Ofrecimiento de Pruebas.- Para el efecto de que las partes ofrezcan sus pruebas, se podrá abrir un -

período para el ofrecimiento de las mismas de diez días fatales como lo establece el Código de Procedimientos Civiles siendo dicho ofrecimiento por escrito y podrán ofrecerse si las partes lo acuerdan en el compromiso arbitral en la audiencia que se señale para dicho fin, debiendo ofrecerse -- con los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles, como son las relacionadas con los puntos controvertidos declarando el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones.

Dentro de las cláusulas que establezcan las partes para las bases que regirán el compromiso arbitral, -- como ya se mencionó, se puede establecer modificaciones tanto en la forma de ofrecer las pruebas o sea en una audiencia especial, así como en el ofrecimiento de cada una de -- ellas, ejemplo: La testimonial acompañando el pliego de posiciones respectivo en el momento de proponerla, desechando se la prueba si no se ofrece en la forma señalada, obligarse a las partes a presentar a sus testigos así como a sus peritos e inclusive someterse a un peritaje único, así como también a modificar el término legal para el ofrecimiento -- de sus pruebas.

Las Pruebas en particular.- Prueba Confesional.- Es la admisión tácita o expresa que una de las partes hace de los hechos propios controvertidos en el juicio, reconociendo que son verdaderos y en perjuicio propio.

Valor de esta prueba.- La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las siguientes condiciones:

1.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse,

2.- Que sea hecha con pleno conocimiento y -- sin coacción ni violencia de hecho propio o en su caso del representado o del cedente o concerniente al negocio a que se haga conforme a las formalidades de Ley.

Prueba Testimonial.- Testigo en toda persona que tenga conocimiento de los hechos que las partes deben probar. (49)

Se establece que para el exámen de los testigos no se presentarán interrogatorios escritos, que las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral, estar concebidas en términos claros y precisos procurando que en una sola no se comprendan más de un hecho. (50)

Con las bases del compromiso arbitral, se puede establecer que al ofrecerse esta prueba, se presenten los interrogatorios por escrito, pudiéndose limitar las preguntas únicamente a lo establecido en dicho cuestionario o interrogatorio o pudiendo las partes formular más preguntas en el momento de desahogo e inclusive establecer el desechamiento de dicha prueba sino se acompañan los interrogatorios.

Es de hacerse notar, que no obstante en el compromiso arbitral, se pueda establecer que no se puedan formular más preguntas a los testigos que los que contengan los interrogatorios respectivos, el artículo 366 establece que el Tribunal tendrá las más amplias facultades para hacer a los testigos de las partes las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad, respecto a los puntos controvertidos, lo cual quiere decir, que aún cuando las partes limiten su derecho a preguntar libremente, el juzgador tiene de oficio esas facultades.

Personas que no están obligadas a declarar -

49. Art. 356 del Código de Procedimientos Civiles del D.F.
50. Art. 360 idem.

como testigos: ascendientes, descendientes, cónyuge y personas que deban guardar secreto profesional (en casos en que se trate de probar contra la parte con la que están relacionados). (51)

Las formalidades para la recepción de ésta prueba se encuentran estipuladas en el artículo 363 y 372 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

A Prueba Pericial.- Tiene lugar cuando los puntos litigiosos conciernen en alguna ciencia o arte especial, como consecuencia los peritos deben detener títulos en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados pero sino fuere así o en tanto no hubiere peritos en el lugar podrá ser nombrada cualquier persona entendida, aún cuando no tenga título.

El ofrecimiento de ésta prueba la podrá hacer tanto las partes como el juzgador o ambos, aclarando -- que éste último inclusive puede producir dicha prueba cuantas veces lo estime necesario para lograr el esclarecimiento de la verdad, asimismo se debe de ofrecer precisando las cuestiones sobre las que deben dictaminar los peritos.

Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo, el tercero en discordia será nombrado por el juzgador. (52)

En virtud de que ésta prueba es colegiada -- siempre tiene que nombrar cada una de las partes a su perito, a no ser como se mencionó anteriormente que se pusieran de acuerdo en nombrar uno solo.

51. Artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles del DF
52. Artículo 347. idem.

Ahora bien, se establece que en los casos o supuestos en que el juzgador nombrará a los peritos que correspondan a las partes, señalándose que lo hace si alguno de los litigantes dejare de efectuar el nombramiento dentro del tercer día, cuando el designado por las partes no aceptare dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la notificación de su nombramiento, cuando habiéndose aceptado no rindiere el dictámen dentro del término fijado o en la diligencia respectiva, cuando el que fue nombrado aceptó el cargo y lo renunciare después si el designado por los litigantes no se encontrare en el lugar del juicio o no se hubiere señalado su domicilio, asimismo los honorarios de cada perito deben ser pagados por el que lo nombró, así como el que haya nombrado el juez en su rebeldía, y los honorarios del perito tercero en discordia serán pagados en parte proporcional por las partes litigantes. (53)

De lo anteriormente señalado se deduce que el peritaje rendido por un solo perito, cuando las partes no se han puesto de acuerdo en un peritaje único, no tiene ninguna eficacia.

La Inspección Judicial.- Denominada también inspección ocular o reconocimiento judicial se limita al conocimiento de las cosas litigiosas hecha por el juzgador, para que produzca validéz, es necesario que las partes sean notificadas con la oportunidad debida del lugar, día y hora en que va a llevarse a cabo, ya que de lo contrario se les impide prepararse para hacer valer sus derechos asesorados por sus abogados o peritos en la materia, pero si no concurren las partes no obstante estar notificadas no por ello -

53. Art. 348 del Código de Procedimientos Civiles del D.F.

se suspende la inspección, ni puede atacarse su validez si la notificación se ha hecho legalmente, esta prueba debe recaer sobre hechos y circunstancias que sean apreciables - por medio de los sentidos, los cuales son: el olfato, el --tacto y la vista, etc. Sobre cosas materiales ya sean mue- bles o inmuebles y aún sobre personas siempre y cuando se - respete integridad física, su libertad, dignidad y evitar - que sufran algún daño, esta prueba también se ofrece especi ficando los puntos sobre los que debe recaer.

