



439
2EJ

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "**

FALLA DE ORIGEN
COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL
DEL CONSUMIDOR A LA LUZ DE LAS REFORMAS
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA
HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL DE
FECHA 21 DE JULIO DE 1993

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I
MA. MAGDALENA SANCHEZ RUBIO

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1995



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

MI PROFUNDO AGRADECIMIENTO Y RECONOCIMIENTO A MIS
PADRES:

Manuel y Alicia

A ustedes por su inmensurable esmero en brindarme siempre
lo mejor les dedico este trabajo, habiendo cumplido con -
su anhelo de creer que, todo se alcanza cuando se tiene
ambición.

Y desde luego a ti

ABUELITA MAGDA

Que me dejaste un sublime
recuerdo de amor que siempre
vivirá en mí.

A MI ESCUELA E.N.E.P.

ARAGON

A MIS MAESTROS EN GENERAL

Con Admiración y Respeto

AL LIC. JORGE CHAVEZ MARTINEZ

Por su valiosa colaboración en

el desarrollo de este trabajo.

A mis amigas.....
y amigos.....

Por todos los momentos
compartidos a su ánimo y
entusiasmo con que siempre
me apoyan.

¡ MUCHAS GRACIAS !.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	1

CAPITULO PRIMERO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Antecedentes	5
1.2. Concepto	15
1.3. Características	17
1.4. Elementos reales	19
1.5. Elementos personales	21
1.6. Elementos formales	23
1.7. Obligaciones entre las partes	24
1.7.1. Las del arrendador	25
1.7.2. Las del arrendatario	28
1.8. Causas de terminación	31

CAPITULO SEGUNDO

LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

2.1. Antecedentes	35
2.2. Estructura orgánica	49
2.3. Atribuciones	54

	Pág.
2.4. Competencia anterior a las reformas	56
2.5. Concepto de consumidor	59
2.6. Derechos del consumidor en la adquisición de bienes y servicios	64

CAPITULO TERCERO

LAS REFORMAS SUSTANTIVAS EN EL ARRENDAMIENTO PARA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1. Modificación en cuanto a la consideración de su carácter de orden público	69
3.2. Modificación en cuanto a la prórroga legal..	76
3.3. Modificación en cuanto a la tácita reduc- ción	80
3.4. Modificación en cuanto al derecho del tanto.	82
3.5. Modificación en cuanto a la forma	88
3.6. Modificación en cuanto al tiempo mínimo de duración	90
3.7. Modificación en cuanto a la obligatoriedad de transcribir el artículo 2448 con todas sus letras en el contrato	91

CAPITULO CUARTO

LAS REFORMAS ADJETIVAS EN EL ARRENDAMIENTO PARA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1. Competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento in- mobiliario antes de la reforma del 24 de - diciembre de 1992	93
--	----

	Pág.
4.2. Delimitación de las nuevas disposiciones a partir de las reformas de 1993	100
4.3. Competencia actual de la PROFECO en materia de arrendamiento inmobiliario con motivos de la reforma	102
4.4. Repercusiones sociales con motivo de las reformas	109
4.4.1. Repercusiones desde el punto de vista económico	112
4.4.2. Repercusiones desde el punto de vista jurídico	114
4.4.3. Repercusiones desde el punto de vista político	118
4.5. Iniciación de las reformas antes señaladas ..	120
4.6. Comentarios a la Ley Federal de Protección al Consumidor	121
CONCLUSIONES	125
BIBLIOGRAFIA	130

INTRODUCCION

El planteamiento del tema de tesis que presento se refiere a la Ley Federal de Protección al Consumidor y su intervención en materia de Arrendamiento Inmobiliario para casa habitación en el Distrito Federal.

La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo -- que se creó por disposición de la Ley Federal de Protección al Consumidor, creado por decreto del Congreso de la Unión -- en uso de la facultad que tiene para legislar en materia de comercio, se expidió con la finalidad de proteger fundamentalmente la dignidad humana, creando un mecanismo de defensa ciudadana facultada para representar de manera individual o colectivamente a los consumidores del país, proponiendo toda clase de medidas encaminadas a su protección, asesorando gratuitamente e interviniendo como amigable componedor de las posibles diferencias que puedan existir entre las partes.

Es de considerarse que las ideas y fines que dieron origen a la citada ley, fueron creadas de acuerdo a las circunstancias que en ese momento se requerían, siendo poseedoras de la mejor buena fe, sin embargo existían un sinnúmero de omisiones las cuales se han ido subsanando con el tiempo, -- mismas que han dado lugar a una mejor aplicación de la ley.

La razón por la que me llamó la atención la elaboración de este trabajo, se refiere a las atribuciones que esta ley tiene conferidas en materia de Arrendamiento Inmobiliario, -partiendo de que dicha reglamentación en nuestro sistema está íntimamente ligada a un problema social que es la falta de vivienda, y de las controversias que esto ocasiona entre arrendador y arrendatario y de la eficacia que se ha tenido para resolverlos ante esta Procuraduría, considerando de que no obstante de ser una autoridad de carácter administrativo, y de tener atribuciones que podrían no corresponderle ha dado solución a la problemática del arrendamiento en los convenios que celebran las partes ante la PROFECO, incluso ha servido de auxilio a la autoridad judicial aminorando la carga de trabajo que existe en esta materia.

En el presente trabajo pretendo hacer un análisis y comentarios de la reformas aprobadas a esta ley tomando en consideración sus características y consecuencias desde el punto de vista personal sobre sus efectos jurídicos, social, como el económico y político, proponiendo para ello que no se le excluya de funciones en materia de arrendamiento, ya que de lo contrario se verán afectadas las clases sociales más desprotegidas quienes buscan el apoyo y protección de la misma, por lo que considero necesario se tomen medidas efectivas para evitar esta afectación.

En el primer capítulo hablaremos específicamente del --

contrato de arrendamiento, tomando como antecedentes desde el Derecho Romano hasta nuestros días, haciendo un estudio de sus elementos esenciales así como los de validez, las obligaciones que se derivan entre arrendador y arrendatario, y las diferentes causas de terminación del contrato, así como otras aún más específicas.

En el segundo capítulo haremos un estudio analizando a la Procuraduría Federal del Consumidor desde la perspectiva del Contrato de Arrendamiento, iniciando desde sus antecedentes, su funcionamiento como estructura orgánica, las atribuciones que le han sido conferidas a dicha Institución en la materia que nos ocupa, analizando el concepto de consumidor así como los derechos que le han sido conferidos por la citada Institución.

En el tercer capítulo se hará un análisis a las reformas en el arrendamiento para habitación, considerando diversas modificaciones tanto de su carácter de orden público, la prórroga legal, la tácita reconducción, modificación al derecho del tanto, la forma, el tiempo mínimo de duración, hasta la obligatoriedad de transcribir el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el cuarto capítulo se hará un análisis a las reformas adjetivas en el arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, hasta la competencia de la Procuraduría Fede-

ral del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario antes de las reformas del 24 de diciembre de 1992, las reformas de 1993, hasta la competencia actual de la PROFECO en esta materia, haciendo un estudio de las reformas antes señaladas, y concluyendo con los comentarios a la Ley Federal de Protección al Consumidor desde el Punto de vista económico, jurídico y político.

CAPITULO PRIMERO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. ANTECEDENTES

La figura jurídica del arrendamiento existe desde épocas tan antiguas y como tal fue regulado por el Derecho Romano y para comprender las disposiciones actuales, en relación a esta materia es necesario remontarnos al origen de esta Institución.

EN EL DERECHO ROMANO

Dentro del orden jurídico del Derecho Romano encontramos el origen del contrato de arrendamiento, el cual lo definió como "un contrato por el cual una de las personas se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa, o a la presentación de determinados servicios a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces".⁽¹⁾ A este contrato lo denominaron Locatio Conductio, el cual era considerado como un acuerdo de buena fe, oneroso, sinalagmático perfecto o bilateral. La Locatio Conductio tenía tres modalidades.

(1) Bialostosky, Sara. Panorama de Derecho Romano, Ed. UNAM, México, 1982, p. 182.

1) Locatio Conductio Rerum (el arrendamiento de cosas), el cual lo define la autora Sara Bialostosky, como: "contrato por medio del cual una persona, el arrendador (locator) - se obliga a procurar al arrendatario (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio del pago en dinero -- (merces) que éste le haga".(2)

Por las características que contenía este contrato, fue considerado como el más importante ya que es el antecedente del arrendamiento, y tales elementos eran los siguientes:

El objeto.- Cualquier cosa podía ser susceptible de ser arrendada, incluso las cosas siempre y cuando se consideraran cuerpos ciertos, así como las servidumbres eran arrendadas junto con el predio al que pertenecían.

El precio.- Debía de consistir en dinero y ser cierto, el cual lo tenía que pagar el conductor (arrendatario) por el goce de la cosa objeto del contrato, destacando que esta norma tenía una excepción, la cual enuncia el tratadista -- Eugène Petit, en relación a los fundos de tierra y que a la letra decía: "cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podría ser fijada en especie". (3)

El consentimiento.- Este elemento era la forma en que se perfeccionaba el contrato de arrendamiento, sin importar

(2) Ibid, p. 183.

(3) Petit, Eugène. Tratado elemental de Derecho Romano, Ed. Epoca, -- S.A., México, 1988, p. 402.

la forma de manifestarse, este elemento podía ser verbal o escrito.

Duración del contrato de arrendamiento.- Tenía dos modalidades dependiendo del bien materia del mismo, si se trataba de un fundo rústico la duración era de cinco años y si la cosa arrendada era un fundo de tierra el contrato podía celebrarse por un año.

Una vez terminada la duración de los contratos se agotaban las obligaciones entre las partes, salvo las que por su naturaleza subsistieran aún después de terminado éste, como lo establece Eugéne Petit: "este contrato, por tanto, tiene necesariamente una duración limitada. Cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero los que han nacido y no han sido aún ejecutados subsisten".⁽⁴⁾

Este contrato como ya se dijo era considerado sinalagmático perfecto, ya que tenía la carga del arrendador (locator) y sus obligaciones estaban sancionadas por la Actio Locata y la carga del arrendatario (conductor) el cual tenía obligaciones sancionadas por la Actio Conducti.

Obligaciones del arrendador.- Consistían en procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa materia del contrato en la entrega pacífica de la cosa, y mantener un goce pacífico (el arrendatario, garantizando el mismo contra la - -

(4) Ibid, p. 403.

evicción y los vicios ocultos), obligaciones que aún siguen vigentes en nuestro Código Civil.

Obligaciones del arrendatario.- Consistían en pagar el precio convenido denominado mercedes el cual no consistía en un pago único al locator o arrendador sino que formaba parte de una serie de prestaciones, durante la vigencia del arrendamiento, los romanos destacaron que "la merces no consistía en un precio único, pagadero en una sola serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales llamada pensio". (5)

Al arrendatario le correspondía usar la cosa arrendada con la obligación de restituir la cosa al momento de la terminación del contrato.

Causas de terminación del arrendamiento:

1. Expiración del tiempo convenido.
2. Pérdida de la cosa arrendada.
3. El mutuo consentimiento.
4. La anulación obtenida por el arrendador, por falta de pago, abuso del disfrute de la cosa o por querer recuperar la cosa, para habitarla él mismo.

EN EL DERECHO FRANCÉS

El Código Napoleónico define al arrendamiento de la siguiente forma: "es un contrato por el cual una de las partes

(5) Idem.

se compromete a suministrar a la otra el goce temporal de -- una cosa o a prestarle un servicio personal determinado a -- cambio de una remuneración". (6)

De esta definición se desprende que en Francia el arrendamiento lo clasificaban como un contrato bilateral temporal, traslativo de uso oneroso, sin tener mucha diferencia con el Derecho Romano.

Por otro lado encontramos en la misma definición que -- pueden ser objeto de este contrato los bienes muebles o inmuebles es como la prestación de servicios.

Esta legislación tuvo gran influencia del Derecho Romano. Y en materia de arrendamiento son muy pocas las modificaciones, ya que todas las cosas o bienes podían ser objeto de arrendamiento, pero esta regla general tenía una excepción que actualmente sigue vigente y la señala Planiol y Ripert de la siguiente forma: "todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, pero se mencionaban como excepción a -- los bienes que su uso y disfrute se encontraban fuera del comercio o cuando es imposible por consumirse su substancia". (7)

La duración de un contrato de arrendamiento podía ser determinada e indeterminada, la segunda modalidad tenía el problema de extinción, que podía ser por disposición de algu

(6) Aubry y Rau. Cours de droit civil français, T. V., p. 274.

(7) Planiol y Ripert. Tratado práctico de Derecho Civil, Tomo X, "Los contratos civiles", primera parte, Ed. Cultura, La Habana, Cuba, - 1946, p. 484.

na de las partes, podía ser por muerte del arrendador o del arrendatario que los derechos sobre la cosa arrendada se - - transmitieran a los herederos.

Obligaciones del arrendador:

1. Hacer entrega de la cosa arrendada en buenas condiciones y para lo que fue convenido.
2. Garantizar al inquilino una posesión pacífica por todo el tiempo que dure el arrendamiento.
3. Garantizar todos los defectos y servicios ocultos - de la cosa que obstaculicen su uso, aunque el arrendador no los haya conocido.
4. Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones que el bien necesite.

Obligaciones del arrendatario:

1. Usar la cosa de acuerdo al destino convenido.
2. Pagar el precio en el término convenido.

EN EL DERECHO ESPAÑOL

La legislación española también es base de la nuestra, por lo cual concretaremos los puntos importantes que regían el arrendamiento.

Para el estudio concreto de esta legislación nos situaremos en el siglo pasado, existiendo el arrendamiento de cosas y de personas. El de cosas consistía en que una de las

partes se obliga a ceder a la otra el uso de una cosa por -- cierto tiempo y mediante un precio determinado o periódico.

El arrendamiento de personas consistía, en que una de -- las partes se comprometía a prestar a otra un servicio perso-- nal, por determinado tiempo y mediante un pago.

El Dr. Benito Gutiérrez Fernández, da una definición en esos tiempos: "es el arrendamiento un contrato consensual, -- por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa o a prestarle un servicio personal -- por precio determinado". (8)

En el Derecho Español, también se consideró el arrendam-- iento de cosas y personas, las cuales actualmente se regu-- lan por diferentes ramas del derecho: el arrendamiento de co-- sas, por el Derecho Civil y el arrendamiento de personas por el Derecho Laboral.

A principios de este siglo cambia la figura del arrenda-- miento, dejando de existir el arrendamiento de personas, por que se consideró un atentado a la dignidad humana, y se dio la siguiente definición: "contrato en virtud del cual una -- persona denominada arrendador, cede a otra, denominada arren-- datario, el uso de una cosa por un determinado precio". (9)

(8) Gutiérrez Fernández, Benito. Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho Civil. Tratado de las obligaciones, 3a. ed., Tomo IV, Madrid 1877, p. 399.

(9) Lalinde Abadía, José. Iniciación histórica al Derecho Español, Ed. Barcelona, 1970, p. 691.

Los requisitos esenciales del arrendamiento son:

- El consentimiento. Que consiste en la voluntad de -- las partes para celebrar un contrato, el cual se manifestará en forma verbal o escrita.

- La cosa. Todas las cosas serán susceptibles de arrendamiento, al igual que en el Derecho Romano también existen sus excepciones de ser objeto de arrendamiento, los bienes - que se consumen por su primer uso, en virtud de que al término del contrato, el arrendatario debe restituir la cosa con el desgaste del uso normal y las que se encuentren fuera del comercio.

- El precio. Que sería la retribución o pago que se da por el uso del bien.

- Obligaciones del arrendador. Al igual que las legislaciones anteriores las obligaciones para el arrendador son de entregar la cosa, otorgar el uso y goce, hacer las reparaciones necesarias al inmueble.

- Obligaciones del arrendatario. Dar el uso adecuado a la cosa convenida; pagar el precio pactado y devolver la cosa arrendada al término del contrato.

EN EL DERECHO MEXICANO

México al igual que otros países ha promulgado diversas disposiciones en materia de arrendamiento en el devenir de -

sus diferentes épocas y como sería muy extenso hablar de todas sólo destacaremos aspectos importantes relativos a las mismas.

Para iniciar el estudio del arrendamiento en México y como primer antecedente destacamos a la "Ley de Partida", anterior a los primeros Códigos Civiles, la cual definía al arrendamiento como: "el convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio también de un precio convenido".

Esta ley consideraba al arrendamiento de servicios, lo que en Roma se conocía como La: "Locatio Conductio Operarum".

En el año de 1870, se legisla el primer Código Civil en nuestro país, el cual definía al arrendamiento como: "el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

Este Código define al arrendamiento de cosas, sin involucrar otra figura jurídica como las legislaciones anteriores, por lo cual el segundo Código Civil de 1884, transcribe esta definición para el contrato de arrendamiento.

