

565
2 ejem.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

**ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL
CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
GONZALO MONTERO PEREZ

MEXICO, D. F.

1987



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 .

ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

	Pág.
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I, LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.	
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Organización.....	16
1.3. Funciones y atribuciones.....	21
1.4. Como organismo público descentraliza do de servicio social y como autori- dad administrativa.....	41
CAPITULO II, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
2.1. Definición.....	45
2.2. Clasificación y especies.....	50
2.3. Elementos personales, reales y forma les.....	67
2.4. Obligaciones del arrendador y del -- arrendatario.....	76
2.5. Modos de terminación.....	95
CAPITULO III, EL ARBITRAJE.	
3.1. Definición.....	99
3.2. Clases.....	102
3.3. Naturaleza jurídica.....	106
3.4. Cláusula compromisoria y compromiso arbitral y contrato de compromiso.....	115

3.5. Procedimiento.....	120
3.6. Laudo.....	121
3.7. Medios de impugnación.....	122

CAPITULO IV, ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

4.1. Como asesor.....	126
4.2. Como tutelar del orden jurídico.....	127
4.3. Como vigilante y tutelar de los derechos de los arrendatarios.....	131
4.3.1. Queja.....	133
4.3.2. Conciliación.....	138
4.4. Arbitro.....	153
4.4.1. Procedimiento.....	161
4.4.2. Laudo arbitral.....	170
4.4.3. Medios de impugnación.....	173
4.4.4. Ejecución.....	179
CONCLUSIONES.....	186
BIBLIOGRAFIA.....	192

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

En la actualidad uno de los problemas sociales que se han agudizado en el Distrito Federal, es el relativo a la vivienda, debido a que en esta enorme ciudad, vivimos millones de mexicanos y en consecuencia, es evidente que un gran número de personas tenemos celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles que destinamos a casa habitación.

Independientemente de que el problema de la escasez de vivienda corresponde y debe ser resuelto por el Estado y por nosotros mismos, es importante que, todas las controversias que se susciten entre arrendador y arrendatario respecto de los arrendamientos de casa habitación, --- sean resueltas conforme a justicia y de manera pronta, rápida y expedita, para evitar a las partes en conflicto procedimientos costosos e interminables.

Es preocupación de todos los ciudadanos y --- principalmente del gobierno que la administración de justicia, se realice en forma honesta, responsable y con el --- personal capacitado profesionalmente para ello.

En virtud de que una de las funciones primordiales del Estado es la administración de justicia, debido a la proliferación en el Distrito Federal de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación y a que las disposiciones que regulaban esos

contratos, eran obsoletas, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, reformas y adiciones a diversos ordenamientos que regulan esos contratos de arrendamiento, como son la Ley Federal de Protección al Consumidor, el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y la Ley del -- Notariado para el Distrito Federal.

Esta preocupación nos orilló a la elaboración del presente trabajo y a desarrollarlo en el Seminario de Derecho Procesal, en virtud de que confiamos en que la institución del arbitraje resuelva estos litigios, que el procedimiento que se sigue en este juicio cumpla con el principio de economía procesal y esta institución que es la más antigua forma de solución a los conflictos, tome auge en la actualidad.

La presente tesis consta de cuatro capítulos, en los que analizamos en el primero de ellos, los antecedentes legislativos, organización y las funciones y -- atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el segundo nos referimos al contrato de arrendamiento, con las reformas del 7 de febrero de 1985, que se hicieron al Código Civil, en el tercer capítulo, nos permitimos analizar la Institución del Arbitraje y en el cuarto capítulo, realizamos un análisis de las atribuciones de esa Procura-

duría Federal, en materia de arrendamiento, fundamentalmente las relativas a los procedimientos de conciliación y arbitraje para dirimir las controversias en materia de arrendamiento.

Por último plasmamos las conclusiones a que llegé de la elaboración de este trabajo y la bibliografía que sirvió de base para realizar esta tesis.

CAPITULO I.

LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

1.1. Antecedentes.

1.2. Organización.

1.3. Funciones y atribuciones.

1.4. Como organismo público descentralizado de servicio social y como autoridad ad ministrativa.

1.1. ANTECEDENTES.

Antes de entrar al análisis de los antecedentes legislativos de la creación de la Procuraduría Federal del Consumidor, que se creó por Decreto Presidencial del 19 de diciembre de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 22 de diciembre del mismo año, que entró en vigor en toda la República el 5 de febrero de 1976, al crear la Ley Federal de Protección al Consumidor, nos permitiremos mencionar algunos conceptos doctrinarios y opiniones sobre dicha Ley.

"Esta Ley Federal, como todas nuestras leyes, está enmarcada dentro de nuestro ordenamiento jurídico, por tanto, los procedimientos que en ella se refieren son independientes de la protección constitucional - que en esta materia, o en cualquier otra, tenemos los mexicanos.

"Es conveniente tener presente que de una u otra forma, desde el tiempo de los romanos (nuestros ascendientes jurídicos), ya se tenían establecidas normas jurídicas protectoras de los consumidores, o el equivalente de tal concepto (ciudadanos), aún cuando con capacidad mucho más restringida en sus alcances." (1).

(1) Morales Lavalle José, citado por Kaye J. Dionisio.- Ley Federal de Protección al Consumidor.- Comentada y concordada. Ed. I.E.E., S.A., México 1981, pág. 23.

Posteriormente, durante el siglo XIX, - en la mayoría de los países occidentales, imperó la separación entre lo espiritual y lo material, en virtud - de que, respecto de los castigos por infracciones a los principios éticos y religiosos, se aplicaban únicamente penas incorporales y por el contrario, en lo material, - existió la absoluta libertad entre los particulares, la regla era dejar hacer y dejar pasar (Laissez Faire, - Laissez Passer).

En efecto, en esa época llamada como el liberalismo económico, el hombre podía arrendarse o alquilarse sin ningún límite, dado que no existía ningún ordenamiento público que limitara su capacidad y su voluntad como fuente de obligaciones. A finales del si - glo XIX y a principios de este siglo XX, se presenta en algunos países del mundo occidental, un cambio económi - co, político y social, al establecer un orden social - que conocemos comúnmente como comunismo.

A este respecto, nos sigue diciendo el - licenciado José Morales Lavalle que "el comunismo pro - vocó un impacto en las mentes de todos los hombres de - nuestro siglo, lo acepten o no lo acepten, como válido. Pretende romper con esa dualidad en cuanto a que la con - ducta ética - religiosa de los individuos que no tengan nada que ver con su conducta social; parte de la base -

de que este mundo es un mundo material; todo el mundo espiritual no es más que un engaño destinado a favorecer a los grupos que detentan el poder político y económico.

"No vamos a cuestionar aquí la validez o la utopía de esta corriente socio-política, sólo vamos a considerar que a partir de este impacto - los países que siguieron conservando el sistema de Libre Empresa, entre los cuales se encuentra nuestro país, como antítesis de la solución socioeconómica propugnada por los países comunistas, se lanzan a una reglamentación de orden público para limitar la libertad de los humanos, o mejor aún para definirla, haciéndole más ética su postura ante los totalitarismos, al reconsiderar en muchos aspectos el interés colectivo, como primario ante el interés particular".

(2)

En nuestro país, esta postura la encontramos expresamente en algunos de nuestros ordenamientos legales, y al efecto podemos citar los siguientes; el capítulo del Código Civil relativo a las relaciones laborales, que se convirtió en la Ley Federal del Trabajo, regula contratos individual, colectivo, derecho de huelga; Atribuciones del Ejecutivo en materia económica; la Ley Agraria, y por tan

(2) Morales Lavalle José.- Ob. Cit. pág. 23 y 24.

to existen decretos que regulan los precios de algunas mercancías; la Ley General de Pesas y Medidas; Código Sanitario, al restringir la venta de diversos productos; Ley Federal de Salud, derecho de todo mexicano tener asistencia médica; Ley General de Vías de Comunicación, establece la circulación de las mercancías por las carreteras federales; Ley Federal de Radio y Televisión; se relaciona con el capítulo de publicidad que regula la Ley a estudio en este trabajo; etc. .

Por tanto, nos sigue diciendo el Lic. - José Morales "es a esta corriente a la que se auna la nueva Ley de Protección al Consumidor que condiciona la conducta ética del comerciante y del industrial al cumplimiento de un interés colectivo, que en esta forma se ve tutelado una vez más por la Ley, en perjuicio del principio de libertad individual, propio de los sistemas tradicionales". (3)

Ahora bien, dado que todo ordenamiento jurídico responde a la tendencia histórica a que nos hemos referido en párrafos anteriores, los principios más remotos en materia de protección al consumidor, encontramos en los países como los Estados Unidos de Norteamérica, Suecia y Gran Bretaña.

La regulación y reglamentación de las relaciones entre proveedores y consumidores, empiezan

(3) Morales Lavalle José.- Ley Federal de Protección al Consumidor. Comentada y concordada. Ob. Cit. pág. 24.

en los Estados Unidos de Norteamérica, a partir del año de 1879, en donde ya en esa época existían organizaciones de consumidores y de amas de casa, por ejemplo, la Federación de Consumidores de América, La Comisión de Seguridad en los Productos de Consumo, El consejo Nacional de Empresarios para cuidar los asuntos del consumidor.

Asimismo, en Suecia se funda en 1899, La Federación Nacional de Cooperativas de Consumo. Sin embargo, en América Latina, países como Brasil y Venezuela legislaron en esta materia, antes que el nuestro.

"Hablar de un derecho protector del consumidor concebido integralmente en un ordenamiento legal fue un hecho novedoso en nuestro país, pero la idea del Estado para proteger a los consumidores frente a los abusos cometidos por algunos emporios económicos ha existido plasmada en muy diversos ordenamientos y con distintos matices en diversas épocas. Efectivamente, la Ley de Monopolios, el Código de Comercio, los diferentes Códigos Civiles de los Estados, la Ley Federal de Radio y Televisión y otros, establecían postulados que ahora se repiten en forma integral en la Ley Federal de Protección al Consumidor, lo que ha hecho que se cree una conciencia social de los derechos que se protegen". (4)

(4) Kaye J. Dionisio.- Ley Federal de Protección al Consumidor.- Comentada y concordada. Ed. I.E.E., S.A., México 1981, págs. 26 y 27.

Las organizaciones obreras, a través del Comité Nacional Mixto de Protección al Salario, propi-
ció la idea de instituir un ordenamiento de esta natura
leza, en virtud de la desigualdad existente entre pro-
veedores y consumidores por los abusos cometidos a és-
tos, que sin medios de defensa y debido a la necesidad
de satisfactores prioritarios, aceptan en ocasiones con-
diciones gravosas y leoninas, se pcna de no adquirir -
dichos bienes.

El Comité Nacional Mixto de Protección -
al Salario, dada la evidente disparidad existente entre
los proveedores y consumidores, mencionada, elaboró un
proyecto de iniciativa de la Ley Federal de Protección
al Consumidor, en el cual fundamentalmente se estable-
ció lo siguiente:

"1.- La irrenunciabilidad de las normas
de protección al consumidor.

"2.- El principio de veracidad como rec-
tor de las relaciones proveedor-consumidor, manifestan-
do, v.g., a través de la exigencia de que la publicidad
de cualquier artículo o servicio se ajuste a las carac-
terísticas efectivas de lo que se anuncia.

"3.- Como consecuencia, el principio de
transparencia en los contratos. El consumidor debe de
tener pleno conocimiento de los derechos que adquiere y
las obligaciones que asume.

"4.- La efectividad de las garantías de productos y servicios.

"5.- La facultad a la autoridad competente para establecer las tasas máximas de intereses y el monto de otros gastos propios de las operaciones a crédito.

"6.- La posibilidad de modificar, judicialmente, las cláusulas unilateralmente impuestas en los contratos de adhesión o de machote.

"7.- Procedimientos para cambiar prácticas engañosas o trato inequitativo al consumidor.

"8.- La regulación de las llamadas ofertas y promociones.

"La procuraduría representará colectivamente a los consumidores ante toda clase de autoridades y proveedores de bienes y servicios; podrá en ciertos casos, previo mandato, representar individualmente al consumidor; actuará como instancia conciliadora en las diferencias entre consumidores y proveedores y, en general, velará porque tengan eficacia las normas tutelares de los consumidores". (6)

Vistos los anteriores comentarios y opiniones respecto a la Ley de la Materia, nos permitiremos analizar los antecedentes legislativos que crearon a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Siendo Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el licenciado Luis Echeverría Álvarez, el 20 de septiembre de 1975, sometió a la consideración del H. Congreso de la Unión la iniciativa de Ley.

En la exposición de motivos de la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se desprende fundamentalmente que:

Este proyecto de Ley está destinado a la protección de las mayorías, en virtud de que las relaciones sociales en nuestros días se deben de regir por principios de Justicia y por tanto, se deberá ampliar el ámbito de las normas destinadas a proteger a esas mayorías nacionales.

Los propósitos de dicha iniciativa, son la modernización del sistema económico y la defensa del interés popular, en virtud de que el consumidor se encuentra desprotegido ante las prácticas que le imponen las relaciones comerciales, que implican la dimisión de derecho y en consecuencia la aceptación de condiciones leoninas e inequitativas.

Por tanto, su propósito fundamental es - trasladar al ámbito del Derecho Social la regulación de los actos de comercio que tradicionalmente se han regido por disposiciones de Derecho Privado.

Su fundamento, es nuestra Constitución Política, al incorporar por vez primera los derechos tutelares de los grupos mayoritarios. Las leyes reglamentarias de los artículos 27 y 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tienen como fundamento el amparo de los sectores más débiles de la sociedad (obreros y campesinos).

Se compilan normas que actualmente están dispersas en los Códigos Civil y Mercantil. Lo anterior para efecto de que exista unidad en esos preceptos, ordenándolos dentro de un mismo cuerpo legislativo.

Establece que las disposiciones contenidas en la Ley de la Materia son de carácter de Derecho Social y por tanto, su fundamento es velar por la libertad y la realización de la justicia, por tanto, tienen el carácter de irrenunciables e imperativas, en consecuencia, se derogan las disposiciones que se les opongan, prevalecerán sobre cualquier otro ordenamiento que regule en esta materia y asimismo serán nulos todo convenio, costumbre, práctica o uso en contrario.

Los sujetos obligados al cumplimiento y - observancia de las normas de la presente iniciativa de - Ley de Protección al Consumidor, serán no solamente los comerciantes, industriales y prestadores de servicios, - sino también las empresas de participación estatal, orga - nismos descentralizados y los órganos del estado, cuando lleven a cabo actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios.

El H. Congreso de la Unión, por legislar en actos de comercio, tiene facultad para legislar sobre la presente Ley, con fundamento en el artículo 73 frac - ción X de nuestra Carta Magna.

Después de analizar los capítulos relati - vos a ese proyecto de iniciativa de Ley, en relación con la Procuraduría Federal del Consumidor, establece: "Se - propone la creación de la Procuraduría Federal para la - Defensa del Consumidor como organismo autónomo. Sus - atribuciones principales, serán la de representar los in - tereses de la sociedad en tanto que población consumido - ra; representar colectivamente a los consumidores ante - toda clase de proveedores de bienes y servicios; actuar como conciliador y árbitro en las diferencias entre con - sumidor y proveedor; y, en general, velar por el eficaz cumplimiento de las normas tutelares de los consumidores.

"La creación de la Procuraduría Federal para la Defensa del Consumidor y las disposiciones relativas a la vigilancia y a la aplicación de sanciones por incumplimiento de la Ley, reafirman el carácter de Derecho Social, que se atribuye a sus preceptos. Las sanciones administrativas y las acciones que corresponden a la Procuraduría, son medios para que la colectividad asegure el cumplimiento de normas imperativas, - independientemente de la responsabilidad en que los - proveedores incurran frente a los particulares afectados". (7)

La iniciativa de Ley en referencia, se turnó para su estudio y dictamen, a las comisiones unidas, primera de trabajo, de productividad, de comercio interior y de estudios legislativos de la H. Cámara de Diputados. Dichas comisiones consideraron pertinente realizar reformas y adiciones a dicha iniciativa de - Ley y en cuanto a la Procuraduría Federal del Consumidor establecen lo siguiente:

"Aunque la doctrina reconoce la existencia de otras formas de estructura, fuera de las dependencias centralizadas del poder público, nuestra legislación positiva recoge tan sólo las de los organismos descentralizados. En esta virtud y en atención a lo -

(7) Exposición de Motivos de la Iniciativa de Ley.-
Contenida en la Ley Federal de Protección al Consumidor, Ed. PAC, México 1985, págs. XII y XIII.

dispuesto por las normas en vigor y a las opiniones de los tratadistas mexicanos, la Comisión ha considerado pertinente precisar la naturaleza del órgano de representación social de la población consumidora, al que se denomina Procuraduría Federal del Consumidor, se le asigna el carácter de organismo descentralizado de servicio social, y para evitar cualquier posible confusión o interpretación distorsionada, se señala expresamente que tiene funciones de autoridad tal como para situaciones como ésta, considera indispensable la doctrina, como por ejemplo, el distinguido constitucionalista Don Andrés Serra Rojas, quien, al hablar de los organismos descentralizados, expresa que no son autoridad, salvo que la Ley les otorgue en forma expresa este carácter (Derecho Administrativo, sexta edición, tomo I, página 594).

"El cambio de denominación que se propone, para que quede como Procuraduría Federal del Consumidor, no es por un mero prurito de lenguaje, sino que subraya, por una parte, la función de representación social que le confiere la Ley, y por la otra, es más congruente con sus atribuciones, ya que, principalmente al actuar como conciliador o árbitro, este organismo puede y debe hacerlo no únicamente a moción de los consumidores, sino también de los proveedores, a quienes la fracción VII del artículo 58 coloca en su redacción en primer término". (8)

(8) Dictamen de las Comisiones de la H. Cámara de Diputados.- Ob. Cit. págs. XXXV y XXXVI.

Asimismo, las comisiones mencionadas, con sideraron como una obligación imperativa de la Procuraduría Federal del Consumidor no solamente establecer su do micilio en la ciudad de México, sino en virtud del carác ter federal de la mencionada Procuraduría de establecer delegaciones en todos y cada uno de los estados de la Na ción. Para tal efecto, serán coadyuvantes de la Procura duría Federal del Consumidor los Agentes del Ministerio Público y las Autoridades Municipales, lo anterior de - acuerdo con el artículo 115 de nuestra Constitución Fede ral, para que todas las quejas de los consumidores, en - caso de no existir delegación cercana a una población, - deberán remitirlas ante dichas autoridades coadyuvantes, para hacerlas del conocimiento de la delegación de la - Procuraduría del Consumidor más cercana.

De las mencionadas reformas a la Ley Fede ral de Protección al Consumidor, que realizaron las comi siones mencionadas de la H. Cámara de Diputados, la H. - Cámara de Senadores, al devolver la iniciativa de Ley con observaciones y objeciones, no modificó la naturaleza Ju- rídica de la Procuraduría Federal del Consumidor, como lo explicó en el dictamen de las comisiones citadas de la re ferida H. Cámara de Diputados.

"Las modificaciones que propone la H. Cole gisladora no son, de ninguna manera, sustanciales, de tal forma que pudieran poner en entredicho la eficacia de la

Ley o el superior propósito de tutela del consumidor a que está destinada; simplemente aclaran, por un exceso de prurito formalista no desestimable, el sentido de algunas de las normas sin vulnerar su contenido, o refieren meras correcciones de estilo, que no tocan en su esencia las normas fundamentales que contiene la Iniciativa del Ejecutivo y las modificaciones propuestas por esta H. Cámara de Diputados, manteniéndose su espíritu primitivo, como en el caso de la facultad que Vuestra Soberanía otorgó a la Secretaría de Industria y Comercio para fijar los precios de los productos, incluidos los de importación y las tarifas de los servicios que se ofrezcan al público, la determinación de la naturaleza jurídica de la Procuraduría Federal del Consumidor, como organismo descentralizado, con funciones que a éste corresponden, el régimen de privilegio en el empleo de tiempo del Estado para la radio y la televisión, la Procuraduría Federal del Consumidor y el Instituto Nacional de Orientación al Consumidor y otras importantes modificaciones o principios que contienen algunas normas de la Iniciativa que resultaría ocioso reiterar". (9)

Por decreto del 18 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 -

(9) Ley Federal de Protección al Consumidor.- Ob.Cit.
Págs. LI y LII.

de febrero de 1985 y que entró en vigor el día siguiente de su publicación, esto es el 8 de febrero de 1985, el H. Congreso de la Unión, reformó y adicionó diversas disposiciones de la Ley Federal del Consumidor, y con respecto a la Procuraduría Federal del Consumidor, se reformó el artículo 57 de la Ley mencionada para quedar actualmente como sigue:

"Artículo 57.- La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de Servicio Social, con personalidad Jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa, encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley".

En virtud de la reforma al artículo mencionado, el Legislador ratificó el carácter de autoridad de la Procuraduría Federal del Consumidor, para proteger los derechos del público consumidor, a través del ejercicio de las atribuciones a que se refiere el artículo 60 de la propia Ley que analizaremos en el apartado siguiente de este capítulo.

Dicho artículo establece que la Procuraduría del Consumidor, protegerá los derechos de los consumidores y como veremos más adelante también protegerá los de los arrendatarios.

En efecto, el H. Congreso de la Unión, -

en Decreto del 28 de diciembre de 1984, publicado en el -
Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985
y que entró en vigor el 8 del mismo mes y año, en el apar-
tado relativo a la Secretaría de Gobernación, adicionó a
la Ley de la Materia en estudio el siguiente artículo:

"Artículo 57 bis.- Tratándose de inmue -
bles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal
del Consumidor protege así mismo, los derechos de los -
arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de
arrendamientos para habitación."

1.2.- ORGANIZACION.

La Procuraduría Federal del Consumidor, es
un organismo descentralizado de servicio social, con per-
sonalidad jurídica y patrimonio propios y con funciones -
de autoridad administrativa (artículo 57 de la Ley).

En virtud de que la Procuraduría del Consu-
midor es un organismo descentralizado de servicio social,
es necesario - como lo analizaremos en este capítulo - -
que estén reguladas con precisión entre otras condiciones,
su estructura, funcionamiento, sus fines, sus relaciones
con su personal, sus facultades, así como los órganos y -
por tanto la organización de los mismos que la componen.

La Ley Federal de Protección al consumidor, en su artículo 58 señala que el domicilio de dicha Procuraduría será la ciudad de México, debiéndose establecer delegaciones en todos los estados del país, así como en aquellos lugares en donde sea necesaria su intervención para el cumplimiento de sus fines.

Ahora bien, en cuanto a su estructura orgánica, la Ley en el artículo 60, prevé las atribuciones del Procurador Federal del Consumidor, determinando que son:

"I.- Representar legalmente a la Procuraduría.

"II.- Nombrar y remover al personal al servicio de la Procuraduría, en los términos del artículo 76, señalándole sus funciones y remuneraciones.

"III.- Crear las unidades técnicas y administrativas que se requieran para el buen funcionamiento de la Procuraduría.

"VI.- Delegar facultades en servidores públicos subalternos, mediante acuerdos que se publicarán en el Diario Oficial de la Federación".

Es decir, el Procurador Federal del Consumidor, representa jurídicamente a dicho organismo, -- tiene facultades para crear unidades dentro del mismo, -- para delegarlas a los subalternos y remover y nombrar -- al personal del mismo.

El Presidente de la República, nombrará al Procurador Federal, quien deberá ser mexicano por nacimiento y tener título de Licenciado en Derecho.

Con la facultad y atribución que tiene dicho Procurador Federal, establecida en la fracción VI del referido artículo 60 y a falta de reglamento interior de la Procuraduría Federal del Consumidor - que a la fecha no se ha expedido - ha publicado los acuerdos relativos a la delegación de las facultades que tiene como representante de ese organismo, dentro de los cuales podemos citar los siguientes, que consideramos son de importancia:

Acuerdo por el que delega facultades en los delegados de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 57, 58 y 60 de la Ley, publicado en el Diario Oficial del 2 de abril de 1976.

Acuerdo por el que delega facultades en materia de conciliación, delegando al Subprocurador Técnico en materia de procedimiento y también faculta al Director de Conciliación para el trámite de los asuntos de su competencia, publicado en el Diario Oficial del 27 de enero de 1984.

Acuerdo por el que faculta al Subprocurador Técnico para el trámite y resolución de los recursos, denuncias, incidentes de nulidad y excepciones procesales, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 28 de julio de 1983.

Acuerdo por el que delega facultades en materia de quejas, facultando tanto al Subprocurador Técnico como al Director General de Quejas para tramitar y resolver los asuntos materia de la competencia de esa dirección.

Asimismo, y de acuerdo a las reformas de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, el Procurador Federal, creó las direcciones generales de arrendamiento inmobiliario, de resoluciones administrativas, de apoyo técnico y de registro público de contratos de adhesión, delegando facultades a los Directores de las mismas, en cuanto al ámbito de sus competencias, dicho acuerdo se publicó en el periódico oficial el 10 de septiembre de 1985.

El artículo 60 mencionado, en su fracción IV, establece como atribución del Procurador - que consideramos que es una obligación- "expedir los manuales de organización ... para el funcionamiento de la institución"

Desafortunadamente y después de múltiples gestiones realizadas en ese organismo tendientes a que nos proporcionaran dichos manuales de organización para tener la información relativa a la organización de la Procuraduría, no nos fueron proporcionados, en virtud de que los mismos a la fecha no se han elaborado - a pesar de que las reformas a la Ley se publicaron el 7 de febre

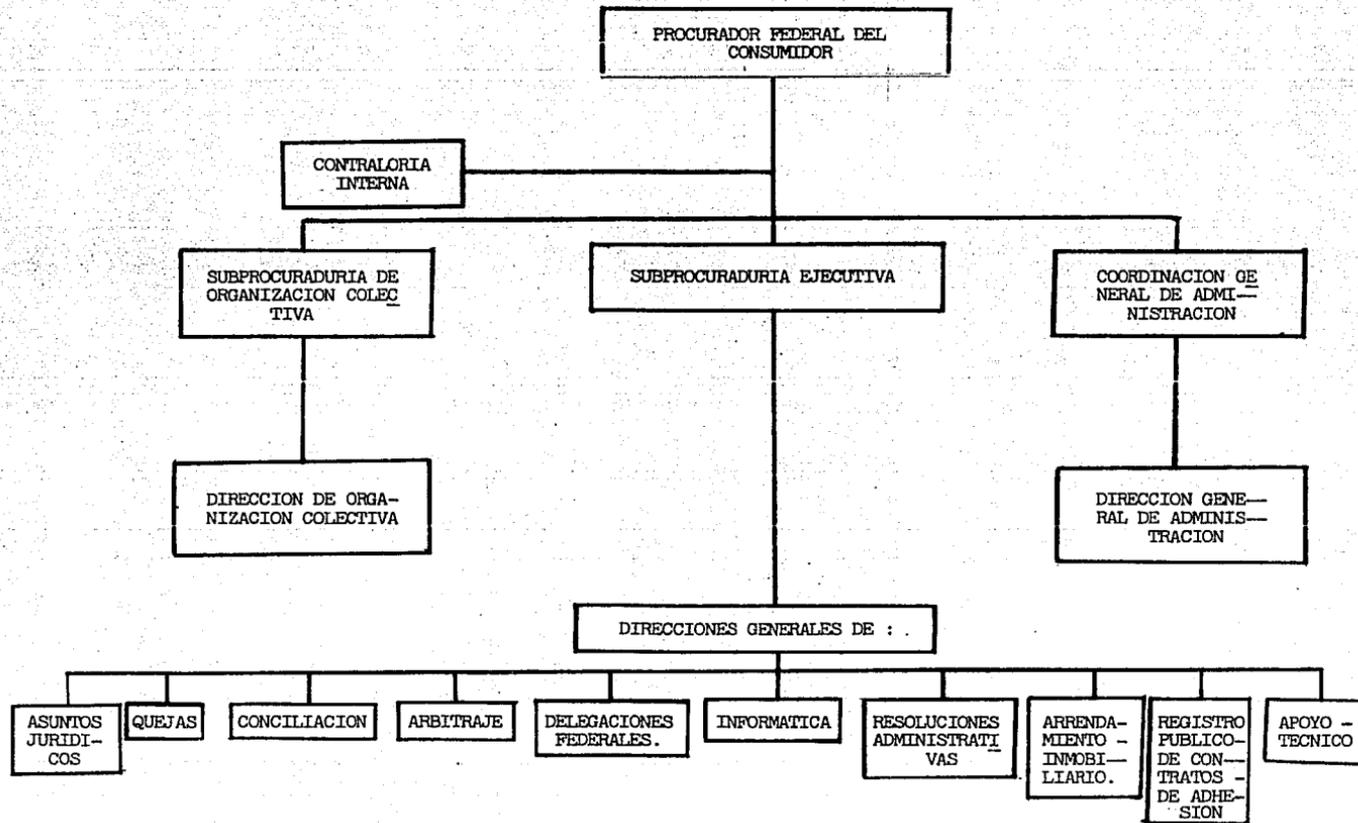
ro de 1985 - y la creación de las nuevas direcciones que mencionamos con antelación y el acuerdo en que se les delega facultades, se publicó el 10 de septiembre de ese mismo año.

En virtud de lo anterior, realizamos una investigación en la propia Procuraduría a efecto de poder presentar en este trabajo la organización que tiene la misma, para conocer su estructura y funcionamiento como entidad descentralizada. (ver organigrama anexo).