La Prueba Documental.- Consiste en cualquier cosa que tenga algo inscrito y que pueda ser utilizado como prueba.

El Código de Procedimientos Civiles, denomi na también a esta prueba como prueba instrumental, clasifi cando los documentos en públicos y privados, haciendo una - enumeración de los primeros y señalando que los no conteni dos en la misma, son los documentos privados tales como: va les, pagares, libros de cuentas, cartas y demás escritos -- firmados por las partes o de su orden y que no estén autori zados por escribano o funcionario competente.

La parte actora deberá acompañar a su deman da y la parte demandada a su contestación, el documento o - documentos en que funden su derecho y sino los tuviere a su disposición, designarán el archivo o lugar en donde se en- cuentren los originales, la presentación de los documentos, cuando sean públicos, podrá hacerse con copia simple si el interesado manifestare que carece de otra fehaciente pero no producirá aquella ningún efecto si durante el término de prueba o en la audiencia respectiva no se presentare una co pia del documento con los requisitos necesarios para que ha ga fe en el juicio.

El artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles, establece que después de la demanda y contestación no se admitirá ni al actor ni al demandado respectivamente,

otros documentos que los que se hayan en alguno de los casos siguientes: ser de fecha posterior a dichos escritos, - los anteriores respecto de los cuales protestando decir verdad, asevere la parte que los presente, no haber tenido antes conocimiento de su existencia y los que no haya sido posible adquirir con anterioridad, por causas que no sean imputables a la parte interesada y siempre que haya hecho --- oportunamente la designación expresa, expresada en el artículo 96, párrafo segundo.

La impugnación de falsedad de un documento puede hacerse desde la contestación de la demanda, hasta cuatro seis días antes de la celebración de la audiencia de pruebas, quedando la carga de la prueba para demostrar la falsedad al que hace la impugnación.

Los documentos privados y la correspondencia procedente de unos de los interesados presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, pudiendo exigirse el reconocimiento expreso si el que los presenta, así lo pidiere debiendo ponerse a la vista los originales a quien deba reconocerlos y dejar de ver todo el documento no sólo la firma, ya que únicamente puede reconocer el documento privado quien lo firma, el que lo manda a extender o el legítimo representante con poder o cláusula especial.

PROYECTO DE ACUERDO PROVEYENDO ESCRITO DE OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.

México, Distrito Federal a _____ de mil novecientos _____

--- ACUERDO.- Con el escrito de cuenta se tiene por presentado al C. _____, en su carácter de _____

_____. Teniéndose por ofrecidas en tiempo y forma las pruebas que menciona, a reserva de lo que oportunamente se acuerde en cuanto a su admisión.- NOTIFIQUESE.- - - - -

Así lo acordó y firma _____ ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO, SOBRE EL OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a _____ de _____
de mil novecientos ochenta y _____.

--- ACUERDO.- A sus autos el escrito de cuenta y documentos que se acom
pañan, presentado por _____, por el que ofrece ---
pruebas.- Téngase por ofrecidas la Confesional a cargo de _____

_____ al tenor del pliego de posiciones que en sobre ce-
rrado exhibió la actora, apercibiéndose al absolvente para que compare
ca personalmente a absolverlas que se califiquen de legales; no compare
ciendo se le declarará confesa, con apoyo en los artículos _____
del Código de Procedimientos Civiles _____ señalándose las
_____ para el desahogo de Esta confesional; y
la testimonial a cargo de los CC. _____

_____ con los domicilios que se indican en el ofreci-
miento, para cuyo desahogo se señalan las _____
testigos que deberán _____ conforme al inciso _____
del Compromiso Arbitral. La Pericial a cargo de _____
_____ con domicilio en _____

_____, la cual deberá desahogarse conforme al inte-
rrogatorio anexo, perito que deberá ser presentado ante Esta Autoridad,
para los efectos de la aceptación y protesta, apercibido que de no ha-
cerlo así, se procederá conforme al artículo _____ del Cód-
igo de Procedimientos Civiles _____

las Instrumentales Privadas consistentes en _____
_____ anexas a este expediente; la Instrumen

tal de actuaciones y la presuncional; se desechan de las mismas las _____
_____ de su escrito de ofreci-
miento por _____ de la parte demandada se acep-
tan las siguientes: _____

Toda vez que la actora ofreció y le fue admitida la prueba pericial, --

hágase del conocimiento de la demandada que se le concede un término de tres días hábiles para que designe perito de su parte, apercibida que en caso de no hacerlo, esta Autoridad le designará perito en rebeldía, con fundamento en lo establecido por el artículo 348, fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (aplicar el precepto del Código de Procedimientos del Estado correspondiente).- NOTIFIQUESE.-

--- ASI, lo acordó y firma _____
ante el C. Secretario Arbitral con quien actúa(n), LIC. _____

PROYECTO DE AUDIENCIA DE DESAHOGO DE CONFESIONAL.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las _____ del día _____ de mil novecientos ochenta y _____ fecha y hora previamente señalados en autos para que tenga lugar el desahogo de la Prueba Confesional a cargo de _____, ante el C. _____ asistido en éste acto por el C. Secretario Arbitral, Licenciado do _____, quien certifica: Que a la misma comparece -- personalmente _____ en su carácter de _____ personalidad que tienen debidamente acreditada en autos. - - - - -