Es de observarse que el Código Civil de 1870, es el primero que hace una diferencia entre el arrendamiento de cosas y de servicios, ya que habla de la transmisión del uso o goce

de una cosa, además de considerar que el trabajo humano no es mercancía.

El tercer Código Civil en México fue el de 1928, el cual establece que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan, una a conceder el uso y goce temporal de alguna cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". Este se encuentra vigente hasta nuestros días, con la aclaración de que hasta esta fecha todas las disposiciones del arrendamiento eran consideradas dentro del Derecho Privado.

En el año de 1942, estando latente la segunda guerra mundial, se estableció el decreto que protegía a la clase la boral, que impedía un lucro excesivo para los arrendadores, prohibiendo el aumento de las rentas para casa-habitación, sin excepción y por el tiempo que durara la guerra.

Otra disposición importante fue el Decreto del 24 de diciembre de 1948, el cual declara la congelación de los contratos de arrendamiento de casa-habitación, tanto para el inquilino, como para los miembros de su familia que vivían con él.

Como ya se mencionó que todas las disposiciones en materia de arrendamiento hasta este momento pertenecían al orden privado, pero a partir del año de 1985, todo lo establecido respecto a casa-habitación se convierte a disposiciones del

orden público e interés social, fecha en la que también aparece en la Legislación Procesal, el juicio de controversias de arrendamiento para casa-habitación.

Es importante señalar que el Congreso de los Estados -- Unidos Mexicanos seguirá emitiendo decretos que reformen, modifiquen, adicionen o en su caso deroguen diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siempre y -- cuando las circunstancias sociales, económicas, políticas y jurídicas así lo requieran.

1.2. CONCEPTO

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica, por lo que destacaremos en este punto algunas de las definiciones más -- destacadas en nuestra legislación nacional, tomando como referencia inicial al Código Civil para el Distrito Federal.

"El artículo 2398, del Código Civil para el Distrito Federal, lo define de la siguiente manera "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso

orden público e interés social, fecha en la que también aparece en la Legislación Procesal, el juicio de controversias de arrendamiento para casa-habitación.

Es importante señalar que el Congreso de los Estados -- Unidos Mexicanos seguirá emitiendo decretos que reformen, modifiquen, adicionen o en su caso deroguen diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siempre y -- cuando las circunstancias sociales, económicas, políticas y jurídicas así lo requieran.

1.2. CONCEPTO

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica, por lo que destacaremos en este punto algunas de las definiciones más -- destacadas en nuestra legislación nacional, tomando como referencia inicial al Código Civil para el Distrito Federal.

"El artículo 2398, del Código Civil para el Distrito Federal, lo define de la siguiente manera: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso

o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto'. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria". (10)

El maestro Rafael de Pina, lo define diciendo que: "es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso o disfrute temporal de una cosa o de un derecho, mediante un precio - - cierto". (11)

Rafael 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". (12)

Ramón Sánchez Medal, lo define como: "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (13)

Miguel Angel Zamora Valencia, lo define como: "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

-
- (10) Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, S.A., México, - D.F., 1993, p. 415.
- (11) Pina Vara, Rafael de. Derecho Civil Mexicano, Vol. IV, "Contratos en particular, contratos de arrendamiento", Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1974, p. 498.
- (12) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Vol. IV, "Contratos", Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 14a. ed., 1982, p. 548.
- (13) Sánchez Medal, Ramón. Los contratos civiles, Ed. Porrúa, S.A., -- México, D.F., 1989, p. 151.

otra llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto". (14)

De estas definiciones podemos observar que se desprenden elementos que son característicos del contrato de arrendamiento:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión.
3. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente a ese uso o goce.

De lo anteriormente expuesto podemos concluir que existe gran similitud entre los doctrinarios y la legislación al expresar la definición del contrato de arrendamiento, y de la importancia que éste ha tenido para la solución del problema de la vivienda en el Distrito Federal.

1.3. CARACTERÍSTICAS

El arrendamiento es el contrato por el que ambas partes 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

(14) Zamora Valencia, Miguel Angel. Contratos civiles, 3a. ed.. Ed. Porrúa, S.A., México, 1984, p. 151.

precio cierto. Art. 2398 del Código Civil. Es precisamente de su definición, donde se desprenden sus características.

PRINCIPAL.- Es principal porque tiene existencia independiente y no requiere para existir, de otro contrato.

BILATERAL.- Es bilateral porque genera derechos y obligaciones recíprocos, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

ONEROSO.- Es oneroso porque genera provechos y gravámenes recíprocos. Genera provechos al arrendatario al otorgarle el uso y goce de un bien y al arrendador al otorgarle la obtención de la renta. Igualmente genera gravámenes para ambas partes, para el primero el de pagar un precio cierto y determinado y al segundo el de prestar el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato.

FORMAL.- Es formal porque requiere para su validez ser escrito, y requiere de una duración determinada para que pueda tener vigencia.

NOMINADO.- Es nominado porque se encuentra regulado en la ley (Código Civil) la que señala su concepto, elementos, efectos y modalidades.

DE TRACTO SUCESIVO.- Porque las prestaciones que las partes se otorgan, cumplen real y jurídicamente en un plazo determinado, en forma periódica.

1.4. ELEMENTOS REALES

Los elementos que integran el contrato de arrendamiento se señalan: la cosa, el precio y el tiempo.

La cosa.- Es el objeto del arrendamiento y en términos generales todos los bienes muebles e inmuebles corporales e incorporales, podrán ser objeto del contrato, excluyendo los personales que no pueden darse en arrendamiento, salvo los derechos reales y de crédito, que no son estrictamente personales, son susceptibles del arrendamiento.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin comunicarse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La cosa deberá; existir en la naturaleza en forma física o material; ser determinada en cuanto a su especie, estar en el comercio, es decir susceptible de tener una relación jurídica.

Podemos señalar que por regla general todos los bienes pueden ser objeto de arrendamiento, pero desde luego, existen sus excepciones como son; los bienes del Estado no podrán darse a funcionarios públicos o empleados. Los bienes de un incapaz no pueden ser arrendados, y los productos alimenticios ya que no podrían ser devueltos.

Como segundo elemento real: el precio o renta.- Este de

berá ser cierto y consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago como frutos o el uso y goce de otra cosa.

El precio o renta será un elemento esencial del acto jurídico, ya que si éste no se determina en el contrato de arrendamiento, podría tratarse de cualquier otra figura, pero no de arrendamiento, el precio cierto significa el poderse precisar y determinar económicamente, ya que de no ser así éste sería un contrato innominado.

Al celebrarse el contrato de arrendamiento como requisito esencial, deberá de determinarse el precio para que el pago se considere cierto.

El tiempo.- Es el elemento esencial ya que estará determinado por la propia ley de acuerdo al tipo de arrendamiento de que se trate para habitación el tiempo no podrá ser mayor a diez años, y para fincas destinadas al comercio o a la industria no más de veinte años.

El mínimo de duración para casa-habitación será de un año forzoso para ambas partes, salvo convenio en contrario.

Como todos los contratos de Tracto Sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la ley, comprendiendo no sólo los casos de extinción por incumplimiento del plazo, sino también los de rescisión y nulidad.

Todos los arrendamientos ya sean cústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado -- concluirán a voluntad de las partes contratantes con previo aviso de la otra parte.

1.5. ELEMENTOS PERSONALES

Los elementos personales que integran el contrato de -- arrendamiento serán los contratantes arrendador y arrendatario.

El arrendador, se obliga a conceder temporalmente el -- uso o goce de la cosa en arrendamiento.

Arrendatario, tiene la cosa en arrendamiento obligándose a pagar por ésta un precio cierto y determinado a cambio del uso o uso y goce que se haga en forma temporal del bien.

Ambas partes contratantes requieren de la capacidad general para contratar como lo establece el artículo 1798 del Código Civil.

Por lo que corresponde al arrendador deberá tener la legitimación sobre el bien que dará en arrendamiento refiriéndonos a la plena propiedad de la cosa, o bien porque tenga disponibilidad sobre la cosa ya sea por autorización expresa de la ley, del dueño o por mandato, siendo así podrá disponer plenamente del uso o goce de ésta, sin limitación legal

para celebrar arrendamiento salvo algunas excepciones que --
son:

Cuando el arrendador de la cosa en arrendamiento a de--
terminada persona, no puede darla a otra al mismo tiempo.

Si la cosa está hipotecada no podrá arrendarse por un --
lapso mayor al de la hipoteca.

En la copropiedad uno solo de los condueños no puede --
arrendar sin el consentimiento de todos los demás.

Existen circunstancias en las que sin ser propietario --
de la cosa, puede arrendarla siempre y cuando tenga faculta--
des expresas para ello, ya sea por autorización del dueño o
por la ley.

Por autorización del dueño, pueden celebrar contrato --
los apoderados generales para actos de administración como --
los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bie--
nes de quienes están sujetos a ella, los tutores sobre los --
bienes de sus pupilos, los representantes de los ausentes co
mo administradores legítimos de sus bienes, el albacea sobre
los bienes de la herencia.

Al usufructuario se le permite conceder el uso de la co
sa, el aprovechamiento y celebrar toda clase de contratos --
con sus respectivas limitaciones.

"El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa --
usufructada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho --

"de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo".

El arrendatario podrá ser cualquier persona en general con capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento, -- salvo sus excepciones ya sea por falta de legitimación e incapacidad para funcionarios y empleados públicos, y tutores, ya sea para sí o familiares por razón de sus funciones, artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil para el Distrito Federal.

1.6. ELEMENTOS FORMALES

La forma, es la manera en que se lleva a cabo la manifestación de las partes para celebrar un contrato y cada -- quién se obliga en los términos que quiera obligarse.

El contrato de arrendamiento es siempre formal que debe constar por escrito cuando recae sobre bienes inmuebles, al respecto la doctrina señala algunas excepciones:

El contrato podrá ser consensual si la renta no excede de cien pesos, no obstante en la práctica ya no existe este tipo de contrato. Considero que las partes estarían en desventaja una de la otra.

Si el predio es rústico y excede de cinco mil pesos, o en el caso de que un contrato exceda de seis años y se anti-

cipe el pago de tres rentas, deberá otorgarse en escritura pública, y para que produzca efectos contra tercero se necesita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En los arrendamientos de fincas urbanas para la habitación se exigen las formalidades del contenido literal de los diez artículos 2448 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cabe hacer mención a que la falta de forma establecida por la ley, se produce la nulidad, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente y si cualquiera de ellos lo exige se le da al contrato la forma legal.

1.7. OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES

Al mencionar las obligaciones entre las partes dentro del contrato de arrendamiento, debemos partir de una de sus características que es bilateral, y que de ésta se generan derechos y obligaciones recíprocas entre ambos contratantes.

La obligación que se deriva entre arrendador y arrendatario se explica y justifica por la obligación de la otra, las obligaciones deben estar equilibradas una por la otra, o bien, pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso, o en último de los casos hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.

Si una de las partes no quiere cumplir su obligación o deja de hacerlo culpablemente, la otra podrá desligarse de la suya y obtener la rescisión del contrato.

Para determinar en una forma más específica sobre las obligaciones y derechos que se crean entre arrendador y arrendatario, éstas se encuentran previstas en la ley, y de acuerdo a las condiciones que pacten las partes para celebrar su contrato de arrendamiento, se sujetarán o suprimirán ciertas obligaciones, siempre que éstas no afecten la esencia jurídica del contrato y no contravengan disposiciones de orden público, buenas costumbres o se renuncie a derechos irrenunciables.

1.7.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

La primera obligación del arrendador consiste en hacer entrega de la cosa (objeto del contrato), concediendo el uso o goce temporal de ésta al arrendatario.

Entregar la cosa arrendada. Los artículos 2412 fracción I y 2413 del Código Civil vigente, regulan esta obligación del arrendador:

"Art. 2412.- 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 destinada;

así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble...(15)

El arrendador deberá de entregar la cosa precisando el tiempo, lugar y modo en que hayan pactado ambas partes, y a falta de pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley.

Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, esto significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.

No estorbar el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

"Art. 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".(16)

(15) Código Civil para..., op.cit., p. 417.

(16) Ibidem, p. 418.

El arrendador no debe alterar la forma de la cosa arrendada, tampoco intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada.

Si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, ésta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador, la entrega ser esencial, ya que por regla general la renta deberá ser pagada por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que la devuelva al arrendador, ya que de no entregarse la cosa no existirá obligación de pagar renta.

Reparar la cosa arrendada. Es obligación del arrendador reparar la cosa, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquél que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar, esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato. Los artículos 2412 fracción I y 2415 a 2417 regulan la obligación de reparar.

Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa. Esta obligación consiste para el arrendador en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de tercero, no refiriéndose a actos materiales, ya que el arrendatario tendría sus acciones para hacerlas valer. Artículos 2418 y 2419 del Código Civil.

El arrendador responderá por los daños y perjuicios que le causen por vicios o defectos ocultos de la cosa al arren-

datario, aun siendo éstos anteriores al arrendamiento. En caso de que el arrendador sufra evicción, éste responderá de los daños y perjuicios que le causen al arrendatario.

Los artículos 2422, 2423 y 2424 reglamentan las obligaciones del pagar las mejoras hechas por el arrendatario y de devolverle el saldo que hubiese a su favor al terminar el contrato, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél.

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. Artículo 2420.

El arrendatario gozará del "derecho de preferencia", -- siempre que haya durado más de cinco años, y haya realizado mejoras de importancia en la finca arrendada, en los términos del artículo 2447 y 2448 J, fracciones I, II, III, IV y V del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el -- arrendador debe de conceder al arrendatario un derecho de -- preferencia, en igualdad de condiciones frente a terceras -- personas para el caso de venta o de un nuevo arrendamiento.

1.7.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

La obligación principal del arrendatario consiste en pagar la renta en la forma y tiempo convenido.

Al efecto el "Art. 2425 del Código Civil vigente dice:
el arrendatario está obligado:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, - sirvientes o subarrendatarios;
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". (17)

La renta en el arrendamiento deberá de consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente ya sea - cierta, determinada y justa, toda vez de existir una rela- - ción entre arrendador y arrendatario de contraprestación por el uso o goce de la cosa, esta relación de uso y renta la re- - glamentan los artículos 2431, 2432, 2445; y el artículo 2426 dice: "el arrendatario no está obligado a pagar la renta si- - no desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario". (18)

Respecto al pago de la renta la doctrina señala que és- - ta podrá ser fijada libremente por las partes en el contrato de arrendamiento, y deberá pagarse por periodos vencidos y - no por adelantado.

"El Art. 2429 señala: el arrendatario es- - tá obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrenda- - da". (19)

(17) Código Civil..., *op.cit.*, p. 420.

(18) *Idem.*

(19) *Idem.*

Si la cosa se arrienda, por años, meses, semanas o días la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, esto tratándose de bienes muebles, y si se celebró por tiempo fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo. Artículos: 2461 y 2462 del Código Civil.

El pago, debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que del contrato se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos. Artículo 2982.

En cuanto al modo, el arrendatario no podrá hacer pagos parciales, deberá entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero, o la cosa equivalente determinada.

El arrendatario deberá responder del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; y para el caso de ser varios los arrendatarios y desconocer éstos el inicio del incendio, responderán en forma proporcional al pago de daños y perjuicios, así como el daño que hayan causado a otras personas. Artículos 2435, -- 2437, del Código Civil.

Se exime de responsabilidad al arrendatario si el incendio proviene de otra parte, y éste haya tomado las precauciones necesarias, o simplemente no haya ocurrido en el lugar -

que habita. Artículos 2436 y 2438 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Si el arrendatario establece en la finca arrendada una industria peligrosa tiene la obligación de asegurarla contra los riesgos que origine la industria. Artículo 2440 del Código Civil.

Asimismo el arrendatario responderá de los daños y perjuicios que por su culpa causen a la cosa arrendada debiendo de cuidarla, conservarla, efectuando las reparaciones y mejoras que a ésta le sean necesarias, y usar la cosa de conformidad con los convenios o a lo que por su naturaleza está -- destinada, y devolverla en el estado en que la recibió, así como informar al arrendador en caso de usurpación o novedad dañosa que otro cause o intente en la cosa arrendada, ello -- no priva al arrendatario de defender la finca en calidad de poseedor. Artículos 2441, 2415, 2419 del Código Civil.

1.8. CAUSAS DE TERMINACIÓN

Diversas son las causas que dan término al Contrato de Arrendamiento y para ello las señala el artículo 2483 del Código Civil y dice: "El arrendamiento puede terminar:

— Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue -

arrendada, es la causa normal y natural de terminación de un arrendamiento.

— Por convenio expreso, concluye por voluntad de cualquiera de las partes.

— Por nulidad, ésta puede surgir por diversas causas, ya sea por vicios en el consentimiento, y la falta de forma exigida por la ley.