Dado que la Procuraduría Federal del Consumidor, es un organismo descentralizado que se encuentra dentro de la Administración Pública Paraestatal, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, siendo una forma de organización administrativa "mediante la cual se crea el régimen jurídico de una persona de derecho público, con una competencia limitada a sus fines específicos y especializada para atender determinadas actividades de interés general, por medio de procedimientos técnicos", (10) además de los elementos que como organismo debe comprender y que analizaremos más adelante, es indudable que deba tener un reglamento interior.

A pesar de que, dicho organismo público descentralizado, no lo tiene, proponemos que de acuerdo a la facultad reglamentaria que tiene el Presidente de -

(10) Serra Rojas Andrés. Derecho Administrativo. Tomo I Ed. Porrúa, México 1985, pág. 656.



la República, consignada en el artículo 89 fracción I de nuestra Constitución, se dicte las normas relativas al - reglamento de dicha institución.

La anterior proposición de que la Procuraduría Federal del Consumidor tenga un reglamento interno a pesar de que el Procurador tiene atribuciones consignadas en el artículo 60 fracciones II, III y VI, es para - el efecto de que las direcciones generales, subprocuradurías y demás entidades que componen dicho organismo tengan sus facultades y atribuciones delimitadas en el mismo, así como las funciones que las mismas desempeñen.

1.3.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

FUNCIONES.

Antes de analizar las funciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, consideramos importante referirnos a las personas obligadas al cumplimiento - de las normas de la Ley Federal de Protección al Consumi - dor.

En la exposición de motivos de la Ley en - estudio, se estableció que los sujetos obligados al cum - plimiento y observancia de las normas de la presente ini - ciativa de Ley, serán no solamente los comerciantes, in - dustriales y prestadores de servicios, sino también las empresas de participación estatal, organismos descentra - lizados y órganos del Estado, cuando realizan operacio -

nes de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios y, así quedó conceptuado en el artículo 2 de la Ley de la Materia, con la adición que a dicho artículo se hizo en las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, quedando también obligados a cumplir los preceptos de esta Ley, los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados a la habitación en el Distrito Federal.

Hechos los anteriores comentarios, respecto de los sujetos que están obligados a la observancia y cumplimiento de las disposiciones de la Ley, mencionaremos lo relativo a sus funciones.

Asimismo, la iniciativa de Ley en estudio, al referirse a la Procuraduría Federal del Consumidor, precisó que sus funciones son las de representar los intereses de la población consumidora ante toda clase de proveedores de bienes y servicios; actuar como árbitro de las diferencias entre consumidor y proveedor; y en forma general velar por el cumplimiento de las normas tutelares de los consumidores, no exclusivamente de éstos, sino también de los proveedores, a quienes en la fracción VIII del artículo 59 (antes de las reformas de Ley del 7 de febrero de 1985) los pone en primer plano.

La Ley en los artículos 57 y 57 bis, señalan que, la Procuraduría Federal del Consumidor, está "encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio

de las atribuciones que le confiere la Ley" y "tratando se de inmuebles destinados a la habitación... protege - asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación".

En el apartado anterior de este capítulo, al referirnos a la organización de la Procuraduría Federal del Consumidor, propusimos que en virtud de que dicha Procuraduría no cuenta con un reglamento interior, - es impostergable que el Ejecutivo de la Unión, con las facultades que cuenta, establecidas en la fracción I - del artículo 89 de nuestra Carta Magna, lo provea, para que dicho organismo público tenga a través de las dependencias que lo componen sus facultades bien delimitadas.

Ahora bien, y en virtud de que el Procurador Federal es el representante de dicho organismo público y dadas sus facultades que tiene establecidas en el artículo 60 de la Ley, que también nos referíamos a éstas en el apartado anterior, ha creado unidades técnicas y administrativas, a quienes ha delegado funciones que nos permitiremos, en este apartado analizarlas.

FUNCIONES DEL PROCURADOR FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

- 1.- Representar a ese organismo público, ante toda clase de autoridades y dependencias tanto públicas como privadas.

2.- Informar al Ejecutivo de la Unión respecto del desempeño de la Procuraduría, a efecto de que éste tenga los conocimientos, datos e información necesaria para que rinda su informe presidencial en esta materia.

3.- Proponer para su aprobación al Presidente de la República, los acuerdos y reglamentos que estime convenientes para el mejor funcionamiento de esa Procuraduría.

4.- Definir y aprobar las políticas técnicas y administrativas de ese organismo para un eficaz funcionamiento.

5.- Dentro de la esfera de su competencia para la expedita solución a los asuntos que se presenten a esa H. Procuraduría, intervenir directamente en los mismos.

6.- Sugerir al Ejecutivo de la Unión las reformas o adiciones a la Ley.

7.- Proponer a los organismos correspondientes que tomen las medidas pertinentes para combatir y evitar toda práctica que lesione los derechos de los consumidores.

8.- Dar instrucciones a los subalternos para el buen funcionamiento de la Procuraduría y para que cumplan sus funciones que tienen encomendadas.

9.- Expedir los manuales de organización de la Procuraduría al público consumidor, a los funcionarios y empleados de la misma para que tengan conocimiento de su organización y funciones.

10.- Aprobar el presupuesto de la propia Procuraduría.

11.- Gestionar la desconcentración del organismo, en las delegaciones políticas del Distrito Federal y promover el establecimiento de delegaciones en los Estados de la República.

12.- Dirigir y orientar a los comités de protección al consumidor.

13.- Atender y orientar en acuerdo a los funcionarios de esa Procuraduría.

SUBPROCURADURIA DE ORGANIZACION COLECTIVA.

1.- Coordinar y dirigir con el Procurador, las actividades de organización colectiva de la Procuraduría.

2.- Velar por los consumidores para que se les atienda y oriente respecto de la presentación de sus quejas a ese organismo.

3.- Vigilar y coordinar con la Dirección General de Delegaciones Federales, la formación de comités de protección al consumidor.

4.- Llevar a cabo informes estadísticos de quejas colectivas y autorizarlas.

5.- Revisar que las quejas colectivas reúnan los requisitos indispensables y sean turnadas a la Dirección General de Conciliación.

6.- Informar al Procurador todo género de prácticas que causen perjuicio a los consumidores o a la economía nacional.

7.- Coadyuvar con las organizaciones campesinas, sindicales, populares, etc; para proteger a la población consumidora.

8.- Gestionar la formación de comités de protección al consumidor en el Distrito Federal.

9.- Supervisar las denuncias que presenten dichos comités, verificando la existencia de prácticas monopólicas informándolo a la Dirección General de Resoluciones Administrativas.

COORDINACION GENERAL DE ADMINISTRACION.

1.- Estudiar y determinar los problemas administrativos y operativos, así como fijar fines y objetivos para la solución de aquéllos.

2.- Fijar y formular los programas generales de reformas administrativas de la Procuraduría con base en la Ley.

3.- Autorizar los programas y - estudios económico-administrativos para el mejor funcionamiento de las dependencias que conforman la Procuraduría.

4.- Vigilar la aplicación adecuada de los Programas de Estructuración y Sistemas Administrativos.

5.- Controlar y administrar los recursos financieros materiales y humanos para el buen desarrollo de ese organismo.

6.- Tramitar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público lo relativo a las altas, - bajas y cambios de personal, así como los ingresos y bajas al ISSSTE de los empleados.

7.- Tramitar y despachar la correspondencia y documentación interna del organismo.

8.- Elaborar los presupuestos - de ingresos y egresos de la Procuraduría.

SUBPROCURADURIA EJECUTIVA.

Esta Subprocuraduría es en la actualidad : debido a las reformas administrativas que se han venido realizando en la Procuraduría Federal del Consumidor, la más importante, en virtud de que tiene a su cargo todas las Direcciones Generales, que son las de Asuntos Jurídicos, Arbitraje, Conciliación, Delegaciones Federales, Informática, Quejas, Resoluciones Administrativas, Arrenda-

miento Inmobiliario, Registro Público de Contratos de Adhesión y Apoyo Técnico, éstas últimas cuatro creadas a raíz de las reformas a la Ley del 7 de febrero de 1985.

En virtud de las reformas administrativas referidas, consideramos que la función más importante de esa Subprocuraduría Ejecutiva - que actualmente está a cargo del licenciado Manuel Fernández - es la de coordinar y vigilar el buen funcionamiento de las Direcciones Generales mencionadas que son las de mayor importancia dentro de la Procuraduría.

Asimismo, tiene como función supervisar, dirigir y coordinar el desarrollo y prestación del servicio eficiente de dichas Direcciones Generales.

Tiene además como funciones las siguientes:

- 1.- Acordar con el Procurador y colaborar con éste en lo relativo a la dirección y coordinación de las actividades administrativas del organismo.
- 2.- Proponer reformas, cambios y medidas administrativas para el eficaz funcionamiento de las dependencias a su cargo.
- 3.- Elaborar los manuales de organización de la Procuraduría.
- 4.- Autorizar con anuencia del Procurador los nombramientos, bajas, licencias y demás actos administrativos del personal a su cargo.

Ahora nos permitiremos mencionar las funciones de cada una de las diez Direcciones Generales ya mencionadas.

DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.

- 1.- Fungir como asesor del Procurador en los asuntos jurídicos que se relacionen con la Procuraduría.
- 2.- Dar asesoría jurídica gratuita a los consumidores que la requieran.
- 3.- Intervenir ante toda autoridad administrativa o judicial en los asuntos que se esté ventilando alguna controversia entre proveedor y consumidor.
- 4.- Requerir a los proveedores y consumidores de la información que por escrito les solicite.
- 5.- Ejercer como órgano de consulta de la Procuraduría.
- 6.- Gestionar estudios para las posibles reformas y adiciones a la Ley.
- 7.- Velar por la aplicación de la Ley, por lo que deberá coordinarse para tal efecto con las demás direcciones.

8.- Rendir informes justificados en los juicios de amparo, cuando a ese organismo se le señale como autoridad responsable.

9.- En forma general dar opiniones y criterios respecto de lo concerniente a la Procuraduría.

DIRECCION GENERAL DE QUEJAS.

1.- Asesorar jurídicamente al consumidor para que, de presentar su queja, ésta reúna los requisitos y elementos necesarios para que proceda.

2.- Recibir y formular en los formatos establecidos para ello, las quejas que formulen los consumidores.

3.- Hecho lo anterior, verificará y calificará la clase de queja, y en el supuesto de que sea relativa al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, la remitirá a la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario para su trámite, realizando el requerimiento siguiente.

4.- Recibida la queja y analizada su procedencia, requerirá al proveedor para que en el término de cinco días hábiles contados a partir de que éste reciba la notificación de la reclamación, rinda un informe por escrito respecto de los hechos que dieron origen a dicha queja.

5.- En el supuesto caso de que no quede satisfecha la reclamación del consumidor, se citará a éste y al proveedor para una audiencia de conciliación.

6.- En el caso de que el consumidor no asistiere a dicha audiencia, se le tendrá por desistido de su queja y no podrá presentar otra por los mismos hechos y respecto del mismo proveedor, a menos que compruebe su inasistencia a la audiencia, para lo cual se citará nuevamente a las partes a la audiencia de conciliación.

7.- Si el proveedor no comparece a la audiencia mencionada, estando presente en la misma el consumidor, la Procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación, para determinar si se violó o no la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el caso de que no exista violación, dictará resolución dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la jurisdicción ordinaria.

De existir presunción de posible violación a la Ley, se enviará el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas para su trámite, que veremos más adelante.

8.- Entregar a la Dirección General de Conciliación y a la de Arrendamiento Inmobiliario en su caso, las quejas que, agotado ese procedimiento de reclamación conozca de aquéllas para la audiencia de conciliación.

9.- A virtud de las quejas que le presenten los consumidores, detectar y localizar las prácticas que causen perjuicio a los mismos y a la economía popular para hacerlas del conocimiento de la dirección correspondiente.

10.- Coordinarse y reunir esfuerzos con la Dirección General de Delegaciones Federales para atender las quejas a nivel nacional.

DIRECCION GENERAL DE CONCILIACION.

1.- Llevar a cabo la conciliación entre las partes para dirimir o solucionar la reclamación planteada.

2.- Invitar a las partes para que, de no haber conciliación, designen árbitro a esa Procuraduría, ya sea como amable componedor o en juicio arbitral de estricto derecho, a petición de las mismas.

3.- Cuando sea necesario y exista posibilidad de conciliación de las partes, admitir y desahogar la prueba pericial en la ciencia que se requiera.

DIRECCION GENERAL DE ARBITRAJE.

1.- En la audiencia de conciliación mencionada, si las partes designaran a esa Procuraduría como árbitro, ya sea como amigable componedor o en juicio arbitral de estricto derecho, se hará constar

el compromiso arbitral y se fijarán convencionalmente - las bases del procedimiento estableciéndose la aplica - ción supletoria del Código de Comercio y del de Proce - dimientos Civiles (artículo 59 fracción VIII inciso C).

2.- Admitir la demanda del con sumidor y ordenar emplazar al proveedor, corriéndole - traslado con la misma, así como con los documentos base de la acción.

3.- Tener por ofrecidas, admi - tir y desahogar las pruebas de las partes, señalando - para tal efecto día y hora para la celebración de la au diencia de Ley.

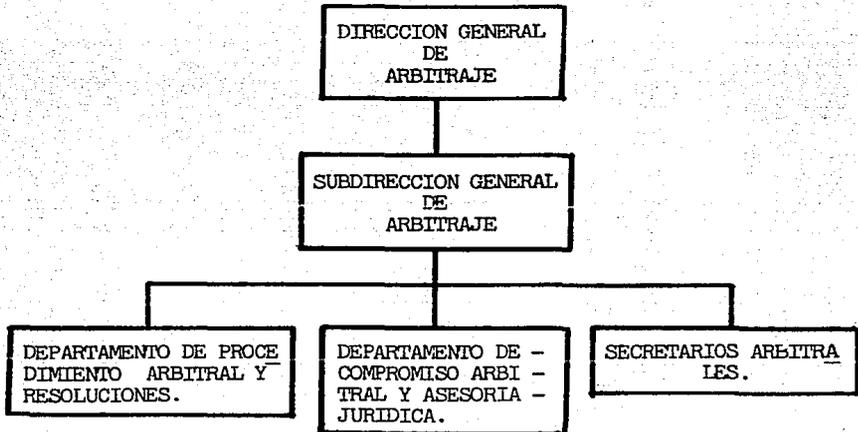
4.- Ordenar a través de la Di - rección General de Apoyo Técnico, que se notifiquen a - las partes, testigos y peritos cuando éstos últimos se ofrezcan como pruebas, sus nombramientos y citaciones - para el desahogo de dichas probanzas, así como las reso luciones que de acuerdo al compromiso o en su caso a la Ley (Código de Comercio y el de Procedimientos Civiles) deban notificarse personalmente a las partes.

5.- Analizar y estudiar los - alegatos formulados por las partes.

6.- Dictar laudo arbitral.

7.- Resolver el recurso de - aclaración a dicho laudo, cuando lo interpongan las par tes.

La Dirección General de Arbitraje, actualmente está constituida por un Director General, un Subdirector General, Jefes de Departamento de Compromiso Arbitral y Asesoría Jurídica y de Procedimiento Arbitral y Resoluciones, así como con los Secretarios Arbitrales, contando también con una Oficialía de Partes y el demás personal necesario para el desarrollo de sus funciones. Presentamos el organigrama de dicha dirección:



DIRECCION GENERAL DE DELEGACIONES FEDERALES.

1.- Vigilar y establecer delegaciones y Subdelegaciones Federales en todas y cada una de las entidades Federativas.

2.- Asesorar al Procurador en la aplicación de la Ley en las entidades federativas.

3.- Velar porque en todas las Delegaciones Federales se aplique correctamente la Ley.

4.- Coordinar y promover sistemas administrativos para el buen funcionamiento de las Delegaciones Federales.

5.- Recibir las quejas foráneas y remitirlas a la Dirección General de Quejas, cuando el proveedor resida en la Ciudad de México.

DIRECCION GENERAL DE INFORMATICA.

Esta Dirección está encargada de llevar a cabo las estadísticas, control y demás datos de las Direcciones Generales y de la propia Procuraduría. Es decir, controla lo relativo a las estadísticas, por ejemplo el número de quejas que se solucionaron en esa instancia, el porcentaje que de las mismas se dirimieron en conciliación y el número de reclamaciones que se sometieron al arbitraje.

Asimismo, lleva el control de la información que a los proveedores y consumidores, así como al público en general realiza esa Procuraduría respecto de los derechos de la población consumidora, únicamente lo relativo a esa Procuraduría, como son la organización de los comités.

Las siguientes cuatro Direcciones, fueron creadas por el Procurador Federal del Consumidor, por acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 10 de septiembre de 1985, que entró en vigor el 11 del mismo mes y año. Dicha creación en virtud de las reformas a la Ley, publicadas en el Periódico Oficial del 7 de febrero de 1985.

DIRECCION GENERAL DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS.

La competencia de esta Dirección, es la de resolver el procedimiento administrativo, cuando el consumidor y proveedor no llegaron a conciliar respecto de la controversia planteada, ni tampoco pactaron en designar árbitro a esa Procuraduría, para dirimir la misma y en el caso en que el proveedor no asistió a la audiencia de conciliación, por lo que esta Dirección con fundamento en el artículo 59 fracción VIII inciso D, de la Ley, está facultada para analizar y estudiar los hechos que dieron origen a la queja y determinar si hubo o no violación a los preceptos de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En el supuesto de que concluya respecto de la inexistencia de violación a la Ley, dictará resolución dejando a salvo los derechos del consumidor y proveedor para que los hagan valer en la jurisdicción ordinaria.

Por otra parte, de presumirse que existe - violación a la Ley, se otorgará a las partes un término común de diez días para que rindan pruebas a ese respecto y para que formulen alegatos. Hecho lo anterior, en un plazo de quince días dictará resolución determinando si existió o no violación a la Ley dejando a salvo los - derechos de las partes, según el caso, para que lo ejerciten ante la Jurisdicción ordinaria.

Hará del conocimiento de las autoridades - competentes cuando los hechos que dieron origen a la que ja violen artículos diversos a los que señala el 87 de - la Ley.

DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Esta Dirección, en la actualidad es una de las más importantes, en virtud de que en el Distrito Federal, tenemos millones de mexicanos que tenemos celebrados contratos de arrendamiento para casa habitación.

Asimismo, la Ley Federal de Protección al Consumidor en las reformas publicadas el 7 de febrero de 1985, en el artículo 3 bis, definió al arrendador y al arrendatario "a quienes conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal se hayan obligados recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y otro a pagar por ello un precio cierto."

En virtud de la reforma mencionada, la Ley otorga al arrendatario y arrendador el carácter de consumidor y proveedor, respectivamente.

El artículo 59 bis también adicionado a la Ley, ordena que "tratándose de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

Ahora bien, en cuanto a sus funciones podemos señalar las siguientes:

1.- Recibir de la Dirección General de Quejas las reclamaciones de los arrendatarios, que presenten a esa Procuraduría.

2.- Pedir al arrendador un informe por escrito para que lo rinda en un plazo de cinco días.

3.- Señalar día y hora para la audiencia de conciliación, cuando no se satisfaga la reclamación del arrendatario. En esta audiencia se levantará acta, sea cual fuere el resultado de la misma. Si hay conciliación, se hará constar el convenio o transacción en la misma acta, estando el proveedor obligado a dicho pacto pudiendo el arrendatario promover su ejecución ante los tribunales competentes.

4.- Si el arrendatario - consumidor - no comparece a la audiencia mencionada, se le tendrá por desistido de su queja, la que no podrá presentarse nuevamente ante esa Procuraduría, ya que podrá hacer valer sus derechos en la jurisdicción ordinaria, a no ser que justifique su inasistencia, por lo que se señalarán nuevo día y hora para la audiencia de conciliación.

5.- Si ambas partes asistieron a la audiencia y no lograron conciliar respecto de la reclamación, la Procuraduría los exhortará para que la designen árbitro, ya sea como amigable componedor o en juicio arbitral de estricto derecho a su elección. Dicho compromiso se hará constar por escrito, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la jurisdicción ordinaria, si no hubo tal designación.

6.- En el supuesto de que las partes designen a esa Procuraduría como árbitro, esta Dirección, enviará la documentación a la Dirección de Arbitraje.

La Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, está integrada por un Director General, un subdirector General y los conciliadores adscritos a la misma.

Cabe mencionar que está en proyecto el manual de organización de dicha dirección el que a la fecha no está definido.

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO PUBLICO DE CONTRATOS DE -
ADHESION.

El artículo 63 de la Ley, define a los --
contratos de adhesión diciendo que son "aquéllos cuyas
cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el pro-
veedor y la contraparte no tuvo oportunidad de discutir
las, así como los demás documentos elaborados por los --
proveedores para uso en sus transacciones mercantiles y
que rijan la prestación del servicio o la operación, --
aún cuando no contengan todas las cláusulas normales de
un contrato". El propio artículo establece que la Pro-
curaduría está facultada para aprobarlos en representa-
ción de los consumidores, cuando dichos contratos no re-
quieran autorización de otra autoridad.

Consiguientemente, esta dirección tendrá
como funciones, organizar, manejar y controlar el re---
gistro público de contratos de adhesión y la de dictami-
nar sobre el contenido de las cláusulas que los confor-
man.

DIRECCION GENERAL DE APOYO TECNICO.

Esta Dirección está facultada para gestio-
nar y realizar todas la notificaciones, citaciones, em---
plazamientos, inspecciones, verificaciones y todas las --
diligencias que de ese organismo considere necesarias.

Asimismo, está encargada del manejo de la
defensoría de oficio que la Procuraduría preste a los --
consumidores y también emitirá dictámenes periciales que
se soliciten.

1.4. COMO ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DE SERVICIO SOCIAL Y COMO AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.

Como organismo público descentralizado de servicio social.

El artículo 90 de nuestra Constitución establece que "La administración pública federal, será centralizada y paraestatal conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del ejecutivo en su operación".

El maestro Serra Rojas define a la descentralización por servicio diciendo que "es un modo de organización administrativa, mediante la cual se crea el régimen jurídico de una persona de derecho público, con una competencia limitada a sus fines específicos y especializada para atender determinadas actividades de interés general, por medio de procedimientos técnicos". (11)

La Procuraduría Federal del Consumidor, es un organismo público descentralizado de servicio social por las siguientes razones:

(11) Serra Rojas Andrés. Ob. Cit. pág. 656.

Porque la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, establece que en la administración pública paraestatal se consideran como organismos descentralizados las instituciones creadas por disposición del Congreso de la Unión, o en su caso por el Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonios propios, cualquiera que sea la forma o estructura legal -- que adopten (artículo 45) y dicha Procuraduría se creó por Ley expedida por el Congreso de la Unión en la que se señala en el artículo 57 de la misma que "es un organismo descentralizado de servicio social con personalidad jurídica y patrimonios propios".

Porque de acuerdo a la Ley para el control por parte del Gobierno Federal, de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal, es considerado como organismo descentralizado y reúne los requisitos que señala el artículo 2 de la propia Ley relativo al patrimonio, al objeto y fines de los organismos descentralizados.

Porque dicho carácter de organismo público descentralizado se estableció en la iniciativa de Ley que creó a esa Procuraduría Federal del Consumidor, como expresamente se dijo:

"Aunque la doctrina reconoce la existencia de otras formas de estructura, fuera de las dependencias centralizadas del poder público, nuestra legis-

lación positiva recoge tan sólo la de los organismos descentralizados. En esta virtud y en atención a lo dispuesto por las normas en vigor y a las opiniones de los tratadistas mexicanos, la Comisión ha considerado pertinente precisar la naturaleza del órgano de representación social de la población consumidora al que se le denomina Procuraduría Federal del Consumidor, se le asigna el carácter de organismo descentralizado de servicio social". (12)

Consiguientemente, de acuerdo a lo anterior, la Procuraduría Federal del Consumidor es indudablemente un organismo público descentralizado de servicio social.

COMO AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.

La Procuraduría Federal del Consumidor es una autoridad administrativa, porque:

La exposición de motivos de la iniciativa de Ley referida, le asigna el carácter de autoridad diciendo "se ha considerado pertinente precisar la naturaleza del órgano de representación social de la población consumidora al que se le denomina Procuraduría Federal del Consumidor, se le asigna el carácter de organismo descentralizado de servicio social y para evitar cualquier posible confusión o interpretación distorsionada,

(12) Exposición de motivos de la iniciativa de Ley. Ob. Cit. pág. XXXV.

se señala expresamente que tiene funciones de autoridad tal como para situaciones como éstas". (13)

El carácter de autoridad se establece expresamente en la Ley Federal de Protección al Consumidor, que creó esta Procuraduría .

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

Asimismo, para el desempeño de sus funciones y atribuciones, puede aplicar medios de apremio, cualidad característica de toda autoridad.

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

I.- Multa. II.- Uso de la fuerza pública.

Por lo anteriormente expuesto, es incuestionable que la Procuraduría Federal del Consumidor es una autoridad administrativa.

(13) Exposición de motivos de la iniciativa de Ley. Ob. Cit. pág. XXXV.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- 2.1. Definición.
- 2.2. Clasificación y especies.
- 2.3. Elementos personales, reales y formales.
- 2.4. Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.
- 2.5. Modos de terminación.

2.1. DEFINICION.

Previamente, antes de analizar la definición del contrato de arrendamiento, nos permitiremos -- hacer algunos comentarios respecto del mismo.

El contrato de arrendamiento, es uno de los contratos que tiene gran importancia en la teoría -- como en la práctica, en virtud de que, en la actualidad una inmensa parte de los mexicanos tenemos la necesidad de celebrarlo, no solamente en relación con inmuebles -- para casa habitación, sino también respecto de bienes -- muebles.

En efecto, el legislador, dada la importancia de este contrato, ha reformado diversas disposiciones de nuestro Código Civil y demás Leyes y ordenamientos que tienen relación con dicho contrato, por --- ejemplo, la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En el capítulo IV de este trabajo nos referimos a éstas, y en este capítulo, analizaremos las - del Código Civil.

"El arrendamiento, tal como está reglamentado en el Derecho Moderno y también como lo fue de el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la - doctrina ha planteado a propósito de este contrato". (14)

Nuestro Código Civil vigente, solamente regula una de las figuras que comprendía el Derecho Romano respecto del contrato de arrendamiento, es decir, - el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei), por tanto no prevé el arrendamiento como prestación de servicios (locatio conductio operarum), ni tampoco el contrato de obra (locatio conductio operis), en virtud de que éstos están regulados en la Ley Federal del Trabajo

(14) Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Contratos. Ed. Porrúa, México 1981, pág. 547.

y en los artículos 2616 al 2645 de dicho Código Civil, - respectivamente.

Ahora bien, consideramos también de importancia, dejar establecida la definición del contrato en general, antes de analizar la del contrato de arrendamiento.

El contrato lo podemos definir como el -- acuerdo de voluntades para crear y transferir derechos y obligaciones, de acuerdo con los artículos 1792 y 1793 - del Código Civil, por tanto, el contrato es la especie y el convenio el género, en virtud de que éste se define como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. (artículo --- 1792 Código Civil).

Hechos los anteriores comentarios, pasaremos a analizar la definición del contrato de arrendamiento:

El maestro Rojina Villegas, lo define como "un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso -- o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (15)

Por su parte, el maestro Zamora y Valencia, establece refiriéndose a este contrato y considerando que en el mismo se concede el uso o el uso y goce del bien arrendado, su conceptualización diciendo que "el contrato de arrendamiento, es aquél por virtud del cual una -- persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona -- llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto". (16)

(15) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. pág. 548.

(16) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1985. pág. 151.

Para el maestro Rafael de Pina, el contrato de arrendamiento "es aquél en cuya virtud una parte -cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (17), esta definición que nos da el maestro de Pina, es muy escueta y en la -- misma agrega que también puede darse en arrendamiento un derecho, lo que analizaremos posteriormente al referir--nos a los elementos de la definición de dicho contrato.

Refiriéndose al contrato en estudio, el -maestro Sánchez Medal, nos dice que "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conce--der el uso y goce temporal de una cosa al arrendatario,- a cambio de un precio cierto". (18)

Asimismo, el maestro Aguilar Carbaja, lo conceptúa diciendo que "doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada -arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma tempo--ral, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es -el precio y que debe ser cierto". (19)

Prescribe el artículo 2398 de nuestro Có--digo Civil, que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar -por ese uso o goce un precio".

Así las cosas y vistas las definiciones -doctrinales y la que nos da nuestro Código Civil, para -efectos del presente trabajo, estimamos conveniente señ--alar como definición del contrato en estudio la siguiente:

El arrendamiento es un contrato por vir--tud del cual, una persona llamada arrendador concede a -

(17) De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV, Contratos en Particular. Ed. Porrúa. México 1982. pág. 98.

(18) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. -Porrúa. México 1984. pág. 190.

(19) Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Po--rrúa. México 1982. págs. 151 y 152.

otra llamada arrendatario, el uso o el uso y goce temporal de una cosa, y éste se obliga a pagar como contra---prestación, un precio cierto.

Por tanto, podemos establecer como elementos de dicha definición, los siguientes:

1o.- El transferir el uso o el uso y goce temporal de un bien o cosa.

A pesar de que el artículo 2398 del Código Civil, no establece que en el arrendamiento se -- pueda conceder el uso o el uso y goce de una cosa, consideramos que depende del propio contrato si se concede el uso o el uso y goce de la cosa o bien arrendado, es de---cir, puede comprender ambos grados de aprovechamiento o bien solamente el uso del bien arrendado.