DOY FE. - - - - -
Abierta que fue la audiencia y estando presente el C. _____, en su carácter de _____ se le apercibe en los términos de Ley y una vez otorgada la protesta de decir verdad, manifestó por sus generales llamarse como queda escrito, de _____ años de edad, estado civil _____ con domicilio en _____ y de ocupación _____, acto continuo se procede abrir el pliego de posiciones que en sobre cerrado fue exhibido oportunamente por el oferente de la prueba, que contiene _____ posiciones; y calificadas -- que han sido de legales por el C. Director (En los Estados por el C. Delegado) _____ todas y cada una de las (con excepción de las marcadas con los números _____ por no estar formuladas -- conforme a derecho) procedió el absolvente a firmar el pliego de referencia, contestando a la primera _____

ACUERDO.- Por celebrada la presente audiencia de Desahogo de Prueba Confesional a cargo de _____ en los términos que consta en la presente acta, agreguese a sus autos el pliego de -- posiciones ya calificado de legal y firmado al margen por el absolvente. -- NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma el C. _____, ante el C. Secretario Arbitral quien actúa (n) y da fe. - - - - -

PROYECTO DE AUDIENCIA PARA DESAHOGO DE PRUEBA TESTIMONIAL EN QUE COMPARECEN LOS OFRECIDOS.

En la Ciudad de _____, siendo las _____ del día _____ día y hora previamente señalado en autos para que tenga lugar el desahogo de Prueba Testimonial a cargo de _____ quienes se identifican con _____ ante el C. _____

_____, asistido(s) por este acto por el C. Secretario Arbitral, Licenciado _____, quien certifica: que comparece(n) _____ en su carácter de _____ y presenta _____

_____ testigos propuestos de su parte; asimismo, certifica la comparecencia de _____

Abierta que fué la audiencia, se procede al desahogo de la prueba testimonial señalada para esta fecha, habiendo sido retirados los demás testigos se le hace saber a _____, las penas en que incurrir los falsos declarantes, manifestando el testigo por sus generales llamarse como queda escrito, de _____ años de edad estado civil _____, con domicilio en _____ y ocupación _____; si

es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses, si tiene interés directo o indirecto en el pleito; si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes; a continuación el oferente de la prueba, procede a formular las siguientes preguntas: _____

Llega que fué la declaración rendida por _____ manifiesta que la ratifica y está conforme con la misma, firmando al margen para constancia. - - - - -

--- ACUERDO. - Por celebrada la audiencia de desahogo de la prueba testimonial de _____ en los términos que antecede. - NOTIFIQUESE. - Del anterior acuerdo quedan debidamente notifi

PROYECTO DE ACUERDO PROVEYENDO ACEPTACION Y PROTESTA DEL CARGO DE PERITO.

En la Ciudad de _____, siendo las _____ del día _____ de _____ mil novecientos ochenta y _____, comparece ante el C. _____, el C. _____

perito ofrecido por la parte _____, el cual se identifica con _____.

En uso de la palabra el compareciente manifiesta: Que enterado de su nombramiento como perito en el presente juicio de la parte _____, acepta el cargo conferido y protesta su leal y fiel desempeño.

--- ACUERDO.- Por presentado al compareciente y por identificado en los términos del documento exhibido, por aceptado y protestado su cargo como perito de la parte _____, otorgándosele un término de _____ días para que rinda su peritaje ante esta Autoridad, apercibiéndosele que de no hacerlo, le será nombrado otro perito a su oferente.- NOTIFIQUESE.-

--- ASTI, lo acordó y firma _____ ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.---

PROYECTO DE ACUERDO PROVEYENDO RENDICION Y RATIFICACION DE PERITAJE.

En la Ciudad de _____, siendo las _____ del día _____
de _____ 19____, comparece ante _____ el C. _____
_____ perito ofrecido por la parte _____, el cual
se encuentra identificado en los presentes autos.-----
En uso de la palabra el compareciente manifiesta: Que viene a rendir su
peritaje en los términos de su escrito de fecha _____, cons
tante de _____ fojas, mismo que ratifica en todas y cada una de
sus partes tanto en su contenido como firma que lo calza.-----
--- ACUERDO.- Por presentado al compareciente, por rendido su peritaje
en los términos de su escrito de fecha _____
y por ratificado el mismo para los efectos legales conducentes, NOTIFI-
QUESE.-----
Así lo acordó y firma el C. Secretario Arbitral. DOY FE.-----,

PROYECTO DE ACUERDO APERCIBIENDO A LA PARTE QUE OFRECIO LA PERICIAL, PARA QUE PRESENTE A SU PERITO PARA LA ACEPTACION Y PROTESTA DE SU CARGO, Y A LA OTRA PARTE PARA QUE NOMBRE PERITO.

--- En la Ciudad de _____, a _____ de _____ de mil novecientos ochenta y _____.

--- A C U E R D O .- Vista la pericial mecánica ofrecida por la parte _____ en el inciso _____ de su escrito de ofrecimiento de pruebas, prevengase a la oferente para que en el término de tres días, presente a su perito ofrecido para la aceptación y protesta de su cargo, y a la parte _____ para que en el mismo término nombre su perito; apercibiéndosele que de no hacerlo les será nombrado por esta Autoridad otro en su rebeldía.- NOTIFIQUESE.-

Así lo acordó y firma el C. _____ ante el C. - Secretario Arbitral. DOY FE.-

PROYECTO DE ACUERDO DE DESAHOGO DE PRUEBAS INSTRUMENTALES EN LA AUDIENCIA DE RECEPCION.