— Por confusión entendemos en este caso la reunión de la calidad de arrendador y arrendatario, las cuales se pueden reunir en una sola persona a quien se le reclama el acto.

— Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, sin que la causa sea imputable a cualquiera de las partes.

— Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, ésta se refiere en los casos de que el Estado requiera de la adquisición de un predio que pertenezca a particulares por vía indemnización del mismo.

— Por evicción de la cosa dada en arrendamiento, si el adquirente de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso de arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma".(20)

De las causas anteriormente mencionadas que dan por terminado el arrendamiento podemos observar que cada una de éstas contiene aspectos específicos por naturaleza que las hacen diferentes una de las otras, con la finalidad de que todas concluirán en un cierto tiempo.

(20) Op.cit.

CAUSAS DE RESCISIÓN

Además de las causas antes mencionadas existe otra forma de terminación del arrendamiento que reglamenta el Código Civil, y es la rescisión, la cual va a dar por terminada la relación contractual entre arrendador y arrendatario para el caso de incumplimiento de cualquiera de las partes. El Código Civil se refiere en forma especial por hechos imputables al arrendatario, cuando no paga la renta o subarrienda sin autorización del arrendador.

Como principales casos de rescisión los señalan los artículos 2489 y 2492.

"Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta de pago en la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441" (21)

Si se da el caso en que el contrato se haya celebrado por tiempo indeterminado, y no se haya fijado una fecha específica para su entrega, cualquiera de las partes podrá con-

(21) Op.cit., p. 434.

cluir con su obligación previo aviso a la otra parte con dos meses de anticipación, cuando el predio es urbano, y un año si el predio es rústico sin oposición de cualquiera de éstas.

Conforme a lo anterior podemos observar los casos por los cuales podemos dar por terminado y rescindido un contrato de arrendamiento, tomando en consideración que estos supuestos podrán ser solicitados por el arrendador siempre que se incurra en un incumplimiento por el arrendatario y que éste sea considerable, por otro lado existen pequeños incumplimientos que no sean suficientes como para exigir la rescisión.

CAPITULO SEGUNDO

LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

La Procuraduría Federal del Consumidor, se crea como una nueva forma de descentralización con funciones de autoridad, de la que se sirve la actual administración pública para hacer viables aquellas normas de derecho social, que en atención a sus trascendentales principios, han sido considerados como irrenunciables por el legislador.

De esta manera, el organismo tiene como fundamental cometido el resguardo, la observancia y la aplicación de la -- Ley Federal de Protección al Consumidor.

2.1. ANTECEDENTES

Este ordenamiento se inspiró en los principios de nuestra Constitución de 1917, que establece al lado de los derechos de libertad, un conjunto de derechos sociales y de justicia, afirmando que estos valores, son derechos fundamentales del ser humano ante la colectividad y que éstos deben -- ser principios básicos de nuestra organización política que persiga en realidad finalidades humanistas.

En los últimos años, México se caracterizó realizando un gran esfuerzo en la actividad económica, y en particular la industria, alcanzando una elevada tasa de crecimiento en la producción de bienes y servicios, proceso que generó notorios desequilibrios económicos y sociales.

Por otra parte, el proceso inflacionario mundial de los últimos años y sus graves repercusiones en nuestro país, generaron situaciones que vulneraban la economía y justificaban la modificación del marco jurídico en que se sustentaba la economía nacional y su propia estructura, resultando afectados los mexicanos, y en su mayoría los que se encontraban en una situación de desventaja económica, social e inferioridad respecto de sus contrapartes, y proveedores ante los excesivos abusos que en forma sistemática cometían, ocasionando una situación injusta, ante los abusos en la alza de precios a las mercancías, y de las inequitativas relaciones contractuales de compra-venta y prestaciones de servicios que se venían realizando.

En el Estado mexicano quien intervino ante tal situación con el fin de restablecer el equilibrio, procurando dar solución a tales problemas que tendían a aumentar, ocasionando mayores perjuicios a las masas de consumidores que se veían manipulados por los aparatos productivos y distributivos del comercio moderno, creando como beneficio un instru--

mento legal y administrativo tendiente a proteger a la población.

El entonces Presidente de la República, licenciado Luis Echeverría Álvarez, envió a la H. Cámara de Diputados la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el 22 de septiembre de 1975, señalando que esta nueva legislación tiene el carácter de innovadora y eminentemente revolucionaria al "trasladar al ámbito del derecho social la regulación de algunos aspectos de la vida económica, en particular de los actos de comercio que tradicionalmente han sido regidos por disposiciones de derecho privado..." y añade: "esta iniciativa prolonga... en materia de comercio la tradición jurídica y política que arranca de nuestra Revolución. Acentúa la preeminencia del interés colectivo sobre el interés particular y reafirma el deber constitucional que el gobierno tiene de velar porque la libertad del mayor número no sea sacrificada por la acumulación de poder económico y social en pequeños grupos". (1)

La iniciativa fue importante y congruente ya que tendía a redistribuir equitativamente el ingreso, desarrollar los recursos humanos y atenuar las desigualdades sociales, así como destacar el propósito de trasladar al ámbito del dere--

(1) Jiménez Codinach, Ma. de Lourdes. Protección al consumidor. Jurídica Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, 1978, p. 330.

cho social, la regulación de algunos aspectos de la vida económica, concretamente ciertos actos de comercio y servicios al público, regidos hasta ese momento por disposiciones del Derecho Privado.

Posteriormente, la H. Cámara de Diputados a través de las comisiones primera de Trabajo, de Productividad, del Comercio Interior y de Estudios Legislativos, analizaron la iniciativa solicitando la presencia del Secretario de Industria y Comercio, José Campillo Sáenz, para que explicara su contenido.

La ley fue corregida y adicionada en cada uno de los capítulos, artículos, y fracciones hasta ser presentada ante la H. Asamblea, el 17 de noviembre de 1975, dicho dictamen se publicó en el Diario de los Debates el 28 de noviembre del mismo año.

Una vez que la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, recibió el proyecto que le remitió la legisladora, lo turnó para su revisión a las Comisiones Unidas de Desarrollo Económico y Social y Primera y Segunda Secciones de Estudios Legislativos, mismas que realizaron modificaciones importantes.

En diciembre de 1975, la Cámara de Senadores emitió su dictamen sobre el proyecto de la ley manifestando sus principios en torno a la misma, y el 18 de diciembre de ese mismo

año se expidió el decreto de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La citada ley se promulgó el 22 de diciembre de 1975, en el Diario Oficial, creando nuevas estructuras jurídicas - la cual inició su vigencia el 5 de febrero de 1976, por disposición de su artículo primero transitorio para toda la República, siendo un estatuto tutelar del consumidor, integrado por normas federales de interés social y de orden público en todo momento irrenunciables, conteniendo normas de derecho sustantivo y derecho subjetivo con objetivos tendientes a crear una medida de defensa al consumidor, dentro de un marco económico y jurídico contra productores, comerciantes y prestadores de servicios.

Este ordenamiento se llevó a cabo por Diputados y Senadores provocando numerosas discusiones y siendo objeto de brillantes defensas por los legisladores de los diversos partidos políticos.

Acorde con el texto de dicho ordenamiento quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores. Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de

bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor es un organismo que se creó por disposición de la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que a su vez fue creada por Decreto del Congreso de la Unión, en uso de la facultad que tiene para legislar en materia de comercio (artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

La citada Institución es un organismo público, descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, 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 y demás ordenamientos jurídicos, para fortalecer la equidad y seguridad jurídica en las relaciones de consumo en general.

Respecto a 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 entidad 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.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, toma parte en algunos aspectos jurídicos, como es en el Derecho Mercantil regulando las actividades de compra-venta mercantil fundamentalmente, que son propias del Código de Comercio, y en otros aspectos las relaciones de naturaleza civil, como las obligaciones que derivan de un contrato entre personas, cuyo objeto sea la compra-venta o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios.

Esta ley es el colofón de una serie de medidas conducentes a defender los intereses de la sociedad consumidora y actualizar el sistema jurídico, ya que el gobierno no puede permanecer indiferente ante la repartición de la injusticia que lesiona el ejercicio de las libertades humanas; actuando la ley en el sentido de despertar la conciencia cívica, proporcionando a la sociedad los elementos que requiera para defenderse.

Con el objeto de actualizar el texto a las nuevas condiciones sociales y gubernamentales, la ley a lo largo de 18 años ha tenido reformas y adiciones de gran importancia con la finalidad de adecuar y hacer más eficiente a la institución, y para el interés del presente trabajo, citaremos a las que se refieren a la competencia en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

En 1985, la Comisión de Comercio de la H. Cámara de Diputados presentó nueve iniciativas de ley, todas ellas enca-

minadas a dar solución al problema del arrendamiento en el Distrito Federal, generado por; el rápido crecimiento, distribución del Distrito Federal, la ausencia de inversiones en el campo de la edificación de viviendas destinadas al arrendamiento. El creciente déficit habitacional, que alcanza cifras inusitadas, el exceso de demanda y la poca oferta de viviendas, la discrepancia entre la capacidad económica del ingreso familiar y los precios reales que deben pagarse por el arrendatario, el desaliento de los inversionistas producido por medidas fiscales y administrativas, las permanentes presiones y los aumentos exorbitantes de las rentas, originó -- que la Comisión de Comercio de la H. Cámara de Diputados recogiendo las ideas más importantes de los grupos políticos -- establecidas en dichas iniciativas, aprobara las Reformas y Adiciones a diversos Ordenamientos Jurídicos relacionados -- con el arrendamiento, tales como el Código Civil vigente para el Distrito Federal, reservando un capítulo especial para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y sobre todo a la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento con la finalidad de -- hacer efectiva la administración de justicia, y proporcionar la protección y el derecho a los arrendatarios en el Distrito Federal, esto tratándose de arrendamientos para casa-habitación.

Las reformas fueron publicadas en el Diario Oficial de

la Federación el 7 de febrero de 1985. Decreto por el que se modifican los artículos 2° y 30 y se adicionan el 3° bis, 57 bis y 59 bis relacionados con inmuebles en arrendamiento, las cuales precisan los Derechos de los Inquilinos, otorgándoles el carácter de orden público, e interés social, procurando un bien común, y a la letra dicen:

"Art. 2°.- Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación".(2)

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

"Art. 30.-"Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley".(4)

"Art. 57 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios

(2) Código de Comercio y Leyes Complementarias, Ed. Porrúa, S.A., México, 1990, p. 619.

(3) Ibid, p. 620.

(4) Ibid, p. 634.

en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación". (5)

"Art. 59 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los - - arrendatarios". (6)

Al entrar en vigor las reformas y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, así como al Código Civil y de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y algunos otros ordenamientos que se relacionan con la materia de - - arrendamiento, la Procuraduría al tener atribuciones en esta materia, empezó a ejercer sus funciones recibiendo las reclamaciones planteadas por la población arrendatario con la facultad de representar, vigilar y tutelar, los derechos de -- los arrendatarios de casa-habitación en el Distrito Federal, función que ha venido desarrollando con la finalidad de que exista entre el arrendador y arrendatario relaciones de equidad y justicia, interviniendo la Institución como amigable - componedor mediante la concertación, en el procedimiento administrativo de conciliación, se encuentra contenido en el - artículo 59 fracción VIII de la Ley de Protección al Consumidor, y al respecto lo señalamos brevemente:

(5) Op.cit., p. 642.

(6) Ibidem, p. 647.

A) La Procuraduría proporciona asesoría jurídica gratuita, consulta y orientación a consumidores y arrendatarios.

Para llevar a cabo el trámite de la queja que se exponga, ésta deberá ser presentada en forma personal, o por Oficialía de Partes.

Se solicitará en un término de cinco días hábiles tanto al proveedor como al arrendador, que presenten un informe -- por escrito sobre los hechos motivo de la reclamación.

Si en el informe presentado por el proveedor o arrendador, se establece que está dispuesto a satisfacer la queja, y se encuentra de acuerdo el consumidor o arrendatario, se dará por satisfecha la reclamación y a la vez la conclusión de la misma.

En el caso de no haber llegado a un arreglo satisfactorio para el consumidor o arrendatario, se citará a éste y al proveedor o arrendador, a una audiencia de conciliación, de la cual se levantará acta sea cual fuere el resultado de la misma.

Para llevarse a cabo la audiencia de conciliación deberá concurrir el consumidor o arrendatario, ya que de no presentarse se le tendrá por desistido de su reclamación, y no podrá volver a presentar otra reclamación por los mismos motivos respecto al mismo proveedor o arrendador, ante la Procuraduría.

Si ambas partes asisten a la audiencia de conciliación, y en ésta no se llega a ningún acuerdo, la Procuraduría les sugiere siempre y cuando estén de acuerdo a que la designen como árbitro.

B) El juicio arbitral o en amigable composición, se fijarán las bases que van a regir el procedimiento arbitral, - mismo que será en estricto derecho.

C) En el caso de no haber conciliación ni compromiso arbitral, o que el proveedor o arrendador no hubiese asistido a la audiencia de conciliación, y el consumidor o arrendatario sí, se remitirá el expediente a estudio en el cual se de terminará si existen o no posibles violaciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Si al realizarse el estudio se concluye que en el mismo no se infiere en violación alguna, se emitirá una resolución, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que convenga a sus intereses.

Si existe una posible violación, se dará a las partes - un término de diez días hábiles comunes para que rindan pruebas y formulen alegatos.

La Procuraduría en un término que no excederá de 15 - - días hábiles emitirá una resolución administrativa, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía ordinaria civil.

Cabe señalar que dicho procedimiento normalmente concluye en la audiencia de conciliación, las partes llegan a un arreglo satisfactorio el cual se establece mediante un convenio.

Es de suma importancia hacer notar la labor que desde el inicio de estas atribuciones ha desarrollado la Procuraduría, toda vez que se han obtenido resultados satisfactorios mediante la vía de concertación, resolviendo las controversias que se suscitan entre arrendatarios y arrendadores del Distrito Federal, fortaleciéndose con ello la intervención de la Institución y con ello se garantiza su función conciliadora al reformar la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal con el propósito de garantizar con ello la ejecutoriedad de los convenios suscritos por las partes ante la Procuraduría y los laudos emitidos por la misma, ya que para el caso de incumplimiento de alguna de las partes, podían acudir ante los Tribunales Jurisdiccionales para que éstos dieran cumplimiento al mandamiento de ejecución.

Con el propósito de dar mayor seguridad jurídica y eficiencia a las disposiciones de la ley en cuestión, el Ejecutivo Federal envió para su estudio, discusión y aprobación un proyecto de reformas y adiciones a la ley de la materia, y al ser aprobado este materialmente el 26 de abril de 1985, se elaboró una propuesta de reestructuración administrativa,

creándose la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, por la especialidad de la materia ya que no tiene la misma delicadeza un asunto entre un consumidor y un prestador de servicios, que la relación entre un inquilino y un arrendador, de ahí las razones por las cuales debe de existir un área especializada que norma los lineamientos, políticas y criterios técnicos para la representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios, ya que la especialidad también se demuestra con la separación que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal hace, al referirse a los jueces en materia civil y los del arrendamiento inmobiliario, y los cuales no resuelven el mismo número de asuntos por la vía de concertación en forma gratuita pronta y expedita como la Procuraduría Federal del Consumidor.

Al establecerse la Dirección General de Arrendamiento inició sus funciones como tal en la materia, contribuyendo en gran parte a proteger el patrimonio familiar, logrando frenar el incremento acelerado de las rentas, la prórroga de los contratos de arrendamiento hasta por dos años, la duración de los mismos por un año forzoso para ambas partes, el derecho del tanto y el mantenimiento constante del inmueble arrendado para que no estuviera en malas condiciones sanitarias.

Estos han sido los problemas que la población inquilina

ria afrontaba y los cuales fueron atendidos obteniéndose favorables resultados, mismos que han quedado de manifiesto -- con el número de quejas que día a día se reciben y se resuelven a satisfacción de los arrendatarios, evitando la erogación de gastos innecesarios sobre todo al sector laboral al tener que pagar los honorarios de un abogado ante el procedimiento conciliatorio.

Con las reformas anteriores señaladas el legislador -- otorga a las disposiciones de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, el rango de orden público e interés social, ya que se desprende que el orden público, es la intervención que realiza el Estado para la creación de -- aquellas disposiciones imperativas que regulen las relaciones entre los particulares haciendo a un lado la autonomía -- de la voluntad de las partes para resguardar el interés superior de la colectividad, logrando un bien común.