La distinción entre el arrendamiento de - uso con el de uso y goce o disfrute, consiste en que en el primero, el arrendador concede el uso del bien arrendado, solamente para que el arrendatario lo utilice para los fines convenidos, por ejemplo para casa habitación y en el segundo, el arrendador confiere al arrendatario no solamente el uso del bien, sino además, el disfrute de - los frutos naturales del mismo, por ejemplo cuando se -- arrienda a animales, el arrendatario puede si así convi- no, apropiarse de las crías, artículo 2471 del Código Ci vil.

Cabe mencionar que, en virtud de que el - contrato de arrendamiento, el arrendador transfiere el - uso o el uso y goce del bien arrendado al arrendatario, - la función jurídica de éste y esa obligación de acuerdo a nuestro derecho, es una obligación de dar de acuerdo - a lo que prescribe el artículo 2011 de nuestro Código Ci vil que a la letra dice: "La prestación de cosa puede - consistir: I.- En la traslación del dominio de cosa -- cierta. II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. III.- En la restitución de cosa ajena".

2o.- El pago de un precio cierto como obligación correlativa a la concesión del uso y goce del bien:

En efecto, el arrendatario está obligado a pagar como contraprestación del uso o uso y goce del bien arrendado, una renta o precio consistente en -- una suma de dinero u otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada (artículo 2399 Código Civil).

A diferencia del uso, habitación, comodato y usufructo, el arrendamiento tiene una función económica distinta.

"El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. En nuestra tradición jurídica, el arrendamiento se ha referido siempre a bienes corporales o incorporales, es decir, puede recaer sobre cosas o sobre derechos, siempre y cuando sean susceptibles de dar un rendimiento económico". (20)

3o.- El restituir la cosa o bien arrendado, ya que sólo se transfiere el uso o el uso y goce temporalmente.

La posesión puede ser originaria y derivada, en el arrendamiento, el arrendador que cede el uso o uso y goce de un bien o cosa, tiene la posesión originaria y el arrendatario que la recibe, tiene la posesión derivada, artículo 791 del Código Civil.

Por tanto y dado que en el contrato de arrendamiento, el arrendador cede el uso o el uso y goce del bien arrendado temporalmente, el arrendatario -

(20) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Tomo I. pág. 550.

está obligado a devolverlo en el plazo fijado para tal efecto, pero se pueden presentar formas distintas en -- donde el arrendatario deba entregar la cosa arrendada -- al arrendador, que analizaremos en este capítulo en el número 2.5.

Por otra parte, no solamente el propietario del bien o cosa podrá arrendarla, sino también puede arrendarla el que tenga autorización del dueño o el que esté facultado por disposición de la Ley, como por ejemplo, el albacea en un procedimiento testamentario o intestamentario, podrá arrendar los bienes que forman parte la masa hereditaria con la salvedad que sólo los podrá arrendar por un año.

Asimismo, de acuerdo a lo que establece el artículo 2409 del Código de la Materia, si el bien -- arrendado es enajenado durante el término del contrato de arrendamiento, éste seguirá teniendo vigencia y el -- arrendatario pagará las rentas correspondientes al nuevo dueño, de acuerdo a lo estipulado en el propio contrato, una vez que se le notifique judicial o extrajudicialmente dicha circunstancia, salvo que haya adelantado rentas y así aparezca expresamente en el contrato, -- pero en el supuesto que dicho bien sea expropiado por -- causa de utilidad pública, el contrato quedará rescindido y por tanto, el arrendador y arrendatario serán indemnizados en los términos que establece la Ley de Expropiación.

2.2. CLASIFICACION Y ESPECIES.

Siendo diversas y múltiples las clasificaciones que de los contratos nos presenta la doctrina, es por demás presentar una clasificación única, no obstante, para los efectos del presente trabajo, considera

está obligado a devolverlo en el plazo fijado para tal efecto, pero se pueden presentar formas distintas en -- donde el arrendatario deba entregar la cosa arrendada -- al arrendador, que analizaremos en este capítulo en el número 2.5.

Por otra parte, no solamente el propietario del bien o cosa podrá arrendarla, sino también puede arrendarla el que tenga autorización del dueño o el que esté facultado por disposición de la Ley, como por ejemplo, el albacea en un procedimiento testamentario o intestamentario, podrá arrendar los bienes que forman parte la masa hereditaria con la salvedad que sólo los podrá arrendar por un año.

Asimismo, de acuerdo a lo que establece el artículo 2409 del Código de la Materia, si el bien arrendado es enajenado durante el término del contrato de arrendamiento, éste seguirá teniendo vigencia y el arrendatario pagará las rentas correspondientes al nuevo dueño, de acuerdo a lo estipulado en el propio contrato, una vez que se le notifique judicial o extrajudicialmente dicha circunstancia, salvo que haya adelantado rentas y así aparezca expresamente en el contrato, pero en el supuesto que dicho bien sea expropiado por causa de utilidad pública, el contrato quedará rescindido y por tanto, el arrendador y arrendatario serán indemnizados en los términos que establece la Ley de Expropiación.

2.2. CLASIFICACION Y ESPECIES.

Siendo diversas y múltiples las clasificaciones que de los contratos nos presenta la doctrina, es por demás presentar una clasificación única, no obstante, para los efectos del presente trabajo, considerare

mos conveniente analizar el contrato en estudio con la siguiente, que se presenta tanto en doctrina como en --- nuestro derecho positivo:

- 1.- Contratos bilaterales y unilaterales.
- 2.- Onerosos y gratuitos.
- 3.- Conmutativos y aleatorios.
- 4.- Reales y consensuales.
- 5.- Formales y consensuales.
- 6.- Principales y accesorios.
- 7.- Instantáneos y de tracto sucesivo.

El contrato lo definimos como el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones (artículo 1793 Código Civil) y al convenio como - el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones (artículo 1792 - Código Civil).

De estas definiciones de contrato y convenio, podemos determinar que el convenio lato sensu, jurídicamente tiene o comprende dos funciones, una positiva y otra negativa. La positiva consiste en crear o transmitir derechos y obligaciones (contrato en sentido estricto) y la segunda de modificarlos o extinguirlos ---- (convenio en sentido estricto); por tanto, el convenio - latu sensu, comprende las dos funciones negativa y positiva.

"En esta definición del convenio y contrato, se supone la del acto jurídico. Podemos decir que - el contrato jurídico plurilateral que tiene por objeto - crear o transmitir derechos y obligaciones reales o personales. Es un acto jurídico plurilateral, porque en to contrato hay una manifestación de voluntades que se llama jurídicamente "consentimiento"; es decir, un con-curso o acuerdo de dos o más voluntades. Como en todo -

acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un objeto, que es en el caso del contrato, crear o transmitir obligaciones y derechos". (21)

El maestro Rojina Villegas, acertadamente establece que en el contrato se crean o transmiten derechos y obligaciones reales o personales, en virtud de que no hay acuerdo de voluntades para engendrar o -- transmitir un derecho político, por ejemplo, el derecho de petición o derecho de votar, dado que jurídicamente es imposible y porque el objeto de todo contrato es --- crear o transmitir un derecho real o personal.

En efecto, los derechos y obligaciones - que nacen o se transmiten a virtud del contrato, pueden ser exclusivamente personales, por ejemplo en el mandato, depósito, el comodato y en el arrendamiento que se transfiere temporalmente el uso o el uso y goce de la cosa arrendada al arrendatario y dicha transmisión no - engendra un derecho real de uso.

Por el contrario, hay contratos que su - objeto es originar un derecho exclusivamente real, como es el caso del uso, la habitación y las servidumbres.

Asimismo, existen contratos que crean o transmiten derechos y obligaciones reales y personales sucesivamente, como es el caso de los contratos traslativos de dominio, como la compraventa, en el que el vendedor transfiere la propiedad al comprador lo que constituye un derecho real y el comprador así también tiene la obligación de pagar por el bien enajenado el precio en la forma y plazos convenidos lo que engendra un derecho personal.

Analizaremos las características del contrato de arrendamiento en relación a la clasificación -

(21) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Tomo I. pág. 10.

que mencionamos:

I.- Bilateral o Unilateral:

Prescriben los artículos 1835 y 1836 de nuestro Código Civil que:

"El contrato es unilateral cuando -- una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada y

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

Un ejemplo de contrato unilateral, - es el de donación en el que crea obligaciones únicamente para el donante, siendo la principal en transmitir el dominio del bien donado en forma gratuita y de entregarlo al donatario y éste no tiene ninguna obligación, ya que se le transmite el dominio del bien en forma gratuita.

El de arrendamiento, es un contrato bilateral en virtud de que el arrendador está obligado a conceder el uso o el uso y goce de un bien al arrendatario y a su vez, éste tiene la obligación de pagar un precio por el uso y disfrute del bien arrendado, es decir, - engendra derechos y obligaciones recíprocas.

Es importante mencionar que en relación con esta primera clasificación de los contratos, en unilaterales y bilaterales, se presentan dos cuestiones de importancia y trascendencia.

En efecto, en virtud de que el arrendamiento es un contrato bilateral y se caracteriza por - ser de prestaciones recíprocas - transferir el uso y goce de una cosa y el pago de un precio cierto por dicha - concesión - la primera cuestión que se plantea es la de los riesgos - caso fortuito y fuerza mayor -, es decir, - cuando el bien arrendado se destruye o perece por estas hipótesis ¿quién sufre la pérdida? ¿el arrendador o el arrendatario?.

De acuerdo con el artículo 2024 del Código Civil vigente, en virtud de que el contrato de arrendamiento es un contrato traslativo de uso, la cosa o el bien arrendado perece para el acreedor, es decir, para el arrendador. Por ejemplo, si la finca dada en arrendamiento se destruye a causa de un terremoto - que lógicamente no es imputable al arrendatario - dicha finca perece para el arrendador que es el propietario del inmueble.

"En efecto, en un contrato de arrendamiento, si la cosa perece por caso fortuito, siguiendo la regla general de interdependencia de las prestaciones, el arrendatario quedará liberado de pagar la renta, pues si el arrendador está imposibilitado para concederle el uso es de equidad que no tenga derecho a exigir la contraprestación relacionada con el mismo. Si se resolviése que, a pesar de la pérdida, tuviese que pagar la renta, entonces el riesgo sería íntegramente a cargo del deudor de la cosa; en cambio, en la solución propuesta, el riesgo se arroja sobre el arrendador que es el acreedor de la cosa, formulándose así el principio de que en los contratos no traslativos de dominio la cosa perece para el acreedor de la misma, quien además de sufrir la pérdida, no tendrá derecho de exigir la prestación pactada a su favor por el uso y goce del objeto". (22)

Por el contrario esta cuestión no podrá plantearse en los contratos unilaterales, ya que como dijimos, únicamente debe plantearse en los contratos con prestaciones recíprocas.

La segunda cuestión es la de exceptio non adimpleti contractus, la excepción de contrato

(22) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Tomo II. Obligaciones. pág. 367 y 368.

no cumplido. Esta excepción se presenta también en los contratos bilaterales, ya que en las obligaciones recíprocas que engendra, si una parte no cumple con su obligación pactada, no tendrá derecho de demandar a la otra el cumplimiento de su obligación y en el supuesto de que instara al órgano jurisdiccional presentando su demanda, la parte demandada opondrá la excepción de contrato no cumplido.

En los contratos unilaterales, la excepción de contrato no cumplido, no podrá presentarse, - dado que lógica y jurídicamente no es posible oponerla, - en virtud de que en éstos, una sola parte es la obligada y en caso de incumplimiento de esa obligación y la demandada al contestar dicha demanda, no podrá oponer la excepción de contrato no cumplido en virtud de que la actora no tiene ninguna obligación que realizar. Un ejemplo palpable de esta cuestión es la donación.

II.- Onerosos y gratuitos.

El contrato será oneroso cuando se establezcan provechos y gravámenes recíprocos y gratuito aquél en el que se estipulan que los provechos serán para una de las partes y los gravámenes para la otra.

El artículo 1837 de nuestro Código Civil, ordena que "Es contrato oneroso aquél en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes".

Un ejemplo palpable de contrato oneroso es la compraventa en el que se imponen simultáneamente provechos y gravámenes recíprocos, en virtud de que el vendedor debe entregar la cosa objeto del contrato (gravamen) y tiene el derecho de recibir el precio -- convenido (provecho) y el comprador está obligado a entregar al vendedor el precio estipulado (gravamen) y el derecho de recibir el bien (provecho), con lo cual exis-

te compensación entre los provechos y gravámenes referidos.

La donación es un ejemplo de contrato gratuito, dado que el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario un bien presente, por tanto, el donatario que lo recibe reporta un provecho y el donante un gravamen.

Algunos autores sostienen que los contratos bilaterales son onerosos y los unilaterales siempre serán gratuitos, lo que no es exacto en virtud de que:

Existen contratos bilaterales que son gratuitos, por ejemplo el comodato en el que el comodante "concede gratuitamente el uso de una cosa no fungible" al comodatario y éste "contrae la obligación de restituirla individualmente" (artículo 2497 Código Civil vigente) de esta definición se demuestra que es un contrato bilateral porque existen obligaciones recíprocas concede el uso y restitución del bien no fungible y gratuito porque existe el gravamen de transferir el uso gratuitamente (comodante) y provecho al recibir el uso del bien (comodatario).

Asimismo, en el Código Civil de 1870, el mutuo con interés era un contrato unilateral oneroso, ya que se le consideraba como un contrato real porque la restitución de la cosa era un elemento que formalizaba el mismo, lo que no se presenta en la actualidad.

Por otra parte, se afirma que los contratos onerosos se verifican por motivos o razones patrimoniales y económicas y que en los gratuitos se realizan considerando a la persona (Intuitu personae).

Dicha afirmación se desvirtúa en diversos contratos onerosos, por ejemplo en la compraven-

ta a plazos, el vendedor deberá de tomar en cuenta la honrabilidad y la capacidad de pago del comprador.

Es indudable que generalmente los -- actos a título gratuito como son la donación, el comodato, etc., se realizan tomando en consideración a la persona que se va a beneficiar, donatario y comodatario, -- sin embargo se pueden celebrar actos gratuitos sin tomar en cuenta a los beneficiarios como son los que se realizan a través de beneficencias (ancianos, hospitales para niños con alguna incapacidad, etc.).

En virtud de lo anterior, el contrato de arrendamiento es un contrato oneroso, dado que impone provechos y gravámenes recíprocos. Para el arrendador tendrá el provecho de que se le pague la renta conve nida y el gravamen de conceder el uso o el uso y goce de la finca objeto del contrato y el arrendatario tendrá co mo provecho usar la cosa y el gravamen de pagar en la -- forma y plazos convenidos la renta.

"Su característica de oneroso no depende de que sea bilateral, ya que como hemos demostrado que en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código - vigente, no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes". (23)

"Tienen parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario en atención de que éste no puede subarrendar ni ceder -- sus derechos a terceros sin permiso del arrendador". (24)

Por tanto, el de arrendamiento es un contrato oneroso porque impone provechos y gravámenes re cíprocos e intuitu personae por lo que respecta al arren datario.

(23) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Tomo I. Contratos. pág. 551.

(24) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. pág. 190.

III.- Conmutativos y aleatorios.

El artículo 1838 de nuestro Código Civil, nos da la definición del contrato conmutativo y aleatorio diciendo "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas -- pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación -- debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, si no hasta que ese acontecimiento se realice".

De esta definición podemos determinar que el contrato oneroso se subdivide en conmutativo y en aleatorio.

"Conmutativos, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, -- sino hasta que se realice la condición o término". (25)

La definición que nos da el artículo 1838 del Código Civil, que mencionamos anteriormente, ha sido criticada por la doctrina en cuanto a que establece que en las prestaciones se puede apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que les cause.

En efecto, es acertada la crítica que se hace el precepto referido respecto de lo apuntado, en virtud de que en un contrato conmutativo no se pueden determinar las ganancias y las pérdidas, porque lógicamente una de las partes no desearía celebrar un contrato que como contraprestación le arrojaría una pérdida -- salvo en --

(25) Rojina"Villegas Rafael. Ob. Civ. Tomo I. Contratos. pág. 26.

la lesión que se dan supuestos distintos y que analizaremos más adelante -, lo que está determinado al celebrarse es la cuantía de las prestaciones que a cada una de las partes le corresponde, pero la pérdida o ganancia no es posible definirse al celebrarse.

Por ejemplo, el contrato de compraventa, que es conmutativo al celebrarse, el vendedor sabe que entregará un bien o cosa y el comprador también sabe que precio pagará como contraprestación, pero el aspecto económico de definir la ganancia o pérdida es complicado y dependerá de diversas circunstancias posteriores (depreciación de la cosa o aumento del valor del bien, etc.).

Asimismo, en el contrato aleatorio, no están determinadas las prestaciones, por lo que es aleatorio, y no porque no se sepan cuales pueden ser las pérdidas o ganancias.

El contrato de seguro, por ejemplo, un seguro contra incendio, es aleatorio porque el asegurado no puede determinar el tiempo en que estará pagando la prima a que se obligó, ya que dependerá de que el riesgo se actualice (incendio), ya no pagará la prima y obtendrá el pago. Por su parte la Aseguradora no sabrá cual será el monto de su obligación, ya que si no se realiza el incendio, no tendrá obligación alguna y seguirá cobrando las primas y en caso de que se realice el incendio, tendrá obligación en cierta cuantía.

En relación con esta clasificación de los contratos en conmutativos y aleatorios, es importante referirnos a la lesión, en virtud de que ésta va a operar únicamente en los contratos conmutativos toda vez que en los mismos están determinadas las prestaciones -- desde el momento en que se celebra y no así en los contratos aleatorios dada su naturaleza, ya que la cuantificación de las prestaciones va a depender del aleas o ---

suerte.

El artículo 17 del Código Civil vigente, establece que "cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente -- desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de sus obligaciones".

El artículo mencionado, fue reformado para efecto de que el perjudicado pidiera la nulidad del contrato y no la rescisión del mismo, dado que al -- presentarse la lesión, existe un vicio en el consentimiento y por tanto, en el elemento de validez del propio contrato, por lo que el legislador, acertadamente reformó dicho precepto en esos términos.

Ahora bien, respecto al contrato en estudio, éste es un contrato conmutativo ya que el arrendador concede el uso o el uso y goce del bien o cosa al arrendatario y éste tiene como obligación pagar una renta determinada, las prestaciones por tanto están determinadas de antemano al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, bien arrendado y precio para el pago de la renta de lo que se deduce que ambas partes tendrán un provecho y un gravamen a efecto del mismo contrato.

IV.- Reales y consensuales.

Esta clasificación es importante ya que está vinculada con la entrega del bien o cosa materia de un contrato.

El contrato es real cuando se forma o constituye por la entrega de la cosa, consensual cuando no es necesaria dicha entrega para su constitución.

"Cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición al real, simplemente se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la consti-

ción del mismo". (26)

En este sentido, los contratos consensuales por oposición a los reales, son todos aquéllos que para su constitución no es necesaria la entrega de la cosa y por tanto, son todos los que reglamenta nuestro Código Civil, relativos a prestaciones de cosas o bienes, con excepción de la prenda que, es un contrato real de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2858 y 2859 que ordenan que es necesaria la entrega de la cosa dada en prenda al acreedor prendario, para que se constituya.

Los contratos traslativos de dominio, como la compraventa por ejemplo, la entrega puede ser --- real, jurídica o virtual, por lo que ésta existe antes de la entrega, ya que es una obligación del vendedor en el contrato.

"En los contratos traslativos de uso, que son el arrendamiento y el comodato, la entrega de la cosa tampoco es actualmente un elemento constitutivo del acto. El arrendamiento existe antes de la entrega de la cosa, que puede ser simultánea o posterior al acuerdo...". (27)

"Consensual en oposición al real, por que para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes". (28)

Por tanto, el de arrendamiento es un contrato consensual, ya que no es necesaria por parte del arrendador la entrega de la cosa al arrendatario para el uso o uso y goce del bien materia del contrato.

(26) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos Tomo I. pág. 33.

(27) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos Tomo I. Pág. 33.

(28) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. pág. 155.

V.- Formales y consensuales.

Es de importnacia esta clasificación en virtud de estar vinculada con la validez y nulidad de los contratos, dado que se trata de un elemento de validez del contrato en estudio, lo analizaremos más a fondo al tratar ese tema.

Por ahora, diremos que los contratos formales son aquéllos en que el consentimiento o acuerdo de voluntades, deberá constar por escrito.

Al ser un elemento de validez, no otorgándose en escritura pública o privada, según el caso, estará afectada de nulidad relativa y por tanto, puede convalidarse por las partes a través de ratificación, por confirmación o incluso por prescripción.

En el contrato consensual en oposición al formal - no hay que confundirlo con el consensual por oposición al real - no es necesario que el consentimiento conste por escrito, es decir, éste puede expresarse verbalmente.

Por otra parte, los contratos solemnes que son los que necesariamente deben de revestir de forma - como es el caso del matrimonio - de tal suerte que, sino se cumple con ella, el acto estará afectado de inexistencia, es decir, no surte ningún efecto jurídico, es la nada jurídica y por consiguiente no podrá convalidarse, por ratificación ni por prescripción.

"Existen contratos que son al mismo tiempo formales y consensuales, según recaigan sobre muebles o inmuebles, de acuerdo al valor de las cosas o prestaciones..." (29)

(29) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Contratos. Tomo I pág. 37.

En efecto, el de arrendamiento, puede ser consensual cuando la renta no exceda de cien pesos anuales, formal cuando exceda de esa cantidad y también debe constar en escritura pública cuando se trate de fincas rústicas y la renta excediere de cinco mil pesos anuales (artículos 2406 y 2407 del Código Civil vigente).

Para el caso del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por reforma al artículo 2448 del Código Civil, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito y la falta de esa formalidad se imputará al arrendador (artículo 2448 F).

Por tal virtud, el de arrendamiento es un contrato formal (casa habitación y los que excedan de cien pesos anuales como renta) consensual que no excede de esa cantidad - en la actualidad es difícil -- que se presente un arrendamiento con el monto de la renta mencionada --.

VI.- Principales y accesorios.

Los contratos son principales por-- que tienen vida por sí mismos, no dependen de otro para su nacimiento, no requieren para existir y ser válidos la formación de otro contrato.

Sin embargo, los contratos accesorios, dependen del contrato principal para su nacimiento, se constituyen generalmente para garantizar una --- obligación principal, (no siempre), por ejemplo la fianza.

El contrato de arrendamiento, es -- principal "porque no requiere para su existencia validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes", (30) y tienen vida independiente.

VII.- Instantáneos y de tracto suc
sivo.

Los instantáneos son aquéllos contra
tos en los que en el momento de su celebración se llevan a cabo el pago de las prestaciones pactadas, es decir, - se cumplen éstas en seguida que se celebra, se realizan en un sólo acto, ejemplo: compraventa al contado.

Los de tracto sucesivo son aquéllos en que las prestaciones pactadas se llevan a cabo a través de determinado tiempo, es decir, por cuanto a su naturaleza es necesaria una duración para el pago de las - prestaciones periódicas y por tanto, tiene validez en -- ese tiempo.

El de arrendamiento, es un contrato de tracto sucesivo, en virtud de que el arrendatario tie
ne la obligación de pagar la renta pactada en los plazos convenidos y durante el tiempo convenido al arrendador, - por el uso y goce del bien, objeto del contrato.

ESPECIES.

Aunque los estamos manejando como espe---
cies, también podemos decir que los arrendamientos civiles, mercantiles y administrativos, son una clasifica---
ción del contrato en estudio.

Ahora bien, para poder determinar, caracterizar y diferenciar estas especies de contratos, diremos que por exclusión el carácter civil se define de los otros dos. Es decir, será civil cuando no sea mercantil o administrativo.

El arrendamiento mercantil es aquél que - se celebra sobre bienes muebles, que de acuerdo con nues
tro Código de Comercio, deberá existir el propósito de - especulación comercial. Nos dice el artículo 75 del referido Código de Comercio que "la Ley reputa actos de co
mercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y -

alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías...".

A pesar de que en la actualidad, el arrendamiento de inmuebles, se realiza con el propósito de especulación comercial, nuestra legislación no permite que el arrendamiento de inmuebles tenga el carácter mercantil, en virtud de lo que prescribe el artículo 75 del mencionado Código de Comercio, ya que únicamente se rá mercantil respecto de los alquileres de bienes muebles y que éstos se realicen con el propósito de especulación comercial.

En efecto, en la actualidad, a pesar de las reformas al Código Civil, específicamente el artículo 2448 y en relación al pago de las rentas como contra prestación del uso o uso y goce del bien arrendado, los arrendadores, generalmente, obtienen un lucro excesivo al pactar rentas orbitadas que el arrendatario tiene que pagar en virtud de que en nuestro país un gran número de personas tienen necesidad de celebrarlo, dada la carencia de habitación.

Por otra parte, el administrativo se caracteriza en relación con el bien arrendado, cuando la federación, los estados o los municipios arrienden bienes de su propiedad a un particular.

El Estado tiene facultad para dar en arrendamiento los bienes de su propiedad, pero con las limitaciones que establecen las disposiciones administrativas, esto es que los servidores públicos que tengan a su cargo dar esos bienes en arrendamiento, tienen prohibición de tomarlos para sí en arrendamiento, ya que será nulo dicho contrato.

Nos dice el artículo 2411 del Código Civil: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipi-

pales o establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

Finalmente, el civil por exclusión, es el arrendamiento que no tenga por objeto la especulación comercial respecto de bienes muebles, de inmuebles que no sean propiedad del Estado y que se cumplan los elementos de existencia y de validez que ordena la Ley.

Asimismo, podemos mencionar que, el Código Civil vigente, distingue por clases de arrendamientos al de inmuebles y éste se distingue por virtud del fin o destino de la localidad arrendada; fincas destinadas para casa habitación (artículo 2448), dedicadas al comercio y a la industria (artículo 2398) y rústicas (artículos 2453 a 2458) y de muebles (artículos 2459 a 2477).

Consideramos conveniente señalar que en los últimos años se han venido multiplicando, reproduciendo y proliferando los llamados contratos financieros en materia fiscal.

"Para los efectos impositivos y especialmente en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se toma en cuenta una clasificación de este contrato, el llamado arrendamiento financiero". (31)

Este arrendamiento financiero está regulado por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación y le da un tratamiento especial.

El maestro Sánchez Medal a este respecto nos dice: "En el creciente desarrollo de esta clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de la real estructura jurídica de tales actos. A ello se debe que sólo los contadores, los fiscalistas y los banqueros hayan sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de

(31) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. págs. 151 y 152.

este sistema". Lo considera como una venta disfrazada que además - de que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha negado a éstas la naturaleza de arrendamiento y negado en esos casos el ejercicio de acciones derivadas del supuesto contrato de arrendamiento, se si guen celebrando.

"Las anteriores observaciones ponen de manifiesto que es necesaria la interpretación sistemática de cada arrendamiento financiero, porque bajo este nombre genérico y confuso se cubren muy diferentes figuras jurídicas contractuales". (32)

2.3. ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES.

En virtud de que en este capítulo analizaremos -- los elementos personales, reales y formales del contrato de arrendamiento, al estar estudiando éstos examinaremos los esenciales y de validez del mismo.

ELEMENTOS PERSONALES.

En el apartado 2.2. de este capítulo, en la página 47, señalamos como definición del contrato, materia de este trabajo, que el arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o el uso y goce temporal de una cosa, y éste se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

El consentimiento como elemento esencial del contrato, es el acuerdo de voluntades del arrendador para ceder el uso o el uso y goce del bien, materia del contrato y del arrendatario -- de pagar un precio cierto como contraprestación del uso y goce de la cosa, con las obligaciones y derechos que nazcan y se transmitan a ese respecto.

La manifestación del consentimiento, como ya lo dijimos en el apartado anterior, puede manifestarse a través de escritura privada o pública o verbalmente.

(32) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. págs. 191 y 195.

La ausencia del consentimiento, origina - la inexistencia del acto jurídico y consiguientemente no produce efectos para las partes, es la nada jurídica.

Los elementos personales del contrato de arrendamiento, por tanto son el arrendador que cede o da la cosa, materia del contrato y el arrendatario que la - recibe y paga un precio como contraprestación.

Ahora bien, tanto el arrendador como el - arrendatario, requieren de tener de capacidad general, - para celebrar actos jurídicos, la incapacidad en uno de los contratantes o en ambos, trae como consecuencia la - nulidad relativa del contrato y ésta puede ser convalidado por ratificación, prescripción, confirmación, etc.

Refiriéndonos a los elementos personales del contrato, arrendador y arrendatario, a la capacidad general de los mismos para contratar y respecto del bien dado en arrendamiento, mencionaremos las excepciones que se presentan en nuestro Código Civil.

PRIMERA.- Está prohibido a los magistrados, jueces y cualesquiera otro servidor público, reci--bir en arrendamiento por sí o por interpósita persona, - los bienes que deban ser arrendados en el juicio en que están interviniendo (artículo 2404).

Asimismo, los servidores públicos que tengan a su cargo dar en arrendamiento los bienes de propiedad del Estado, tienen la prohibición de tomarlos para - sí en arrendamiento (artículo 2405).

El tutor, también tiene prohibido arren--dar los bienes del pupilo, para sí o para sus ascendientes, esposa, hijos y hermanos por consanguinidad o afinidad (artículo 569).