--- En la Ciudad de _____, siendo las _____ del día _____ del mes de _____ de mil novecientos ochenta y _____.

--- ACUERDO.- Atenta la naturaleza de las pruebas instrumentales ofrecidas por las partes y admitidas a las mismas, se tiene por desahogadas en razón de su naturaleza.- NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma el C. _____ ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO NOMBRANDO PERITO EN REBELDIA DE UNA DE LAS PARTES.

--- En la Ciudad de _____, siendo las _____ del día --
_____ del mes de _____ de mil novecientos ochenta y _____

--- A C U E R D O .- Visto el estado de los presentes autos y desprendiéndose de los mismos, que la parte _____ no ha nombrado perito dentro del término que le fue concedido por acuerdo de fecha _____, se le hace efectivo el apercibimiento de la misma fecha anteriormente mencionada y como consecuencia se le nombra por la Autoridad, como perito de su parte al C. _____, mismo al que habrá de hacersele saber su nombramiento para efecto de su aceptación y protesta del cargo.- NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma - el C. _____ ante el C. Secretario Arbitral
DOY FE.-

PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE MANDAN LOS AUTOS A DICTAMEN.

--- En la ciudad de _____, siendo las _____
del día _____ del mes de _____ de mil novecien-
tos ochenta y _____.

--- A C U E R D O .- Visto el estado que guardan los presentes autos, -
el C. Secretario Arbitral que actúa, certifica que fueron debidamente -
desahogadas todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas a las
partes, y no habiendo alegado ninguna de las partes dentro del término
que se les concedió para el efecto, tórnese el presente expediente para
Laudó.- NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma el C. _____
ante el C. Secretario Arbitral.- DOY FE.- - - - -

PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE TIENE POR FORMULADOS LOS ALEGATOS DEL ACTOR Y SE TURNA A LAUDO.

--- A C U E R D O .- Agréguese a sus autos, escrito de la actora, se --
tienen por formulados sus alegatos en los términos del ocurso de refe--
rencia y toda vez que la demandada no formuló sus alegatos dentro del -
término concedido para tal efecto, se declara perdido su derecho y por
proceder así al estado de las presentes actuaciones, se cita a las par-
tes para oír el laudo arbitral que corresponda.- NOTIFIQUESE.- - - - .
Así lo acordó y firma el C. _____
ante el C. Secretario Arbitral, con quien actúa y da fe.- - - - - .

Así mismo se mencionan los recursos que podrán ser interpuestos ante la Institución dentro del Procedimiento Arbitral.

Los recursos son los medios de impugnación que otorga la Ley a las partes y a los terceros para que obtengan, mediante ellos, la revocación o modificación a una resolución judicial sea ésta auto o decreto. Excepcionalmente, el recurso tiene por objeto nulificar la resolución o la instancia misma.

Es importante destacar que los recursos no son incidentes en general, por lo que no deben confundirse con éstos, y menos aún con el incidente de nulidad. El verdadero recurso supone por regla general, una resolución válida pero ilegal. En sentido opuesto el incidente de nulidad tiene por presupuesto actuaciones o actos procesales nulos. Tampoco son recursos las tercerías ni menos el llamado impropiaamente recurso de responsabilidad.

Los recursos, son actos que se llevan a cabo a instancia de parte o de un tercero. Pertenecen a la categoría de las pretensiones en general, y su objeto es reformar una resolución judicial o revocarla; la reforma consiste en cambiarla sustituyendo a ésta por otra diversa que se apegue a la Ley. Es importante dejar bien claro, que la interposición de un recurso como quedó dicho, es actividad que solo conviene a las partes o a los terceros y nunca al órgano jurisdiccional. La interposición del recurso, de nuestro derecho a de hacerse ante el Juez o tribunal que pronunció la resolución recurrida y no ante el Ad-Quem.

Los recursos solo se conceden cuando las partes que los hacen valer sufren un "agravio" por la sentencia o resolución impugnada; sin agravio no hay recurso; para que exista un agravio no es suficiente que la Ley o los principios generales de derecho hayan sido violadas por la

resolución, es preciso además la violación.

Los recursos notoriamente frívolos e improcedentes, deben de ser deshechados de plano aplicándose lo -- previsto por el artículo 72 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o en su caso el que corres-- ponda al Código de los Estados.

Es importante distinguir entre recursos ordi-- narios, que dan lugar a una nueva instancia y los extraordi-- narios que dan lugar a un nuevo proceso.

Recursos ante los Tribunales del Orden Común;

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, provee como recurso la revocación, apela-- ción, apelación extraordinaria, la queja y el recurso de -- responsabilidad; admitiéndolo igualmente la aclaración de sen-- tencia, que no constituye propiamente un recurso.

1.- El recurso de revocación.- Sólo procede contra los decretos y los autos no apelables, y su objeto - es que se rescinda la resolución contenida en el auto o de-- creto, sea por sustituirla por otra que el recurrente con-- sidera legal o para que aquella quede sin efecto. Las sen-- tencias no pueden ser revocadas por el Juez que las pronun-- ció. El recurso de revocación se distingue del de apelación en que éste último se tramite y se resuelve por el Tribunal de Alzada, mientras que la revocación la sentencia sea en - sentido positivo o negativo. Forma parte integral de la mis-- ma sentencia, puesto que hasta que se dicte el segundo fal-- lo, el primer viene a tener el carácter de sentencia defi-- nitiva. (54)

- Recursos ordinarios.- El hecho de no hacer valer sus precedentes contra un fallo ante los tribunales -

54. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala - Pág. 67.

ordinarios, es causa de improcedencia del amparo que se enderece contra ese fallo.