2.2. ESTRUCTURA ORGÁNICA

La estructura organizacional, actual, de la Institución, tiene su fundamento en el acuerdo 1/91, dictado por el Lic. Javier Coello Trejo, Procurador Federal del Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1991, el cual establece: Artículo Único.- Para el ejer

cicio de las atribuciones y despacho de los asuntos a cargo de la Procuraduría Federal del Consumidor, las unidades administrativas que conforman su estructura orgánica, que se precisan en el Reglamento del Capítulo Octavo de la Ley Federal de Protección al Consumidor, quedan adscritas en los siguientes términos:

1. Al Procurador Federal:
 - Unidad de Contraloría Interna
 - Unidad de Comunicación Social
 - Dirección General de Delegaciones
2. A la Subprocuraduría de Servicios al Consumidor:
 - Dirección General de Quejas, Conciliación y Arbitraje
 - Dirección General de Resoluciones Administrativas
 - Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario
3. A la Subprocuraduría de Organización de Consumidores:
 - Dirección General de Promoción y Organización de Consumidores
 - Dirección General de Capacitación de Consumidores
4. A la Subprocuraduría de Inspección y Vigilancia:
 - Dirección General de Inspección y Vigilancia
 - Dirección General de Estudios y Proyectos

5. A la Subprocuraduría Jurídica:

- Dirección General de Asuntos Jurídicos
- Dirección General de Contratos de Adhesión
- Dirección General de Apoyo Técnico

6. A la Coordinación General de Administración:

- Dirección General de Organización
- Dirección General de Administración
- Dirección General de Informática

Asimismo, la Procuraduría cuenta con directores de área, subdirectores, jefes de departamento, subjefes de mesa, conciliadores, secretarios arbitrales, dictaminadores, inspectores, verificadores, ejecutores de sanciones, notificadores, peritos, promotores, instructores, y demás personal técnico y administrativo que determine el Procurador, con base en el presupuesto.

Para efectos de acción, coordinación, control, seguimiento y evaluación de acciones, las unidades y direcciones generales se adscriben a la Subprocuraduría respectiva o a la Coordinación General de Administración, mediante acuerdos que dicta el Procurador, los cuales son publicados en el Diario Oficial de la Federación, sin perjuicio de que algunas pudieran depender directamente de dicho servidor público.

La Procuraduría cuenta con las unidades que a nivel nacional, requiere el despacho de las atribuciones de la misma,

las cuales tienen conciliadores, secretarios arbitrales, dictaminadores, inspectores, verificadores, ejecutores de sanciones, notificadores, peritos, promotores e instructores.

En cuanto a la estructura orgánica de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, se encuentra de la siguiente forma:

1. Dirección General

- Dirección de Area de Asistencia al Inquilino
- Departamento de Trámite y Apoyo Administrativo

2. Dirección de Area Técnica

- Departamento de Conciliación
- Departamento de Excepciones, Defensas y Cumplimiento de Convenio

A continuación se explicará en forma breve, las funciones que se realizan en las direcciones y departamentos que integran a la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.

Dirección General. Tendrá las siguientes atribuciones: llevar a cabo los programas a su cargo, colaborar con otras dependencias, formular dictámenes, opiniones y proyectos, -- coordinar actividades con otras unidades de la continuación, dar a conocer los acuerdos y resoluciones emitidos por sus superiores, dar cumplimiento a los ordenamientos que integran el marco jurídico de la Institución, expedir copias cer

tificadas de los expedientes, ordenar la práctica de verificaciones, inspecciones, notificaciones, peritajes, ejecución de sanciones, motivar y fundar las resoluciones que expida la Dirección General de Asuntos Jurídicos, proporcionar asesoría, consulta, orientación gratuita a la población consumidora.

Dirección de Área de Asistencia al Inquilino. Proporcionar consulta, asesoría y orientación a la población inquilinaria, sustanciar el procedimiento en todas sus etapas, remitir a la Dirección General de Resoluciones Administrativas los asuntos en que se infiera una posible violación a efecto de que ésta proceda, vigilar el cumplimiento de los convenios celebrados por las partes, recibir billetes de depósito y en su oportunidad hacer la entrega, y ejercer las atribuciones que le confiere la ley.

Departamento de Asesoría y Recepción. Proporciona la asesoría que corresponde de acuerdo al motivo de la reclamación, y llevar a cabo la recepción de la queja en forma personal o escrita para su trámite.

Departamento de Trámite y Apoyo Administrativo. Este se encargará de proporcionar la fecha para que se lleve a cabo la audiencia de conciliación, así como de realizar las notificaciones, verificaciones y peritajes, emplazamientos.

Dirección de Área Técnica. Se supervisa el trabajo de

los conciliadores en cuanto a la aplicación de la ley en el procedimiento, para un buen funcionamiento.

Departamento de Conciliación. Sustanciará todas las etapas del procedimiento, y dirime las controversias de las partes mediante la conciliación.

Departamento de Excepciones, Defensas y Cumplimientos de Convenio. Se vigilará que se aprueben los convenios celebrados por las partes, motivar y fundar las excepciones y defensas que se promuevan.

Debemos de tomar en cuenta que la dirección de toda estructura orgánica, y en específico ésta, es con la finalidad de que se lleve a cabo su buen funcionamiento y el debido desempeño de sus atribuciones.

2.3. ATRIBUCIONES

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 Federal de Protección al Consumidor.

Sus atribuciones, de manera general pero completa, de acuerdo al artículo 24 de la propia ley, son las siguientes:

1. Representar los intereses de la población consumidora ante toda clase de autoridades administrativas, mediante el ejercicio de las acciones, recursos, trámites, o gestiones que procedan, encaminadas a proteger el interés del consumidor.
2. Representar colectivamente a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales y administrativas, y ante los proveedores.
3. Promover programas de difusión, con la finalidad de que el consumidor tenga conocimiento de sus derechos, de los bienes y servicios que se le ofrecen en el mercado, proporcionando asesoría y orientación.
4. Celebrar convenios con los proveedores y consumidores y sus organizaciones para el logro de los objetivos de esta ley, así como con autoridades federales, estatales, municipales y entidades paraestatales, en beneficio del consumidor.
5. Vigilar y verificar el cumplimiento de precios y tarifas debidamente autorizados, así como el cumplimiento de normas oficiales mexicanas, pesas y medidas para la actividad comercial, instructivos, ga--

rantías, en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización.

6. Procurar la solución entre proveedor y consumidor - conforme al procedimiento establecido por la ley.
7. Denunciar ante las autoridades competentes los hechos que puedan ser constitutivos de delito, así como los actos que constituyan violaciones administrativas que afecten los intereses de los consumidores.
8. Proporcionar asesoría gratuita y la satisfacción de los derechos de los consumidores.

El desarrollo cotidiano de las atribuciones antes mencionadas, ha sido la clave para que la sociedad encuentre en la Institución un adecuado mecanismo de justicia que interviene de manera rápida, gratuita y eficaz para dar pronto arreglo a los conflictos originados en la diaria actividad comercial.

2.4. COMPETENCIA ANTERIOR A LAS REFORMAS

De gran beneficio ha sido para la población arrendatario del Distrito Federal la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que desde 1985 que fue cuando el Congreso de la

Unión le confirió estas facultades, la Institución ha venido dando cabal cumplimiento a las mismas.

La intervención de la Institución en esta materia, ha sido una medida de carácter meramente político, económico y social, ya que el problema del arrendamiento en 1985, en el Distrito Federal era demaciadamente agudo, presentándose el grave problema de la vivienda que demandaba la población, -- consecuencia de los siguientes factores que se presentaban: el crecimiento acelerado de la población, la mala distribución de la población, mala distribución de la riqueza, bajo nivel de ingresos de la población en general, la escasez de la vivienda para arrendamiento y el alto costo de las rentas.

La Dirección General de Arrendamiento, en un principio se encargaba de resolver algunos problemas derivados del -- arrendamiento, y como motivos principales se destacaban: no se respetaba el incremento legal, no se respetaba el derecho del tanto, el incumplimiento en los servicios, y la prórroga del contrato ante la gran demanda de exigencias de la población por ver resueltos sus problemas en esta materia y con -- el devenir del tiempo, esta Dirección se vio precisada a perfeccionar jurídica y técnicamente sus motivos de reclamación, de los cuales señalamos los siguientes: negación a la entrega del contrato, cobro indebido, no se respeta el derecho -- del tanto, prórroga en los contratos, contrato que no reúne los requisitos de ley, no se respeta el derecho preferencia

a los arrendatarios a la nueva contratación, negación a la entrega del contrato y otros documentos. Son éstos algunos de los problemas que resuelve satisfactoriamente la Institución entre las partes, mediante el procedimiento conciliador, fungiendo como amigable componedor o como árbitro, así como aprobar los convenios en donde se obliguen las partes voluntariamente a su cumplimiento.

Tomando en cuenta el alto grado de la problemática del arrendamiento se reformaron algunas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y desde luego la Ley Federal de Protección al Consumidor, y algunas otras disposiciones que se relacionan con el arrendamiento.

Con las reformas antes señaladas se precisan los derechos de los inquilinos, otorgándoles el carácter de orden público, e interés social e irrenunciables, haciendo con esto más justas las relaciones jurídicas entre arrendador y arrendatario.

Es preciso señalar que anterior a las reformas, la materia de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación se encontraban reguladas por el derecho privado, y a partir de las reformas y adiciones pasaron a ser normas de orden público e interés social, tomando parte el órgano del Estado encargado de vigilar y tutelar los derechos de los arrendatarios.

Podemos decir que con esta reforma, la relación jurídica nacida del arrendamiento se transforma en tripartita al tomar parte el Estado, quién con equidad y justicia regula la relación que existe entre arrendador y arrendatario, otorgando facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor interviniendo como amigable componedor o árbitro mediante la vía de la concertación, asimismo la Procuraduría tiene la facultad de aprobar los convenios o las disposiciones dictadas en el laudo que las partes celebran en el arbitraje, o en el convenio y para el caso de no cumplirse éste, voluntariamente en cualquiera de los procedimientos antes mencionados, se deberá acudir a los tribunales jurisdiccionales para que se lleve a cabo el mandamiento de ejecución.

2.5. CONCEPTO DE CONSUMIDOR

Existen en la doctrina pocos conceptos respecto al consumidor, sin embargo las opiniones que se hacen al respecto han sido variadas así como muy criticadas en cuanto a su esencia y aplicación en la práctica, al respecto enunciaremos algunas de éstas:

Para el autor Sánchez Cordero, el término de consumidor indica diversas situaciones contractuales, concluyendo que no únicamente es consumidor quien contrata para su utiliza--

ción personal bienes o servicios, opinando que: "el consumidor es la terminación en el proceso de producción y del mercado. La relación que se intenta normar es precisamente la existente entre comerciante y consumidor en particular", -- agregando: "La fórmula empleada es consecuentemente defectuosa porque desvirtúa la idea misma de consumidor; lo que se intenta proteger es a la persona privada que se procure un bien o servicio para uso personal..." (7)

El maestro Barrera Graf critica el concepto legal diciendo: "evidentemente, ésta no es una definición, ni desde el punto de vista lógico ni jurídico". Lógicamente, carece de las dos notas que deben caracterizar a toda definición; -- no hay un género próximo al de consumidor en el que pueda -- subsumirse o incluirse este concepto, y tampoco existe una -- diferencia específica del consumidor con otras personas que realicen la misma actividad, o sea, "la adquisición, uso o disfrute de bienes o servicios..." (8)

Como puede apreciarse las definiciones resultan del todo criticables al precisar el concepto de consumidor, ya que si se estuviera en el caso de celebrar un contrato de compra venta, mismo que está regulado por el Derecho Privado, en és

-
- (7) Sánchez Cordero Dávila, Jorge. La protección del consumidor en el Derecho Positivo Mexicano, No. 27, Ed. Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Ed. UNAM, México, septiembre-diciembre, 1976, p. 393.
- (8) Barrera Graf, Jorge. Anuario del Departamento de Derecho de la -- Universidad Iberoamericana, No. 8, julio de 1976, p. 198.

te también se adquiere o se contrata el uso y disfrute de un bien, en este caso la figura sería de consumidor, lo que se trata de precisar es en qué casos se es consumidor y cuáles no.

En la relación económica de producción y consumo intervienen dos partes, el proveedor y el consumidor, siendo este último el sujeto que obtendrá del primero, satisfactorios para sus necesidades económicas.

El consumidor es la parte débil de la relación pues está sujeto al alza desmesurada de precios, a la baja calidad de los productos ofrecidos, al fenómeno inflacionario, al -- ataque constante de la publicidad engañosa, creándose en él un sinnfn de necesidades superfluas.

La palabra consumidor, consumir, proviene del latín: -- consumere que consume la persona que compra, consume o usa -- un género de comercio, también los del comercio clandestino, consumidores de drogas. (9)

Por lo que es de precisarse que la definición que contempla el artículo 2º de la ley de referencia, respecto al -- consumidor, establece; para los efectos de esta ley se entiende por:

I. "Consumidor: la persona física o moral que adquiere,

(9) Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Ed. Selecciones del Reader's Digest, 4a. ed., México, 1988, Tomo III, p. 860.

realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. No es consumidor quien adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros". (10)

La anterior definición hace mención a qué personas se les considera como consumidores y a quiénes no, sin embargo en la práctica administrativa pueden ser consumidores no sólo las personas físicas o las morales, sino también las unidades económicas sin personalidad jurídica, e inclusive el mismo Estado a través de sus dependencias puede colocarse en la situación de consumidor, y como tal está en la posibilidad de que se le lesionen sus derechos por un proveedor de bienes y servicios.

Respecto al destino de los bienes o servicios que adquiere el consumidor se deja abierta la posibilidad de considerarse con el carácter de consumidor no sólo al que adquiere los mismos con el fin de utilizarlos o disfrutarlos para satisfacer necesidades básicas o para finalidades de uso o disfrute inmediato, sino también se comprenden a las personas que adquieren en los bienes o servicios con finalidades de intermediación lucrativa: tendrá el carácter de consumidor, además del individuo que adquiere satisfactores para cu

(10) Ley Federal de Protección al Consumidor, 20a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1993, p. 3.

brir sus necesidades de vestido y alimento, la persona física o moral que se dedica a fabricar o distribuir prendas de vestir o alimentos, quedando tutelada por la ley, pues será consumidor de sus proveedores de materia prima.

Tomando en consideración las críticas que se le han hecho al concepto de consumidor, desde mi punto de vista, consumidor, es la persona física o moral que adquiere o contrata para su utilidad particular, los productos o servicios -- que se ofrecen al público en general, formando parte de una relación comercial, derivada de los contratos regidos por -- los principios del Derecho Social protector de los consumidores. Asimismo es ante todo, quien contrata dicho bien o servicio, con la finalidad de utilizarlo para su propio beneficio.

Sometiendo a la consideración del lector el siguiente concepto que propongo: consumidor es la persona física o moral que contrata o adquiere bienes, productos o servicios -- que se ofrecen en el comercio para su beneficio, formando -- parte de una relación comercial, derivada de los contratos -- regidos por la ley de la materia con la finalidad de satisfacer sus necesidades, ofrecidas al público en general.

Entendiendo por este concepto a las personas que reuniendo las características anteriores, además, se encuentran en una situación de evidente desventaja económica o de inferioridad en comparación de su contra parte. De ninguna mane

ra, podrá ser considerado consumidor a quien no celebre algún contrato comprendido en las disposiciones de esta ley.

2.6. DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

En una sociedad como la nuestra, que se caracteriza por la existencia de grandes desequilibrios económicos y sociales, nada hay más importante que asegurar, en el marco de las instituciones jurídicas, el derecho a la vida. Este es el propósito fundamental del derecho social mexicano, ya que las libertades del individuo no tienen eficacia cuando en la sociedad se carece de las condiciones necesarias para que todos los hombres las ejerciten con igualdad.

Nuestra Constitución pretende a través de las garantías sociales, el ejercicio efectivo de los derechos humanos, por lo que ha sido indispensable expedir diversas normas tutelares a través de distintas épocas, para asegurar las relaciones entre las clases y los grupos sociales.

En la iniciativa de ley, se le consignó a la Ley Federal de Protección al Consumidor, la nueva naturaleza social al recoger preceptos que se encontraban dispersos en las leyes civiles y mercantiles, en un solo ordenamiento, elevándolo al rango de Derecho Social, estableciendo normas irrenun-

ciables para los ciudadanos mexicanos en su carácter de consumidores, creándose una nueva estructura jurídica tendiente a corregir las desigualdades que se propician en las relaciones de mercado, regulando aspectos que afectaban los intereses del consumidor.

En nuestra sociedad ha sido necesario crear mecanismos tendientes a corregir las desigualdades que se propician en las relaciones de mercado, modificando patrones de consumo - de bienes no necesarios, orientar y enseñar a los consumidores sobre qué deben consumir, y evitar adquisiciones innecesarias que repercuten negativamente en el bienestar general.