SEGUNDA.- Partiendo del supuesto de que el arrendador es el dueño o propietario del bien arrendado o lo celebre persona autorizada por éste:

1.- Si el bien arrendado se ha dado conjunta y separadamente a dos o más personas, por el mismo tiempo, prevalece el primero en fecha y de ser ésta imposible de verificarse, se tendrá como válido el arrendamiento en el que el arrendatario tenga la posesión de la finca arrendada (artículo 2446).

2.- En el caso de la hipoteca de un inmueble, el propietario no podrá arrendarlos por un término que exceda de la duración de la propia hipoteca (artículo 2914).

3.- Si el bien pertenece a varias personas, siendo copropietarios del mismo, cualquiera de ellos no puede arrendarlo sin el consentimiento de los demás (artículos 946 y 2403).

TERCERA.- No solamente el propietario de un bien o cosa puede arrendarla, sino también lo puede hacer el que tenga autorización del dueño o el que esté facultado por disposición de la Ley, y partiendo de la base de que el arrendamiento es un acto de administración, se pueden presentar las excepciones siguientes:

1.- El albacea en una sucesión requiere de la autorización de los herederos para dar en arrendamiento un inmueble que pertenezca a la masa hereditaria, por un plazo que sea mayor a un año (artículo 1721).

2.- Los padres en representación de sus hijos no podrán dar en arrendamiento los bienes que corresponden a éstos, por más de cinco años, así tampoco recibir rentas anticipadas por más de dos (artículo 436).

3.- El depositario de bienes embargados en un juicio, solamente los podrá arrendar basándose en que el pago de las rentas no sean inferiores

a las pactadas en el tiempo en que se verificó el secuestro de dichos bienes (artículo 543 fracción I del Código de Procedimientos Civiles).

"Finalmente, el dueño o usufructuario de la cosa, puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa, no sólo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona, como por ejemplo, el arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarrendamiento a un tercero (2480) o bien el depositante, el comodante o el deudor prendario que mediante un pacto expreso, pueden autorizar al depositario, al comodatario o al acreedor prendario, respectivamente, para dar en arrendamiento la cosa que recibieron". (33)

ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales del contrato en estudio son:

- 1).- La cosa o bien arrendado.
- 2).- La renta.

Constituyen estos elementos reales el objeto materia del contrato y a este respecto nos dice el maestro Rojina Villegas que "el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea y ésta - tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurdica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato". (34)

El artículo 1824 prescribe que son objeto de los contratos la cosa y el hecho, elementos que nos - permitiremos analizar.

(33) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. págs. 197 y 198.

(34) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Obligaciones. Tomo I. pág. 287.

1).- La cosa o bien arrendado:

El de arrendamiento, conforme a la definición que presentamos en este trabajo, tiene por objeto que el arrendador conceda el uso o uso y goce de la cosa al arrendatario.

"En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, - las prohibidas por la Ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato". (35)

En relación con los incorporeales, - no pueden ser objeto de arrendamiento los derechos estrictamente personales, como son los derechos al voto, - de petición, las garantías individuales, el estado civil, etc. También a contrario sensu, no pueden ser objeto del contrato, los objetos que no cumplan con lo ordenado por el artículo 1825 de nuestro Código Civil, -- que a la letra dice:

"La cosa objeto del contrato debe:

"I.- Existir en la naturaleza;

"II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;

"III.- Estar en el comercio".

Respecto de los corporales, nuestro Código Civil limita la celebración del arrendamiento, - acerca de los bienes consumibles en su primer uso, ya - que en este contrato es obligación del arrendatario el restituir el bien objeto del mismo, consecuentemente no se podrán dar en arrendamiento ese tipo de bienes.

Es importante señalar que el artículo 2400 del Código de la Materia, establece que son -- "susceptibles de dar en arrendamiento los bienes que -- puedan usarse sin consumirse". Ya que de lo anterior -

un bien fungible puede ser materia de arrendamiento, siempre que no sea consumible.

Prescribe también el mismo artículo - que "Excepto aquéllos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales", ya analizamos en el apartado anterior las prohibiciones que establece la Ley, respecto a estos bienes.

La falta de objeto ocasiona la inexistencia del contrato en virtud de ser un elemento esencial del mismo y por tanto, no existe jurídicamente el acto en este caso el contrato de arrendamiento que se celebre por falta de objeto, sin tener consecuencias jurídicas para las partes, es decir, es la nada jurídica.

2).- La renta como contraprestación:

El arrendatario está obligado a pagar como contraprestación del uso o del uso y goce del bien arrendado, una renta o precio consistente en una suma de dinero u otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada.

"El precio en éste, debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes - con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse en pago. Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado...". (36)

El maestro Sánchez Medal a este respecto nos dice que: "No puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa (pars quota), ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y, además, una cierta participación en los frutos, productos o ingresos". (37.)

(36) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. pág. 157.

(37) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. pág. 198.

Pueden presentarse distintas situaciones jurídicas, cuando las partes en un contrato de arrendamiento, sea verbal o escrito, no determinan al momento de celebrarlo el pago de la renta o precio como contraprestación por el uso o el uso y goce del bien arrendado, sea porque hubieren pactado en fijarlo después de celebrarlo o porque un tercero lo determinaría.:

1.- Si el precio es incierto, esto es, falta el objeto del contrato consistente en la contraprestación del arrendatario de pagar la renta o el precio al arrendador, el contrato será inexistente (artículo 2224).

2.- Cuando el precio o renta es indeterminado y si es posible de cuantificarla al momento de hacerse exigible, el contrato será válido y se determinará dicha renta como lo hubieren convenido las partes.

3.- En el caso de que la renta ambas partes hubieren pactado en fijarla posteriormente o que un tercero la cuantificaría y esto no sucede, el contrato será nulo, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 1857 del Código Civil en su segundo párrafo.

"... Si no se ha entregado el bien para ser usado o gozado, no habrá obligación de hacerlo, pero si ya fue entregado, el que lo recibió debe pagar una contraprestación que debe determinarse judicialmente con intervención de peritos". (38)

En algunos otros casos no sucede lo mismo, ya que una vez declarada la nulidad del contrato de arrendamiento, dado que las prestaciones a que se obligaron las partes en éste, se cumplen en forma definitiva (uso o uso y goce y pago de rentas), no es posible que ambas partes se restituyan respectivamente las pres-

(38) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. págs. 157 y 158.

taciones que recibieron. El arrendatario no podrá restituir al arrendador el uso o el uso y goce de la finca y a la inversa, el arrendador a restituir el pago que recibió como contraprestación.

"La suprema Corte ha sostenido que en los contratos de arrendamiento el precio debe ser cierto y determinado desde su celebración y no determinable en el futuro". (39)

Consiguientemente, debe pactarse en el contrato de arrendamiento, el pago de un precio cierto y determinado, desde la celebración del mismo.

Por otra parte, en el apartado 2.1., de este capítulo, mencionamos como elemento de la definición del contrato en estudio, el restituir la cosa o bien arrendado, ya que sólo se transfiere temporalmente.

El maestro Sánchez Medal, lo considera, al tiempo, como un elemento esencial del de arrendamiento y nos sigue diciendo que si se excluye decir el plazo de duración del mismo, el Código Civil supletoriamente ordena darlo por terminado anticipadamente (artículos 2478 y 2483-I).

Nosotros, discrepamos de la opinión que al respecto nos dice el Maestro Sánchez Medal, ya que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son: el uso o el uso y goce del bien arrendado y el pago de un precio cierto al momento de celebrarse o determinable al momento de hacer exigible esta contraprestación y por cuanto al plazo, el Código Civil nos da la solución en los artículos 2478 y relativos de ese ordenamiento.

Lo anterior, con la salvedad de que el acuerdo de voluntades de las partes sea con el objeto de estar celebrando un contrato de arrendamiento, porque

(39) Semanario Judicial de la Federación, Séptima Epoca, Tomo 145-150, Enero-Junio de 1981, Cuarta Parte, -- pág. 156.

de lo contrario estaríamos frente a otra figura jurídica distinta.

"No se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada, ni al plazo.

"Si se convino el uso y el plazo, debe estarse a lo pactado; pero si no, el arrendatario debe usar de la cosa conforme a su naturaleza y destino de ella (2425-III) y por lo que ve al plazo, se entiende in definido o indeterminado y para dar el contrato por terminado, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera, pero el arrendador no podrá pedirlos, sino pasados cinco días de celebrado el contrato (2460); si se trata de inmuebles urbanos, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualesquiera de los contratantes previo aviso, dado al otro en forma indubitable con dos meses de anticipación y si se refiere a inmuebles rústicos, también concluirá a voluntad de cualquier contratante". (40)

Ahora bien, respecto del plazo establecido para los diversos tipos de arrendamiento que establece nuestro Código Civil; quince años para fincas -- destinadas al comercio, veinte para destinadas a la industria y un año forzoso para ambas partes, para fincas destinadas a la habitación, (reforma al artículo 2448, - C. publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985), es importante señalar que el límite referido para los tipos de arrendamiento mencionados, en el supuesto de que las partes hubieren pactado un plazo mayor al que señala el Código Civil, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 1853, deberá interpretarse en el sentido de que los plazos que exceden del legal, se reducirán al que establece la Ley, y por tanto, dicho contrato no será nulo.

En virtud de lo anterior, en el de arrendamiento, puede no pactarse un plazo para la entrega -- del bien o cosa, objeto del contrato, ya que se aplicará el artículo 2478 referido, por el contrario si se -- acordó por las partes un plazo mayor, debe aplicarse el artículo 1853 antes mencionado, y dichos acuerdos no se rán nulos.

ELEMENTOS FORMALES.

Al clasificar el contrato en estudio, - en el apartado 2.2. inciso 5 de este capítulo, mencionamos que dicho contrato es consensual - por oposición al formal -, cuando no es necesario que el consentimiento conste por escrito.

Asimismo, comentamos que es consensual cuando la renta no exceda de cien pesos anuales y tratándose de bienes muebles y formal cuando el consentimiento debe constar por escrito, y éstos son de acuerdo con los artículos 2406 y 2507 del Código Civil, --- aquéllos en que la renta exceda de cien pesos anuales y los de fincas destinadas a casa habitación 2448 F y en escritura pública cuando se trata de fincas rústicas, cuando la renta exceda de cinco mil pesos anuales.

La forma es un elemento de validez de -- los contratos, por lo que la falta de cumplimiento o - inobservancia de este elemento trae como consecuencia la nulidad relativa del acto, siendo modificable y extingible por ratificación y prescripción, cualquiera de los interesados, la podrá invocar. Artículos 2229 y 2231 del Código Civil.

2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

Obligaciones del Arrendador:

I.- Conceder el uso o el uso y go

ce temporal al arrendatario del bien arrendado.

Esta obligación del arrendador, es fundamental, esencial, de transmitir al arrendatario el uso o el uso y goce del bien arrendado, en virtud de que el contrato de arrendamiento se caracteriza como temporal, ya que de lo contrario si la concesión del uso o uso y goce de la cosa arrendada fuese vitalicia, nos encontraríamos ante otra figura jurídica. Es decir, que tendrá que haber restitución del bien dado en arrendamiento.

En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, de acuerdo a las reformas al Código Civil, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, se establece que en esos contratos, el término mínimo de contrato será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, y éste será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre que demuestre estar al corriente en el pago de sus rentas, (artículo 2448 C).

Ahora bien, esta obligación de transmitir el uso o el uso y goce de la cosa temporalmente al arrendatario, en nuestro derecho, es una obligación de dar de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2011 de nuestro Código Civil que dice "La prestación de cosa puede consistir en : II:- En una enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta".

II.- Entregar la cosa o bien arrendado al arrendatario.

La obligación del arrendador de entregar la cosa arrendada, está regulada por el artículo 2412 que establece: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

"I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido: y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinado".

Esta obligación de entregar la cosa, por parte del arrendador, deberá hacerse en el tiempo pactado o convenido, y a falta de éste, luego que sea interpelado por el arrendatario, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2413 de dicho Código Civil.

Es importante la entrega de la cosa en virtud de que, de acuerdo a lo ordenado por el reformado artículo 2448 letra E in fine, en los arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que recibe el inmueble, y por tanto, hasta el día en que lo devuelve (artículo 2429).

Asimismo, dicha entrega puede ser real, cuando el arrendador la entrega material o físicamente al arrendatario o virtual cuando no tiene el arrendatario la posesión de la cosa, el arrendador la pone a su disposición.

Por otra parte, el arrendador debe entregar el inmueble con todos los accesorios, instalaciones, adhesiones o pertenencias, es decir, con muebles de baño, llaves, contactos de luz, puertas, etc., de tal forma que el arrendatario la utilice para el uso al que se convino o en su defecto al de la natura--

leza de la cosa y con las condiciones de higiene exigidas por la Ley, para que sea habitable.

En virtud de las reformas al artículo 2448 del Código Civil, establecen que respecto de los inmuebles destinados a la habitación, las disposiciones que lo rigen son de orden público e interés social, siendo irrenunciables y todo acuerdo en contrario se tendrá por no puesto, - el arrendador deberá cumplir con establecer en el contrato que su destino es casa habitación, deberá reunir el inmueble las condiciones de higiene y salubridad que exige la Ley, en caso de incumplimiento, será responsable de los daños y perjuicios que cause al inquilino y se hará una descripción detallada de las instalaciones y accesorios del mismo. (Artículo 2448, letras A.B.F, fracciones II y VI).

III.- Reparar la Cosa Arrendada y Conservarla para su Uso.

De acuerdo al artículo 2412 del Código Civil, en su fracción II ordenó que el arrendador tiene la obligación de :

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

En virtud de que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, el arrendador tiene la obligación de entregar la cosa con sus accesorios e instalaciones y en forma para que el arrendatario la use de acuerdo a lo pactado. Es evidente que dicha obligación la tiene el arrendador durante la vigencia de dicho contrato y deberá de mantener la cosa arrendada en buen estado para que el inquilino pueda usarla; dado que éste también a través del pago de la renta cumple con su obligación por el uso y goce de la misma.

Nuestro Código Civil - respecto de la obligación del arrendador de reparar y conservar la cosa objeto del arrendamiento - prevé los siguientes supuestos:

1).- El arrendatario, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2415 de nuestro Código Civil, deberá de informar al arrendador, de las reparaciones necesarias que requiera la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Dicha omisión del arrendatario, le impedirá exigir del arrendador, la devolución de los gastos que hubiere pagado respecto de las reparaciones, si las hizo por sí mismo, a menos que se tratase de reparaciones urgentes y por ese motivo las realizó por lo que estaríamos frente a una gestión de negocios y en ese supuesto, el arrendador tendría que pagarle lo que hubiere erogado.

Asimismo, el arrendatario no podrá eximirse de pagar la renta, arguyendo el pago de las reparaciones a la cosa arrendada, si no avisa al arrendador de dichas reparaciones.

Finalmente, dado que el arrendatario es el que posee la cosa arrendada y por ese motivo deberá percatarse de las reparaciones que necesite la misma, por falta de aviso oportuno de ellas al arrendador le pagará los daños y perjuicios que sufra éste por tal omisión.

2).- En el supuesto de que el arrendatario avise al arrendador de las reparaciones que requiera la cosa arrendada y éste no las haga, el arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento o de acudir al juez para que el arrendador cumpla con su obligación (artículo 2416).

3).- Por otra parte, si el arrendatario dá el aviso oportunamente al arrendador y éste procede a realizar las reparaciones, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2445, si por las mismas, se priva del uso parcial o total de la cosa al arrendatario y éstas duran más de dos meses, podrá pedir la reducción en el pago de la renta, o la rescisión del contrato y --

tendrá derecho a no pagar la renta por ese tiempo, continuando con el uso y goce de la cosa, hechas las reparaciones, pagando la misma renta pactada hasta en tanto termine el contrato (artículo 2490).

No estará obligado el arrendador a hacer las reparaciones a la cosa arrendada, cuando sean de poca importancia y que son causadas por las personas - que habitan el inmueble, ya que el obligado será el arrendatario (artículos 2449 y 2467).

Finalmente, el arrendador tiene la obligación de no cambiar, variar, modificar, mudar, la forma de la cosa arrendada (artículo 2414).

IV.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada:

Esta obligación del arrendador, la analizaremos en tres aspectos que se presentan:

1).- Abstenerse de perturbar al arrendatario para que pueda éste usar la cosa respecto del uso convenido o natural de la misma si no hubo pacto en relación con su destino.

Es decir, no deberá de intervenir en el uso legítimo (artículo 2414) ni tampoco deberá estorbar ni embarazar el uso de la cosa arrendada, únicamente lo podrá hacer por causa de reparaciones urgentes e indispensables, de acuerdo al artículo 2412 fracción III.

2).- Debe garantizar el uso o el uso y goce pacífico del bien objeto del contrato, durante su vigencia (artículo 2412 fracción IV).

"Estas perturbaciones de Derecho existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (2434 y 2483-III) o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento 'separadamente' a dos personas y por el mismo tiempo (2446), o bien porque el arren-

damiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo (2495), o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada (2914). En cualquiera de estos supuestos, si en el juicio respectivo, el arrendatario pierde el uso de una parte sólomente de la cosa arrendada, podrá el propio arrendatario reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios (2420). Si a causa de la evicción o de tales perturbaciones de Derecho provenientes de terceros, el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento termina (2483-VIII) y si el arrendador procedió de mala fé, debe pagar daños y perjuicios al arrendatario (2434)". (41)

Por otra parte, si la perturbación proviene de un tercero, sin que exista algún juicio al respecto, el arrendatario podrá hacer valer en contra de aquél, sus derechos posesorios de la cosa arrendada (artículo 2429 in fine).

3).- Responder de los vicios o defectos ocultos del bien arrendado. Estos pueden ser anteriores o durante la vigencia del contrato sin que medie culpa del arrendatario, con la salvedad de que dichos vicios o defectos, impidan el uso o el uso y goce de la cosa objeto del contrato (2412 fracción V y 2421) y de que el arrendador no los hubiese conocido.

En esos supuestos, el arrendatario tiene derecho a pedir la disminución del pago de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se probare que los conoció antes de celebrar el arrendamiento (artículo 2421).

V.- Reembolsar las mejoras que hizo el arrendatario a la cosa arrendada:

El arrendatario no podrá modificar, ni variar, ni alterar el bien arrendado, sin consentimiento ex preso del arrendador, en caso de que lo hiciere, tendrá que devolver la cosa arrendada en el estado que la recibió, --- siendo además responsable de los daños y perjuicios que sufra el arrendador.

Asimismo, está obligado a devolverla - con los accesorios que la recibió, excepto que hubiere perecido o deteriorado por el uso normal de su objeto o finalidad, es decir, no podrá variar la forma de la cosa arrendada o ponerla en peligro de destrucción, pero sí podrá adaptarla para mejor uso de la misma, con la obligación de entregarla en la forma que la recibió al momento de devolverla. Así también cuando expresamente se hubiere pactado en el contrato el poder hacer mejoras al inmueble, el arrendatario pedirá la devolución de lo que erogó por dichas mejoras.

A excepción de los dos casos anteriores, nuestro Código Civil en su artículo 2423, prevé tres - supuestos en los que el arrendador tiene la obligación de - reembolsar al arrendatario las mejoras u obras realizadas - por éste, a saber:

1.- Si en el propio contrato o -- posteriormente lo autorizó para que las hiciera y se obligó a pagarlas (fracción I).

2.- Si son mejoras útiles y por - culpa del arrendador se rescinde el contrato, en estas mejoras no es necesario que se hubiere pactado en facultar que dicho arrendatario podrá adaptar la cosa arrendada para su mejor uso con la excepción de novariar la forma de la misma (fracción II).

3.- En tratándose de contrato por tiempo indeterminado, si se autorizó al arrendatario para - que las hiciera y antes de que pase el tiempo indispensable para que quede compensado con el uso de las mismas en rela-

ción con los gastos que hizo, el arrendador dá por concluído el contrato (fracción III).

Por consiguiente, únicamente en esos tres supuestos, el arrendador está obligado a reembolsar los gastos que hubiere erogado el arrendatario respecto de las mejoras que hizo a la cosa arrendada y fuera de ellos, podrá apartar, retirar, quitar las mismas al devolver el inmueble, entregándolo en la forma en que lo recibió.

Por otra parte, si al término del arrendamiento, el arrendatario tuviere algún saldo a su favor, el arrendador está obligado a devolverlo, excepto cuando tenga algún derecho que ejercitar contra el inquilino, ya que en ese supuesto lo tendrá que depositar judicialmente.

VI.- Preferir al arrendatario de otro interesado del inmueble arrendado:

De acuerdo al artículo 2447 de nuestro Código Civil, es una obligación del arrendador preferir al arrendatario de otro interesado, siempre y cuando satisfaga los siguientes requisitos:

-Que el arrendamiento haya durado más de cinco años.

- Si el arrendatario hizo mejoras de importancia al bien arrendado y

- Si está al corriente en el pago de sus rentas.

"Se trata de una obligación a cargo del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino, de tal suerte que la violación por aquél lo hace sólo responsable del pago de daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa de que se anule la venta o el arrendamiento que sin respetar dicha preferencia hubiera celebrado con terceros el arrendador". (42)

El derecho de preferencia mencionado, podrá renunciarse si así lo convienen las partes al celebrar el contrato de arrendamiento, no así en los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación, como lo mencionaremos adelante.

En efecto, de acuerdo a las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, se estableció en el capítulo IV del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en su artículo 2448 que, "las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Asimismo, el artículo 2448 fracción I, reformó el derecho de preferencia, ordenando que el único requisito del arrendatario para que se le prefiera de otro interesado respecto del inmueble arrendado, es el de estar al corriente en el pago de la renta. Consiguientemente, el arrendatario y el arrendador no podrán pactar la renuncia a ese derecho de preferencia que tiene el inquilino por ser de orden público e interés social e irrenunciable, y en el supuesto de que se conviniere dicho pacto, se tendrá que cumplir para ser preferido de otro inquilino, es demostrar que está al corriente en el pago de sus rentas.

También el artículo 2447 primeramente mencionado, ordena que el arrendatario gozará del derecho del tanto, y para tal efecto se aplicará lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del propio ordenamiento, que establecen que, el derecho de preferencia que debe ejercitar el vendedor cuando la cosa fuere inmueble, tendrá diez días para hacerlo so pena de perderlo y deberá hacer del conocimiento en forma fehaciente en caso de que se viole dicho derecho, la venta será válida, pero el vende-

dor pagará los daños y perjuicios que ocasionó por ese incumplimiento.

Las reformas al artículo 2448, también ordenan que el arrendatario tendrá derecho del tanto en el supuesto de que el arrendador quisiere enajenar la finca arrendada.

El ejercicio de dicho derecho del tanto, también lo regula el artículo 2448 J en sus seis fracciones, por tanto, quedan sin efecto el ejercicio del mismo que regula el mencionado artículo 2447, en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, nos permitiremos referirnos a cada una de las reglas que señala nuestro Código en relación con el derecho del tanto:

1.- El propietario deberá dar -- aviso en forma indubitable al arrendatario de que desea -- vender el inmueble, precisando precio, condiciones y modalidad de la compraventa.

2.- El arrendatario tendrá quince días para notificar también en forma indubitable que de sea ejercitar ese derecho en los términos y condiciones de la p

icitación.

3.- Si el arrendador cambia la oferta inicial, se aplican las fracciones I y II. Si el cambio fuere en cuanto al precio, sólo está obligado a dar nuevo aviso cuando el mismo se incremente o decremente en un 10%.

4.- Respecto de bienes sujetos a régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

5.- Los notarios están obligados a cerciorarse de que se cumpla con esta disposición.

6.- Las compraventas y su escrituración, serán nulas si no contemplan lo dispuesto por este artículo. La acción de nulidad prescribe en seis meses contados a partir de que el inquilino tuvo conocimiento de dicha compraventa.

Asimismo, si el arrendatario no dá el aviso a que se refieren las fracciones II y III, -precluirá su derecho.

Consideramos conveniente mencionar - que, en virtud de las reformas antes referidas al artículo 2448 de nuestro Código Civil, las siguientes que también son obligaciones del arrendador:

VII.- Registrar el contrato de - arrendamiento ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y hecho lo anterior entregar una copia registrada del mismo al arrendatario. A virtud de este re forma, el arrendatario no podrá exigir del arrendador la copia de dicho contrato, sino que éste la entregará hasta en tanto haya hecho el registro ante la autoridad referida, pero tendrá acción de demandar dicho registro y entrega de la copia del contrato en el supuesto de que - el arrendador incumpliera con esa obligación.

Asimismo, tiene derecho a regis trar su copia ante la autoridad competente del Departamen to del Distrito Federal que en este caso es la Tesorería del mismo.

VIII.- Otra obligación es la de - transcribir íntegramente las disposiciones del capítulo IV de las fincas destinadas a casa habitación (artículo 2448 L), en el contrato de arrendamiento que se celebre cuando sea objeto del inmueble destinado a casa habita-- ción.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

I.- Pagar la Renta.

Es la obligación fundamental del --- arrendatario la de satisfacer la renta en la forma y --- tiempo convenidos (artículo 2425 fracción I).

En virtud de que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, el arrendatario deberá -

pagar la renta por el uso de la cosa arrendada en la forma y tiempo convenidos, de manera que, en el supuesto de que se le prive del uso de la misma, se suspenderá lógicamente su obligación de pagar la renta.

La renta prescribe el artículo 2399 -- que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier -- otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

El artículo 2448 D, establece que la -- renta en arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberá pactarse en moneda nacional. Es decir, actualmente en dichos arrendamientos, la renta deberá necesariamente consistir en un precio cierto y en dinero y no como prescribe el artículo 2399 que podía consistir en bienes que no fueran dinero, por ejemplo, frutos. Con esta -- reforma, el inquilino no podrá pactar con el propietario -- de la finca en pagarle con una cierta cantidad de productos, ya que dicha estipulación se tendría por no puesta de acuerdo a las reformas a ese precepto.

El propio artículo 2448 D, ordena que la renta únicamente se incrementará anualmente y dicho aumento no podrá ser mayor del 85% del incremento porcentual que se fije al salario mínimo vigente del Distrito Federal en el año calendario en que el contrato se renueve o prorogue.

Esta reforma respecto del aumento al -- pago de la renta en los arrendamientos de fincas urbanas -- destinadas a la habitación, parece que favorece a los ---- arrendatarios, pero no es la realidad, ya que para algunos inquilinos de aplicarse esa regla al aumento a la renta, -- les perjudicaría. Para vislumbrar la anterior afirmación, nos permitiremos anotar el siguiente ejemplo:

Objeto del contrato:

Finca urbana destinada a la habitación.

Pago de Renta: \$ 10,000.00 mensuales.

Salario mínimo vigente: \$ 1,650.00 diarios.

Aumento porcentual a dicho salario en el año

calendario en que se prorrogue el contrato: 30%, que representan \$ 14,850.00 -- mensuales de aumento a dicho salario mínimo.

Aumento de la renta: El 85% de -----
\$ 14,850.00 nos da como resultado la cantidad de \$ 12,622.50.

En virtud de lo anterior, el pago de la renta al prorrogarse o renovarse el contrato, según dicho aumento, que pagaría el arrendatario por el uso y goce de la finca destinada a casa habitación, será de ---- \$ 22,622.50 mensuales, por lo que, es este ejemplo el aumento sería de mas del 100% que, obviamente perjudica al arrendatario.

Los arrendadores arbitraria e ilegalmente interpretan el reformado artículo 2448 D, en el sentido de como vimos en el ejemplo anterior, aplicando el 85% -- de la cantidad en dinero que aumente el salario mínimo -- en el año en que se prorrogue o renueve el contrato al -- pago de la renta y el inquilino dada la escases de vi---viendas para casa habitación en el Distrito Federal, lo celebra en esos términos, y en algunos casos se queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Jurídicamente y de acuerdo a lo ordenado por el artículo 2448 D de nuestro Código Civil, el incremento a la renta cuando se renueve o prorrogue el contrato -tomando los datos del ejemplo anterior - debe aumentarse de la siguiente manera:

Tomando como base que el incremento al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en el año en que se prorrogue el contrato, es del 30%, de acuerdo al referido artículo 2448 D, el 85% de dicho 30% en que aumentó el salario mínimo nos da el 25%.

Consiguientemente el incremento a la renta será del 25% de \$ 10,000.00 (renta anterior a la renovación del contrato), por tanto, el inquilino pagaría como renta mensual la cantidad de \$ 12,500.00.

Ahora bien, si en el año en que se prorogue el contrato hubiesen dos aumentos a dicho salario mínimo del 30% y 25%, el incremento a la renta se verificará sumando ambos aumentos, resultando el 55% y a éste porcentaje aplicamos el 85% a que se refiere dicho artículo, dando como resultado 46.75% en que deberá aumentarse la renta, por lo que, en el ejemplo mencionado, el inquilino pagaría la cantidad de \$ 14,675.00 de renta mensual.

Consecuentemente de aumentarse la renta de acuerdo a los dos ejemplos anteriores, no perjudicaría al arrendatario, pero como lo mencionamos en el primero de éstos, no se presenta en la práctica.

La Procuraduría Federal del Consumidor, independientemente de los incrementos al salario mínimo en el año en que se prorogue el contrato de arrendamiento, cuando el inquilino presenta su queja ante la misma, debido a que ilegalmente se le ha incrementado la renta, dicha Procuraduría para el caso de que las partes desearan llegar a un convenio, únicamente toma como base para el mismo, el último aumento al salario.