- Recursos ordinarios improcedentes.- La interposición de recursos ordinarios improcedentes; no interrumpe el plazo para pedir amparo contra el fallo respecto del cual se hicieron valer aquellos recursos. (55)

- Recursos ordinarios que se hacen improcedentes del amparo.- Si el quejoso estuvo en aptitud de hacer valer en el juicio de donde emanan los actos reclamados el recurso o medio de defensa legal, por virtud del cual pueden ser modificados, revocados o nulificados dichos actos y no agotó ese recurso o medio de defensa antes de ocurrir el juicio de garantías. (56)

1.- La revocación deberá pedirse por escrito dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del derecho o autos recurribles y se substancia con un escrito por cada parte, y la resolución del juez deberá pronunciarse dentro del tercer día; ésta es irrecurrible sólo da lugar al juicio de responsabilidad. En los juicios tanto ordinarios como sumarios que se ventilan oralmente, la revocación se decide de plano. Cuando la revocación es interpuesta ante el Tribunal Superior, éste se denomina reposición.

2.- La apelación es el recurso que se interpone ante el Juez de Primera Instancia para que el juez o -

55. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia Común al Pleno y a las Salas Número 156, pág. 291.

56. El acto reclamado carece de definitividad y es improcedente el amparo, de conformidad con lo dispuesto por el art. 73 Fracc. XIII, de la Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos. Informe de 1969. Tribunal Colegiado del Octavo Circuito. Pág. 25.

tribunal de segunda instancia modifique o revoque la resolución, contra la cual se hace valer dicho recurso; nuestro Código del Distrito Federal define en su artículo 688 la apelación, y en los subsiguientes preceptos establece la forma en que deberá sustanciarse.

3.- La apelación extraordinaria no constituye propiamente un recurso, ya que no tiene por objeto reformar o revocar una sentencia, sino nulificar una instancia; equivaliendo con ello en parte al recurso de casación suprimido en el Código actual del Distrito Federal, y al de nulidad de las leyes españolas. La apelación extraordinaria se inicia mediante una auténtica demanda de nulidad en la que se formula la pretensión de que se declaren nulas las actuaciones practicadas en el juicio, y solo procede una vez que se haya dictado la sentencia definitiva, sin admitir mas recurso que el de responsabilidad; se encuentra regulada dentro de los artículos 717 a 722 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

4.- El recurso de queja es una Institución anómala, cuya fisonomía jurídica no está bien definida, --- siendo las anomalías que presenta entre otras, las siguientes: No solo se concede contra resoluciones judiciales, sino que igualmente es procedente para impugnar actos de ejecución e incluso omisiones y dilaciones del Secretario de Acuerdos; puede considerarse como un verdadero recurso en tanto que mediante el, se obtiene la revocación o nulidad de una decisión judicial, actuando también como medio disciplinario para sancionar las omisiones o dilaciones antes dichas.

5.- El recurso de aclaración de sentencia es tuvo vigente en el Código de 1884, siendo suprimido en nuestro Código actual y constituyendo únicamente el artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles vigente, un resabio -- del citado recurso, sin que se considere actualmente como -

tal, ya que tanto el juez oficiosamente o a petición de parte, deberá aclarar puntos oscuros de la sentencia, sin que ésto constituya una revocación de la misma; la H. Suprema - Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que una vez -- que tiene lugar la aclaración de una sentencia, ya sea en - forma oficiosa o a petición de parte, ésta forma parte inte- gral de dicha sentencia.

Recursos en el Procedimiento Arbitral que se ventilan en la Procuraduría Federal del Consumidor:

Conforme lo establece el artículo 59 frac--- ción VIII inciso d) de la Ley Federal de Protección al Con- sumidor, las resoluciones de la Procuraduría como amigable componedor o como árbitro, que se dicten en el curso del -- procedimiento, admitirán el recurso de revocación. El Laudo Arbitral sólo admitirá aclaración del mismo, y en último ca- so el juicio de amparo que no constituye recurso alguno.

Lo anterior es explicable por las razones si- guientes:

1.- Al no existir apelación, es lógico que - únicamente sea admisible el recurso de revocación, en vir- tud de la Procuraduría Federal del Consumidor, no forma par- te ni de un Tribunal Superior de Justicia ni del Poder Judi- cial Federal.

2.- Lo anterior se entiende igualmente res-- pecto a Laudo que admite únicamente la aclaración del mismo

El recurso de revocación, se substancia en - los términos del Código de Procedimientos Civiles del Dis- trito Federal, o de la Entidad Federativa que corresponda.

Como ya se explicó anteriormente nuestro de- recho positivo mexicano no contempla recurso alguno de acla- ración de sentencia, por lo que igualmente se substancia el escrito que así lo solicite en los términos del artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federa- l, o su correlativo en el Código de los Estados.

PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE DESAHOGA LA VISTA EN RELACION CON EL RECURSO HECHO VALER POR LA PARTE.

--- A C U E R D O .- Con el escrito de cuenta, se tiene por presentado al _____, desahogando la vista ordenada por proveldo de fecha _____ y respecto al recurso de revocación hecho valer por la parte demandada; con fundamento en lo establecido por el artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles - para el Distrito Federal, (Cada Estado tiene artículo expreso al respecto), se cita a las partes, para oír la resolución que corresponda - en relación al recurso de referencia.- NOTIFIQUESE.- - - - -

México, D.F., a _____.