En el desarrollo cotidiano de las funciones o atribuciones antes mencionadas, es en donde se precisan los derechos de los consumidores en cuanto a la adquisición de bienes y servicios, siendo estas funciones clave para que la sociedad encuentre en la institución un adecuado mecanismo de justicia, que interviene de manera rápida, gratuita y eficaz para dar pronto arreglo a los conflictos originados en la diaria actividad económica, al respecto mencionaremos los de más importancia:

A) La Procuraduría, busca a través del contacto directo y permanente con el público, conocer sus principales problemas en materia de consumo a nivel nacional, a fin de evitar actividades encaminadas a lesionar sus intereses, derechos y su patrimonio, teniendo como objetivo principal no sólo es -

de resarcir derechos infringidos, sino prevenir al consumidor en la defensa de sus intereses, es por eso que la institución ha agrupado sus servicios en tres puntos de acción:

- Las acciones de carácter preventivo, van desde la aprobación y registro de los contratos de adhesión hasta la celebración de convenios con las empresas de mayor número de quejas tienen ante la institución.

- Las acciones de concertación comprenden prácticamente las actividades de recepción de quejas y conciliación, toda vez que se procura mediante la celebración de audiencias de conciliación avenir los intereses de consumidores y proveedores.

- Las acciones de carácter resolutivo, se puede mencionar que son aquéllas que dan por terminado el procedimiento administrativo, con la emisión de un laudo arbitral o una resolución administrativa.

B) La Procuraduría, preserva el derecho de selección y compra de un bien o servicio, imponiendo la obligación de que los artículos de consumo ostenten el precio, garantía, y las características de advertir de la peligrosidad por naturaleza o manejo del producto, asimismo la entidad castiga el alza de precios no autorizados imponiendo las sanciones correspondientes, el acaparamiento de productos básicos y el fraude en detrimento de la economía del consumidor.

C) Con la finalidad de que el consumidor tenga conocimiento de todas las formas en que puedan verse afectados sus derechos, la institución tiene la tarea de organizarlos y capacitarlos para la defensa de sus intereses y denuncien las irregularidades de los comerciantes y proveedores, pretendiendo que los consumidores actúen de manera conjunta en la defensa de sus propios intereses.

D) La Procuraduría para llevar a efecto lo anterior, cuenta con toda una red de delegaciones dentro del Distrito Federal, como en todos y cada uno de los Estados, así como en los sitios de mayor interés turístico, las cuales constituyen un sistema operativo.

Por otra parte, los aspectos de difusión, fundamentales para la consecución de sus fines, se planean y ponen en práctica a través de la Unidad de Comunicación Social de la propia dependencia y del Instituto Nacional del Consumidor. Los medios más comunes y que se ponen en práctica para proteger y orientar a la población con los anuncios radiofónicos, televisivos y periodísticos, materiales audiovisuales, carteles, folletos, y algunas revistas. En este contexto, la Procuraduría Federal del Consumidor nace y se conforma como el órgano ejecutor de los principios de un ordenamiento, la Ley Federal de Protección al Consumidor, que bajo los lineamientos del derecho social, imparte una justicia basada en la búsqueda constante de equilibrio y en el respeto a quienes -

han hecho del comercio y la industria una profesión noble y respetable, con esta intención social, sin duda excede la exclusiva función de impartición de justicia en el ámbito económico y comercial, la institución se proyecta hacia la búsqueda incansable de la protección de los derechos humanos.

CAPITULO TERCERO

LAS REFORMAS SUSTANTIVAS EN EL ARRENDAMIENTO PARA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA CONSIDERACIÓN DE SU CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO

De acuerdo a las características de orden público así como al interés social que la ley le ha atribuido al arrendamiento de inmuebles para casa-habitación en el Distrito Federal, se hará un estudio por separado de cada una de éstas, con la finalidad de comprender lo que el legislador establece al precisar este conjunto de características a tales disposiciones.

Ahora bien, se analizará el concepto de orden público de acuerdo a diversos criterios que la doctrina establece, además de que el Código Civil para el Distrito Federal hace mención en sus disposiciones y que serán motivo de nuestro estudio más adelante, mientras tanto señalamos que:

Para Mancini "el orden público depende exclusivamente de la voluntad del Estado y comprende todas las leyes necesarias para proteger al Estado de sus enemigos interiores y exteriores, los principios superiores de la moral humana y so-

cial, las buenas costumbres, los derechos primitivos inherentes a la naturaleza humana, y social y las libertades a las cuales ni las instituciones positivas ni ningún gobierno, ni los actos de la voluntad humana podrían aportar derogaciones válidas y obligatorias para esos estados y el orden económico". (1)

Para Roberto Martínez Ruiz, "el orden público, es algo autónomo, distinto y superior a una mera calidad adjetiva de ciertas normas del derecho, son los principios inspiradores de la organización del Estado y de su familia, que de acuerdo al orden moral y buenas costumbres, aseguran la realización de los valores humanos fundamentales". (2)

Para Baudry Lacantiniere nos dice: "el orden público es el conjunto de ideas políticas, morales, económicas y religiosas, a las cuales una sociedad estima ligada su existencia". (3)

"El orden público si bien es cierto que la estimación del orden público en principio corresponde al legislador al dictar una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores apreciar su existencia en los casos concretos que se le sometan pa

-
- (1) Burgoa Orihuela, Ignacio. El juicio de amparo, Ed. Porrúa, S.A., 10a. ed., México, 1980, p. 723.
- (2) Martínez Ruiz, Roberto. El orden público y sus características, - Revista de la Ley, Buenos Aires, Argentina, 23 de septiembre de -- 1958, p. 1.
- (3) Aftallon, Enrique. Introducción al Derecho, Nociones Preliminares Teoría General Jurídica e Historia de las Ideas, Ed. La Ley, Buenos Aires, Argentina, 7a. ed., p. 485.

ra su resolución. Resulta pues indudable que los jueces, en casos determinados, -- puedan calificar y estimar la existencia del orden público, con relación a una ley, y no podían declarar éstos, que no siendo ya aplicable una ley, en los conceptos que la informaron por cuestión de orden público conserva aún ese carácter y que subsisten sus finalidades".

Apéndice 1975, 8a. Parte, Pleno y Salas, Tesis 130, p. 222.

Ahora bien, por lo que corresponde al interés social el maestro Burgoa señala: "el orden social genérico implica un sistema, arreglo o composición de la preservación de la colectividad misma o a la tutela de sus componentes individuales. De tal forma que el Estado puede intervenir en la regulación de la sociedad en su conjunto y en la regulación de sus componentes como entes individuales, todo ello formando el orden social genérico de tal forma que se habla de un orden social público y de un orden social privado, siendo objeto de este análisis el primero de ellos. En este orden de ideas, orden social público es el arreglo, sistematización o composición de la vida social con vista a una determinada finalidad de satisfacer una necesidad colectiva, a procurar un bienestar público a impedir un mal al conglomerado humano. -- Por el contrario, el orden social sería específicamente privado, cuando el arreglo, sistematización o composición de la vida social, se establezca con el propósito directo o inmediato de preservar, bajo diversos aspectos, a los miembros --

singulares de la sociedad, evitándoles un mal, procurándoles un bien o satisfaciéndoles una necesidad, mediante una adecuada regulación de sus particulares derechos e intereses.⁽⁴⁾

De acuerdo a las anteriores definiciones de orden público e interés social; podemos concluir que la sociedad está integrada por seres humanos con diversos intereses y necesidades y para poder lograr una coordinación de ideas, es necesario que se faculte al Estado de poder y representación para que éste, mediante lineamientos debidamente establecidos conformen el orden público, y de las necesidades que nacen de una Sociedad se determinará el interés social.

Es por ello que retomando el problema de arrendamiento al que nos hemos referido, son los inquilinos de casa-habitación en el Distrito Federal quienes conforman la sociedad -- afectada en este sentido, y de las exigencias a sus necesidades hacen que se transforme el contrato de habitación de Derecho Privado a Derecho Público e interés social, toda vez que dentro de la jerarquía de los ordenamientos legales es de superior interés general, el de armonizar por parte del Estado y poner encima de los derechos individuales y privadas los del orden público e interés social, para garantizar el derecho de los ciudadanos vistos como entes sociales.

Las disposiciones a que nos referimos son las conteni-

(4) Burgoa Orihuela, Ignacio. El juicio de amparo, Ed. Porrúa, S.A., 6a. ed., México, 1968, p. 969.

das en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1935, siendo éstas antecedentes de las cuales será motivo para nuestro estudio. Estas reformas se referían al Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, quedando como nuevo título "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

Disposiciones que se les daba la característica de orden público e interés social, ahora bien refiriéndonos a las modificaciones al respecto, publicadas en el Diario Oficial de la Federación la fecha 21 de julio de 1993, analizaremos disposición por disposición y a continuación señalamos:

"Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta". (Disposición anterior).

"Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Esta disposición a diferencia de la anterior, señalaba que todas las disposiciones de este capítulo eran de orden público e interés social, y con la modificación actual esta-

blece tales características específicamente a cuatro disposiciones, como anteriormente se señalaba, sin existir modificación alguna en cuanto a su esencia; mismas que señalaremos a continuación.

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

"Art. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

"Art. 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Igualmente - el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de -- contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

"Art. 2448-H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos es

tablecidos en las leyes. Con exclusión de cualquier otra -- persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascen-- dientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendata-- rio fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones - de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuan-- do hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en - vida del arrendatario. No es aplicable lo dispuesto en el - párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante - que no sea la situación prevista en este artículo".

Es, de suma importancia el recalcar la voluntad del le-- gislador al otorgarles a las disposiciones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el rango de or-- den público e interés social, ya que se desprende que el or-- den público es la intervención que realiza el Estado para la creación de aquellas disposiciones imperativas que regulen - las relaciones entre los particulares haciendo a un lado la autonomía de la voluntad de las partes para resguardar el in-- terés superior de la colectividad, impedir un mal a la misma y procurar el bien común, asimismo, traduciéndose el interés social en cualquier hecho, acto o situación de los cuales la sociedad o parte de la misma pueda obtener un provecho o evi-- tarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos previ-- niéndose o lográndose un bien común.

Estas disposiciones son el resultado de una mayor pro--

tección a los inquilinos por ser derechos irrenunciables y - del resultado de su aplicación, se ha logrado la equidad y - justicia en las relaciones que existen entre el arrendador y arrendatario.

Toda reforma es necesaria cuando las condiciones sociales de la vida y que ciertos momentos se presenta, imponen - la necesidad de renovar la legislación, y en efecto el Derecho, debe adecuarse a las necesidades presentes y cambios so ciales que los pueblos experimentan, y no permanecer al margen de éstas, ya que las normas que de él emanan deberán armonizar la vida de las comunidades.

3.2. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA PRÓRROGA LEGAL

La prórroga legal, consiste en la continuidad en el uso, goce y disfrute de la localidad arrendada, siempre y cuando se reúnan los requisitos que establecían las reformas que en traron en vigor en el año de 1985, mismas que sin ellas no - podría darse al arrendatario dicho derecho, las cuales son: pedir ante la autoridad judicial competente la prórroga le-- gal antes del vencimiento del contrato y además de encontrar se al corriente en el pago de las pensiones de renta en el - momento de solicitar la citada prórroga, siendo estos requi- sitos sine quanon ya que faltando alguno de los mismos no --

prosperaría dicha prórroga haciendo hincapié que de acuerdo a las reformas que se dieron el 23 de julio de 1993, se derogó este derecho de orden público, interés social e irrenunciable.

"El Art. 2448-C. Anterior a las modificaciones actuales señalaba: la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación fuera de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Ahora, el "Art. 2448-C establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas designadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario".

Al respecto comentaré que esta disposición en relación a la anterior, le restringe derechos al arrendatario, tal es el derecho a solicitar la prórroga del contrato hasta por -- dos años más, siempre y cuando el inquilino se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, ahora este derecho desaparece, quedando en forma potestativa para ambas partes y -- con cierta ventaja para el arrendador ya que básicamente dependerá de él si se continúa o no con el arrendamiento, y -- quizás sin tomar en consideración que el arrendatario cumpla

con sus obligaciones como tal, y por lo tanto quedando en -- desventaja, al respecto me permito señalar las siguientes jurisprudencias:

"Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habita ción. Oportunidad de hacer valer la prórroga del contrato - de (reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federa - ción del 7 de febrero de 1985). Si bien es cierto que en -- términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposicio - nes relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la - frase "a voluntad del arrendatario..", no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de relacionar la prórro ga del contrato de arrendamiento, sino tan sólo que queda al libre albedrío reclamar o no, pero si lo hace, deberá ejerci tarla oportunamente, antes de que concluya el plazo de dura - ción".

Informe 1989, 3a. parte, 1er. Tribunal Colegiado en Ma - teria Civil del Primer Circuito, Tesis I, p. 211.

"Arrendamiento prórroga del contrato de.- El artículo - 2485 del Código Civil del Distrito Federal, dispone que ven - cido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquil i no, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determina - do".

Apéndice 1988, 2da. parte, Salas, volúmen 1, Tesis 234.
p. 426.

Apéndice 1985, 4ta. parte, Tercera Sala, Tesis 66, p. -
166.

Apéndice 1975, 4ta. parte, Tercera Sala, Tesis 83, p. -
276.

Apéndice al Tomo CXVIII (1954), Tesis 129, p. 290.

Apéndice al Tomo XCII (1958), Tesis 131, p. 199.

Por lo tanto una vez vencido el término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá de proceder a la desocupación de la finca arrendada, toda vez que así lo establece el artículo 2448-C al limitar el derecho de prorrogar y por ende a permanecer en el inmueble y en consecuencia se afecta el orden público, al limitar los derechos irrenunciables del inquilino en razón de que desaparece la normatividad que los regía, quedando al arbitrio de las partes decidir sobre la continuidad del contrato incluyendo el fijar libremente el incremento en la renta, y en consecuencia se provocará una relación inequitativa para el inquilino; por lo que considero que el legislador debió haber reducido por lo menos a un año la prórroga legal, toda vez que es un derecho irrenunciable al arrendatario que no debió haber desaparecido, ya que con ello se lesionan los intereses y en consecuencia se le despoja de un derecho.

3.3. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA TÁCITA RECONDUCCIÓN

La tácita reconducción del contrato de arrendamiento és ta opera cuando el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, llega a su término de duración y el arrendador no se opone a la continuidad por parte del arrendatario en el uso, goce y disfrute de la localidad arrendada, por lo tanto cuando opera esta figura jurídica el contrato de arrendamiento se vuelve por tiempo indeterminado, sin embargo también la ley prevé un término en el cual el arrendador puede oponerse a la tácita reconducción, siendo este término de 15 días comunes a partir del vencimiento del contrato, ya que si no lo hace dentro de dicho término, pierde su derecho a ejercitar la demanda de terminación de contrato.

Si el arrendamiento no se celebró por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de las partes con previo aviso a la otra parte con 15 días de anticipación cuando la finca o localidad arrendada fuere destinada para casa-habitación.

En el supuesto que el contrato de arrendamiento haya concluido y el arrendatario permanece en el uso y goce de la cosa, se entiende que hay tácita reconducción, estando sujeto el contrato a las mismas condiciones que el anterior, pre vias modificaciones en cuanto al pago de la renta, al respec

to señalaré la siguiente jurisprudencia que hace distinción entre la tácita reconducción y la prórroga legal:

"Aun cuando la prórroga y tácita reconducción de los -- contratos de arrendamiento tienen de común que el contrato -- prorrogado o reconducto sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables di -- ferencias que los distinguen; la prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus -- rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el -- arrendador, o en caso de negativa de éste, demandársele judi -- cialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, es -- to es, tiene un plazo fijo; en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario; simplemente se rea -- liza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino -- continúe en el uso y disfrute de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolonga -- ción del contrato con la modificación legal de ser por tiem -- po indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del con -- trato reconducto".

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXXVII, p. 28, A.D. -- 4892/59 Josefa Mena de Castro, Unanimidad de 4 votos.

Tesis relacionadas, Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, -- Vol. I, pp. 441-442.

Ahora bien, con las modificaciones actuales, que se hicieron al artículo 2448-C del Código Civil establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario salvo pacto en contrario; con esta reforma considero que se está dando un derecho protectionista al arrendador toda vez que es potestativo el señalar la duración del contrato así como el monto de la renta por lo que se restringe por ende un derecho que anterior a estas reformas era de orden público e interés social, y por lo tanto irrenunciable, dejando desprotegida a la población económica más débil que es la población arrendataria.

3.4. MODIFICACIÓN EN CUANTO AL DERECHO DEL TANTO

En cuanto hace al derecho del tanto, haremos referencia a las reformas de 1985, en donde se les da la característica de ser una disposición de orden público, interés social e irrenunciables, analizando cada una de sus fracciones y al mismo tiempo se estudiará en forma comparativa a las actuales reformas, con la finalidad de precisar las actuales modificaciones.