Nosotros consideramos que en el aumento a la renta, deberán de considerarse los incrementos a dicho salario en el año en que se prorogue el contrato, en virtud de que de lo contrario si se considera únicamente para el aumento a la renta el último incremento al salario, se estaría beneficiando al inquilino, y por tanto, se perjudicaría al arrendador.

Para evitar la arbitraria e ilegal interpretación del referido artículo 2448 D del Código Civil, que hacen los arrendadores para aumentar las rentas de los inmuebles destinados a casa habitación, consideramos necesario se reforme el mencionado artículo, para que se ordene el 85% de incremento al salario mínimo sea aplicable a la renta que viene pagando el inquilino.

Otra alternativa para evitar la arbitraria e ilegal interpretación de dicho artículo, y tomando en consideración que los incrementos al salario mínimo en nuestro país los determina la Comisión Nacional de Salarios Mínimos - que está integrada por representantes del gobierno, trabajadores y del sector empresarial -, analógicamente se podría pensar en la creación de una comisión para determinar el incremento de las rentas de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, que estaría formada por un representante de gobierno, de los inquilinos y de los arrendadores, por lo que ésta determinará los aumentos a la renta, también considerando la ubicación de dichos inmuebles en las delegaciones políticas del Distrito Federal, ya que es lógico que no se aumentarían en la misma proporción la renta de los inmuebles ubicados en la colonia Polanco que por ejemplo en Iztapalapa.

El momento de pago.- La renta deberá pagarse en el tiempo convenido (artículo 2425 fracción I), desde el momento en que el arrendatario recibe la cosa arrendada (artículo 2426) hasta en tanto la devuelva al arrendador (artículo 2429).

Si no se pactó plazo para el pago de la renta, nos dicen los artículos 2452, 2454, 2461, tratándose de fincas urbanas si excede de \$ 100.00 por meses vencidos, si es de \$ 60.00 a \$ 100.00 por quincenas también vencidas y si no llega a \$ 60.00 por semanas vencidas; de fincas rústicas por semestres vencidos; y de bienes muebles, el arrendatario tiene la libertad de devolverla cuando lo desee, teniendo el arrendador el derecho de pedirla sino pasados cinco días de celebrado el contrato, respectivamente.

También el artículo 2448 E, que fue reformado por decreto publicado el 7 de febrero de 1985, prescribe que la renta deberá pagarse en el plazo pactado y a falta de convenio por meses vencidos y el arrendatario tiene obligación de pagar la renta desde el día en que recibe la finca arrendada.

El lugar de pago de la renta.- A éste -- respecto, es el lugar que las partes hubieren convenido en el contrato, y a falta de ese convenio, se pagará en el domicilio del arrendatario de acuerdo al artículo 2447 de nuestro Código Civil.

II.- Usar la Cosa Arrendada para el Destino Pactado, y a Falta de éste, Conforme a su Naturaleza.

Esta obligación del arrendatario, lo restringe a usar la cosa dada en arrendamiento a su elección o a su arbitrio, en virtud de que únicamente podrá usarla para el destino convenido en el contrato o en su defecto a la naturaleza del bien, objeto del contrato -- (artículo 2425 fracción III).

No puede usarla para un fin distinto - al convenido, o distinto a la naturaleza, por lo que, en caso de que por ejemplo, un bien inmueble destinado a casa habitación lo quiera usar para bodega, el arrendador rescindir  el contrato de acuerdo al artículo 2489 fracción II.

III.- La que Establece el Artículo -- 2421 Fracción II.

Conservar la cosa rentada y responder de los perjuicios que sufre por su culpa o negligencia, o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Esta obligación implica para el arrendatario obligaciones de deterioro o daños de poca trascendencia, que generalmente se causan por el uso de la misma y por las personas que la habitan, teniendo en cuenta que existe presunción de que la cosa dada en arrendamiento, la recibí el arrendatario en buen estado (artículos 2443 y - 2444), no son a cargo del arrendatario cuando sean importantes o las que provienen o se produzcan por caso fortuito o de fuerza mayor, sea cual fuera la importancia de las mismas, serán a cargo del arrendador.

También es una obligación de hacer la relativa a reparar los daños y perjuicios que sufra la cosa rentada, sea por el propio arrendatario, familiares, -- sirvientes, subarrendatarios, en virtud de que deberá devolverla en la forma y en el estado que la recibí, con excepción de que la misma hubiere perecido o perjudicado -- por el transcurso del tiempo (artículo 2442).

"Finalmente, entre las obligaciones de no hacer que tiene el arrendatario, debe destacarse la --- obligación de no variar la cosa arrendada (2441), pero sin que ésto implique impedimento para que el arrendatario haga mejoras útiles de la cosa arrendada (2483 fracción II), siempre que no se le hayan prohibido expresamente ni varíen la forma de la localidad arrendada...

"Muy relacionada con esta obligación, es de mencionarse la obligación que tiene el inquilino de asegurar la finca arrendada si establece en ella una industria peligrosa (artículo 2440)". (43)

IV.- Responder en Caso de Incendio.

Nuestro Código Civil, prevé y regula las siguientes hipótesis en los casos de incendio:

1.- Cuando es arrendador único el que habita el inmueble, el arrendatario es responsable de la destrucción de la finca por incendio, ésta es una presunción que admite prueba en contrario, por tanto, el arrendador si prueba que hubo un incendio en la finca y por ese motivo se destruyó la cosa, podrá exigir del arrendatario esa responsabilidad. Por otra parte, el arrendatario destruirá esa presunción demostrando que el incendio fue originado por caso fortuito, por vicio o defecto oculto de la cosa rentada, que dicho incendio se originó en otra parte distinta a la arrendada y que él evito que se difundiera (artículo 2435 y 2436).

2.- Si el bien arrendado es ocupado por varios inquilinos:

Todos los arrendatarios son responsables si no demuestran en donde principió el incendio lo serán a prorroga y de acuerdo al pago de sus rentas. Por el contrario, si se determina que comenzó en la localidad arrendada de alguno de ellos, áquel, únicamente será el responsable.

3.- En el supuesto de que el arrendador habite el inmueble:

También es responsable proporcionalmente con los demás inquilinos y para fijar esa responsabilidad a su cargo debe realizarse a través de peritos (2437).

CAPITULO III.

EL ARBITRAJE.

- 3.1.- Definición.
- 3.2.- Clases.
- 3.3.- Naturaleza Jurídica.
- 3.4.- Cláusula compromisoria y compromiso arbitral y con
trato de compromiso.
- 3.5.- Procedimiento.
- 3.6.- Laudo Arbitral.
- 3.7.- Medios de Impugnación.

4.- Si se origina el incendio - en una localidad determinada, el artículo 2438 dice que, - "Si alguno de los inquilinos prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad" (artículo 2437 in fine) "si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, sólomente éste es responsable".

V.- Restituir el Bien Objeto del Contrato.

Esta obligación del arrendatario, es una de las principales, ya que, al término del contrato - deberá devolver al arrendador el bien arrendado, en virtud de tratarse de una obligación de dar. Esta obligación, se relaciona con la terminación del contrato que -- analizaremos en el siguiente apartado.

2.5. MODOS DE TERMINACION.

Los artículos 2483 y siguientes, establecen los modos de terminación del contrato de arrendamiento y éstos son:

"I.- Por haberse cumplido el plazo - fijado en el contrato o por la Ley o por estar satisfecho el objeto para lo que la cosa fue arrendada".

El vencimiento del plazo es el motivo normal del término del arrendamiento, en virtud de que es un contrato temporal. En este caso no es necesario que - el arrendador notifique judicialmente al inquilino del -- vencimiento del plazo, ya que opera con pleno derecho, pero deberá reclamar la entrega del bien dentro de los primeros diez días del vencimiento del contrato, ya que, de lo contrario operará la tácita reconducción, es decir, -- que terminado el plazo, el arrendatario sigue en posesión pacífica de la finca arrendada sin la oposición del arrendador.

Ahora bien, si operó la tácita reconducción, el contrato será o mejor dicho se convertirá -- por tiempo indefinido o voluntario, en ese supuesto de acuerdo al artículo 2478, el contrato concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso, que le dé la otra en forma indubitable, con dos meses de anticipación, si es predio urbano y su fuere rústico con un año de antelación.

"El vencimiento del plazo de duración del contrato, no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga pudiendo ser esa prórroga convencional o legal". (44)

Es convencional, si las partes convinieron en el contrato que una vez llegado el plazo para prorrogarlo por determinado tiempo y en ese caso puede operar también la tácita reconducción, ya que el arrendatario de un bien inmueble urbano, sigue en posesión pacífica sin oposición en el mismo, se entenderá el arrendamiento por tiempo indefinido, de acuerdo al silencio de ambas partes contratantes de dejar que operara la tácita reconducción.

Es legal de acuerdo al artículo 2485 que vencido el contrato, el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue por un año más el contrato, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas y en ese caso, el arrendador podrá aumentar la renta hasta en un 10% si prueba que ha aumentado en la zona los mismos.

Es importante señalar que el artículo 2448 C, establece que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso, - para ambas partes, siendo prorrogable hasta por dos más a voluntad del arrendatario si demuestra estar al co----

riente en el pago de sus rentas. Cabe mencionar que, - este derecho es irrenunciable y cualquier estipulación - en contrario se tendrá por no puesta.

Esta prórroga deberá solicitarla expresamente el arrendatario, cuando desee ejercitar ese derecho, debiendo hacerlo antes de que concluya el contrato, ya que si lo hace después, no existirá el mismo jurídicamente y deberá estar al corriente en el pago de sus rentas.

II.- Por convenio expreso.

Pueden convenir expresamente las partes en darlo por terminado anticipadamente en un plazo - que a ambas les convenga.

III.- Por nulidad.

La nulidad del arrendamiento puede - decretarse por vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la Ley, en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, es necesario que dicho - contrato conste por escrito la parte de forma que imputará al arrendador, celebrarse por un plazo superior al en que venza el de la hipoteca, si se dió a dos personas el mismo bien por un mismo plazo, el arrendamiento de un -- bien en que existen varios copropietarios si no se otorga con el consentimiento de todos los copartícipes.

IV.- Por rescisión.

El artículo 2489 , prescribe que "El arrendador puede exigir la rescisión por:

- "Falta de pago de la renta en los - términos convenidos.

- "Por usarse en contravención a lo - dispuesto en la fracción II del artículo 2425.

- "Por subarriendo en contravención a los dispuesto por el artículo 2480".

El arrendatario podrá exigir también la rescisión:

a).- Cuando el arrendador in--

cumpla su obligación de hacer mejoras necesarias al bien, a pesar del aviso del inquilino.

b).- Si el arrendador incumple con su obligación de conservar en el uso y goce de la cosa arrendada al inquilino, sea por caso fortuito o fuerza mayor, evicción o por efectuarse en el mismo reparaciones que duren más de dos meses.

V.- Por confusión, artículo 2445.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.

VII.- Por expropiación, cuando se hace en el caso de utilidad pública.

Es importante mencionar que en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, no es causa de determinación del contrato la muerte de alguno de los contratantes, ya que el artículo 2448 H, establece que, "el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos por la Ley".

3.1 Definición.

Previamente, consideramos pertinente hacer los siguientes comentarios respecto de esta institución - del arbitraje.

En el Derecho Romano, estaba permitido a - las partes que mediante un pactum definieran y llegaran a un acuerdo respecto de la controversia judicial que tuvie ran áquellas, no haciéndolo a través de la autoridad judi cial, sino a través de un árbitro señalado por las mismas. "Sin embargo, ese pactum no obligaba de por sí al cumpli- miento de la decisión del árbitro, por lo que para darle- eficacia se recurrió a diversos medios". (45)

Esta forma de solución a los conflictos, - en el Derecho Romano toma dos formas: a).- El que libre mente se conviene. a través del compromissum, también de- nominada receptum arbitrii y b).- El que nace en el sis- tema formulario, por el cual, la autoridad determina el - sistema procesal y se nombra al judex privatus.

Posteriormente, surge la amigable composi- ción, que es una forma autocompositiva de solución a los- conflictos en virtud de que el tercero nombrado por las - partes, es decir, el amigable componedor trataba de ave- nirlas, desarrollando su actividad conciliadora (transac -

(45) Sánchez Medal Ramón.- Los Contratos Civiles.- Ed. Po- rruá, México, 1984, pág. 447.

ción, desistimiento o allanamiento), lo que constituye - una forma autocompositiva de solución al conflicto, por lo que, en caso de fracasar el amigable componedor en su actividad, no solucionaría la controversia.

"..La amigable composición que equivale a nuestro modo de entender, a una forma de conciliación...

Pero esta opinión, la del amigable componedor, no es - vinculatoria ni obligaba para los contendientes y, por - ello, el amigable componedor solo podrá avenirlos, es de - cir, hacerlos que lleguen a un pacto de transacción, a - un desistimiento o un allanamiento. Lo que dá fuerza a la opinión de este tercero es la propia voluntad de las - partes para acatarla o no". (46)

Las formas de solución a los conflictos, - fueron evolucionando y en un momento histórico determina - do, las partes que tuvieren algún conflicto, convenían - anticipadamente en someterse a la opinión de un tercero que solucionara dicha controversia, surgiendo por tanto, la primera forma heterocompositiva denominada arbitraje.

Es decir, las partes en conflicto pacta - ban en concurrir a un tercero ajeno a dicho conflicto y anticipadamente se sometían a la opinión del mismo, que - a través de un procedimiento procesal exteriorisa su opi - nión respecto de la controversia planteada. Siendo di - cho tercero que soluciona el litigio, un árbitro.

Vistos los anteriores comentarios, nos permitiremos definir al arbitraje.

El arbitraje como hemos visto, es una institución que tiene como finalidad que las partes en conflicto convienen en que un tercero (árbitro) solucione el litigio.

El maestro Eduardo Pallares, nos dice que "Por juicio arbitral se entiende el que se tramita ante Jueces árbitros y no en los tribunales previamente establecidos por la ley". (47)

Para el maestro Rafael De Pina, refiriéndose se al juicio arbitral, lo conceptúa diciendo que "Este -- juicio denominado también juicio de árbitros, puede definirse como aquél que se tramita ante y por ciudadanos encargados de administrar justicia en un caso concreto, por designación de las partes interesadas, en virtud de la autorización que éstas tienen, de acuerdo con el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de sujetar sus diferencias a dicho juicio". (48)

El maestro Ovalle Favela, citando a Jean Robert, establece que el arbitraje es "la institución de una justicia privada, gracias a la cual, los litigios son sustraídos a las jurisdicciones de derecho común, para -- ser resueltas por individuos revestidos, circunstancial--

(47) Pallares Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, México 1984, pág. 469.

(48) De Pina Vara Rafael.- Diccionario de Derecho.- Ed. Porrúa, México 1980, pág. 314.

mente, de la misión de juzgarlos". (49)

De las definiciones doctrinarias mencionadas anteriormente, podemos definir al juicio arbitral como: La institución en virtud de la cual, las partes en conflicto pactan en someter sus diferencias a un tercero llamado árbitro, para que éste las dirima o resuelva.

3.2 Clases.

En el apartado anterior, mencionábamos que la amigable composición es una forma autocompositiva de solución a los conflictos, dado que un tercero nombrado por las partes, el amigable componedor, realizaba la labor de avenir a las mismas para conciliarlas, por lo que, en caso de fracasar no solucionaría la controversia.

"Por el contrario, el arbitraje, o más bien dicho el pacto arbitral o cláusula compromisoria, no solo constituyen una anuencia para que un tercero intervenga como conciliador o amigable componedor, sino que esa anuencia va más adelante hasta constituir un compromiso para que ese tercero ajeno e imparcial actúe como juez privado y dicte una resolución - laudo - a manera de sentencia dictada por el árbitro, cuyo acatamiento ha sido pactado en forma anticipada por las partes". (50)

(49) Ovalle Favela José.- Derecho Procesal Civil.- Ed. Porrúa, México 1980, pág. 285.

(50) Gómez Lara Cipriano.- Derecho Procesal Civil.- Ed. - Trillas, México 1985, pág. 183.

También en el capítulo anterior, definimos al arbitraje como la institución, en virtud de la -- cual, las partes en conflicto pactanen someter sus diferencias a un tercero (árbitro), para que éste las dirima o resuelva.

Por tanto, el arbitraje o más bien dicho los juicios arbitrales, pueden ser:

I.- De Derecho internacional y de Derecho privado.

II.- El arbitraje privado puede ser a su vez: a).- Forzoso y b).- Voluntario y de;

III.- Estricto Derecho y de Equidad.

I.- En el campo comercial internacional pueden surgir entre Estados o entre organismos públicos de dos o más Estados, algún conflicto relativo a alguna transacción o incumplimiento de algún contrato celebrado entre éstos. Por ejemplo Petroleos Mexicanos, en la actualidad celebra contratos de compra venta respecto de hidrocarburos con otros Estados del mundo y en el supuesto caso de que exista incumplimiento de cualquiera de las dos partes, éstas puedan resolver la controversia sometiéndose a un órgano arbitral.

Nuestro país, suscribió la convención sobre el reconocimiento y ejecución de sentencias-

arbitrales extranjeras, celebrada en la sede de la Organización de las Naciones Unidas del 20 de marzo al 10 de junio de 1958, convención, que de acuerdo con las facultades que otorga nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos al Ejecutivo de la Unión, y con -- aprobación del Senado de nuestro país, se suscribió y -- aceptó dicha Convención, por lo que de acuerdo con el artículo 133 de nuestra Carta Magna, los tratados celebrados por el Presidente y aprobados por el Senado, serán -- la Ley Suprema de toda la Unión.

Consiguientemente, en el ejemplo mencionado, si las partes se someten a un órgano arbitral internacional, dicha sentencia o laudo dictado por éste, deberá ser reconocido y ejecutarse de conformidad a las normas procedimentales vigentes en el país donde sea invocada la misma.

II.- En cuanto al Derecho Privado,-- los artículos 9, 10, 11 y 14 transitorios del Código de Procedimientos Civiles de 1932, establecieron el arbitraje privado forzoso, que es el que obliga a las partes a acudir al mismo. Es decir, la ley determinará qué litigios se deben someter en forma forzosa al arbitraje.

Por otra parte, el arbitraje privado es voluntario cuando las partes en ese sentido, ésto es voluntariamente acuden al mismo para dar solución al litigio.

El maestro Humberto Briseño Sierra, clasifica al arbitraje privado voluntario en legal, que es aquél que se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los artículos 609 a 636, en los artículos 1052 y 1053 del Código de Comercio y el institucional, que es aquél que se lleva a cabo a través de los organismos como son los establecidos en la Ley Federal de Derecho de Autor, la Procuraduría Federal del Consumidor, Ley General de Instituciones de Seguros en ésta ante la Comisión Federal Bancaria de Seguros.

III.- El juicio arbitral de estricto derecho, es aquél que se lleva a cabo conforme a la ley, es decir, el tercero nombrado por las partes - árbitro - se somete al régimen jurídico establecido. El procedimiento a través del cual se desarrolla el juicio tiene que estar apegado a la ley vigente.

Por el contrario, en el juicio arbitral de equidad se otorga al árbitro la libertad para resolver la controversia conforme a su leal saber y entender, a justicia y fundamentalmente en cuanto a equidad. Esta clase de juicio arbitral, a diferencia de la del estricto derecho no sujeta al árbitro a someterse a la ley o al régimen jurídico establecido.

En la actualidad, el arbitraje constituye una institución de bastante utilidad, en virtud

de que a través de éste, se podrá lograr la solución de los litigios en forma pronta, expédita y rápida y las partes evitarían pérdida de tiempo y de dinero, dado - que los procedimientos judiciales como es sabido, son - lentos, costosos y tardíos.

"La institución, mal comprendida por la doctrina y menospreciada por la práctica, dice Carnelutti, que ha llegado a ser condenada a desaparecer, está más viva que nunca. Su vitalidad está en la utilización de la obra combinada de las partes en la elección del - juez, que es el alma del proceso civil. Ante la tenden- cia a desvalorizar cada vez más a la parte como órgano del proceso en beneficio de los poderes del juez, direc- ción de hipertrofia del Estado, la consigna debe de ser descentralizar, no sólo en el campo administrativo y le- gislativo, sino también en el judicial. Se puede y de- be liberar el costo de la administración de justicia, - comenzando por la elección del juez, lo cual, ocurre en el arbitraje, cuya ventaja está en que por medio de él, se ajusta el juez a la litis". (51)

3.3. Naturaleza Jurídica.

Existen diversos criterios doctrinarios-

(51) Briseño Sierra Humberto.- El Arbitraje en el Derecho Privado.- Ed. Porrúa. México 1963, pág. 21.

que analizan la naturaleza jurídica del juicio arbitral, que podemos dividir en dos grupos a saber:

I.- Teorías privatistas. Los sostenedores de esta teoría consideran que es de naturaleza - de Derecho privado. También consideran, por tanto que -- el compromiso y los árbitros, así como el procedimiento -- mismo y el laudo que dicta el árbitro, carecen de jurisdicción, por lo que no se puede considerar que la sentencia dictada por dicho árbitro sea jurisdiccional.

El maestro Becerra Bautista, nos dice que "El árbitro carece del tercer elemento de la jurisdicción: La exsecutio.

"En consecuencia, en todos aquellos casos en que ésta se requiera, debe ser auxiliado por los órganos jurisdiccionales ordenados". (52)

Por otra parte, David Lazcano en relación a la actividad de los árbitros en la legislación argentina nos dice que "los árbitros no ejercen jurisdicción: -- 1º, porque el Estado considera la función jurisdiccional como propia de susoberanía, y siendo así, no puede ser -- compartida por los particulares; 2º, porque el reducir -- la materia objeto de la actividad de los árbitros, quita a ésta todo carácter jurisdiccional, puesto que es de la esencia de la jurisdicción ser amplia e ilimitada como la soberanía de que emana; 3º, porque no reconoce a los árbitros las facultades o poderes indispensables para el ejercicio de la función jurisdiccional y 4º, porque considera

(52) Becerra Bautista José.- El Proceso Civil en México.- Ed. Porrúa, México 1974, pág. 391.

al arbitraje como un asunto exclusivamente privado, no admitiendo en ningún momento carácter público al árbitro ni a los actos de éste". (53)

Esta teoría también ha sido apoyada por diversos autores y doctrinarios como son Carnelutti (54) Escriche (55), Chiovenda (56), Becerra Bautista (57),- (como ya vimos), Calamandrei (58) y Rosemberg (59).

II.- Teorías jurisdiccionalistas.-

Estas teorías admiten que el arbitraje es una institución de carácter jurisdiccional.

El principal representante de esta teoría es Montara, quien establece que los árbitros no son representantes de las partes al dictar el laudo sino que la soberanía es quien administra la justicia de las mismas, por lo que, el Estado da a los árbitros jurisdicción.

-
- (53) Lazcano David. Derecho Procesal Civil. Citado por Rafael de Pina y Castillo Larrañaga. Ed. Porrúa.- México 1982, pág. 68.
- (54) Carnelutti Francesco. Instituciones del Proceso Civil. Ed. Ediciones Jurídica Europa América. Buenos Aires. Argentina. 1961. pág. 73.
- (55) Escriche Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. México. Cárdenas. 1979, pág. 206 y siguientes.
- (56) Chiovenda Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1940. pág. 83 y 84.
- (57) Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa. México. 1974. págs. 16, 387 y 388.
- (58) Piero Calamandrei. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ed. Ejea. Buenos Aires. 1962.- págs. 274 y 275.
- (59) Rosemberg Leo. Tratado de Derecho Procesal. Ed. -- Ejea. Buenos Aires. 1955.

Los maestros Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga nos dicen que "el ejercicio de la función jurisdiccional como hemos expuesto, corresponde en general a órganos específicos constituidos para este efecto por el Estado; pero ésto no es obstáculo para que, en -- determinadas condiciones, éste conceda a las partes la -- facultad de constituir, accidentalmente, un órgano especial para el ejercicio de la jurisdicción, limitando su actividad a la resolución de un caso concreto". (60).

Por su parte, el maestro Eduardo Pallares, sostiene que "en la actual Legislación Mexicana el juicio arbitral es un verdadero juicio y los árbitros ejercen jurisdicción a pesar de no ser autoridades". (61).

Además, el maestro Pallares sostiene:

"a).- Que el compromiso arbitral es un -- contrato que produce efectos de derecho público como puede serlo, por ejemplo, el contrato de matrimonio.

"b).- Que dichos efectos dimanen de la -- ley y no de la voluntad autónoma de las partes contratantes;

"c).- Que, por tanto, es la ley y no los particulares, la que otorga a los árbitros los poderes -- que gozan;

(60) De Pina Rafael y Castillo Larrañaga José. Ob. Cit. - págs. 65 y 66.

(61) Pallares Eduardo. Ob. Cit. pág. 473.

'd).- Que esos poderes constituyen una verdadera jurisdicción de carácter excepcional para decidir el litigio;

e).- Que el juicio arbitral es un verdadero juicio, y el laudo una auténtica sentencia;

"f).- Que el compromiso arbitral y la aceptación del cargo de árbitro, son la condición jurídica para que los árbitros gocen de la jurisdicción que les atribuye la ley;

"g).- Que el caso de los árbitros no es único, pues hay otros en los cuales la ley permite que los particulares desempeñen funciones públicas sin ser por ello --- autoridades". (62)

Para el maestro Serra Domínguez, al referirse al laudo arbitral que es la resolución que dicta el árbitro dentro del juicio arbitral afirma que "estimamos que el laudo arbitrales el resultado de una actividad jurisdiccional". (63)

Asimismo, Prieto Castro sostiene que "el arbitraje es en su origen, un negocio de derecho privado, como creación de la voluntad de los particulares, pero procesal por las sujeciones y limitaciones a que esta voluntad es sometida (justamente para que produzca efectos procesales) y por las actividades de orden también procesal que hace surgir, en particular el conocimiento del asunto por ---

(62) Pallares Eduardo. Ob. Cit. págs. 473 y 474.

(63) Serra Domínguez Manuel. Estudios de Derecho Procesal. Ed. Ariel. Barcelona, España. 1969. pág. 580.

otras personas que termina en el efecto declarativo -vinculante- y más tarde (si es preciso) ejecutivo del laudo de los árbitros". (64)

También defienden esta teoría jurisdiccionalista: Niceto Alcalá - Zamora y Castillo (65), Briseño --- Sierra Humberto (66), Eduardo Pallares (67), Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga (68), Hugo Rocco (69), Prieto Castro Leonardo (70), Serra Domínguez Manuel (71).

Consideramos que, de acuerdo a nuestra legislación positiva el árbitro, así como el laudo dictado por éste, tienen carácter jurisdiccional, en virtud de que dicho árbitro es el titular accidental de la función jurisdiccional.

Fundamentamos lo anterior con los siguientes razonamientos jurídicos, que nos llevaron a la conclusión de que la función que ejercita el árbitro tiene carácter jurisdiccional.

-
- (64) Prieto Castro. Citado por Manuel Serra Domínguez. --- Ob. Cit. págs. 578 y 580.
- (65) Alcalá Zamora y Castillo Niceto. Proceso Autocomposición y Autodefensa. Ed. Imprenta Universitaria. México. 1947.
- (66) Briseño Sierra Humberto. Ob. Cit. págs. 79, 80 y 81.
- (67) Pallares Eduardo. Ob. Cit. págs. 473 y 474.
- (68) De Pina Vara y Castillo Larrañaga José. Ob. Cit. págs. 65 y 66.
- (69) Rocco Hugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Ed. Temis. Depalama. Bogota Buenos Aires. 1976. págs. - 137, 138 y 139.
- (70) Prieto Castro Leonardo. Derecho Procesal Civil. Tomo - II. Ed. Librería General Zaragoza. España 1946. págs. - 261 y 281.
- (71) Serra Domínguez Manuel. Ob. Cit. pág. 580.

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, establece -- en su artículo 1º que "corresponde a los tribunales de -- justicia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución Federal de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos -- civiles y penales del citado fuero; lo mismo que en los asuntos del orden federal, en los casos en que expresa-- mente las leyes de esta materia les confieren jurisdic-- ción". Asimismo, el artículo 2º de dicha Ley ordena que "la facultad a que se refiere el artículo anterior se -- ejerce: V. por los árbitros".

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el artículo 633 establece que -- "es competente para todos los actos relativos al juicio arbitral en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el árbitro; y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos, el juez designado en el compromiso, a falta de éste el que esté en turno."

Por otra parte de acuerdo con el artículo 631 del ordenamiento citado, el árbitro para emplear los medios de apremio debe ocurrir al juez ordinario.

Respecto del laudo el artículo 632 ordena que, éste una vez notificado, se ordenará pasar los au-- tos al juez ordinario para su ejecución a no ser que los litigantes pidieren la aclaración del mismo.

Ahora bien, la jurisdicción, histórica y - doctrinariamente se le separa en tres funciones a saber: la notio, que es la potestad del conocimiento de un litigio; la juditio, que es la facultad de juzgar y decidir - dicha controversia y la executio (imperium) que es la facultad de ejecutar la resolución dictada.

El árbitro como hemos visto y la Procuraduría Federal del Consumidor, ejercita las funciones de notio y de juditio y no la executio, pero esta situación no es fundamento científico para determinar que el laudo dictado por el árbitro no tienen el carácter de jurisdiccional, para evidenciar lo anterior citaremos los siguientes ejemplos:

Las resoluciones dictadas en materia civil por las Salas del Tribunal Superior de Justicia, no se -- ejecutan en esa instancia, sino que lo hace el juez a quo.