--- A C U E R D O.- A sus autos el escrito de la proveedora mediante el cual interpone recurso de revisión contra los proveldos dictados -- con fecha veintidós de abril y trece de mayo del año en curso.- Con -- fundamento en el artículo 72 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y 59 fracción VIII, inciso d) de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor se desecha de plano el recurso interpuesto.- NOTIFIQUESE.- Así lo acordaron y firmaron los CC. Lics: _____, ante el C. Secretario Arbitral que actúa y da fé.- DOY FE.- - - - -

Al finalizar éste apartado se menciona en --
qué consiste el funcionamiento de la Defensoría de Oficio.

La Procuraduría Federal del Consumidor, persiguiendo mayor atención a la clase consumidora ha definido el funcionamiento de Defensoría de Oficio adscritos a la Dirección General de Arbitraje, por virtud de los cuales se proporciona asesoría gratuita a los consumidores no tan solo en el aspecto consultivo, sino también dentro de la secuela del procedimiento arbitral, conforme a las bases y modalidades que hayan sido fijadas por las partes dentro del juicio.

Así las cosas, es importante que el Defensor de Oficio desde el momento en que le sean solicitados sus servicios por la parte consumidora, comparezca a la audiencia en donde se indique el negocio sometido al arbitraje, es decir, sobre la reclamación o reclamaciones decidirá la Procuraduría y en donde se fijen las bases y modalidades jurídicas que respetarán y seguirán las partes dentro del juicio, para que tal virtud el consumidor emita su consentimiento al respecto, previo asesoramiento de su defensor designado.

De igual manera, es importante que el Defensor de Oficio cuente siempre con la formalidad e interés de la parte consumidora, habida cuenta ésta debe proporcionar los medios e instrumentos idóneos y necesarios para la defensa.

La Defensoría de Oficio aparte del patrocinio jurídico que lleva en el procedimiento arbitral, atiende y resuelve las consultas verbales que se le formulen y que son de obvia resolución por lo cual se lleva un expediente de cada negocio que se patrocina, mismo que se forma con las copias de todos y cada uno de los escritos que se formulan ante las mesas arbitrales, asimismo, con las copias al carbón de las diversas actuaciones y diligencias a

las que comparezcan en compañía de los quejosos así como -- también los trámites de iniciación y conclusión del negocio arbitral que haya quedado a su cargo.

De igual manera, la Defensoría de Oficio, in dependientemente de las labores que desempeña dentro de la misma Dirección de Arbitraje concurre a algunas diligencias que deban practicarse fuera de tal Dirección y que son necesarias para el avance expedito arbitral, entre otras desahogo de periciales e inspecciones judiciales, dada la materia de la controversia.

Por otra parte, también se considera de relevancia que la Defensoría de Oficio entiende los asuntos arbitrales que les canalice, con los propios interesados, y no por conducto de terceras personas, salvo los casos de incapacidades físicas para poder acudir a la Dirección de Arbitraje, ésta situación es de manifestarse, porque en múltiples ocasiones el reclamante comisiona verbalmente a determinada persona para que ocurra a la actuación de que se trate, y tal persona al no encontrarse debidamente acreditado, y al no tener conocimiento de lo que se está ventilando en el juicio arbitral, puede perjudicar con sus decisiones a los intereses del consumidor.

Actualmente la Defensoría de Oficio ha tomado un auge de importancia, por lo cual puede señalar que -- mensualmente un Defensor de Oficio moviliza hasta expedientes con un total de noventa y cinco intervenciones.

3.3.2. EJECUCION DEL LAUDO ARBITRAL.

Una vez terminado el Procedimiento Arbitral, se procede a la notificación personal del laudo a ambas partes, y se le señala además a la parte condenada el término del cumplimiento del mismo.

Pasado el término del cumplimiento la parte

que resulta afectada por el incumplimiento podrá solicitar copias certificadas de todo lo actuado para acudir a la jurisdicción ordinaria (Juzgados Civiles) y solicitar el cumplimiento del Laudo Arbitral dictado por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Ahora bien, el incumplimiento del Laudo, como disposición derivada de la Ley para regular el caso concreto, sujeto al responsable a las sanciones administrativas, independientemente a las acciones para exigir su cumplimiento. (57)