El artículo 2448-1. Establecía: "para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el -

pago de la renta tendrá el derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". (Derogado).

Actualmente el "Art. 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios tendrán derecho de ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos: (éstos se señalarán más adelante).

La primera disposición, se refería a dos tipos de derechos; el derecho de preferencia y al derecho del tanto, el primero se refería al derecho que tiene el inquilino de ser preferido por el arrendador para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento frente a cualquier otro interesado que quisiera arrendar, siempre y cuando se encontrara al corriente en el pago de sus rentas; y el derecho del tanto que se refería al deseo del propietario de querer vender la finca arrendada, con preferencia al inquilino siempre que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, frente a cualquier otro interesado que lo quisiera adquirir.

Actualmente se suprime en favor del inquilino el requisito de encontrarse al corriente en el pago de la renta, haciendo mención que se tendrá un derecho de preferencia siem-

pre que cumpla con los requisitos de las fracciones a continuación:

I. "En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta";

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

II. "El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta".

En relación a esta fracción, señalo la siguiente jurisprudencia:

"El ejercicio del derecho del tanto establecido en el artículo 2448 del Código Civil, de ninguna manera excluye a quien lo ejercita. La obligación que tiene de justificar debidamente que pagará el precio señalado y dentro del plazo legal, de conformidad con el artículo 2306 del propio Código Civil".

Amparo directo 162/88 s/n, 15 de febrero de 1988. Unanimitad de votos. Ponente: Ignacio H. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambríz Landa. Informe 1988, 3ra. Parte, 2do. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoría 8, pp. 264-265.

La modificación de esta fracción en relación a la anterior establecía, la voluntad de ejercitar el derecho del tanto al arrendador, ahora se establece como el derecho de preferencia, y se le exige al arrendatario exhiba la cantidad solicitada para la adquisición del bien.

Art. 2448-K.- "Si varios arrendatarios hiciesen uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble, y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II -- del artículo anterior, salvo convenio en contrario".

III. "En caso de que el arrendador cambie cualquiera -- de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará -- obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decre -- miento del mismo sea de más de diez por ciento";

IV. "Tratándose de bienes sujetos al régimen de propie-

dad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia, y...

Respecto a los siguientes numerales no hubo modificación alguna.

V. "Establecía anteriormente que: los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta".

VI. "La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho".

Esta fracción en relación a la anterior es completamente innovadora ya que las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario quedan debidamente equilibradas, procurando los derechos de ambas partes.

VII. "La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabili-

dad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. En caso de que el arrendatario del aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho (derogado).

Esta fracción quedó derogada, sin embargo tampoco significa que se le excluya al notario del todo ya que al celebrarse una compra-venta tendrá que tomar parte sin necesidad de que se haga mención a su participación, así como lo señala la fracción V ahora vigente, la cual otorga derechos al arrendatario para hacerlos valer para el caso de incumplimiento por parte del arrendador en caso de que la compra-venta se realice en contravención a lo establecido por esta disposición.

Diversas son las modificaciones y adiciones innovadoras a este precepto, que obligan al propietario del bien inmueble arrendado para habitación a seguir un procedimiento fehaciente que garantiza el ejercicio del derecho de preferencia del inquilino, para adquirir prioritariamente ante cualquier tercero, y con ello se preservan sus derechos irrenunciables y el carácter de orden público e interés social, considerando que este precepto se modificó en forma equitativa para las partes quedando debidamente determinados sus derechos.

3.5. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA FORMA

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. Nombres del arrendador y arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
4. El monto de la renta.
5. La garantía, en su caso.
6. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
7. El término del contrato.
8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Respecto a esta disposición podemos comentar que esencialmente sigue siendo de orden público e interés social, toda vez que no se derogó ni se modificó, con la salvedad como ya lo comenté anteriormente que en cuanto al monto de la renta, la frase de la fracción IV: "el monto de la renta". Al -

3.5. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA FORMA

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. Nombres del arrendador y arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
4. El monto de la renta.
5. La garantía, en su caso.
6. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
7. El término del contrato.
8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Respecto a esta disposición podemos comentar que esencialmente sigue siendo de orden público e interés social, toda vez que no se derogó ni se modificó, con la salvedad como ya lo comenté anteriormente que en cuanto al monto de la renta, la frase de la fracción IV: "el monto de la renta". Al -

señalar el legislador que quedaba derogada la disposición -- normativa del artículo 2448-D, está dejando la facultad para que el arrendador imponga al arrendatario en forma potestativa el precio de la localidad por su uso, goce y disfrute en forma mensual, dejando desprotegido al arrendatario por lo que considero que debió haber establecido el legislador un mínimo y un máximo para el aumento en la renta.

En cuanto a las modificaciones que se hicieron en las nuevas reformas de arrendamiento de julio de 1993, respecto al artículo 2448-C. También está dejando en forma ambigua el término de duración de contrato de arrendamiento toda vez que al establecer la frase: "salvo convenio en contrario". Está dejando al libre arbitrio del arrendador el establecer el término de duración del contrato, lo que considero injusto en virtud de que ya no obliga al arrendador a que el contrato sea necesariamente por un año forzoso para ambas partes, por lo que considero que ya no hay equilibrio social y debería legislarse al respecto de establecer un término cierto pero obligatorio para ambas partes y que éste, fuera de orden público para que asimismo estableciera la obligatoriedad de las partes tomando en consideración un principio de derecho que establecen los contratos que es el acuerdo de voluntades de dos o más personas y no dejarlo en forma potestativa a una sola persona el establecer las características -- del contrato ya que en este supuesto sería no un contrato sino una adhesión.

3.6. MODIFICACIÓN EN CUANTO AL TIEMPO MÍNIMO DE DURACIÓN

Anterior a las reformas, el tiempo mínimo de duración de todo contrato de arrendamiento era de un año forzoso para ambas partes, siendo prorrogable hasta por dos años más, siempre y cuando se estuviera al corriente en el pago de las rentas; lo que significaba que era de orden público irrenunciable y de interés social, y ahora con las reformas, y haciendo referencia al artículo 2448-C nos dice que es de un año forzoso salvo pacto en contrario.

Al respecto podemos comentar, y en relación a la prórroga legal esta disposición queda en forma potestativa para el arrendador el convenir con el arrendatario de su deseo de permitir o no la continuidad en el arrendamiento por un determinado tiempo.

"El artículo 2448-D, establecía: para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

El artículo 2448-D, con las nuevas reformas (ahora derogado), regia el interés económico de la clase inquilinaria al fijar un porcentaje al pago de la renta, y con esto evitar -

el abuso de los arrendadores al requerir una renta excesiva y con las modificaciones actuales no se fija porcentaje alguno, por lo que podemos señalar que esta disposición modifica su característica en cuanto al orden público en razón de que deja al arbitrio del arrendador fijar libremente la renta y en consecuencia provoca una relación inequitativa para el inquilino.

Considero que al respecto el legislador debió adecuar un porcentaje anual al pago de la renta adecuado a las necesidades actuales sin dejarlo al arbitrio del arrendador.

3.7. MODIFICACIÓN EN CUANTO A LA OBLIGATORIEDAD DE TRANSCRIBIR EL ARTÍCULO 2448 CON TODAS SUS LETRAS EN EL CONTRATO

"Artículo 2448-L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

Con las nuevas reformas de arrendamiento el artículo -- 2448-L queda derogado.

De lo anterior puedo comentar que a mi juicio el legislador está transgrediendo nuevamente un derecho inalienable del arrendatario, toda vez que al no establecer las disposiciones del artículo 2448, que antes de las reformas de julio de 1993, eran de orden público, interés social e irrenuncia-

bles siendo que alguna fracción del citado artículo siguen -
siendo de orden público, y que además en ninguna forma se --
ataca o se transgrede algún derecho al arrendador al obligar
a las partes a transcribir íntegramente las disposiciones --
del citado capítulo. Por lo que propongo se deje como se en
contraba antes de las reformas al artículo 2448-L.

CAPITULO CUARTO

LAS REFORMAS ADJETIVAS EN EL ARRENDAMIENTO PARA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1. COMPETENCIA DE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ANTES DE LA REFORMA DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1992

Anterior a las reformas del 24 de diciembre de 1992, la Ley Federal de Protección al Consumidor se regía aún por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, disposiciones reformadas y adicionadas elevadas al rango de orden público, interés social e irrenunciables, que otorgaban a la Procuraduría competencia, facultades y atribuciones para conocer de la materia de arrendamiento inmobiliario, al respecto me permito señalar las disposiciones que determinan su competencia:

"Art. 2º.- Segundo Párrafo: Quedan obligados a esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal. Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación".

"Art. 3 bis.- Para los fines del artículo 2º se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposicio-

nes del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a -- conceder el uso temporal de un inmueble -- destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

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

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

Asimismo y para hacer efectiva la administración de justicia en materia de arrendamiento en el Distrito Federal, -- fueron reformadas y adicionadas diversas disposiciones jurídicas que rigen la materia de arrendamiento inmobiliario, como la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero -- Común del Distrito Federal con el objeto de crear juzgados -- del arrendamiento inmobiliario, el Código Civil, y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las cuales coadyuvan con la Ley Federal de Protección al Consumidor en la protección del inquilino.

En base a los ordenamientos anteriormente mencionados -- la Procuraduría Federal del Consumidor, ejercita su jurisdicción y competencia, como un estímulo a la concordia y armonía de las relaciones entre arrendador y arrendatario, ha --

ciendo posible con ello la intervención como amigable componedor mediante la vía de la concertación, marcando una evolución en los conceptos relativos a las instituciones destinadas a resolver los diferendos derivados de las relaciones contractuales.

La competencia de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en la materia de referencia, resultaba ser extensa, ya que recibía un gran número de quejas de diversas índoles, para lo cual la Institución se vio en la necesidad de precisar cada uno de los motivos más frecuentes de reclamación de la población inquilinaria, de los cuales señalaré algunos de los más comunes: no se respeta el derecho preferencial del arrendatario, no se respeta el derecho del tanto, no se respeta la prórroga de los contratos, negación o la entrega del contrato, cobro indebido, así como algunas otras causas inherentes a la materia de arrendamiento, por lo que fue necesario establecer un motivo común que encuadrara para todos aquellos problemas que derivaran de la relación contractual; no se respetan los términos del contrato, la cual resultaba ser más amplia y se aplicaba con más generalidad a cualquier motivo de reclamación.

Cabe hacer mención que la competencia que ejerce la Procuraduría Federal del Consumidor, se ejerce a través de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, ya que por medio de ésta se va a llevar a cabo el procedimiento concii-

liatorio que va a dirimir las controversias entre las partes, en atención a lo ordenado en el artículo 59 fracción VIII, inciso A de la Ley Federal de Protección al Consumidor, siendo en el procedimiento donde inicia su competencia, el cual y para mayor abundamiento señalaré brevemente:

La Procuraduría proporciona asesoría jurídica, consulta y orientación gratuita a consumidores y arrendatarios sobre el motivo de su reclamación, al respecto ésta deberá presentarse en forma personal o por Oficialía de Partes.

En un término de cinco días el arrendador deberá presentar un informe por escrito sobre los hechos motivo de reclamación; si en éste se establece disposición para satisfacer la queja, y el consumidor está de acuerdo se concluye el trámite.

En caso de no haber llegado las partes a un arreglo, se les citará a una audiencia de conciliación en donde deberán dirimir sus controversias, y de no llegar a un acuerdo, la Procuraduría sugerirá a las partes siempre que estén de acuerdo a que la designen como árbitro.

El juicio arbitral o en amigable composición se fijarán las bases para regir al procedimiento, mismo que será en estricto derecho.

En caso de no haber conciliación ni compromiso arbitral, se hará un estudio del expediente para determinar si existen

o no posibles violaciones a la ley en cuestión; para el caso de no existir violaciones a la misma se dejarán a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que más convenga a sus intereses.

Si existe una posible violación, las partes tendrán un término de diez días hábiles comunes para que rindan pruebas y formulen alegatos; la Procuraduría en un término de diez días hábiles emitirá una resolución administrativa, dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía ordinaria civil.

El procedimiento conciliatorio normalmente concluye en la audiencia de conciliación, llegando las partes a un arreglo satisfactorio el cual se establece mediante un convenio.

Al interpretar conjuntamente los preceptos relativos de la Ley Federal de Protección al Consumidor y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, surgieron en la práctica dudas sobre la ejecutoriedad de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos emitidos por la misma, así como sobre la procedencia de la vía ejecutiva civil cuando la parte a quien correspondía demandar el cumplimiento hubiere celebrado un acto de naturaleza civil, como ocurre en los casos de arrendamiento de vivienda, ello estorbaba no sólo una correcta aplicación del principio de economía procesal, sino también afectaba --

los valores de seguridad jurídica y de pronta impartición de justicia.

En efecto, la Ley Federal de Protección al Consumidor otorga a la Procuraduría, la facultad de aprobar los convenios que las partes celebran en el procedimiento conciliatorio que ante ella se desahoga, pero de hecho, en caso del incumplimiento de ellos, los tribunales se habfan negado, en ocasiones, a despachar sin más, los mandamientos de ejecución que deberfan corresponder. lo que hizo necesario que las disposiciones de ambos ordenamientos se precisaran en el mayor grado posible.

Por otra parte, cuando se llegaba a convenio alguno en el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor y las partes se veían precisadas a ir a juicio, tenían la necesidad de agotar una nueva fase conciliatoria ante el tribunal correspondiente; ello ocasionaba malestar entre los intervinientes, como marcadamente se observa en los casos de controversias entre arrendadores y arrendatarios de casa-habitación en el Distrito Federal, pues a pesar de que las reformas a las normas sobre arrendamiento promovidas por la H. Cámara de Diputados en 1985, señalaban como uno de sus propósitos, facilitar y acelerar la solución de problemas, esto se veía obstaculizado en la realidad por la exigencia legal de desahogar doblemente tales etapas de conciliación. Razón por la que en el año de 1988, se reforma--

ron y adicionaron la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para garantizar la ejecutoriedad de los convenios suscritos ante al Procuraduría y los laudos emitidos por la misma, así mismo para eliminar la fase de la conciliación en los juzgados, cuando la Institución esté tramitando el asunto.

Cabe hacer notar la labor operativa que desde el inicio de estas nuevas atribuciones la Procuraduría ha desarrollado, buscando siempre el respeto de los derechos de los inquilinos mediante el cumplimiento por parte de los arrendadores de las disposiciones de orden público, interés social e irrenunciabiles del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, consagradas en el Código Civil para el Distrito Federal; por todo esto en el año de 1988 en el Programa de Vivienda para ese ejercicio, se designó a la Procuraduría como instancia privilegiada para que mediante la vía de la conciliación resolviera las diferencias entre arrendatarios y arrendadores del Distrito Federal, fortaleciéndose aún más su intervención, y se garantizó su función conciliatoria al reformar la Ley Federal de Protección al Consumidor y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la finalidad de hacer efectiva la ejecutoriedad de los convenios suscritos por las partes ante la Institución y los laudos emitidos por la misma.

De lo anteriormente establecido considero que la compe-

tencia de la Procuraduría de Protección al Consumidor en esta materia, ha quedado precisada en las funciones que al respecto le han sido encomendadas a la Institución, quedando de manifiesto con el número de quejas que día a día se reciben y se resuelven a satisfacción de los arrendatarios del Distrito Federal, quienes le han reconocido sus funciones.

4.2. DELIMITACIÓN A LAS NUEVAS DISPOSICIONES A PARTIR DE LAS REFORMAS DE 1993

Las delimitaciones para la aplicación de la Ley Federal de Protección al Consumidor se encuentran precisadas en sus propias disposiciones.

"Art. 5º.- Quedan exceptuadas de las disposiciones de esta ley, los servicios que se presten en virtud de una relación o contrato de trabajo, los de las instituciones y organizaciones cuya supervisión o vigilancia esté a cargo de las Comisiones Nacionales Bancarias, de Valores o de Seguros y Fianzas; así como los servicios profesionales que no sean de carácter mercantil".

Como es de observarse este artículo determina las excepciones que hace la presente ley para ventilar sobre los servicios que menciona, ya que éstos se encuentran regidos por sus propias disposiciones por lo que este precepto delimita la intervención de la Institución en ciertas áreas.

Asimismo en su articulado se encuentran normas procesales y sustantivas que delimitan su campo de aplicación y - - crean órganos de actuación, fijándoles su competencia y la forma de su funcionamiento, las cuales se incluyen solamente dentro del Distrito Federal como lo es el arrendamiento para habitación, o la prestación de servicios a nivel federal.

Los órganos jurídicos que actúan en forma supletoria -- con la ley de la materia son el Código Civil, el Código Federal de Procedimientos Civiles y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tales disposiciones coadyuvan con la Institución para llevar a cabo un mejor desempeño de sus funciones tutelares.