En materia penal, el juez, libra la orden de aprehensión y quien la ejecuta, asimismo, al dictar -- sentencia privativa de libertad la ejecuta el Ejecutivo a través de la Secretaría de Gobernación.

De lo anterior se desprende que la autoridad que dicta la sentencia no la ejecuta, consecuentemente existe la distinción entre autoridad ordenadora y ejecutora.

Consiguientemente el árbitro tiene la facultad jurisdiccional faltándole la executio.

Por otra parte, el procedimiento que rige el juicio arbitral está regulado por el Código de Procedimientos Civiles y en el caso de la Procuraduría Federal del Consumidor, cuando las partes la han designado árbitro fijan convencionalmente dicho procedimiento, en el que no pueden renunciar a las formalidades esenciales del procedimiento, asimismo, serán supletorios del mismo el Código de Comercio y el de Procedimientos Civiles, -- por lo que el laudo dictado por dicha Procuraduría necesariamente será ejecutado.

El maestro Ignacio Burgoa, ha sostenido -- que el laudo dictado por el árbitro es una resolución -- jurisdiccional que resuelve el litigio.

"En efecto, el laudo arbitral es una resolución eminentemente jurisdiccional, puesto que decide la controversia suscitada entre los sujetos del compromiso correspondiente y dicha resolución ostenta un carácter -- autoritario, en virtud de que el juez que ordena su cumplimiento o ejecución no la revisa, por tanto, no la puede confirmar ni revocar". (72)

Por otra parte si bien es cierto que el -- compromiso que celebran las partes, tiene carácter y se forma de acuerdo al derecho privado, dicho contrato crea efectos de derecho público.

(72) Burgoa Orihuela Ignacio. El juicio de amparo. Ed. Porrúa. México 1978, pág. 202.

"los árbitros resuelven las cuestiones a ellos sometidas con arreglo a derecho y, por lo tanto, - siendo la jurisdicción una actividad aplicadora del derecho no se puede por menos de atribuir carácter jurisdiccional a la actividad que estos jueces accidentales desarrollan". (73)

Por todo lo antes expuesto, podemos concluir que el árbitro tiene facultad jurisdiccional y el laudo que dicta éste tiene ese mismo carácter jurisdiccional.

3.4 CLAUSULAS COMPROMISORIA, COMPROMISO ARBITRAL Y CONTRATO DE COMPROMISO.

Todo juicio arbitral tiene como fundamento, la cláusula compromisoria o el compromiso arbitral, - por lo que, a falta de éstos no podría llevarse a cabo - dicho juicio.

CLAUSULA COMPROMISORIA.

La cláusula compromisoria, es la manifestación de voluntad de las partes que al celebrar un contrato determinado (compraventa, arrendamiento, etc.), -- pactan y convienen en sujetar a la decisión de un árbi--

(73) De Pina Rafael y Castillo Larrañaga José. Ob. Cit. pág. 70.

tro el incumplimiento, interpretación o aplicación que en lo futuro pudiera surgir con motivo de ese contrato.

"La cláusula se justifica, para algunos, - por facilitar el arbitraje, en cuanto a que se forma en - el momento más adecuado para convenir, pues las partes -- no conocen el carácter exacto del litigio futuro, lo que sí en alguna forma impide designar el árbitro adecuado en cambio evita amedrentar a los interesados con la determinación minuciosa de los requisitos y circunstancias restantes del arbitraje que, en ese momento, es sólo posible". (74)

COMPROMISO ARBITRAL.

El compromiso arbitral es el 'contrato por el que dos o más personas se obligan a dirimir una controversia jurídica por medio de la decisión de un árbitro, - de acuerdo al procedimiento permitido por la Ley y a cumplir el laudo que emita". (75)

Robert Jean, explica que "el compromiso es un contrato civil pero se rige por las reglas generales - de los contratos y además por las especiales del Código - de Procedimientos". (76)

(74) Briseño Sierra Humberto. Ob. Cit. pág. 43.

(75) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. pág. 444.

(76) Robert Jean. Citado por Briseño Sierra Humberto. Ob. Cit. pág. 51.

Por su parte, el maestro Briseño Sierra, considera que es preferible hablar de convenio y para ello se funda en la definición de convenio que nos da el artículo 1793 de nuestro Código Civil, en virtud de que el compromiso crea y modifica derechos y obligaciones no únicamente entre las partes litigantes, sino entre éstas y el árbitro, por lo que, prefiere denominarla como convenio o acuerdo. Consiguientemente, considera que para la formación y el perfeccionamiento del compromiso se requiere la concurrencia no de dos sujetos (partes) sino de tres (partes y árbitros).

Nuestro Código de Procedimientos Civiles faculta a las partes a someter sus diferencias al arbitraje (artículos 609 y 612), siempre que éstas esten en pleno ejercicio de sus derechos civiles (capacidad general para contratar), con las restricciones que establece respecto de los tutores, albaceas y síndicos (artículos 612, 613 y 614).

Asimismo, ordena que se puede celebrar antes, durante y después de juicio, en este caso cuando la sentencia sea irrevocable y las partes la conocieran.

Por otra parte, por regla general todos los negocios pueden sujetarse al arbitraje, pero el propio Código de Procedimientos Civiles en el artículo 615, ordena que no se podrán comprometer en árbitros el dere-

cho a recibir alimentos, los divorcios, exceptuando lo relativo a la separación de bienes y las demás que tuvieren los cónyuges de carácter pecuniario, las acciones de nulidad de matrimonio y las concernientes al estado civil de las personas.

El compromiso arbitral, puede celebrarse - en escritura pública, privada o en acta que se levante ante la presencia del juez, en la que se determinará el negocio que se va a someter al juicio arbitral, así como el nombre del árbitro.

La falta de designación del asunto es nula de pleno derecho y en el caso de que no se designe el árbitro, éste podrá ser designado por el juez cuando no lo hagan las partes, de acuerdo al artículo 222 del ordenamiento citado.

El árbitro nombrado por las partes decidirá y dictará laudo, de acuerdo a las leyes vigentes en el momento de dictarlo a menos que se le haya designado como amigable componedor. Así también resolverá de acuerdo a las reglas del procedimiento que, convencionalmente, hayan pactado los litigantes.

En virtud de que el compromiso es un contrato civil, sigue las reglas generales de los contratos, por lo que en caso de que no se reúnan éstas, puede ser impugnado dicho acuerdo.

Diferencias fundamentales entre la cláusula y el compromiso:

La cláusula forma parte del contrato y el compromiso es un contrato.

En la cláusula se pacta respecto de litigios futuros que no se presentan, que se desconocen en el momento de pactarse y en el compromiso los litigios son actuales y presentes. Su diferencia es en cuanto a su aparición, por lo que, el compromiso es una etapa procesal, es decir, será el antecedente del arbitraje mismo y la cláusula lo anterior al antecedente.

CONTRATO ARBITRAL.

Es el contrato de adhesión del árbitro en virtud del cual éste está de acuerdo y acepta su nombramiento, obligándose a desempeñar su cargo.

Cuando es único, se deberá nombrarle un secretario, pudiéndolo hacer las partes o el árbitro si no lo hicieren éstas dentro del tercer día en que funja con sus funciones, a costa de las partes.

Las partes y el árbitro deberán pactar lo relativo a los honorarios de éste último y a falta de convenio los árbitros cobrarán como honorarios las cuotas que señalan los artículos 267 a 276 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D.F.

Consideramos que, este contrato se celebra cuando el árbitro nombrado por las partes es designado personalmente nombrando la persona individualmente para el caso de conflicto éste lo dirima, ya que en el caso de los organismos públicos descentralizados, como es el caso de la Procuraduría Federal del Consumidor, - este contrato no se celebra en virtud de que dicho organismo tiene de acuerdo con la Ley, facultades y atribuciones para actuar como árbitro.

3.5. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento en el juicio arbitral, como vimos, las partes determinarán aquél, pues si éstas determinaron que el procedimiento a seguir y designaron al árbitro como amigable componedor, éste deberá resolver conforme a conciencia y su leal saber y entender.

Los litigantes, pactan convencionalmente el procedimiento a seguir y a falta de dicho convenio - el juicio arbitral se seguirá conforme a las reglas establecidas por la Ley.

En el caso de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, cuando las partes la designan árbitro para que resuelva la controversia planteada, como amigable componedor, resolverá en conciencia y buena fe guardada, sin sujetarse a las reglas legales pero --

observará las formalidades esenciales del procedimiento.

Asimismo, cuando la designan como árbitro en juicio arbitral de estricto derecho, las partes, convencionalmente fijan el procedimiento a seguir al que se aplicarán supletoriamente el Código de Comercio y el de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

3.6. LAUDO.

El laudo, es la resolución o acto jurisdiccional en virtud del cual, el árbitro decide la controversia propuesta por las partes.

En cuanto a la naturaleza jurídica del laudo, existen corrientes doctrinarias contradictorias, en el sentido de que algunos consideran que, el laudo no es propiamente una sentencia y otros que afirman y lo equiparan con la sentencia.

Nosotros consideramos que el laudo dictado por el árbitro que resuelve un litigio a través de un procedimiento, es equivalente a la sentencia, en virtud de que el árbitro resuelve la controversia analizando las pretensiones de las partes, sus pruebas, sus alegatos y resuelve conforme a derecho, independientemente de que las partes convencionalmente fijaran las bases del procedimiento, ya que, de acuerdo con el artículo 619 de nuestro Código Procesal Civil, los árbitros están obliga

dos a recibir pruebas y a oír las alegaciones de las partes.

Ahora bien, en cuanto al término en que el árbitro dicte el laudo, las partes pactarán dicho tiempo y a falta de convenio, el artículo 627 del ordenamiento - citado establece un término de sesenta días, que comenzará a contar a partir de la aceptación del nombramiento.

En cuanto al lugar en que deberá dictarse el laudo, será en el que las partes lo hayan pactado y en caso contrario, en el lugar en donde se desarrolló el juicio arbitral.

Asimismo, deberá constar por escrito y en cuanto a su contenido, deberá contener el de las sentencias, es decir, sus respectivos capítulos de resultandos, considerandos y resolutivos. Así como sus requisitos subtanciales que son la congruencia, motivación y exhaustividad.

"Finalmente recuérdese que con el laudo -- los árbitros pueden proveer también sobre las costas del proceso y sobre honorario de ellos". (77)

3.7. MEDIOS DE IMPUGNACION.

Los medios de impugnación son los instru--

(77) Carnacini Tito. Arbitraje. Ediciones Jurídicas. Europa América. 1961. pág. 157.

mentos que tienen las partes para recurrir el laudo o las resoluciones dictadas por el árbitro durante la secuela - del procedimiento.

Los recursos son los medios de impugnación que tienen los litigantes para combatir las resoluciones dictadas por el árbitro.

Ahora bien, como lo mencionamos anterior-- mente, las partes pueden pactar convencionalmente las bases del procedimiento, sujetándose a lo establecido en -- la Ley, es decir, en el Código de Procedimientos Civiles.

Consiguientemente, las partes pueden conve nir los recursos que consideren necesarios para combatir las resoluciones que dicte el árbitro durante el procedi-- miento, así como los recursos en contra del laudo que se dicte para tal efecto.

En el supuesto de que las partes no hubie-- ren convenido lo relativo a los recursos, las partes y el árbitro, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 619 de nuestro Código de Procedimientos Civiles, deberán seguir los plazos y las formas establecidos para los tribunales.

En cualquier evento, de acuerdo a lo orde-- nado por el artículo referido, el árbitro siempre estará obligado a recibir pruebas y a oír los alegatos de las -- partes.

Asimismo, los artículos 632 y 635 del Código de Procedimientos civiles, ordenan que, notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidieren aclaración de -- sentencia y que la apelación será admisible conforme a -- las reglas del derecho común, asimismo, que en contra de las resoluciones del árbitro designado por el juez, cabe el amparo de garantías, respectivamente.

El maestro Eduardo Pallares, nos dice respecto de los recursos admisibles en contra de las resoluciones de los árbitros "el de apelación y el de amparo, -- a no ser que se haya renunciado al primero. En cuanto al segundo, sólo procede respecto del árbitro nombrado por -- el juez. La Suprema Corte de Justicia ha establecido la -- jurisprudencia de que el laudo arbitral no puede ser materia del juicio de amparo, que sólo procede respecto de -- los actos de ejecución del propio laudo". (78)

Finalmente, cuando las partes designan al árbitro como amigable componedor (como es el caso de la -- Procuraduría Federal del Consumidor) aquéllas fijan el objeto del arbitraje y dicho organismo resolverá en conciencia y buena fe guardada, sin sujeción legal, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento y respecto de la resolución que se dicte, sólo admitirá su aclaración (artículo 59 fracción VIII inciso C segundo párrafo).

(78) Pallares Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1985. pág. 596.

CAPITULO IV

ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

- 4.1. Como asesor.
- 4.2. Como tutelar del orden jurídico.
- 4.3. Como vigilante y tutelar de los derechos de los arrendatarios.
 - 4.3.1. Queja.
 - 4.3.2. Conciliación.
- 4.4. Arbitro.
 - 4.4.1. Procedimiento.
 - 4.4.2. Laudo arbitral.
 - 4.4.3. Medios de impugnación.
 - 4.4.4. Ejecución.

ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMI
DOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Es importante recordar que, debido a las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, los sujetos obligados al cumplimiento de la misma, además de los comerciantes, industriales, prestadores de servicios y las empresas de participación estatal, organismos descentralizados de los órganos del Estado, éstos cuando desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a los consumidores, serán también obligados al cumplimiento de esta Ley, los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados a la habitación en el Distrito Federal (artículo 2º), a quienes el artículo 3 bis define, que son los que "se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

Las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, están contenidas en lo dispuesto por el artículo 59 y en relación a sus atribuciones en materia de arrendamiento el artículo 59 bis ordena que "tratóndose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal" La Procuraduría tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior de representación, vigilancia y tutela de los derechos de --

los arrendatarios".

También es importante recordar que, debido a las reformas a la Ley referidas, por acuerdo del Procurador Federal del Consumidor, licenciado Salvador Pliego Montes, publicado en el Periódico Oficial del 10 de septiembre del año en curso - ocho meses después de las mencionadas reformas a la Ley - creó la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario - a la que nos referimos en el capítulo I, página 37 de este trabajo - que está facultada para conocer lo relativo al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, que planteen los consumidores arrendatarios a esa H. Procuraduría.

Por tanto, las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor es materia de arrendamiento, son las siguientes:

4.1. COMO ASESOR DE LOS ARRENDATARIOS.

La fracción V del artículo 59 prevé:

"V.- Proporcionar asesoría gratuita a los consumidores". (arrendatarios)

La Asesoría Jurídica, que es gratuita para los arrendatarios, cuando la soliciten, la proporciona el Departamento de Asesoría de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario y consistente en:

1).- Asesorar e informar al arrendatario, de los derechos que tiene como tal.

2).- Informar al inquilino o arrendatario, respecto de los documentos que debe exhibir para presentar su queja.

3).- Verificar que la documentación que presente sea la necesaria para la procedencia de su queja.

4).- En general informar a los arrendatarios de sus derechos que tienen derivados del contrato y orientarlos respecto de los procedimientos a que se refiere el artículo 59 de la Ley.

4.2. COMO TUTELAR DEL ORDEN JURIDICO.

La procuraduría está facultada para hacer del conocimiento de la autoridad competente, las violaciones que se deriven de los hechos que motivaron la queja del arrendatario, dado que:

Si de la reclamación presentada por el arrendatario, no hubiere conciliación ni tampoco designaron éste y el arrendador a la Procuraduría como árbitro, sea como amigable componedor o en juicio arbitral de estricto derecho y en el caso de que el arrendador no haya asistido a la audiencia de conciliación

liación, la Dirección de Resoluciones Administrativas, está facultada para analizar y estudiar los hechos que dieron origen a dicha queja y determinar si hubo o no violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Si concluye que no hubo violación a la Ley dictará resolución dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la jurisdicción ordinaria.

Por otra parte, de existir indicios respecto de violación a la Ley, se otorgará a las partes diez días para que rindan pruebas a ese respecto y para que formulen alegatos y en un plazo de quince días dictará resolución en la que determinará si existió o no violación a la Ley Federal del Consumidor y según el caso, dejará a salvo el derecho de las mismas para que lo hagan valer ante la jurisdicción ordinaria.

Ahora bien, hará del conocimiento de las autoridades competentes cuando los hechos que dieron origen a la reclamación violen artículos diversos a los que señala el artículo 87, que son los relativos a operaciones de crédito (20), la entrega del bien, objeto de la compraventa (27), la omisión del proveedor a otorgar facturas o comprobantes (38), obligación del prestador de servicios de reparar el bien de nueva cuenta cuando la reparación que se hizo al mismo, resulte-

defectuosa (40), ventas a domicilio (46), incumplimiento del proveedor a lo pactado (42, atentar contra la libertad de los consumidores en los establecimientos de los proveedores (54), contratos de adhesión (63), obligación del proveedor a permitir las visitas de inspección y vigilancia (79).

Por exclusión, hará del conocimiento de la Secretaría de Comercio, de violación a precios de bienes o servicios de primera necesidad, infracciones respecto de la publicidad y garantías de los bienes y servicios que prestan los proveedores.

Asimismo, está facultada para denunciar al Ministerio Público los hechos que tenga conocimiento y que puedan constituir algún delito, siempre y cuando éste no se persiga por querrela, sino de oficio, de acuerdo con la fracción IX del artículo 59 que dice "denunciar ante el Ministerio Público los hechos que lleguen a su conocimiento y que puedan ser constituidos de delito".

También, de acuerdo a la fracción IX del referido artículo 59, es competente para "denunciar ante las autoridades correspondientes y demás, 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".

Nos permitiremos poner un ejemplo respecto de esta atribución de la Procuraduría Federal del Consumidor:

En el caso de que un arrendatario presente una reclamación respecto del aumento al pago de renta de la localidad que ocupa y que se destina para casa-habitación, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, pedirá al arrendador un informe respecto de los hechos que motivaron la queja mencionada que deberá exhibir en el mismo el contrato de arrendamiento que tiene celebrado con el arrendatario y, en el supuesto de que no conste que está inscrito ante la Tesorería del Distrito Federal, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 2448 G, la Procuraduría informará a la Tesorería dicha infracción, para los efectos legales a que haya lugar. Así también, si de los hechos en que el arrendatario funda su queja, se determina que la localidad arrendada no cumple con los requisitos necesarios para que ésta sea habitable, la Procuraduría está facultada para hacerlo del conocimiento de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, actualmente a la Secretaría de Salud, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2448 B del Código Civil.

4.3. COMO VIGILANTE Y TUTELAR DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS.

En este capítulo en el apartado 4.1., mencionamos que, dentro de los sujetos obligados al cumplimiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se encuentran los arrendatarios y arrendadores de bienes destinados a casa habitación en el Distrito Federal, de acuerdo a las reformas y adiciones a la Ley, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, básicamente respecto de los artículos 2, 3, 3bis, 57 bis, 59 bis de la misma.

En virtud de lo anterior, las reformas que a dicha Ley Federal en materia de arrendamiento, serán aplicables únicamente a los arrendadores y arrendatarios de inmuebles destinados a casa habitación que estén ubicados en el Distrito Federal.

Dado que el decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el que también se reformaron diversos ordenamientos como son el Código Civil, el de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de los Tribunales de

Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, la Ley - del Notariado, entre otros, adolece de una exposición - de motivos, consideramos que dichas reformas y adicio-- nes a los mencionados ordenamientos, se hicieron con la finalidad de apegar a la realidad lo relativo a los --- arrendamientos de fincas urbanas destinadas a casa habi tación, en virtud de que las anteriores disposiciones - que regulaban dichos arrendamientos, eran obsoletas.

Ahora bien, la falta de la exposición de motivos de dichas reformas a la Ley Federal en estudio, básicamente las que se refieren a la obligación de los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados a ca- sa habitación en el Distrito Federal, que, no es aplica ble a toda la república, a pesar de ser una Ley Federal consideramos que se fundamenta en las facultades que -- tiene el Congreso de la Unión para legislar en lo rela- tivo al Distrito Federal, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 73 fracción VI de nuestra Constitución y a la problemática que existe en el Distrito Federal en re lación con los arrendamientos de casa habitación.

Dicha reforma a la Ley Federal de Protec ción al Consumidor la desvirtua ya que debe ser aplica ble - por ser Federal - en toda la república y no única mente en un Estado o Distrito como es el caso.

Hechos los anteriores comentarios, nos permitiremos analizar los procedimientos que se siguen ante la Procuraduría Federal del Consumidor en relación con las atribuciones que tiene la misma en materia de arrendamiento:

4.3.1. QUEJA.

Todos los arrendatarios-consumidores que consideren que se les ha violado algún derecho derivado del contrato de arrendamiento que tienen celebrado respecto de una finca urbana destinada a casa habitación, que esté ubicada en el Distrito Federal, podrán acudir a la Procuraduría Federal del Consumidor para que ésta de acuerdo con la ley y a los procedimientos que en la misma se establezcan, les restituya el derecho que se les ha violado.

Generalmente, el arrendatario acude a la Procuraduría Federal del Consumidor, por violación al artículo 2448 D del Código Civil, lo relativo al aumento del pago de la renta, cuando dicho contrato se prorrogue o renueve, pero también acude a dicha Procuraduría por cualquier otra violación a la ley y a sus derechos que tiene como arrendatario, por ejemplo derecho del tanto, de preferencia, entre otros.

En cualquier hipótesis, el arrendatario, se presentará ante la Procuraduría Federal del Consumidor, específicamente a la Dirección General de Quejas, - ésta lo orientará y asesorará para que la reclamación - que va a presentar, contenga todos los requisitos para que proceda, es decir, pedirá al inquilino copia del -- contrato de arrendamiento en el que conste que el inmueble arrendado está destinado a casa habitación, verificará si está o no registrado ante la Tesorería del Distrito Federal, nombre y domicilio del arrendador y el - motivo de su reclamación.

Consiguientemente, los requisitos de procedibilidad de la queja que vaya a presentar el arrendatario son:

1).- Tener celebrado contrato de arrendamiento de una finca urbana destinada a casa habitación, ubicada en el Distrito Federal.

2).- Nombre y domicilio del arrendador, - para que se le notifique la reclamación que en su contra promueve el inquilino.

3).- Que se infiera la violación de alguno de los derechos que tenga el arrendatario derivados de dicho contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que el inquilino no -- cumpla con los requisitos anteriores, la Dirección General de Quejas, lo orientará para que los subsane y, una

vez que tenga dichos elementos o cumpliendo con los exi
gidos, dicha Dirección enviará la reclamación a la del
Arrendamiento Inmobiliario.

La Dirección General del Arrendamiento -
Inmobiliario, recibe los documentos exhibidos por el in
quilino y ordenará levantar el acta correspondiente (en
los formatos que tienen para tal efecto), le asignará -
número y contendrá:

- 1).- Fecha de la reclamación.
- 2).- Número de queja.
- 3).- Nombre y domicilio del inquilino y -
en su caso el nombre del apoderado que comparezca a ase
sorarlo así como en la que acredite tal personalidad.
- 4).- Nombre y domicilio del arrendador.
- 5).- La ubicación del inmueble arrendado.
- 6).- Las características del contrato, co
mo son: objeto, destino (casa habitación), ubicación --
del inmueble, renta mensual, término del contrato, entre
otros.
- 7).- El motivo de la queja (supuesta viola
ción a algún derecho que tiene el inquilino derivado de -
dicho contrato de arrendamiento).

Hecho lo anterior, se ordenará guardar en
el archivo de dicha Dirección, bajo el número de la recla
mación (para mejor control), los documentos exhibidos por

el arrendatario, como pueden ser el contrato de arrendamiento, recibos de pago de rentas, entre otros.

En la misma acta que se levanta, se ordenará requerir al arrendador, para que dentro del término de cinco días hábiles, rinda un informe por escrito respecto de los hechos que motivaron dicha reclamación (artículo 59 fracción VIII inciso a).

Levantada el acta de reclamación mencionada, se ordenará pasar el expediente en el que consta la misma, a la Dirección General de Apoyo Técnico, para que a través de sus notificadores haga saber al arrendador - en su domicilio, la queja presentada en su contra y que tiene cinco días hábiles para rendir un informe por escrito respecto de los hechos que dieron origen a la mencionada queja, con el apercibimiento de que en caso de no rendirlo dentro del término mencionado, se hará acreedor a una multa (ésta difiere del criterio del secretario que dicte dicho apercibimiento, en la práctica generalmente se establecen diez días del salario mínimo vigente en el Distrito Federal.).

Una vez que el arrendador rinda su informe por escrito y del mismo se desprenda que, se obliga a satisfacer lo reclamado por el arrendatario, previa confirmación y comprobación ante dicha Procuraduría de que se ha cumplido o convenido respecto de la reclamación --

mencionada, se ordenará dar por terminado este procedimiento de queja.

En el supuesto de que el inquilino-consumidor presente su reclamación, por el ilegal aumento al pago de la renta del inmueble que destina a casa habitación, es decir, que al momento de prorrogarse el contrato, el arrendador arbitraria e ilegalmente pretenda aumentarle en un 100% el pago de dicha renta, el arrendatario podrá ofrecer en pago y consignar ante la Procuraduría Federal del Consumidor un billete expedido por -- una institución autorizada por la ley, que en este caso puede ser Nacional Financiera, S.N.C., para librarse de su obligación respecto del pago de la renta que, de --- acuerdo con la ley (artículo 2448 D del Código Civil) - debe pagar, esto es, con el aumento del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que dicho contrato se renueva.

Esta situación - de ofrecer en pago y -- consignar ante esta Procuraduría - está prevista en el artículo 59 fracción VIII inciso g de la Ley Federal - de Protección al Consumidor, que dice:

"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

se notificará al interesado para los efectos a que hubiere lugar. Una vez concluido el procedimiento, se endosarán dichos billetes según corresponda".

Ahora bien, de inferirse que el arrendador al rendir su informe por escrito, se obliga a recibir el pago de la renta consignada por el arrendatario, aquél recibirá los billetes de depósito que se le consignaron a su favor, previamente acreditará tener derecho a recibirlos y contra la entrega de los recibos de renta correspondientes, con lo que se ordenará dar por concluida la queja y ambas partes pactarán el aumento de la renta del inmueble destinado a casa habitación sea la que ordena la ley (artículo 2448 D del Código Civil).

Por otra parte de no haber quedado cumplida la reclamación del consumidor, se citará a éste y al arrendatario a una junta de conciliación.

4.3.2. CONCILIACION.

Mencionabamos en el apartado anterior que, si no se desprende del informe que por escrito rinda el arrendador respecto de los hechos que motivaron la queja, de que está dispuesto a cumplir con lo reclamado por el inquilino y de no quedar cumplida la reclamación referida, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, señalará día y hora para la celebración de la audiencia de --

conciliación.

Cabe mencionar que la referida Dirección del Arrendamiento Inmobiliario, está facultada para señalar el día y hora y celebrar la audiencia de conciliación mencionada, ya que por lo que respecta a quejas relativas a distintas materias que no sean de arrendamiento, quien está facultada para celebrar la audiencia es la Dirección General de Conciliación.

En la audiencia de conciliación se levantará acta, independientemente del resultado de la misma.

En esta audiencia de conciliación, se presentan tres hipótesis:

1).- Si comparecen ambas partes a la misma y el conciliador logra averirlas, existiendo conformidad entre las partes respecto de la reclamación presentada, se hará constar el convenio o transacción a que hayan llegado las mismas en el acta que se levanta para tal -- efecto.

El convenio mencionado, aceptado por el - inquilino, obliga de pleno derecho al arrendador, por lo que, en caso de incumplimiento por parte de este último a las obligaciones que en el mismo se pactaron, el arrendatario podrá promover su ejecución ante los tribunales ordinarios, es decir, ante un juzgado del arrendamiento inmobiliario, (artículos 59 fracción VIII inciso b y e).

2).- En el supuesto de que el inquilino no comparezca a la audiencia de conciliación, se le tendrá por desistido de su queja, la que no podrá presentar de nueva cuenta ante esa Procuraduría, por los mismos hechos y en relación con el mismo arrendador, dejándole a salvo sus derechos para que los haga valer conforme a derecho.

No se le tendrá por desistido de su reclamación si justifica su inasistencia dentro del plazo de diez días hábiles que sigan al de la fecha señalada para la celebración de la audiencia de conciliación, por lo que, en esa hipótesis, se señalarán por única vez nuevo día y hora para la celebración de la misma (artículo 59 fracción VIII inciso b).

La ley en el artículo antes mencionado, no prevé la inasistencia del arrendador a la referida audiencia de conciliación, consiguientemente, consideramos que tiene el mismo derecho del reclamante de probar su inasistencia para que se ordene por única vez señalar nueva fecha para la celebración de la misma.

3).- Si ambas partes concurren a la audiencia de conciliación y no lograsen advenimiento, la Procuraduría, las invitará y exhortará para que la designen árbitro (que analizaremos en este capítulo en el apartado 4.4.), artículo 59 fracción VIII inciso c.

En el supuesto de que no la designen árbitro, dejará a salvo los derechos de las partes para que -

los hagan valer ante la jurisdicción ordinaria.