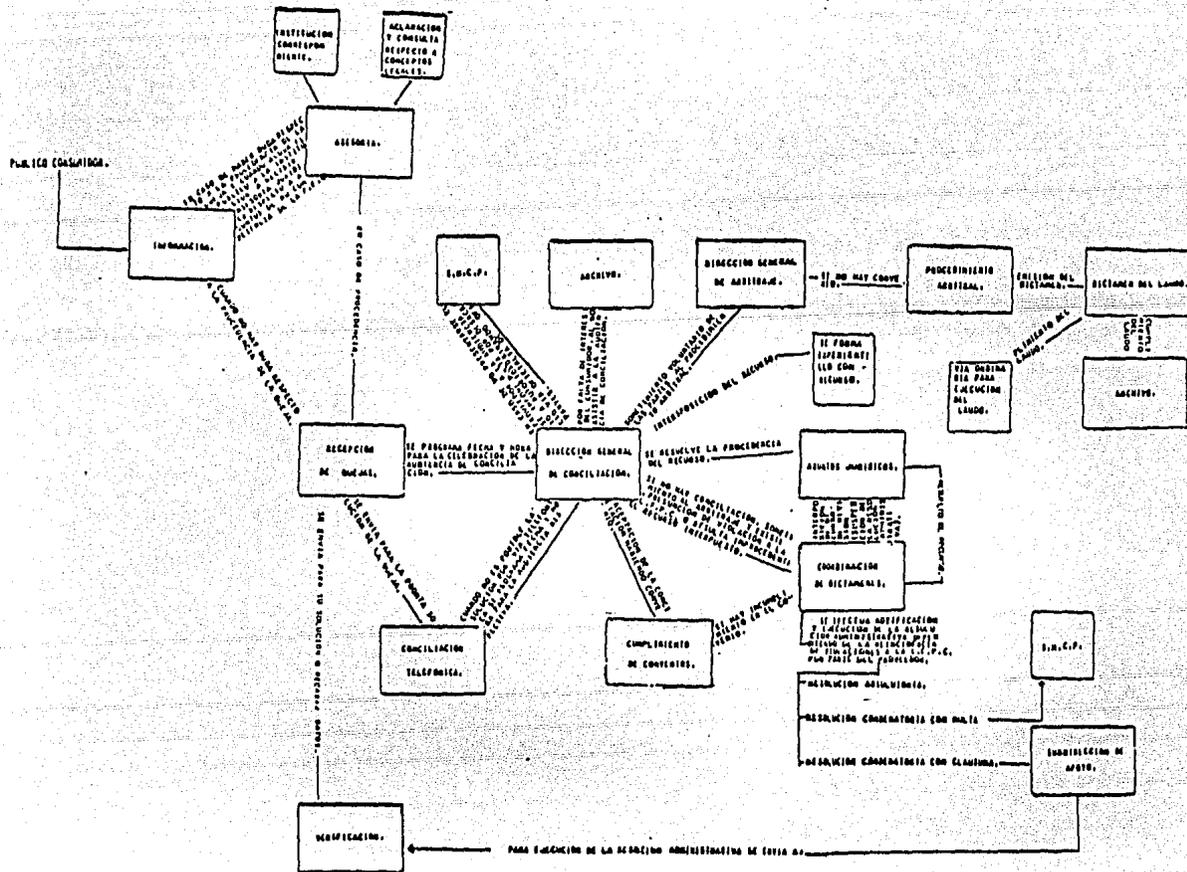
El Laudo obliga a las partes a estar y pasar por el, en todo tiempo y lugar como si tratase de sentencia ejecutoriada.

La Procuraduría podrá condenar a la parte -- responsable por costas, daños y perjuicios e inclusive por daño moral.

Al finalizar el presente capítulo se incluye un Organograma del seguimiento de una Queja en la Procuraduría Federal del Consumidor.

57. Artículo 86 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

PROCEDIMIENTO QUE SIGUE UNA QUEJA EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.



Al estar concluyendo el presente trabajo de tesis, ocurrieron los sismos de los días 19 y 20 de Septiembre del año en curso, los cuales como todos sabemos ocasionaron pérdidas humanas y materiales de incalculable valor.

Lo anterior ocasionó que de forma imprevista la población se encontrará con un vacío en la aplicación de justicia, sobre todo en relación a la del orden civil y de arrendamiento inmobiliario, ya que las instalaciones de los Tribunales Civiles y del Arrendamiento Inmobiliario sufrieron daños, los cuáles impiden su funcionamiento, lo que trajo como consecuencia que la población al encontrarse frente a problemáticas derivadas de la conducta poco solidaria de los prestadores de bienes y servicios, acudieran a la Procuraduría Federal del Consumidor, buscando el auxilio de la Institución para que de ésta forma se solucionaran sus problemas e inconformidades respectivas de una forma rápida y expedita; lo que ratifica una vez más la eficacia que ha tenido la Institución a lo largo de sus 10 años de funcionamiento.

Como se señaló en el Capítulo I de la presente tesis, el objetivo principal que tuvo la iniciativa de Ley que dio origen a la Procuraduría Federal del Consumidor fue el de solucionar como amigable componedor y/o árbitro, las controversias entre las partes, (prestadores de bienes y servicios y consumidores) a través de una resolución administrativa, la cual iba a estar subordinada al sometimiento voluntario del proveedor, o en su caso si había violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, las cuales se dictaminan a través de la Dirección de Resoluciones Administrativas, y la ejecución de la resolución administrativa se dará a través de la vía ordinaria, ya sea tratándose de los acuerdos dictados en la fase conciliatoria y/o arbitral.

Políticas: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y la Gustavo A. Madero; desde luego debemos tomar en cuenta que la meta fijada por el Decreto es ambisiosa y a largo plazo, dado la situación económica que prevalece en el país, y que además existen un sin fin de injusticias que se han presentado posteriores a la publicación del Decreto expropiatorio, ya que por ejemplo existen cosas que no han sido plenamente ubicados, pero que sin embargo son clausurados a pesar de que no estan en las listas del Diario Oficial, en donde apareció - publicado el Decreto mencionado, en otros casos aparecen - los nombres y numeros de predios situados en colonias diferentes y por ende en otros enmarcaciones políticas.

La Ley de Expropiación en sus artículos 5o, 6o. y 7o. regulan el recurso de revocación, el cual puede - hacerse valer en término de 15 días contados a partir de la notificación de la declaratoria, que se impugna, en donde - se señalará: falta de fundamentación y motivación, incompetencia de la Autoridad que la expidió, ausencia de utilidad pública, etc.

No obstante del medio de defensa anterior se ñalado en la Ley de Expropiación, el particular podrá acudir al juicio de Amparo argumentando violaciones directas a las garantías individuales y demás conceptos de violación - con ventaja de poder obtener la suspensión provisional ó en su caso, la definitiva de los actos reclamados y de sus --- efectos y consecuencias, y como ya se indicó la meta fijada por el Decreto es ambisiosa y a largo plazo, lo cuál dará - oportunidad al particular de que si en un plazo de cinco -- años contados a partir de la publicación, no se destina el bien al fin de utilidad pública para lo que fue expropiado, tendrán derecho a que la autoridad administrativa vuelva a transferir la propiedad de dicho bien, teniendo el particular la obligación de reintegrar la indemnización que de huviere cubierto. A este derecho se le conoce con el nombre - de Derecho de reversión (art. 9 de la Ley de Expropiación).