La limitación para la aplicabilidad de la Ley Federal - de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario para casa-habitación se encuentra limitada para su aplicación al Distrito Federal, sin tomar en cuenta el legislador que el problema del arrendamiento también ha tomado -- gran importancia tanto en las zonas conurbadas de esta ciudad así como en los Estados del país, y que presenta la misma problemática que en el Distrito Federal, por lo que resulta procedente proponer que la competencia de la Institución en esta materia se haga extensiva a nivel nacional, procurando la tutela y protección de los derechos de los inquilinos del interior de la República, siguiendo el procedimiento conciliatorio con apego a las disposiciones jurídicas que rigen para cada estado.

Con estas acciones el gobierno ampliaría su participación en esta materia, participando en la consecución de una política moderna que reconozca la supremacía del Derecho y del orden constitucional como exigencia de la sociedad que promueva una procuración y administración de justicia social benéfica para los inquilinos.

4.3. COMPETENCIA ACTUAL DE LA PROFECO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON MOTIVO DE LAS REFORMAS

Para precisar la competencia actual de la Procuraduría Federal del Consumidor, considero pertinente señalar algunas definiciones que se refieren a la competencia.

Rafael de Pina, dice: "competencia es la potestad de un órgano de jurisdicción para ejercerla en un caso concreto, - llámese objetiva a la fundada en el valor del negocio o en su objetivo funcional cuando es atribuida en atención a la participación asignada al órgano jurisdiccional en cada instancia o en relación a la existencia de los distintos tipos de proceso territorial, cuando se deriva de la situación especial del órgano. Ideonidad reconocida a un órgano de autoridad para dar vida a determinados actos jurídicos". (1)

Jacinto Fraga Viesca dice: "en Derecho Público la competencia puede definirse como una aptitud de obrar de las per-

(1) Pina, Rafael de. Diccionario de Derecho, 10a. ed., Ed. Porrúa, - S.A., México, 1981, p. 162.

sonas físicas. Ellas determinan los límites dentro de los -
cuales han de moverse unos y otros". (2)

Sayaquez Lazo Enrique: "ese principio se aplica incluso a las personas públicas y órganos que pueden ampliar por sí mismos su propia competencia. Es el caso del Estado, que -- por intermedio del órgano legislativo puede extender sus actividades y poderes, e incluso crear nuevas entidades públicas pero al hacerlo se limita a ejercer potestades que le -- atribuyó el constituyente y dentro de los límites establecidos por éste o sea que en definitiva actúa en base a textos expresos". (3)

Integrando las anteriores definiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor, es un estatuto integrado por -- normas federales establecidas en el artículo 73 de la Constitución federal, que desempeña sus atribuciones y funciones -- dentro de su propia esfera como un órgano de autoridad, por lo tanto es la propia ley quien otorga competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para que tenga facultades -- de legislar en materia de arrendamiento inmobiliario para ca sa-habitación en su propia esfera o ámbito.

Asimismo la Ley Federal de Protección al Consumidor, --

-
- (2) Fraga Viesca, Jacinto. Administración pública, Ed. Porrúa, S.A., México, 1983, p. 191.
- (3) Sayaquez Lazo, Enrique. Tratado de Derecho Administrativo, Ed. -- Cárdenas Editor y Distribuidor, Montevideo, 1963, p. 191.

participa en algunos aspectos del Derecho Mercantil, regulando las actividades de compra-venta, funciones que son propias del Código de Comercio, así como en relaciones de naturaleza civil, como en el caso de obligaciones y contratos -- que surgen como consecuencia de las actividades en que se -- realizan actos de comercio cuyo objeto sea la compra-venta o arrendamiento de bienes inmuebles o la prestación de servicios.

Lo anteriormente establecido hace referencia a las facultades y atribuciones que le fueron conferidas a la Institución en base a las reformas del 7 de febrero de 1985, las cuales marcan el inicio de la competencia de la Procuraduría. Ahora bien, por lo que respecta a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, establecen la competencia actual de la Institución, -- así como también reforman diversas disposiciones en relación al arrendamiento inmobiliario para casa-habitación.

Por lo que respecta a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal se reforma el artículo 2448 que a la letra dice:

"Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en -- contrario se tendrá por no puesta".

Anterior a esta reforma se consideraba el Capítulo IV -

del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación del Código Civil para el Distrito Federal que sus disposiciones eran de carácter de orden público, interés social e irrenunciables, y con las actuales reformas quedan especificadas únicamente las antes señaladas.

Las innovaciones a estas disposiciones con apego a las reformas de 1993, determinan que; desaparece la prórroga legal, la duración del contrato será de un año forzoso para ambas partes salvo convenio en contrario, desaparece el tope máximo o mínimo porcentual para fijar el precio de la renta así como el tipo de moneda en que deberá de ser pagada, desaparece el derecho del tanto quedando como derecho preferencial; debiendo el arrendatario al momento de aceptar este derecho, exhibir la cantidad que se le haya exigido al momento de la aceptación de la oferta, el arrendatario tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios al arrendador por incumplimiento en las condiciones establecidas para el caso de haber ejercitado el derecho de preferencia.

La importancia de señalar las reformas del Código Civil vigente para el Distrito Federal, radica en que al tener competencia la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario para casa-habitación, ventila todas las materias contenidas en el Código Civil, actuando en forma recíproca con éste, por lo tanto am-

bos ordenamientos jurídicos coadyuvan para proteger los derechos de los inquilinos.

Por lo que hace a las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor se modifica el siguiente artículo quedando de la siguiente forma:

"Art. 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa-habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley".

Los artículos 64 y 65 de la ley en cuestión, hacen referencia únicamente a la prestación del servicio de tiempo compartido, así como de la venta o preventa de éstos, por lo -- que es de observarse que esta disposición en relación a su -- actual reforma desaparece el segundo párrafo que establecía:

"Asimismo, esta ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación en el Distrito Federal, -- en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como -- proveedor".

La competencia actual de la Procuraduría, al aplicar -- sus reformas y adiciones que se refieren a las publicadas el 21 de julio de 1993, a la ley de la materia y disposiciones conexas del Código Civil en su ámbito de validez territorial, será exclusivamente para el Distrito Federal, asimismo tales

reformas determinan la competencia de la Institución en materia de arrendamiento, ya que al modificarse las disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y el artículo 73 de la ley de referencia, considero que le quitan facultades y atribuciones para ejercer sus funciones en los actos jurídicos relacionados específicamente con los arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación, y sus principios rectores basados en la protección y tutela de los inquilinos quedarán limitados, por lo que sería conveniente que la Procuraduría siguiera ventilando estos asuntos ya que con la eficacia que ha actuado se eleva a la categoría de derecho social el arrendamiento.

Previo a las modificaciones actuales, el procedimiento conciliatorio ya había sido también modificado quedando establecido en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de diciembre de 1992 al respecto lo mencionaré brevemente ya que es el que rige en la actualidad:

La Procuraduría señalará día y hora para la celebración de una audiencia de conciliación que procurará avenir a las partes, la conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por cualquier otro medio idóneo, confirmándose por escrito los compromisos adquiridos.

El arrendador deberá rendir un informe relacionado con los hechos, y para el caso de omitir la presentación del informe o su presencia se le sancionará y se le citará dentro

de los diez días siguientes a una segunda audiencia de conciliación.

Para el caso de que el arrendatario no acuda a la audiencia de conciliación, y no presente dentro de los diez días siguientes justificaciones a su inasistencia, se la tendrá por desistido de su reclamación, y no podrá presentar otra por los mismos hechos.

El conciliador tratará de avenir a las partes, requiriendo los elementos que estime convenientes, como pruebas para acreditar los elementos de la reclamación y del informe.

El conciliador podrá suspender si lo estima pertinente y a instancia de las partes la audiencia hasta en dos ocasiones, reanudándola a los quince días siguientes, levantándose acta de toda audiencia.

Los acuerdos de trámite que emita el conciliador no admitirán recurso alguno, los convenios que celebren las partes serán aprobados por la Procuraduría.

En caso de no haber conciliación, el conciliador exhortará a las partes para que designen como árbitro a la Procuraduría, para solucionar el problema, y para el caso de no aceptar las partes el arbitraje se dejarán a salvo sus derechos.

El procedimiento conciliatorio como se observa es suma-

rísimo sin mayores complicaciones para las partes ya que se basa en una pronta y expedita impartición de justicia.

4.4. REPERCUSIONES SOCIALES CON MOTIVO DE LAS REFORMAS

Se ha hablado en forma reiterada de la importancia que tiene el derecho a la vivienda, y del problema que representa, pero es del conocimiento de todos que el problema de vivienda ha existido desde siempre y por ser un problema tan agudo, ha sido muy lenta su solución, y no solamente las reformas han sido determinantes en los cambios sociales, sino que existen otros factores los que también han repercutido - entre los cuales están:

- El rápido crecimiento demográfico del Distrito Federal.
- Mala distribución de la población.
- Mala distribución de la riqueza.
- El exceso de demanda y poca oferta de vivienda.
- Los bajos ingresos económicos.
- Los aumentos exorbitantes de las rentas.

Estos son los factores más relevantes que han repercutido de manera significativa en nuestro país, y como es del conocimiento de todos el primer factor se ha originado por el alto índice de natalidad, así como la emigración de la pobla

ción rural hacia las grandes ciudades, en este caso México, en busca de trabajo y un mejor nivel de vida, dando origen a esta situación a que se den los demás factores, ya que al -- existir escasez de vivienda dentro del Distrito Federal y en contrándose el costo de ésta por encima de los bajos ingresos económicos, da como resultado la mala distribución de la riqueza y de la población hacia las zonas periféricas de la ciudad, lo que ha originado un grave desequilibrio no sólo social sino también económico.

Los factores antes mencionados han originado que la vivienda se constituya como una necesidad básica, cuya satisfacción viene a condicionar a la alimentación, la salud, la educación y además de ser un factor integrador de la familia por lo que se tomó como un elemento clave en el desarrollo social, a que si bien es cierto la habitación es una de las garantías y derechos de primera necesidad que la Constitución Política señala en su artículo 4º, al establecer que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

A través del tiempo el legislador ha procurado mediante una serie de iniciativas al respecto, dar una solución al -- problema no sólo de la vivienda sino al arrendamiento, lo -- que ha dado origen a una serie de reformas y modificaciones a diversos ordenamientos jurídicos, con la finalidad de esta

blecer un equilibrio entre las partes que integran la relación jurídica de arrendamiento.

La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor ha participado favorablemente al intervenir en la materia de arrendamiento inmobiliario para casa-habitación protegiendo los derechos de la población inquilinaria, ya que al someterse ésta a la competencia de la Institución, y en coadyuvancia con el Código Civil, y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor actúa con todo rigor.

Como se ha observado han sido diversos los factores que han dado origen a la problemática del arrendamiento, lo que ha contribuido a que el legislador proponga diversas modificaciones jurídicas para solucionar el conflicto, lo que ha dado lugar a que éstos repercutan en la sociedad, tal es el caso de las reformas que son motivo de este estudio, y por lo que respecta a las disposiciones al Código Civil, algunas de éstas considero que afectan a la población inquilinaria al dejar de ser de orden público e interés social, las cuales tendían a proteger a la parte débil no precisamente al contratante o a alguien en particular sino a una masa o categoría de personas que celebran un contrato, lo que daba origen a que éstas fueran obligatorias y equitativas para las partes, ahora bien con tales reformas, a la ley en cuestión se ve afectada en su aplicabilidad y a sus principios recto-

res de protección y tutela a la población arrendataria, lo que provoca un desequilibrio en cuanto hace a la justicia social.

Respecto a lo anterior considero que el legislador debió haber perfeccionado los derechos que tutelaban a la población arrendataria, ya que con las actuales reformas le quitan algunos de sus derechos, dejando la potestad al arrendador de convenir a su arbitrio en algunos aspectos de la relación jurídica del arrendamiento, lo que quizás provoque conflictos que ya habfan sido solucionados con anterioridad, y tomar en cuenta la labor que al respecto ha desarrollado la Procuraduría, para que ésta pueda seguir teniendo competencia en arrendamiento, ya que dicha Institución ha sido un elemento clave del desarrollo social.

4.4.1. REPERCUSIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO

El sistema económico actual en nuestro país experimenta un proceso de cambios y transformaciones los cuales han provocado una crisis en el mismo sistema económico, repercutiendo no sólo en este ámbito sino en el social, los cuales perjudican a la sociedad la cual postula crecientes requerimientos y busca soluciones oportunas y eficaces a los problemas que afecta a sus derechos e intereses.

Respecto al estudio de este punto señalaré algunos de -

los factores que intervienen en el sistema económico que han repercutido en el arrendamiento inmobiliario para casa-habitación con motivo de las reformas; es bien sabido por todos que en la actualidad se vive una crisis económica que aqueja a todos los niveles socioeconómicos, lo cual trae como consecuencia la discrepancia entre la capacidad económica del ingreso familiar, y los precios reales que deben pagarse por el arrendamiento, lo que hace referencia al exceso de demanda y la poca oferta de vivienda, las permanentes presiones y los precios exorbitantes de las rentas.

El factor económico reviste una singular importancia -- que es preponderante en la sociedad, ya que de éste depende la posibilidad de satisfacer una necesidad primordial del -- hombre como lo es la posibilidad de adquirir una vivienda, -- lo que resulta difícil en la actualidad a consecuencia de la crisis económica y por el alto costo de éstas y para el caso de tomarla en arrendamiento y que reúna las condiciones de -- habitabilidad el precio resulta ser excesivo, estos problemas son los que afectan sobre todo a la clase trabajadora -- que depende de un salario y sus ingresos por lo tanto son -- muy bajos.

Ahora bien, por lo que respecta a las repercusiones económicas con motivo de las reformas actuales, considero como lo señalé en el capítulo anterior punto 3.5, que hace referencia al monto de la renta, lo que significa que el arrenda

dor fijará la misma, sin considerar el estado físico del inmueble, y la ubicación e impondrá incluso algunas obligaciones que le beneficien, situación que dejará en desventaja al arrendatario, ya que las reformas no establecen un porcentaje máximo o mínimo para establecer un tope al pago de la renta, situación que hace una relación jurídica desequilibrada para los contratantes sobre todo se desprotege a las clases débiles lo que podría crear conflictos a futuro, reanudando en abusos contra el inquilino.

El Estado ha propuesto diversos estudios en relación al problema de la vivienda que aqueja a esta ciudad pero el factor del crecimiento demográfico de la población, ha hecho insuficiente dotar de vivienda a toda la población, éste no es un problema fácil de resolver, sin embargo el gobierno debería de crear incentivos como sistemas de crédito accesibles en relación a los ingresos que se perciben en la actualidad para poder satisfacer las necesidades inmediatas de la población a todos los niveles socioeconómicos para la adquisición de una vivienda digna y decorosa.

4.4.2. REPERCUSIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO

Por lo que respecta al estudio de este punto, y como se ha observado a través del desarrollo de este trabajo, se han señalado diversas reformas que modifican y adicionan a diver

· sos ordenamientos jurídicos así como a la propia Ley Federal de Protección al Consumidor, debiendo recordar que la Constitución establece las facultades y atribuciones a esa Institución para que a través de su propia Dirección de Arrendamiento lleve a cabo las funciones conferidas en esta materia.

Las reformas que dieron origen para que la Procuraduría Federal del Consumidor tuviera competencia en asuntos de - - arrendamiento, fueron las publicadas el 7 de febrero de 1985, ya que en ese momento la población arrendataria experimentaba un problema que resultaba ser excesivamente agudo y se - agravó con los sismos de ese mismo año, tales reformas surgieron como una necesidad de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios al mismo tiempo de armonizar sus derechos frente a los arrendadores y conseguir una relación jurídica con equidad.

Asimismo, el propio Tribunal de Justicia del Distrito - Federal, para acelerar la administración de justicia y debido a la especialidad y complejidad de este tipo de asuntos, apto por separar de los juzgados civiles la materia del - - arrendamiento inmobiliario, creando con ello los juzgados -- respectivos.

Fue muy justificada la actitud del legislador al crear estas reformas, ya que las circunstancias sociales de ese momento imponían la necesidad de renovar la legislación civil

al elevar el legislador tales disposiciones a la categoría de orden público e interés social, lo que significa que las partes no pueden apartarlas en las relaciones contractuales, estableciéndose las mismas como obligatorias, así como de es tructurar a la Procuraduría y crear una área especializada en materia de arrendamiento de inmuebles como la Dirección General, ya que establecía las normas, políticas, lineamientos y criterios técnicos y jurídicos, para llevar a cabo el trámite del procedimiento conciliatorio, y con ello proteger a la clase mayoritaria.