Por otra parte, si las partes no llegaron a conciliar respecto de la controversia planteada ni pactaron en designar árbitro a esa Procuraduría, en el supuesto de que el arrendador no haya asistido a la audiencia de conciliación, se ordenará remitir el expediente que se formó con motivo de la reclamación, a la Dirección General de Resoluciones Administrativas, para que ésta analice y estudie los hechos que dieron origen a la queja y determine si hubo o no violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En el caso de que concluya respecto de la inexistencia de infracción a la Ley mencionada, dictará resolución dejando a salvo los derechos de la partes para que los hagan valer ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario.

Caso contrario, de existir indicios de posible violación a la ley, otorgará a las partes un término común de diez días para que rindan pruebas y según el caso, desvirtúen tal apreciación y formulen sus alegatos.

Desahogadas las pruebas ofrecidas y rendidos los alegatos, en un plazo de quince días dictará resolución en la que resolverá si existió o no violación a la ley, dejando a salvo los derechos de las mismas, según el caso, para que los ejerciten ante el Juez ordinario.

Asimismo, hará del conocimiento de las auto

ridades competentes cuando los hechos que dieron origen a la reclamación referida, violen artículos distintos - a los que señala el artículo 87 de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor, a los que nos referimos en es te capítulo en el apartado 4.2., páginas 128 y 129.

En la práctica, esta Dirección de Resolu- ciones Administrativas, arbitraria e ilegalmente dicta resoluciones condenando al proveedor a pagar multas en cantidades excesivas, (en algunos casos la multa excede de lo que en su caso el consumidor reclama en su queja), por lo que, de inmediato la impugnará a través del re-- curso de revocación.

Siendo éste uno de los múltiples motivos por los cuales los proveedores-arrendadores, no designan árbitro a esa Procuraduría Federal del Consumidor, - para que dirima el litigio que plantea el consumidor, - ya que también, además generalmente actúa protegiendo - excesivamente al consumidor-inquilino.

Por otra parte, consideramos importante mencionar en este apartado relativo a la conciliación - que, antes de las reformas a la Ley en Estudio, el inci- so f de la fracción VIII del artículo 59 reformado, de- cía:

"Si alguna de las partes no estuviere de acuerdo en designar árbitro a la Procuraduría, podrá ha

cer valer sus derechos ante los tribunales competentes, pero éstos exigirán como requisito para su intervención una constancia de que se agotó el procedimiento conciliatorio al que se refiere el inciso b). Dicha constancia deberá expedirse por la Procuraduría en un máximo de -- tres días siguientes a la fecha de su solicitud".

Esta disposición que ordenaba como requisito, constancia de que se agotó el procedimiento conciliatorio -que en este apartado analizamos- para que el juez común ordenara admitir demanda de cualquier persona ante los tribunales ordinarios y, en virtud de que las disposiciones de dicha ley son de orden público e interés social, tuvo como consecuencia que los jueces no dictaran auto admisorio a la demanda, si no se presentaba tal constancia.

A este respecto, en el tomo 188 páginas 295, 296 y 297 de Anales de Jurisprudencia, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el -- apartado de Estudios Jurídicos, se publicó un estudio del licenciado Jorge Octavio Acevedo titulado Consideraciones sobre el requisito de promover la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, antes de presentar una demanda, en el que esencialmente dice:

"2.- Cuando el demandado en juicio civil ante tribunales del fuero común opone, con apoyo de la - fracción V del artículo 35 del Código de Procedimientos

Civiles, la dilatoria de falta de cumplimiento de la condición a que estaba sujeta la acción intentada, argumentando que el actor no demostró haber promovido previamente el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los jueces deben desestimarla -- por improcedente, conforme a las siguientes razones:

"A.- El artículo 124 de la Constitución -- previene que las facultades y atribuciones que no están expresamente concedidas a los funcionarios federales se entienden reservadas a los de los Estados. Debemos distinguir, pues, dos esferas de atribuciones:

"a).- La de los tribunales comunes en los Estados que, por pertenecer al fuero local respectivo, no están obligados a acatar lo dispuesto por la Ley Federal del Consumidor sobre este particular, no obstante que el artículo 1o. de la misma determina que las disposiciones de dicha ley regirán en toda la República y que serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas en contrario por otras leyes, ya que el Congreso de la Unión, que fue el que expidió la Ley Federal de Protección al Consumidor, carece de facultades para legislar en materia común en las entidades federativas.

"b).- La de los tribunales comunes del -- Distrito Federal, el Congreso de la Unión sí tiene facultades para expedir las leyes del fuero conforme a la --

fracción VI del artículo 73 de la aludida Carta. Sin embargo, en el ámbito estrictamente Constitucional ningún juez puede exigir como requisito para admitir una demanda la constancia de que el interesado agotó previamente la fase conciliatoria extrajudicial porque con ello quebrantaría diversa disposición de la propia Ley Fundamental.

"B. - En efecto, el artículo 17 de la --- Constitución Federal consagra como derecho público subjetivo del gobernado el de que los tribunales estén 'expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley'. Esta prevención es básica en nuestro sistema jurídico y tiende a mantener el respeto a las instituciones judiciales y el orden y la seguridad sociales a través de una eficaz y pronta impartición de justicia en cada caso concreto. Así, los tribunales son los únicos que conforme a la división de poderes que -- proclama el artículo 49 del propio pacto, pueden conocer de las controversias civiles, incluso por la vía -- conciliatoria: de manera que si los jueces gozan de facultad de suscitar en cualquier tiempo el avenimiento -- de las partes en conflicto, mal puede una ley administrativa condicionar el inicio de la función jurisdiccional al cumplimiento de la obligación por parte del demandante, de intentar anticipadamente una conciliación

ante las autoridades administrativas.

"No es congruente, pues con la libertad de que gozan los particulares para ejercitar sus acciones ante un juez, el precepto que les coarta esa propia libertad, si no comprueban haber agotado el intento conciliatorio ante la Procuraduría.". (79)

También, se fundamenta en la prescripción de las acciones, dado que si éstas fueran a prescribir en un lapso corto, no podrían intentarse en virtud del requisito de que se agotó el procedimiento conciliatorio y de no preverse éste, prescribirían las mismas.

El criterio sustentado por el H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en relación con el requisito mencionado, es en el sentido de que no debe considerarse a éste como un requisito de procedibilidad de admisión a la demanda que presente cualquier interesado ante el juez común, si no como excepción dilatoria en el supuesto caso de que se estuviera tramitando en la -- Procuraduría Federal del Consumidor el procedimiento conciliatorio correspondiente, excepción que (antes de las reformas al artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles), se tramitará incidentalmente y con suspensión del procedimiento. Es decir, de cumplir el actor con los requisitos que ordena el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, el juez estará obligado a dar trámite

(79) Octavio Acevedo Jorge. Consideraciones sobre el requisito de promover la conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor antes de presentar una demanda. Tomo 188. Anales de Jurisprudencia. págs: 295, 296 y 297.

a su demanda y el demandado en su caso opondrá la excepción dilatoria para que acredite fehacientemente que se está tramitando el procedimiento conciliatorio ante dicha Procuraduría, ya que de lo contrario se estarían -- violando en perjuicio del actor la garantía individual consagrada en el artículo 17 de nuestra Carta Magna.

En efecto, en el tomo 174 páginas 115 a 122 de Anales de Jurisprudencia que publica el Tribunal Superior de Justicia, aparece una ejecutoria titulada - "Excepción Dilatoria" en la que básicamente se establece la procedencia de la excepción dilatoria opuesta por el demandado en el sentido de que al estar pendiente el procedimiento de conciliación seguido ante la Procuraduría del Consumidor, respecto de los mismos hechos en el que el actor funda su demanda, deberá de declararse procedente y hasta en tanto no se agote el referido procedimiento conciliatorio, no a lugar a admitir la demanda.

Por lo que respecta a la prescripción, - se prevé en la misma ley en el artículo 59 fracción VIII inciso f que dice "... 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...". También en el inciso h del artículo mencionado, se establece que "... resultará improcedente, en otra vía, cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consu

midor por los mismos hechos, "cuando se tramita ante ésta alguna reclamación del consumidor.

Consiguientemente, en la actualidad, no es requisito para que un juez ordinario dicte auto admisorio de la demanda, el que no se le presente constancia de que se agotó el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del consumidor; de presentarse alguna reclamación, ésta interrumpe la prescripción y será improcedente la acción que se intente ante un juez ordinario si se está tramitando ante dicha Procuraduría alguna queja, conciliación o arbitraje entre las partes en conflicto.

En otras palabras, se derogó el inciso f - (de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley en Estudio) y se creó en el inciso h del propio artículo la improcedencia de la acción, en otra vía, para solucionar el litigio entre arrendador y arrendatario por los mismos hechos, -- cuando se está tramitando ante ésta alguna reclamación o llevando a cabo el procedimiento conciliatorio.

Consiguientemente, el demandado en el juicio podrá oponer la excepción respectiva para que el juez que conozca del asunto la declare procedente y no admita la demanda hasta en tanto se haya resuelto los procedimientos antes mencionados (queja o conciliación).

Cabe mencionar que, el criterio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en relación

con compraventas a plazos (que la Ley Federal de Protec--
ción al Consumidor en el artículo 29, otorga al comprador
cuando ha pagado más de la tercera parte del precio de di
cha venta a plazos, el derecho de optar por demandar la -
rescisión o cumplimiento del contrato, cuando ha incurri-
do en mora) es en el sentido de que cuando se demanda el
cumplimiento del contrato no es necesario exigir, para ad
mitir la demanda, constancia de que el actor agotó el pro
cedimiento conciliatorio ante dicha Procuraduría, conse--
cuentemente, cuando se demanda la rescisión del contrato -
es necesario exhibir dicha constancia, en virtud de que -
el comprador puede ejercer el derecho de optar por el cum
plimiento del contrato si ha pagado más de la tercera par
te del precio de la compraventa.

La audiencia de conciliación ante la Procu
raduría Federal del Consumidor -como en todos los proce--
sos en que está reglamentada- tiene como finalidad que --
las partes en conflicto diriman o resuelvan a través de -
convenio o de transacción el litigio, asimismo la de evi
tar que ante los tribunales del fuero común en este caso,
ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, que no
se presenten ante éstos la infinidad de demandas, pudien
do ser resueltas las quejas que presenten los consumido--
res por esa Procuraduría, ya sea a través de los distin--
tos procedimientos que se llevan a cabo ante la misma.

De no solucionarse los conflictos entre el arrendador y el arrendatario, por esa Procuraduría Federal, las partes según el caso, acudirán a presentar su demanda ante la Oficialía de Partes Común de los juzgados - civil, de lo familiar y del arrendamiento inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia, a efecto de que se turne - al juzgado del arrendamiento inmobiliario que corresponda.

El juez del arrendamiento inmobiliario, de acuerdo a lo prescrito en el título 16° bis del Código de Procedimientos Civiles relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas destinadas a casa-habitación, ordenará:

1.- Tener por admitida la demanda presentada (si cumple con lo dispuesto por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles), ordenando con ésta y - con los documentos base de la acción correrle traslado al demandado.

2.- Fijará día y hora para la celebración de la audiencia conciliatoria (dentro del término de tres días).

3.- Ordenará emplazar al demandado para - que en el término de cinco días siguientes a la celebración de la audiencia mencionada, conteste la demanda, oponga las excepciones y defensas si las tuviere.

Ahora bien, a la audiencia conciliatoria mencionada, las partes, podrán comparecer a la misma -- personalmente o por medio de apoderado, en este último caso, se deberá acreditar dicho carácter y tener facultades para transigir (artículos 959 y 960 del Código de Procedimientos Civiles).

De acuerdo a lo ordenado por el artículo 46 del Código adjetivo mencionado, en el supuesto de -- que una de las partes se encuentre asesorada y la otra haya comparecido personalmente a la audiencia, ésta última podrá solicitar que se le designe un defensor de -- oficio para que la asesore, por lo que, se diferirá la audiencia conciliatoria.

Una vez que las partes estén debidamente asesoradas, el juez a través del conciliador, procurará que lleguen a una amigable composición, de obtenerse co te arreglo, celebrarán un convenio que reúna los requi sitos de ley, el cual será aprobado por el juez y ten-- drá los efectos de sentencia ejecutoriada, ordenándose dar por terminado el juicio.

En el caso de que el actor no comparezca a la mencionada audiencia conciliatoria se le tendrá -- por desistido de su demanda.

Por otra parte, si la parte demandada no concurre a la audiencia referida o en su caso de compa-

recer no se logra avenir a las partes, se levantará el -
acta respectiva haciendo constar lo anterior y el deman-
dado tendrá el plazo de cinco días para contestar la de-
manda, oponer las excepciones y defensas que tuviere.

Por todo lo anteriormente expuesto, se de
muestra que la Procuraduría Federal del Consumidor, de -
acuerdo a las atribuciones que tiene en materia de arren-
damiento, podrá resolver la infinidad de reclamaciones -
a través de este procedimiento conciliatorio, siendo evi
dente que de solucionar las mismas, sería lo ideal y ---
traería como consecuencia que los juzgados de arrendamient
to inmobiliario no resolvieran tantos juicios presentados
tanto por los arrendadores como por los arrendatarios y -
consiguientemente evitaría tiempo y honorarios de las part
tes, ya que éstos procedimientos son más prontos y expedit
os que los que se tramitan ante un juez común.

Desafortunadamente la Procuraduría Federal
del Consumidor, en la práctica se excede de sus atribucion
es que le confiere la ley, imponiendo multas arbitrarias,
dictando resoluciones ilegales y protegiendo con exceso -
al consumidor arrendatario, en todos los trámites que se -
siguen ante ella.

Los motivos anteriores, originan que los -
proveedores-arrendadores no tengan confianza en la misma
y obtienen en no designarla árbitro para que resuelva el li-

tigio planteado, únicamente cumplen con los requerimientos que ordena la Ley, como rendir informes, comparecer a las audiencias, entre otros.

4.4. ARBITRO.

En el capítulo III apartado 3.1., página -- 102, definimos al juicio arbitral diciendo que es: la institución en virtud de la cual, las partes en conflicto pactan en someter sus diferencias a un tercero llamado árbitro, para que éste las dirima o resuelva.

También en el apartado anterior mencionamos que, si tanto el arrendatario como el arrendador comparecen a la audiencia de conciliación en la que el conciliador no logra avenirlas, las exhortará para que designen como árbitro a la Procuraduría Federal del Consumidor, para que dirima o resuelva la controversia planteada.

El artículo 59 fracción VIII inciso c de la Ley en Estudio dice:

"c.... 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 el acta que al efecto se levante.

En virtud de lo anterior, las partes podrán ponerse de acuerdo para designar a esa Procuraduría árbitro, como amigable componedor o en estricto derecho, que nos permitiremos analizar.

1.- COMO AMIGABLE COMPONEDOR.

La fracción c del artículo referido en su segundo párrafo ordena:

"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".

Es importante mencionar desde este momento que en la práctica, las partes al celebrar el compromiso arbitral (que analizamos en este capítulo en el apartado 4.4.1) designan a la Procuraduría como árbitro en estricto derecho, en virtud de que ésta tiene los formatos establecidos para tal efecto, a pesar de que la ley ordena que lo podrán hacer también como amigable componedor.

Respecto de la amigable composición, la doctrina al referirse a esta forma autocompositiva de solución a los conflictos, nos dice que es prácticamente una conciliación, dado que las partes convienen en acudir a un tercero para que les de una opinión en relación con la controversia, pero esa opinión no es vinculativa para las partes.

También es importante recordar que los juicios arbitrales son de equidad y de estricto derecho por lo que, consiguientemente habrá árbitros de equidad y de estricto derecho, respectivamente.

Por otra parte, el artículo 628 del Código de Procedimientos Civiles, nos dice que "los árbitros decidirán según las reglas de derecho, a menos que en el compromiso o en la cláusula se les encomendara la amigable composición o el fallo en conciencia".

En virtud de lo anterior, el arrendador y el arrendatario en el supuesto de que designen árbitro a esa Procuraduría, en el compromiso convendrán en designarla árbitro en amigable composición.

En el compromiso se establecerán y fijarán la controversia objeto del arbitraje, como requisito esencial del contrato, dado que en la hipótesis de que no se pacte la controversia, el contrato será nulo.

Para vislumbrar la designación de la Procuraduría como árbitro en amigable composición, nos permitiremos dar el siguiente ejemplo:

El inquilino acude a esa Procuraduría a presentar reclamación en virtud de que solicitó al arrendador la prórroga el contrato que tiene celebrado y éste desea darlo por terminado.

Cabe mencionar que, el criterio de la -

Suprema Corte de Justicia de la Nación, referente a la prórroga de contrato, es en el sentido de que el arrendatario deberá pedir dicha prórroga cuando se encuentre en vigor el contrato de arrendamiento, ya que de lo contrario, lo que no existe, no puede prorrogarse.

Asimismo, de que el ejercicio del derecho mencionado, - deberá ejercitarse en los contratos por tiempo determinado. (Apéndice de Jurisprudencia 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, págs. 165 y 166).

Ahora bien, una vez designada árbitro -- esa Procuraduría, como amigable componedor, tendrá la facultad de obtener los elementos probatorios suficientes para resolver la controversia que se sometió al arbitraje.

En el ejemplo mencionado, la Procuraduría tiene facultades para requerir a las partes a efecto de que le presenten las pruebas que estime pertinentes para dictar resolución. Es decir, el arrendatario deberá acreditar tener celebrado contrato de arrendamiento respecto de una finca urbana destinada a casa habitación y que esté ubicado en el Distrito Federal; que dicho contrato esté vigente al momento de presentar la reclamación ante esa Procuraduría, esto, en virtud de que la presentación de la queja interrumpe el término para la prescripción y en este caso, obviamente para pedir -

la prórroga mencionada. Asimismo acreditará estar al corriente en el pago de sus rentas con los recibos correspondientes.

Por su parte el arrendador acreditará para desvirtuar y determinar que el inquilino no tiene derecho a la prórroga, que no está al corriente en el pago de sus rentas y por tanto, no tendrá derecho a la prórroga que reclama o en su caso, que el contrato no está vigente.

La Procuraduría Federal del Consumidor,-- al considerar tener todos los elementos probatorios suficientes para dictar resolución resolverá en conciencia y buena fe guardada, sin sujeción a las normas legales.

Al fungir como amigable componedor, la -- Procuraduría deberá observar las formalidades esenciales del procedimiento, dichas formalidades las prevé el artículo 14 Constitucional al establecer que "nadie podrá -- ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Consiguientemente, es contradictorio el -- procedimiento seguido por la Procuraduría Federal del -- Consumidor cuando actúa como amigable componedor, en vir

tud de que debe dictar la resolución conforme su leal saber y entender, a conciencia y buena fe guardada, - sin embargo observará las formalidades esenciales del procedimiento, dado que éstas consisten en que las -- partes en el juicio podrán ofrecer pruebas, rendir -- alegatos e impugnar las resoluciones que les cause al gún perjuicio, siendo similar al de estricto derecho.

Independientemente de lo anterior, la resolución que dicte la Procuraduría, sólo admitirá - la aclaración de la misma (artículo 59 fracción VIII - inciso c primero y segundo párrafo).

2.- ARBITRO DE Estricto DERECHO.

El juicio arbitral de estricto derecho, es aquél que se lleva a cabo conforme a la ley, es decir, el tercero (Procuraduría Federal del Consumidor)- nombrado por las partes -árbitro- se somete al régimen jurídico establecido. Es decir, el procedimiento a tra vés del cual se desarrolla este juicio tiene que estar apegado a las leyes vigentes.

El inciso c en el tercer párrafo de la - fracción VIII del artículo 59 de la Ley de la Materia - nos dice:

"En el juicio arbitral de estricto derecho las partes formularán compromiso, en el que se fi ja rán igualmente las reglas del procedimiento que conven-

cionalmente establezcan, en el que se aplicará supletoriamente el Código de Comercio y a falta de disposición por dicho Código, el ordenamiento procesal civil local-aplicable".

En la práctica el compromiso arbitral -- que celebran las partes, lo hacen ante la Dirección General de Arbitraje que como vimos en el capítulo I, --- apartado 1.3., páginas 32 a 35, es la que tiene facultades para conocer del juicio arbitral, por lo que, ante ella las partes celebran el compromiso arbitral. Dicho-compromiso (que ya está elaborado en machotes que tiene la Procuraduría para tal efecto) se celebra ante el Secretario arbitral en el que básicamente consta de:

I.- Lugar, hora, día y año en que se celebra.

II.- Nombre del secretario arbitral ante el cual se celebra.

III.- Nombre y domicilio del arrendatario, así como de los datos relativos a su identificación y en su caso nombre del apoderado que lo representa y el documento justificativo de ser representante.

IV.- Nombre y domicilio del arrendador y datos del documento con el que se identifica y también en su caso los datos del testimonio de la escritura con la que acredite ser apoderado.

V.- La designación como árbitro de esa Procuraduría y de que la misma se hace como árbitro de estricto derecho.

VI.- El negocio que se somete al arbitraje y

VII.- Las bases del procedimiento.

Como dijimos anteriormente, en la práctica generalmente las partes en el supuesto caso de que convengan en designar árbitro a esa Procuraduría, lo harán como árbitro de estricto derecho, en virtud de que ya tiene los formatos o machotes en el que consta dicha designación, por lo que muy rara vez la designan como amigable componedor.

La aplicación supletoria a las bases del procedimiento que ambas partes convienen, consistente en que a falta de disposición del Código de Comercio, se aplicará el de Procedimientos Civiles local, consideramos que el ordenamiento que debe aplicarse a falta de disposición del de Comercio es el Código Federal de Procedimientos Civiles, en virtud de que de acuerdo con el artículo 10. de la Ley de la Materia, sus disposiciones regirán en toda la República, consiguientemente es una ley federal, por lo que deberá aplicarse supletoriamente el Código Federal de Procedimientos Civiles.

4.4.1. PROCEDIMIENTO.

Las partes consumidor, arrendatario y proveedor, de acuerdo al artículo 59 fracción VIII inciso c, cuando designan árbitro a esa Procuraduría en estricto derecho, convencionalmente fijan las bases del procedimiento. Consiguientemente el compromiso arbitral es la fuente del procedimiento.

Consideramos que es preferible hablar de proceso, dado que en él se conjugan -como veremos- actos procesales como son: demanda, contestación a la demanda, ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas, alegatos, recursos, etc. e incuestionablemente en él se conjuntan los actos jurídicos concatenados entre sí (de las partes y del árbitro), con los que se va a aplicar la Ley al caso concreto, para dirimirlo (laudo).

En virtud de que la ley en estudio habla de supletoriedad del Código de Comercio y del de Procedimientos Civiles, analizaremos lo que prescribe dichas disposiciones en relación con el procedimiento:

El artículo 1051 del Código de Comercio prescribe que "el procedimiento mercantil preferente a todos es el convencional. A falta de convenio

expreso de las partes interesadas se observarán las disposiciones de este libro, y en defecto de éstas o de -- convenio, se aplicará la ley de procedimientos local -- respectiva, y el 1052 del Código citado ordena que "los jueces se sujetarán al procedimiento convencional que -- las partes hubieren pactado, si en él concurren las condiciones siguientes:

"I.- Que se haya otorgado por medio de -- instrumento público, o en póliza ante corredor, o ante el juez que conozca de la demanda en cualquier estado del juicio;

"II.- Que se conserven las partes subs-- tanciales de un juicio, que son: la demanda, contesta-- ción y prueba, cuando ésta proceda;

"III.- Que no se señalen como pruebas ad-- misibles las que no lo sean conforme a las leyes;

"IV.- Que no se altere la gradación esta-- blecida en los tribunales, ni la jurisdicción que cada uno de ellos ejerce:

"V.- Que no se disminuyan los términos -- que las leyes conceden a los jueces y tribunales para -- pronunciar sus resoluciones;

"VI.- Que no se convenga en que el nego-- cio tenga más recursos, o diferentes, de los que las le-- yes determinan conforme a su naturaleza y cuantía."

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, nos dice en el artículo 619 "las partes y los árbitros seguirán en el procedimiento los -- plazos y las formas establecidos para los tribunales - si las partes no hubieren convenido otra cosa. Cual--- quiera que fuere el pacto en contrario, los árbitros - siempre están obligados a recibir pruebas y oír alegatos si cualquiera de las partes lo pidiere.

"Las partes podrán renunciar a la apelación".

El maestro Briseño Sierra al analizar - estos artículos nos dice "para el Código de Comercio - es factible renunciar a ciertos medios de confirmación, en tanto que para la Ley Procesal los árbitros siempre están obligados a recibir tales medios. La diferencia, con ser tan grande no es una contradicción. En reali-- dad los árbitros deberán recibir cuantos medios de --- prueba ofrezcan las partes, si antes no los han renun-- ciado fallidamente y conforme al Código de Comercio. En cambio como este último medio ha estipulado en cuan-- to a los alegatos y, el Código de Procedimientos los - estima como partes esenciales, por lo que se está col-- mando una laguna y ello explica la preponderancia de - la Ley Procesal". (80)

(80) Briseño Sierra Humberto. "Arbitraje Mercantil en Mé-- xico." Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XXVII, No. 107-108, México 1977, pág. 541.

Ahora bien, vistos los anteriores comentarios y en virtud de que las partes al firmar el compromiso en el que designan a la Procuraduría árbitro -- en estricto derecho, fijan igualmente las bases del -- procedimiento, nos permitiremos analizar estas bases -- que como dijimos son de machote y que en su caso las -- partes las firman sin hacer ninguna modificación a las mismas, ya sea por ignorancia o por considerar que las mismas se apegan a la Ley.

Las bases del procedimiento son:

I.- Aceptación.- La aplicación de la -- Ley Federal de Protección al Consumidor adoptan como -- supletorio al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal para el procedimiento del juicio arbitral, en especial el capítulo del juicio ordinario.

II.- Se concede al arrendatario-consumidor el término de cinco días hábiles (después de que -- formula el compromiso, cabe recordar que es en la audiencia de conciliación) para que por escrito presente su demanda, con la salvedad que no podrá ejercitar acciones distintas de las que del negocio se sometió al arbitraje.

III.- Ambas partes pactan que en el supuesto caso que el arrendatario-consumidor no presente su demanda dentro de dicho término y por escrito se -- terminará el arbitraje.

IV.- Presentada la demanda se otorgará - al proveedor-arrendador un término igual al concedido - al consumidor para que la conteste o en caso de no ha-- cerlo, se hará la respectiva declaración en rebeldía y - se aplicará el título IX del Código Procesal Civil.

V.- Todas las notificaciones cumplirán - con lo dispuesto por el título II capítulo V del ordenamiento procesal citado.

VI.- El término para ofrecer pruebas será de cinco días comunes para ambas partes, las que relacionarán con cada uno de los puntos controvertidos.

VII.- La parte que ofrezca la confesional, deberá exhibir el pliego de posiciones respectivo, con el apercibimiento de que en caso de que no lo haga se le desechará de plano, y contra el auto que la deseche no procede recurso alguno.

VIII.- Asimismo, la parte que ofrezca la prueba testimonial, se obliga a presentar a sus testigos, salvo casos de excepción justificadas y demostradas a juicio del árbitro.

IX.- Respecto de la pericial, ambas partes están de acuerdo en que el desahogo de la misma selleve a cabo conforme a lo dispuesto por la sección IV- del capítulo IV título VI del Código adjetivo invocado, con excepción de que el oferente debe exhibir el pliego sobre el que versará dicha probanza y presentar a su pel

rito para que acepte y proteste su cargo y en caso de que las partes no presenten a sus peritos, la Procuraduría nombrará un perito único para el desahogo.

X.- Término de veinticuatro horas para que presenten sus alegatos una vez concluido el desahogo de las pruebas ofrecidas.

XI.- El único recurso que será admitido es el de revocación de acuerdo al artículo 59 fracción VIII inciso c cuarto párrafo de la Ley Federal de Protección al Consumidor; que se interpondrá por escrito y dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del auto impugnado y lo resolverá la propia Dirección de Arbitraje.

XII.- De no existir promoción de ninguna de las partes en el término de noventa días naturales, aceptan en que se declare oficiosamente la caducidad de la instancia.

XIII.- Las partes pactan en que el negocio que se somete al arbitraje puede terminar mediante convenio, que ratificado ante el C. Procurador, en términos de los artículos 628, 632, 633 en relación con los artículos 443 fracción III, 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se ejecutará en caso de incumplimiento del convenio así como del laudo que dicte esa Procuraduría ante cualquier juez del arrendamien

to inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del - Distrito Federal, sin perjuicio de las sanciones admi-- nistrativas en caso de incumplimiento, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 59 fracción VIII incisos c y e de la Ley.

XIV.- Las partes facultan a la Procuradu ría Federal del Consumidor a aplicar los medios de --- apremio y las sanciones previstas en la ley para mante ner la igualdad de ellas.

XV.- Las partes renuncian a lo dispuesto por los artículos 298 y 617 del Código de Procedimientos Civiles.

Desafortunadamente, las partes que se so menten al arbitraje, como dijimos, firman y aceptan las bases del procedimiento, sin modificarlas, a pesar de - que las mismas contienen palpables violaciones a la Ley, por lo siguiente:

1.- A pesar de que la ley ordena que se aplicará el Código de Comercio como supletorio y en lo que no disponga éste se aplicará el de Procedimien-- tos Civiles, la Procuraduría adopta como supletorio úni camente el segundo.

2.- No disponen claramente el cómpu to del término para que las partes ofrezcan pruebas, ya que en ambos Códigos es distinto.