Es importante señalar que la Ley en mención tiene la característica de poseer jurisdicción federal, de orden público e interés social y ser además irrenunciable - a los consumidores; los acuerdos dictados en conciliación - y/o arbitraje tendrán el carácter de cosa juzgada.

Es importante recordar que, con las reformas de la Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 7 de Febrero de 1985, se ampliaron las facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor, para que de ésta forma tuviera intervención en los asuntos de arrendamiento inmobiliario, lo que actualmente y debido a los sismos ha sido de gran ayuda para las personas que habitan inmuebles arrendados, ya que algunos arrendadores se dedicaron a cometer abusos tales como: incrementos en las rentas de los inmuebles que no habían sufrido ningún daño, desalojo de los arrendatarios sin ninguna causa que justificara al mismo y otros - se negaban a respetar los contratos vigentes o a renovar -- aquellos en los que los arrendatarios tenían derecho adquiridos, y muchos otros atropellos dadas las motivaciones referidas.

Debido a las situaciones que se presentaron por los movimientos telúricos ya mencionados, se creó una -- Comisión Metropolitana de Emergencia, la cual además de presentar ayuda relacionada a dar alojamiento, alimentos y ropa a las personas que sufrieron pérdidas totales de sus bienes, determinó la necesidad de que a través del Ejecutivo se emitiera un Decreto de Expropiación, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Octubre de 1985, con el cual se cumple con una de las garantías que establece nuestra Carta Magna y que señala todos los individuos que constituyen a la población de la República Mexicana tendrán derecho a disfrutar de una vivienda digna, y que sin ese Decreto no sería posible debido a las condiciones en que quedarón los inmuebles que se localizan en las Delegaciones

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

I.- La finalidad primordial de este trabajo consiste en pretender ser un medio informativo, en virtud de que la información que se le ofrece al público es ambigua e incompleta y que en ocasiones puede conducirlo al error.

Cabe señalar que la información que se puede obtener de este trabajo no se considera completa, pero que sin embargo puede ayudarnos como una pequeña guía de consulta, para cualquier persona tenga o no conocimientos legales.

II.- Encontramos que la Procuraduría Federal del Consumidor es un Organismo Descentralizado; creado con la finalidad de fungir como amigable componedor para dirimir las controversias que se susciten entre consumidores y prestadores de bienes y servicios, teniendo la facultad de dictar resoluciones administrativas que ponen fin al conflicto presentado entre las partes, ya sea a través del Procedimiento Conciliatorio o del Procedimiento Arbitral, dictándose en éste último un laudo que pasa a tener el carácter de cosa juzgada, al igual el acuerdo del Procedimiento Conciliatorio.

III.- Se señala que al hablar de Enajenación éste término suele usarse como sinónimo de compraventa, según lo estipulado por la ley vigente, la cual habla indistintamente de compraventa y enajenación.

El término de Enajenación es poco usual en los formatos que se les entregan a los consumidores cuando estos sean a realizar una compraventa, no importando la de-

nomi nación que se le da a ésta en virtud de los intereses - que tenga el prestador de bienes. Se utilizan nombres para la compraventa tales como oferta de contrato, promesa de -- contrato, contrato preliminar, etc.

IV.- El procedimiento conciliatorio que se - lleva a cabo en la Procuraduría Federal del Consumidor, es un procedimiento informal, en el cual, las partes requieren únicamente acreditar su personalidad jurídica para que se - les pueda aceptar el acuerdo que pone fin a la controversia señalándose que también se cumplan los requisitos legales - para llevarse a cabo las notificaciones de acuerdo del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio a la Ley - Federal de Protección al Consumidor.

V.- El Procedimiento Arbitral que se ventila en la Procuraduría Federal del Consumidor, es un procedi--- miento ordinario al cual fueron exhortadas las partes para la solución de su controversia y en el cual se reducen los términos procesales para la más expedita solución de su con-- troversia entre consumidor y proveedor y se fijan reglas -- dentro de un pacto compromisorio.

VI.- Se presenta la necesidad de elaborar un contrato único para llevarse a cabo la enajenación inmo-- biliaria, lo que traería como consecuencia que el público adquirente no tuviera tantas confusiones al realizar dicha -- operación comercial.

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

- ACOSTA, Romeo Miguel.
"Teoría General de Derecho Administrativo"
3a. Edición. Edit. Porrúa, Pág. 606, México
1979.
- UNIKEL, Luis.
"El Desarrollo Urbano de México, Diagnóstico
e Implicaciones Futuras".
2a. Edición. Edit. Colegio de México, Pág. -
463, México 1978.
- LOZANO, Noriega Francisco.
Compendio de Derecho Civil IV. Contratos.
2a. Edición, Editorial Antigua Librería Ro-
brodo de José Porrúa e Hijos, Sucs. México -
1965.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO UNIVERSAL.
Tomo IV. Pág. 2030.
- DICCIONARIO ARISTOS.
Editorial Román Segura, S.A., México 1978.
- GRAN DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO DE SELECCIONES DEL
READER'S DIGEST.
Doce Tomos. Undécima Edición, Pág. 1251
México 1978.
- APUNTES VARIOS DEL CURSO DE DERECHO CIVIL.
E.N.E.P. "ACATLAN" México 1978.

LEGISLACION .

- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.
- LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL.
- LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS.
- LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.
- CODIGO CIVIL VIGENTE.
- CODIGO PENAL.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL D.F.
- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
Día 7 de Febrero de 1985.