Todos los cambios que se suscitan en una sociedad, imponen la necesidad de renovar la legislación, adecuándose las disposiciones jurídicas a las necesidades que se presenten en la sociedad, tales circunstancias son las que motivaron al legislador a llevar a cabo las actuales reformas, mismas que corresponden a las finalmente publicadas el 23 de septiembre de 1993, las cuales repercuten en forma considerable a la población inquilinaria al dejar de tener competencia la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento inmobiliario para casa-habitación.

Las repercusiones jurídicas que afectan a la población inquilinaria, se basan esencialmente en las figuras jurídicas que pertenecen a la materia de arrendamiento, tal es el caso de la prórroga legal, tácita reconducción, el derecho preferencial, y demás supuestos que establece el Código Ci-

vil en su Capítulo IV, del Arrendamiento de fincas urbanas - destinadas a la habitación, de las cuales hice mención en el capítulo anterior en forma específica en cuanto a sus modificaciones y comentarios en los que se consideran no sólo la importancia jurídica, sino también los factores político, económico y social.

Cabe hacer mención que al llevar a cabo el legislador - el estudio para expedir las actuales reformas no tomó en cuenta la eficaz labor que había venido desarrollando la Procuraduría, que incluso no obstante de ser un organismo administrativo había desempeñado de manera satisfactoria su intervención en materia de arrendamiento, e incluso apoyó con su labor a la carga de trabajo que se suscitaba ante el órgano jurisdiccional.

Es de observarse que estas reformas traen como repercusión la desventaja del arrendatario frente al arrendador, al celebrarse entre éstos una relación jurídica, ya que queda al arbitrio de éste decidir las bases para la celebración de un contrato de arrendamiento, originándose con esto el descontento y desprotección del inquilino, quien acudía al auxilio y protección de la Procuraduría para poder resolver sus conflictos.

En relación a lo anterior es pertinente dotar nuevamente de competencia, facultades y atribuciones a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, con la finalidad de

que ésta siga funcionando a nivel conciliatorio, como un organismo administrativo de carácter eminentemente social para apoyar a la clase débil.

4.4.3. REPERCUSIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA POLITICO

Como se ha observado a través del desarrollo de este capítulo la importancia que reviste el problema del arrendamiento de la vivienda, también es conveniente contemplarlo desde el punto de vista político, y para mayor comprensión señalaré la definición a que hace mención Guillermo Cabanellas, "político es lo perteneciente a la política como arte de gobierno y procedimiento en general". (4)

De la definición antes mencionada se desprende que el gobierno ha llevado a cabo diversas acciones en materia de arrendamiento ampliando cada vez más su participación, procurando una política moderna que reconozca la supremacía del Derecho y del orden constitucional como exigencia de la sociedad que promueva una procuración y administración de justicia social más expedita en beneficio de los inquilinos.

El gobierno ha puesto énfasis en la problemática actual del desarrollo urbano de vivienda que se deriva del patrón territorial disperso y centralizado y que hasta el momento

(4) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho usual, Tomo III, 11a. ed., Ed. Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976. p. 468.

ha sido insuficiente satisfacer a toda la población, ya que el factor de crecimiento demográfico ha contribuido a una -- lenta satisfacción de necesidades a la población inquilina--
ria.

La política de desarrollo urbano ha planteado una mejor utilización de la infraestructura existente y el aprovecha-- miento del potencial de zonas alternativas a las ya conges-- tionadas, alcanzando un desarrollo urbano más equilibrado en el territorio y para tener un mejor aprovechamiento del sue-- lo urbano y la infraestructura que se refiere al transporte colectivo, y espacios abiertos y promover la participación - de sectores privado y social.

La política de vivienda toma en cuenta las circunstan-- cias naturales y sociales donde se constituya un hogar, pro-- curando que el esfuerzo conjunto de sociedad y gobierno cris-- talice los objetivos de apoyar la superación de las caren-- cias en materia de vivienda urbana y rural, a través de la - acción directa pública, procurando el desarrollo de la vivien-- da, supeditada a los factores económicos y sociales mediante las acciones públicas, privadas y sociales.

La construcción de vivienda, aunado con la crisis que - aqueja actualmente a este país, da como resultado un alto -- costo a los materiales y elementos de construcción los cua-- les se han elevado desproporcionadamente y traen en conse-- cuencia un alto costo a la vivienda.

En relación a lo anterior considero conveniente como lo señalé en el punto 4.4.1. de este capítulo que sería conveniente que el Ejecutivo Federal creara incentivos para los inversionistas en la construcción de viviendas en arrendamiento para satisfacer las necesidades primordiales de la población en este aspecto, lo que proporcionaría una solución pronta y eficaz a la sociedad ya que día a día la población crece y requiere satisfacer una necesidad básica como lo es el tener un techo en donde vivir.

4.5. INICIACIÓN DE LAS REFORMAS ANTES SEÑALADAS

Las reformas del 21 de julio de 1993, se reformaron, -- adicionaron y se derogaron diversas disposiciones del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Mediante estas disposiciones se volvieron a modificar -- diversas disposiciones a los ordenamientos jurídicos antes -- mencionados, reformas que corresponden a las publicadas el -- 23 de septiembre de 1993, cuya vigencia inicia a los 90 días posteriores a su publicación.

Los contratos celebrados con anterioridad a las reformas -- antes señaladas, se registrarán por las disposiciones ante-- riormente establecidas, siendo que las reformas actuales en-

trarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo por lo dispuesto por los artículos transitorios siguientes:

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1992, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;
- II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional; o
- III. Su construcción sea nueva, siempre -- que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Cabe hacer mención que en la fracción II, entrarían los contratos de arrendamiento para local comercial y por lo tanto las reformas regirán para éstos, a partir de su publicación, asimismo desaparece el juicio especial de desahucio para este tipo de contratos.

4.6. COMENTARIOS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

La Ley Federal de Protección al Consumidor, es un ordenamiento que pertenece al Derecho social, y que tuvo su origen por los graves desajustes sociales que afectaban al ordenamiento jurídico y la estabilidad misma del orden legal, -- por lo que el legislador ante tal situación se vio precisado a intervenir con el fin de restablecer el equilibrio.

La ley creó nuevas estructuras jurídicas modificando diversas normas de la legislación vigente, dio a sus disposiciones la categoría de orden público e interés social, haciéndolas irrenunciables.

Sus disposiciones se aplicarán preferentemente a cualquiera que sean las establecidas en otras leyes, costumbres, prácticas, usos, o estipulaciones contractuales en contrario.

Esta ley creó a la Procuraduría Federal del Consumidor para promover y proteger los derechos e intereses no sólo de los consumidores sino también de los arrendatarios.

Acorde con el texto de dicho ordenamiento quedan obligados al cumplimiento de esta ley, cuando se trate de bienes o servicios, los proveedores y los consumidores, las entidades de las administraciones públicas federal, estatal y municipal, están obligados en cuanto tenga el carácter de proveedores o consumidores. Tratándose de las operaciones con inmuebles quedan sujetos a esta ley, los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa-habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema del tiempo-compartido.

Como se ha observado a través del desarrollo del presente trabajo, la Ley Federal de Protección al Consumidor ha sido un organismo creado con principios proteccionistas y tute

ladores de las clases mayoritarias desprotegidas económica-mente, ahora bien, han sido diversas reformas y modificaciones que se le han hecho a sus disposiciones con el fin de establecer un equilibrio no sólo entre proveedor y consumidor, sino también entre arrendador y arrendatario, y como se mencionó en este mismo capítulo las reformas al respecto no fueron muy benéficas, sin embargo existen otros aspectos que realiza la Institución que benefician a la sociedad.

Para beneficio de la población, la Institución ha creado delegaciones en lugares donde los problemas se presentan, dotadas de recursos humanos y materiales suficientes para aplicar las acciones que correspondan, los órganos dentro de cada delegación estarán enlazados con las Subprocuradurías, a fin de evitar triangulaciones y dar una rápida respuesta a la ciudadanía.

El propósito de lo anterior es alcanzar mayor eficacia y acercar la acción de la Institución a todos los sectores de la sociedad que demandan sus servicios, esto no implica una proliferación de oficinas sino por el contrario la Procuraduría realiza sus funciones exclusivamente normativas, mientras que las delegaciones actúan en forma directa, mediante los procedimientos que marca la ley.

Como se ha observado esta Institución ha procurado desde siempre un beneficio a la sociedad, se ha comentado en --

forma reiterada que protege los derechos de la población más desprotegida, sin embargo en la práctica lleva a cabo sus -- funciones tuteladoras y proteccionistas a todos los niveles socioeconómicos con la finalidad de brindar un servicio a la colectividad aunado a la protección de sus derechos.

El propósito esencial de esta ley es promover la seguridad jurídica y la equidad en cualquier tipo de contratación, brindando a la población una atención especializada y profesional acorde a las necesidades del mundo actual.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La figura jurídica del arrendamiento ha existido desde las épocas más antiguas, originándose en torno a ésta una problemática, que dio lugar a que se llevara a cabo su reglamentación por el Derecho Romano, siendo esta legislación de gran influencia en materia de arrendamiento, para el Derecho Francés, Español e incluso nuestra legislación la --cual en su primer Código deja de tener influencias romanistas.

SEGUNDA. El contrato de arrendamiento representa gran importancia en nuestra legislación, ya que con apego a las disposiciones que establece el Código Civil, las partes a su libre albedrío manifiestan su voluntad para la celebración de una relación contractual, y de la funcionalidad teórica y --práctica de este contrato, incluso ha dado solución al conflicto social que representa la escasez de vivienda.

TERCERA. Las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, innovaron -- las disposiciones jurídicas que se relacionan, dando como resultado una relación contractual equilibrada entre arrendador y arrendatario así como a la Ley Federal de Protección -- al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario, sien

do éstas la respuesta a los reclamos y exigencias de la sociedad ante la falta de una vivienda digna, así como su escasez, y los abusos desmesurados por parte de los arrendadores en el incremento de las rentas.

CUARTA. Por lo que respecta a las reformas del 21 de julio de 1993, éstas reforman al Código Civil del Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario para casahabitación, dejando de ser algunas de sus disposiciones de orden público e interés social, quitándole facultades y atribuciones a la Procuraduría Federal del Consumidor en esta materia, y lejos de beneficiar a la población inquilinaria o de seguir manteniendo un equilibrio la despojan de sus derechos que anteriormente eran irrenunciables así como de protección y tutela.

QUINTA. Tal es el caso de la prórroga legal que no debió haber desaparecido por ser ésta un derecho irrenunciable para el inquilino de poder permanecer en el inmueble, creo al respecto que como una medida idónea y equitativa bien podría fijarse un plazo mínimo de un año, tiempo razonable para la desocupación del bien arrendado y la restitución de éste al arrendador.

SEXTA. No se limita un importe al pago de la renta, dejando la potestad al arbitrio del arrendador, lo que podría suscitar abusos de su parte, quedando afectada la población

arrendataria, por lo que sería conveniente que se siguiera fijando en base a un porcentaje adecuado a las circunstancias económicas del país.

SEPTIMA. Por lo que respecta al término del contrato, considero que debió haber quedado de un año obligatorio para el arrendador y voluntario para el arrendatario, ya que con la introducción de la frase "salvo pacto en contrario", queda en forma potestativa para el arrendador de fijar el término del contrato y de señalar menos de un año, en grave perjuicio para el arrendatario.

OCTAVA. La expedición de estas reformas trae como consecuencia una grave desventaja para los arrendatarios al despojarlos de sus derechos, lo que incluso traerá como consecuencia un desequilibrio social por las circunstancias políticas y económicas por las que atraviesa en estos momentos el país, por lo que creo hubiese sido conveniente que se modificaran de acuerdo a tales circunstancias quedando en forma equilibrada lo que evitará serios problemas que con anterioridad ya habían sido resueltos.

NOVENA. Al reformarse el Código Civil, también modifican a la Ley Federal de Protección al Consumidor dejando ésta de tener competencia, facultades y atribuciones en materia de arrendamiento, ya que las materias contenidas en el Código Civil actuaban en forma recíproca con ésta, dejando al legislador de tomar en consideración que la Procuraduría

Federal de Protección al Consumidor no obstante de ser una autoridad de carácter administrativo ejercita sus funciones mediante su eficaz procedimiento de conciliación viéndose ésta afectada en la aplicabilidad de sus principios protectores y tutelares de la clase arrendataria en su carácter de consumidora de servicios, lo que traerá como consecuencia el descontento y desprotección de los inquilinos, quienes acuden ante la Institución para resolver sus conflictos. Es menester señalar que su labor incluso ayudó a aminorar la carga de trabajo del órgano jurisdiccional, por lo que creo conveniente que este organismo administrativo de carácter social siga desempeñando sus funciones dentro de su propia esfera o ámbito como órgano de autoridad.

DECIMA. Respecto a la competencia actual de la PROFECO en materia de arrendamiento inmobiliario para casa-habitación, competencia única y exclusivamente de manera local para el Distrito Federal, por lo que considero propicio que se le vuelva a otorgar y que en base a la legislación civil de cada estado la Institución intervenga para dar solución a estos conflictos sin intervenir en la soberanía de cada estado, mediante su procedimiento conciliatorio.

DECIMA PRIMERA. Estimo necesario que todas las reformas y modificaciones sobre esta materia que en lo futuro se realicen de acuerdo a las necesidades económicas, políticas

y sociales del país, debiendo aspirar fundamentalmente a satisfacer las necesidades primordiales de la sociedad como el establecer los derechos de las partes en forma equitativa y respetar el derecho a tener una vivienda digna y decorosa, - como lo establece la Constitución.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AFTALLON, Enrique. Introducción al Derecho. Nociones - preliminares Teoría General Jurídica e Historia de las Ideas, 7a. ed., Ed. La Ley, Buenos Aires, Argentina.
- 2.- AGUILAR, Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles 3a. Ed., Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.
- 3.- AUBRY y RAU. "Cours de Droit Civil Francais T.V."
- 4.- BARRERA GRAF, Jorge. Anuario del Departamento de Derecho No. 8, Universidad Iberoamericana, Julio de 1976.
- 5.- BIALOSTOSKY, Sara. Panorama de Derecho Romano, Ed. UNAM. México, 1982.
- 6.- BURGOA ORIHUELA, Ignacio. El Juicio de Amparo, 10a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, 1980.
- 7.- FRAGA VIESCA, Jacinto. Administración Pública, Ed. Porrúa, S.A., México, 1983.
- 8.- GUTIERREZ FERNANDEZ, Benito. Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho Civil, "Tratado de las obligaciones", Tomo IV, 3a. ed., Madrid, 1977.
- 9.- JIMENEZ CODINACH, Ma. de Lourdes. "Protección al consumidor", Jurídica Anuario, Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, 1978.
- 10.- LALINDE ABADIA, José. Iniciación histórica al Derecho - Español, Ed. Barcelona, 1970.
- 11.- MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho, 19a. ed., Ed. Porrúa, S.A. México, 1983.

- 12.- ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil, 2a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.
- 13.- PETIT, Eugéne. Tratado elemental de Derecho Romano, Ed. Epoca, S.A., México, 1988.
- 14.- PINA VARA, Rafael de. Derecho Civil Mexicano, Vol. IV, "Contratos", Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1974.
- 15.- PLANIOL y RIPERT, Tratado práctico de Derecho Civil, - Tomo X, "Los contratos civiles", 1a. Parte. Ed. Cultural, La Habana, Cuba, 1946.
- 16.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Vo. IV, "Contratos", 14a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1982.
- 17.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. Los Contratos Civiles, 5a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1989.
- 18.- SAYAQUES LAZO, Enrique. Tratado de Derecho Administrativo, Ed. Cárdenas, Montevideo, 1963.
- 19.- ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles, 3a. - ed., Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1989.

LEGISLACIONES CONSULTADAS

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código de Comercio y Leyes Complementarias.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 5.- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 6.- Iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 7.- Diario Oficial de la Federación, 7 de febrero de 1985.
- 8.- Diario Oficial de la Federación, 10 de septiembre de 1985.
- 9.- Diario Oficial de la Federación, 14 de agosto de 1987.
- 10.- Diario Oficial de la Federación, 6 de febrero de 1991.
- 11.- Diario Oficial de la Federación, 24 de diciembre de 1992.
- 12.- Diario Oficial de la Federación, 21 de julio de 1993.
- 13.- Diario Oficial de la Federación, 23 de septiembre de 1993.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- 2.- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual, Tomo III, 11a. ed., Ed. Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1976.
- 3.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo III, 4a' ed., Ed. Selecciones del Reader's Digest, México, 1988.
- 4.- MARTINEZ RUIZ, Roberto. "El orden público y sus características", Revista de la Ley, Buenos Aires, Argentina, 23 de septiembre de 1958.
- 5.- SANCHEZ CORDERO DAVILA, Jorge. "La protección del consumidor en el Derecho Positivo mexicano", en Boletín Mexicano de Derecho Comparado, No. 27, Ed. UNAM, México, - septiembre-diciembre, 1979.