3.- No se establece que no opera la reconvencción, sino cuando se oponga como compensación.

4.- El desahogo de las probanzas -- ofrecidas, viola tanto lo dispuesto por el Código de -- Procedimientos Civiles como el de Comercio, en virtud -- de que apercibe de desechar la confesional al oferente -- que no exhiba el pliego que contenga las posiciones que ha de absolver (ya que aplica supletoriamente el de Pro cedimientos Civiles). Asimismo, apercibe a las partes de desechar la prueba pericial en el caso de que no pre senten a sus peritos a esa Procuraduría a aceptar y pro testar su cargo, lo que es contrario al artículo 348 -- fracción II del Código de Procedimientos Civiles y a la ejecutoria dictada por el H. Tribunal Superior de Justi cia, publicada en Anales de Jurisprudencia, Índice Gene ral 1980, Derecho Civil, Tomo I, página 461 y 462 en la que básicamente se establece que el juzgador tendrá la facultad para nombrar a los peritos de las partes, cuan do lo designados por ellas no acepten el cargo dentro -- del término que ordena el mencionado artículo. En rela-- ción con los testigos que como prueba ofrecen las par-- tes, las apercibe para que en el supuesto caso que no -- los presenten se desechará dicha probanza, lo que es -- también violatorio del artículo 357 del mismo ordenamien-- to.

5.- El término concedido para los alegatos es bastante reducido, ya que en veinticuatro horas es lógico y evidente que las partes no podrán - en ese lapso preparar sus alegatos, máxime cuando se opusieron diversas excepciones, se ofrecieron bastantes pruebas por ambas partes, lo que implica un estudio exhaustivo del expediente para poder estudiar y - expresar los alegatos.

¿Porqué en este caso de los alegatos - no aplicaron lo dispuesto por el Código de Comercio - que concede a las partes diez días a cada una para expresarlos?

6.- El artículo 619 del Código - de Procedimientos Civiles nos dice que las partes podrán renunciar a la apelación, renuncia que en las bases del procedimiento no se menciona, por lo que, --- cualquiera de las partes podrá interponer el recurso de apelación en contra del laudo que para tal efecto se dicte, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo - 632 de dicho ordenamiento.

Por lo anteriormente expuesto, son evidentes las violaciones a la Ley que se contienen en - las bases del procedimiento que rige el juicio arbi--tral, por lo que, consideramos conveniente que se elabore un modelo de dichas bases, pero que cumpla con - las disposiciones que ordenan los Códigos invocados y

también se explique a las partes su contenido y alcance jurídicos, ya que generalmente éstas aceptan las bases por ignorancia a la Ley.

4.4.2.- LAUDO ARBITRAL.

El laudo arbitral es un acto jurisdiccional por virtud del cual la Procuraduría Federal -- del Consumidor, decide la controversia propuesta por las partes en conflicto (arrendatario y arrendador).

En efecto, tiene el carácter de jurisdiccional el laudo que dicta dicha Procuraduría, dado que --como lo veremos en los siguientes apartados-- es susceptible de impugnarse a través del recurso de apelación o del juicio de amparo en su caso y es también ejecutable, lo que nos lleva a la conclusión de que -- es una resolución eminentemente jurisdiccional, ya -- que un acto emitido por un particular no podría impugnarse ni mucho menos promoverse juicio de amparo en -- su contra, por lo que tampoco sería ejecutable.

El maestro Briseño Sierra Humberto, al referirse a la naturaleza jurídica del laudo arbitral nos dice que "Todo cuanto se prueba acerca de las relaciones de Derecho Privado entre los compromitentes y el árbitro, resulta insuficiente para negar la con-

dición pública del laudo... es decisión pública en cuanto recurrible, y es decisión pública en cuanto a título de ejecución.

"El laudo es, entonces, una decisión sobre pretensiones controvertidas, que tiene la autoridad de un acto público". (81)

Ahora bien, el laudo -como dijimos en el apartado III- se equipara o asimila a la sentencia, a pesar de que en doctrina hay discrepancias a este respecto; y en virtud de que decide el fondo del litigio a través de la aplicación de la Ley General al caso concreto, debe reunir los siguientes requisitos formales y sustanciales:

I.- Debe necesariamente constar por escrito.

II.- En virtud de lo anterior, su estructura contendrá:

1).- PREAMBULO.- Este apartado se refiere básicamente a la identificación del juicio arbitral, como son además del lugar y fecha: el de la Procuraduría Federal del Consumidor, nombre de las partes (arrendatario y arrendador), que es un juicio arbitral.

2).- RESULTANDOS.- Se refiera a las consideraciones históricas, a los antecedentes, es de--

(81) Briseño Sierra Humberto. El Arbitraje en el...
Ob. Cit. págs. 79 y 80.

cir, demanda, contestación, argumentaciones esgrímidos, así como las pruebas que ofrecieron las partes y el desahogo de las mismas.

3).- CONSIDERANDOS .-. Constituyen la parte fundamental del laudo, en este apartado el árbitro (Procuraduría Federal del consumidor) es donde -- da sus opiniones respecto del litigio, analiza las pruebas aportadas por las partes, incluso menciona tesis, - jurisprudencia y artículos relativos de la ley en que se basa para dar su conclusión respecto de la controversia.

4).- PUNTOS RESOLUTIVOS.- Son la -- parte final de la estructura del laudo, aquí el árbitro en forma clara, precisa, concisa y concreta, determina el sentido del laudo, condena o absuelve, si condena precisa los plazos para cumplirlo, es decir resuelve el litigio.

III.- Congruencia: Este principio se refiere a la relación entre las pretensiones y excepciones y defensas aducidas por las partes y lo resuelto por el árbitro.

IV.- Motivación: Consiste en la obligación del árbitro de manifestar los motivos y razones del laudo. El artículo 16 de nuestra Constitución, impone como - obligación los requisitos de motivación y fundamentación.

V.- Exhaustividad: Este requisito es con secuencia de los de congruencia y motivación, ya que el árbitro debe de tratar lo relativo a las pretensiones y excepciones opuestas con amplitud sin dejar de tratar al guna cuestión planteada por las partes.

Por otra parte, dado que las partes al es tablecer las bases del procedimiento, renunciaron a lo - dispuesto por el artículo 617 del Código de Procedimien- tos Civiles, no existe plazo para que la Procuraduría Fe deral del Consumidor dicte el laudo, que generalmente lo dicta en plazos excesivos de tres o cuatro meses aproxi- madamente.

En virtud de que la Ley en Estudio no --- prescribe el plazo para tal efecto, y al ser supletorio el Código de Procedimientos Civiles, consideramos que lo deberá dictar dentro del plazo de ocho días contados a - partir de que se hayan desahogado las pruebas ofrecidas por las partes, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 87- del Código adjetivo mencionado.

4.4.3. MEDIOS DE IMPUGNACION.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, establece en el artículo 59 fracción VIII inciso c, cuarto párrafo, como único recurso en contra de las resoluciones dictadas durante la secuela del procedimiento del juicio - arbitral de estricto derecho, el de revocación. Asimismo,-

ordena que "los laudos no admitirán recurso alguno, si así lo disponen las partes en el compromiso arbitral".

De acuerdo al artículo referido:

Procede el recurso de revocación en contra de las resoluciones dictadas durante el procedimiento, que se deberá interponer dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del auto recurrido -- se ordenará dar vista a la otra parte para que manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo y la propia dirección de arbitraje, resolverá, en virtud de que en este caso se aplica supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles (artículos 684 y 685).

Asimismo, como dijimos en este capítulo - en el apartado 4.4.1., las partes al celebrar el compromiso y debido a que no renunciaron al recurso de apelación en contra del laudo, en el momento de aceptar las bases que rigen el procedimiento arbitral, consideramos que en contra del laudo que dicta la Procuraduría Federal del Consumidor, las partes podrán impugnarlo a través -- del recurso de apelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 632 en relación con el 619 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que el primero ordena que "Si hubiere lugar a algún recurso que fuere admisible, lo admitirá el juez que recibió los autos y remitirá éstos al Tribunal Superior, sujetándose en todos sus proce

dimientos a lo dispuesto para los juicios comunes" y el segundo en el segundo párrafo nos dice "Las partes podrán renunciar a la apelación".

"El juez, como ha precisado la doctrina, no va a substituirse al árbitro y, ahí donde cabe la -- apelación, como en el sistema mexicano, en lugar de disminuir la índole decisoria del laudo, la afirma, puesto que sólo son recurribles los actos provenientes del ejercicio de una competencia pública, no los privados". (82)

Consiguientemente, procede el recurso de apelación en contra del laudo dictado por esa Procuraduría Federal y el juez tiene la obligación de admitirlo y remitir el expediente formado con respecto del juicio arbitral, a la sala civil de su adscripción a efecto de que ante ésta, el apelante exprese agravios y la parte apelada los conteste, otorgándose a las mismas -- el término de cinco días para alegar lo que a su derecho convenga y dictará resolución.

En el supuesto caso de que las partes -- hubiesen renunciado expresamente al recurso de apelación referido, ¿procede el juicio de amparo en contra del -- laudo dictado por la Procuraduría Federal del Consumidor al actuar como árbitro?.

Nosotros consideramos que si procede el-

(82) Briseño Sierra Humberto. Ob. Cit. pág. 92.

juicio de amparo en contra del laudo dictado por esa --
Procuraduría del Consumidor por lo siguiente:

I.- Porque la Procuraduría Federal del-
Consumidor es una autoridad:

1.- Así lo estableció la ley al --
crear a esa Procuraduría y determinar que el Procurador
Federal como su representante (artículos 57 y 60).

2.- Puede emplear medios de apre--
mio característica de toda autoridad (artículo 66).

3.- En la exposición de motivos --
de la iniciativa de ley se le dió tal carácter (en obvio
de repeticiones tenemos aquí por reproducidos los argu-
mentos mencionados a este respecto, en el capítulo I --
apartado 1.4. págs. 43 y 44).

4.- Por las reformas a la ley pu--
blicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de
febrero de 1985, las que ratificaron el carácter de au-
toridad de esa Procuraduría (artículo 57).

5.- La siguiente jurisprudencia y
ejecutoria, establecen la procedencia del juicio de ampa-
ro, cuando la Procuraduría actúa como autoridad:

"PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, AUTORIDAD PARA LOS
EFECTOS DEL AMPARO.- La Procuraduría Federal del Consu-
midor sí es autoridad para los efectos del amparo, toda
vez que su carácter expreso de autoridad lo señala el -
artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumi-

dor, al establecer que: 'se crea la Procuraduría Federal del Consumidor como organismo descentralizado de -- servicio social con funciones de autoridad con personalidad jurídica patrimonio propio, para promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora'; toda vez que dispone de la fuerza pública en los términos del artículo 66 del citado ordenamiento legal, y porque de acuerdo con las atribuciones que le señala el artículo 59, fracción X, tiene facultad para exitar a las autoridades competentes a que tomen las medidas - adecuadas para combatir todo género de prácticas que lesionen los intereses de los consumidores".

(Semanao Judicial de la Federación 1917-1985, Sexta - Parte, Tribunales Colegiados, págs. 102 y 103).

"3959. PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. ES UNA AUTORIDAD CON FACULTADES SANCIONADORAS.- Tomando en cuenta lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor, debe concluirse que la Procuraduría Federal del Consumidor, es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, lo que coloca a dicha Procuraduría dentro de la administración pública federal; Procuraduría Federal del Consumidor que por disposición del propio legislador tiene el carácter de autoridad, en los términos del invocado artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, investida de facultades sancionadoras a quien corresponde dentro de sus atribuciones..."

(Informe 1977, Tribunales Colegiados, Tercera Parte, -- Tesis 98, pág. 220).

6.- La ley no limita el carácter - de autoridad a esa Procuraduría, por lo que, al actuar como árbitro lo hace como autoridad administrativa.

7.- Porque así lo ha reconocido la doctrina entre otros, el maestro Andrés Serra Rojas (capítulo I, apartado 1.4., págs. 43 y 44 de este trabajo).

II.- Porque como vimos, el hecho de que la Procuraduría Federal del Consumidor no ejecuta la resolución (laudo) que dicta, no es un elemento científico para determinar que no es autoridad, ya que hay autoridades ordenadoras y ejecutoras (la Sala del Tribunal Superior de Justicia no ejecuta sus resoluciones sino - lo hace el juez de primera instancia de acuerdo a lo ordenado por el artículo 501 del Código adjetivo mencionado).

III.- Porque si bien al no ejecutar sus resoluciones la Procuraduría carece de imperio, no es - tampoco fundamento para considerar que no es autoridad, por lo que, a título ejemplificativo, citaremos los siguientes, a los que la ley reconoce como autoridad para los efectos del amparo, a pesar de que carecen de la -- executio:

1.- El Instituto Mexicano del Seguro Social.

2.- La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (artículo 135 fracción II de la Ley de -- Instituciones de Seguros).

3.- La Ley del Mercado de Valores (artículo 83).

4.- Porque el laudo que dicta tiene el carácter de jurisdiccional, ya que como vimos es susceptible de impugnarse y ejecutarse, característica

de todo acto jurisdiccional, lo cual analizamos en las -
páginas 111 a 114 de este trabajo.

Por lo anteriormente expuesto, es evidente que es procedente el juicio de amparo en contra del -
laudo dictado por esa Procuraduría Federal del Consumi--
dor.

Consiguientemente, los recursos proceden-
tes en contra de las resoluciones dictadas por esa Procur
raduría durante la secuela del procedimiento arbitral, -
son el de revocación y el de apelación y en contra del -
laudo que dicte, el de apelación. En el supuesto de que
las partes hayan renunciado expresamente a éste, en con-
tra del laudo procederá el juicio de garantías.

4.4.4. EJECUCION.

El laudo que dicta la Procuraduría Federal
del Consumidor, puede absolver o condenar a la parte de-
mandada. En el segundo caso, la parte condenada puede cum-
plirlo voluntariamente o no cumplir con la resolución.

En virtud de que la parte vencida, tiene
la obligación de cumplir con el fallo dictado y en caso-
de que no lo haga, se procederá a la ejecución forzosa -
de la resolución.

Respecto de la ejecución, el maestro Bri-

seño Sierra, la define diciendo que es "Cumplimiento, promulgación, reglamentación, ejercicio de facultades, aplicación de normas, efectuación de órdenes, eficacia de actos..." (83)

Por su parte, el maestro Gómez Lara en su obra Teoría General del Proceso, al referirse a esta figura nos dice que "La ejecución es la realización material, la mutación en el ámbito fáctico, que es consecuencia de lo que la sentencia ha ordenado.

"Mediante la ejecución, que supone, por -- otra parte, un desacato de parte del obligado a la sentencia, al sentido de la resolución dictada, se echa a andar la maquinaria estatal para que, inclusive a través -- del uso de la fuerza pública, se imponga el sentido de la resolución, aún en contra de la voluntad del obligado". (84)

Ahora bien, por disposición expresa del artículo 59 fracción VIII inciso e de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el laudo arbitral que dicte esa -- Procuraduría "Podrá ejecutarse ante los tribunales competentes". Asimismo, el artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles ordena que "Notificado el laudo, se pasarán los autos al juez ordinario para su ejecución, a no -- ser que las partes pidieren aclaración de sentencia".

(83) Briseño Sierra Humberto. Derecho Procesal. Tomo IV.- Ed. Cárdenas Editor. México 1969. pág. 693.

(84) Gómez Lara Cipriano. Ob. Cit. pág. 331.

Así también la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que "Los jueces al presentárseles un laudo arbitral para su ejecución, tienen la -- obligación de aceptar el elemento lógico que, con autorización de la Ley Procesal, les proporciona el árbitro constituido por voluntad de las partes, pudiendo rechazar ese elemento lógico, sólo cuando haya en juego y resulten violados preceptos que irrefragablemente deben -- observarse". (Semanao Judicial de la Federación, Su-- plemento de 1933, pág. 856).

Sobre la ejecutabilidad de los laudos, -- algunos doctrinarios sostienen que la petición de la -- parte que obtuvo el laudo favorable para que el juez -- ordene su ejecución, recibe el nombre de homologación.

La homologación es el "Reconocimiento -- que hace un tribunal público de la regularidad de un -- laudo pronunciado por un árbitro nacional o extranjero, para poder proceder a su ejecución coactiva. En un sentido amplio, la homologación implica la aprobación judicial de un acto jurídico que no había adquirido toda su eficacia jurídica antes de ser elaborado". (85)

En nuestro país, como acertadamente nos dice el maestro Briseño Sierra que "No es necesaria la homologación, que no debe ser confundida con el auto -- de exequendo, el que sí se dicta, lo mismo tratándose --

(85) Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Ed. Porrúa. México 1985. pág. 337.

de una resolución extranjera que de una nacional". (86)

Consiguientemente, el juez en nuestro -- sistema jurídico, está obligado a ordenar la ejecución del laudo, sin que sea necesaria la aprobación y homologación del laudo arbitral, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 608 del Código Procesal invocado -- que es -- aplicable en este caso--, el cual nos dice que "Ni el -- juez inferior ni el tribunal superior podrá examinar -- ni decidir sobre la justicia o injusticia del fallo ni sobre los fundamentos de hecho o de derecho en que se -- apoye, limitándose tan sólo a examinar su autenticidad y si debe o no ejecutarse conforme a las leyes mexica-- nas".

A pesar de lo anterior y en virtud del -- criterio mencionado de la Corte respecto del cual el -- juez debe de rechazar el laudo cuando se violen los preceptos que deben observarse, dicho juez podrá negarse -- a ordenar la ejecución del laudo cuando por ejemplo en el compromiso las partes hubiesen convenido someter al arbitraje asuntos prohibidos por la ley (divorcio) o -- cuando el árbitro sea incapaz, entre otros.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario para la ejecución del laudo dictado por la Procuraduría Federal del Consumidor que se pida ante el juez -- ordinario el cual ordenará su ejecución, siempre que no

se violen los preceptos que necesariamente deben de observarse sin que sea obstáculo para dicha ejecución la homologación o aprobación del mismo.

Por otra parte, ¿La Procuraduría Federal del Consumidor tiene facultades para ejecutar el laudo -- que dicta?.

Nos dice el artículo 59 fracción VIII inciso e "Los laudos que dicte la Procuraduría traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes."

Como lo señala la ley en el artículo 57,-- la Procuraduría es un organismo descentralizado de servicio social con funciones de autoridad administrativa.

Asimismo el artículo 66 de la propia ley, ordena que para las funciones que le atribuye la ley entre otras la de árbitro, puede emplear medios de apremio como son multas e incluso auxilio de la fuerza pública.

Por otra parte, el artículo 90, relativo -- a las resoluciones administrativas dictadas de acuerdo -- con el artículo 59 fracción VIII y que hayan quedado firmes, serán cumplidas por los obligados y su incumplimiento ameritará las sanciones que señala el artículo 86, sin perjuicio de las penas que corresponden por el delito de desobediencia a un mandato legítimo de autoridad.

De las disposiciones mencionadas anteriormente parece desprenderse que la Procuraduría al tener medios de apremio - característica de toda autoridad - si puede ejecutar el laudo arbitral que dicta.

El maestro Gabino Fraga al referirse a las resoluciones administrativas dictadas en la esfera del derecho público señala:

"Cuando se trata de resoluciones administrativas dictadas dentro de la esfera del derecho público, la solución doctrinal es contraria a la que procede en la vida civil, y consiste por lo tanto en admitir que la administración está capacitada para proceder en forma directa, esto es, sin la intervención de los tribunales a la ejecución de sus propias resoluciones. Esta posibilidad de acción directa constituye lo que en doctrina se conoce con el nombre de carácter ejecutorio o ejecutivo de las resoluciones administrativas". (87)

Por lo anterior y en virtud de que la ejecución de los laudos arbitrales se equipara a la ejecución de las sentencias, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 504, 533 y 632 del Código Procesal Civil y por disposición expresa de la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 59 fracción -----

(87) Fraga Gabino. Derecho Administrativo. Ed. Porrúa México 1960. pág. 316.

VIII inciso e, no es posible en nuestro derecho esta forma de ejecución, pero dado que uno de los objetivos del arbitraje es que el juicio sea breve, pronto y expedito, consideramos conveniente para evitar que el favorecido - por el laudo solicite al juez ordinario la ejecución del mismo, que en la Ley Federal de Protección al Consumidor se ordene que la propia Procuraduría podrá ejecutar el laudo arbitral.

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

PRIMERA.- La Procuraduría Federal del Consumidor se creó por decreto del 19 de diciembre de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 22 del mismo mes y año, como un organismo público descentralizado de servicio social con funciones de autoridad administrativa.

SEGUNDA.- A pesar de que la Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado que desempeña funciones de autoridad y forma parte de la administración pública, no tiene un reglamento, el sustentante propone la elaboración de su reglamento interior y se publicuen en el Diario Oficial de la Federación los manuales de su organización.

TERCERA.- Las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, son las de representar a los consumidores ante toda clase de autoridades, entidades y organismos, proporcionarles asesoría jurídica gratuita, denunciar ante las autoridades competentes las violaciones a diversas disposiciones legales y las prácticas monopólicas que afecten los intereses de los consumidores y actuar como conciliador y árbitro sea en amigable composición o árbitro de estricto derecho para dirimir las controversias que le presenten los consumidores.

CUARTA.- El arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o el uso y goce temporal de una cosa y éste se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

QUINTA.- Las reformas al Código Civil relativas al contrato de arrendamiento, crean un nuevo arrendamiento que es el de fincas urbanas destinadas a casa habitación y fundamentalmente establecen:

- Las disposiciones que regulan ese tipo de contratos, son de orden público e interés social e irrenunciables y toda estipulación en contrario se tendrá por no opuesta.

- La duración mínima es de un año forzoso para ambas partes.

- La renta debe pactarse en moneda nacional.

- La renta se incrementará anualmente y no podrá exceder del 85% del incremento porcentual que se fija al salario mínimo vigente en el Distrito Federal cuando se prorrogue o renueve el contrato.

- Tiene como característica la formalidad y en virtud de que debe constar por escrito deberán establecerse en el mismo esas reformas.

- Es obligación del arrendador registrarlo ante la Tesorería y se otorga al inquilino esa acción de

registro en caso de incumplimiento del primero.

- El arrendatario tiene derecho a que se le prorrogue hasta por dos años, siempre que compruebe estar al corriente en el pago de sus rentas.

- El único requisito para que se le prefiera de otro interesado es que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

- Se modifica el ejercicio del derecho del tanto teniendo la obligación el arrendador de dar aviso en forma indubitable al arrendatario.

SEXTA.- Proponemos la reforma al artículo - 2448 D del Código Civil a efecto de que quede claro el aumento al pago de la renta cuando se prorrogue el contrato, en virtud de que como está establecido se presta a interpretaciones ya, que debe decir que el incremento en el 85% del aumento porcentual que se fije al salario mínimo y que éste sea aplicable al monto de la renta que venía pagando el inquilino.

SEPTIMA.- El arbitraje es la institución en virtud de la cual, las partes en conflicto pactan en some-- ter sus diferencias a un tercero llamado árbitro, para que éste las dirima o resuelva.

OCTAVA.- El laudo dictado por el árbitro --- tiene el carácter de acto jurisdiccional, en virtud de que dicho árbitro es el titular accidental de la función jurisdiccional.

NOVENA.- La Procuraduría Federal del ----- Consumidor tiene atribuciones para actuar como conciliador y como árbitro, sea en estricto derecho o como amigable com-
ponedor y como consecuencia para dirimir las controversias que se susciten entre arrendador y arrendatario respecto -
de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas desti-
nadas a casa habitación que estén ubicadas en el Distrito Federal, así como proporcionar asesoría gratuita a los con-
sumidores - arrendatarios y tutelar el orden jurídico ya --
que está facultada para hacer del conocimiento de las auto-
ridades competentes las violaciones que deriven de los he-
chos en que se fundan los arrendatarios para presentar su -
queja.

DECIMA.- La Procuraduría Federal del Consumi-
dor está facultada para recibir las quejas que le presenten
los arrendatarios por violación a sus derechos y notificar
al arrendador dicha reclamación para que rinda informe en -
el plazo de cinco días respecto de la misma.

DECIMA PRIMERA.- No es requisito para que --
un juez ordinario dicte auto admisorio de la demanda que --
se le presenta el que no exhiba el actor constancia de que
agotó el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría -
Federal del Consumidor, pero será improcedente la acción --
que se intente ante dicho juez si se está tramitando ante
la Procuraduría el procedimiento conciliatorio o el arbitra

je para dirimir la controversia, entre las partes en conflicto, ya que en este caso el demandado podrá oponer la excepción respectiva y deberá declararse procedente.

DECIMA SEGUNDA.- El arrendador y el arrendatario que al comparecer a la audiencia de conciliación no logra conciliar sus intereses podrán designar árbitro a la Procuraduría Federal del Consumidor ya sea como amigable componedor o en estricto derecho, para que dirima la controversia.

DECIMA TERCERA.- El compromiso arbitral - que celebran las partes designando árbitro a esa Procuraduría, además de los datos necesarios nombres de las partes y el negocio que se somete al arbitraje firman las - bases del procedimiento que regirá al juicio y en virtud de que éstas se encuentran ya elaboradas en machotes y - consiguientemente contienen palpables violaciones a la - ley, proponemos que se elabore un modelo de dichas bases que cumpla con las disposiciones ordenadas en los Códigos de Comercio y el de Procedimientos Civiles, aplicando supletoriamente al primero.

DECIMA CUARTA.- Los recursos que proceden en contra de las resoluciones dictadas por la Procuraduría Federal del Consumidor durante la secuela del procedimiento son el de revocación y el de apelación y en contra del laudo que dicte el de apelación.

DECIMA QUINTA.- Procede el juicio de amparo en contra del laudo dictado por la Procuraduría Federal del Consumidor en el supuesto caso de que las partes hayan renunciado expresamente al recurso de apelación.

DECIMA SEXTA.- El laudo que dicte la Procuraduría Federal del Consumidor deberá reunir los requisitos formales y sustanciales de la sentencia.

DECIMA SEPTIMA.- La ejecución del laudo - deberá realizarse ante el juez que hayan designado las partes en el compromiso o en caso contrario el juez - a quien turne la Oficialía de Partes Común de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

DÉCIMO OCTAVA.- El arbitraje seguido ante la Procuraduría Federal del Consumidor tiene como finalidad resolver la controversia planteada por el arrendador y el arrendatario, siendo este juicio más breve, pronto y expedito que los que se siguen ante los jueces del arrendamiento inmobiliario, por lo que, si en la práctica esa Procuraduría actuara conforme a la ley, sin proteger al consumidor-arrendatario y sin dictar resoluciones arbitrarias e ilegales, es decir, actuara imparcialmente podrían los arrendadores preferirla para resolver la controversia que los jueces del arrendamiento inmobiliario.

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

Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1982.

Alcalá Zamora y Castillo Niceto. Proceso Autocomposición y Autodefensa. Ed. Imprenta Universitaria. México 1947.

Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa. México 1974.

Briseño Sierra Humberto. El Arbitraje en el Derecho Privado. Ed. Porrúa. México 1963.

Briseño Sierra Humberto. "Arbitraje Mercantil en México". Revista de la Facultad de México. México 1977.

Briseño Sierra Humberto. Derecho Procesal. Tomo - IV. Ed. Cárdenas. México 1969.

Burgoa Orihuela Ignacio. El Juicio de Amparo. Ed. Porrúa. México 1978.

Carnaccini Tito. Arbitraje. Traducido por Santiago Sentís Melendo, Europa América, Buenos Aires - Argentina 1961.

Carnelutti Francesco. Instituciones del Proceso Civil. Traducido por Santiago Sentís Melendo. Ed. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires Argentina 1961.

Chiovenda Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Traducido por E. Gomez Orbaneja. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España 1940.

De Pina Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa. México 1980.

De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Contratos en Particular. Ed. Porrúa. México 1982.

Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ed. Porrúa. México 1985.

Escrüche Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. México

Fraga Gabino. Derecho Administrativo. Ed. Porrúa. México 1960.

Gómez Lara Cipriano. Derecho Procesal Civil. Ed. Trillas. México 1985.

Gómez Lara Cipriano. Teoría General del Proceso. Ed. UNAM. México 1983.

Kaye J. Dionisio. Ley Federal de Protección al Consumidor. Ed. I.E.E., S.A.. México 1981.

Ovalle Favela José. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1985.

Pallares Eduardo. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1985.

Pallares Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. México 1984.

Piero Calamandrei. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Traducido por Santiago Sentís Melendo. Tomo II. Ed. Ejea. Buenos Aires, Argentina - 1962.

Prieto Castro Leonardo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ed. Librería General Zaragoza. España - 1946.

Rocco Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Traducido por lic. Felipe de Jesús Tena. Tomo I. Ed. Temis Depalma. Bogotá Buenos Aires 1976.

Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano.-
Tomo I y II. Contratos. Ed. Porrúa. México 1981.

Sánchez Medel Ramón. De los Contratos Civiles.--
Ed. Porrúa. México 1984.

Serra Domínguez Manuel. Estudios de Derecho Pro-
cesal. Ed. Ariel. Barcelona, España 1969.

Serra Rojas Andrés. Derecho Administrativo. Tomo
I. Ed. Porrúa. México 1985.

Zamora Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles.
Ed. Porrúa. México 1985.

LEGISLACION CONSULTADA.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
de 1917.

Código Civil para el Distrito Federal de 1932.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fede-
ral de 1932.

Código de Comercio de 1890.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de
1976.