

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE GOBERNACION

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Presidencia de la República.

MIGUEL DE LA MADRID H., Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

“El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

ARTICULO PRIMERO.—Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

“CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Art. 2448.—Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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 sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Art. 2448 C.—La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será 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.

Art. 2448 D.—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 calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Art. 2448 E.—La renta debe pagarse en plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448 F.—Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputa al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. 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.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitual del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

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 exigir el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho

para registrar su copia del 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 establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando 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.

Art. 2448 I.—Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.—El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

VI. 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 responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Art. 2448 K.—El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.—En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integrales las disposiciones de este capítulo.

Art. 3042.—Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

“No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario”.

TRANSITORIO PRIMERO.—Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

ARTICULO SEGUNDO.—Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título Décimo Cuarto Bis para quedar como sigue:

“TITULO DECIMO CUARTO BIS”

“De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación”

Art. 957.—A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, ex-

cepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Art. 958.—Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Art. 959.—Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al Juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 960.—A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

✓En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio.

Art. 961.—Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la avenencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el Juez citará al demandado para que, en el término de 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Art. 962.—En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Art. 963.—Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que haya ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del Juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por 3 días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al ofrecer se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra pruebas.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento.

Art. 964.—Dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.—El Juez sólo admitirá las pruebas que refieran a los hechos controvertidos;

II.—Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atendiendo su estado de preparación;

III.—Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.—El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Art. 965.—Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito cada parte, en los cuales deberán ofrecerse pruebas. En el plazo improrrogable de 8 días celebrará la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Art. 966.—La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

Art. 967.—La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Art. 968.—En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

ARTICULO TERCERO.—Se reforman los artículos 2o. y 5o. y se derogan la fracción III del artículo 8o. y el artículo 36 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar como sigue:

Art. 2o.—.....

.....
Cuando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la Ley.

Art. 5o.—Cada Juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles.....

Art. 8o. fracc. III.—Se deroga.

Art. 36.—Se deroga.

TRANSITORIO PRIMERO.—Los juicios y procedimientos judiciales en trámite que tengan por objeto la rescisión o la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación continuarán sustanciándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en vigor al momento de su iniciación.

TRANSITORIO SEGUNDO.—Una vez que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los Juzgados Civiles remitirán a aquéllos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento.

ARTICULO CUARTO.—Se reforman los artículos 2o., 16, 45, 49, 53 y 97 y se adicionan los artículos 60A, 60B, 60C, 60D, 60E, 60F, en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 2o.—La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

I.—.....

II.—Por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

VII.—.....

VIII.—.....

IX.—.....

X.—.....

Art. 16.—Los Jueces de lo Civil, De lo Familiar, Del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y Los de Paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en Acuerdo de Pleno.

Art. 45.—Las Salas Civiles, en los asuntos de los Juzgados de su adscripción conocerán:

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 49.—Son Jueces de Primera Instancia,....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario,

VII.—.....

VIII.—.....

IX.—.....

Art. 53.—Los Jueces de lo Civil conocerán:

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

VII.—.....

VIII.—.....

IX.—Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

Art. 97.—Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil conocerán:

I.—....., y de los reservados a los Juicios del Arrendamiento Inmobiliario.

II.—.....

"SECCION TERCERA"

"De los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario"

Art. 60 A.—En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Art. 60 B.—Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el Artículo 61 de la presente Ley. Además, contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Art. 60 C.—Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el Artículo 52 requiere para los Jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que éstos.

Art. 60 D.—Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Art. 60 E.—Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos.

Art. 60 F.—Los Conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los Conciliadores:

I.—Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento;

II.—Dar cuenta de inmediato al Titular del Juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al Juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden;

III.—Las demás que los Jueces y esta Ley les encomienden.

TRANSITORIO PRIMERO.—La Sección Tercera vigente de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, denominada "De la Organización Interior de los Juzgados de lo Civil", pasará a ser "Sección Cuarta".

ARTICULO QUINTO.—Se modifica la denominación de las secciones Primera y Segunda del Capítulo VII, del Título Segundo; se reforman los artículos, 100, 101, 102, 106, 112, 117, 118, 124, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 157, 158, 166, 168, 171, 176, 178 y 182; y se deroga el 2o. párrafo del artículo 123, el 2o. párrafo del artículo 128, el 2o. párrafo del artículo 130, la fracción V del artículo 135; y el 1er. párrafo del artículo 162 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para quedar como sigue:

"CAPITULO VII"

"DE LA VIVIENDA"

"Sección Primera"

"Del Crédito para Vivienda"

"Sección Segunda"

"Del Arrendamiento y Venta de Vivienda"

Art. 100.—Para los fines a que se refieren las fracciones XI, inciso f) del apartado b) del artículo 123 Constitucional; el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3o. de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda que tiene por objeto:

I.—Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes mediante préstamos con garantía hipotecaria en primer lugar sobre inmuebles urbanos, por una sola vez;

II.—.....

III.—.....

ART. 101.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—Con el 0.5% que se deduzca del sueldo básico de los trabajadores que como cuota enteren en los términos del artículo 16 fracción II, el 0.5% que como aportación enteren las depen-

dencias y entidades conforme al artículo 21 fracción III de la presente Ley; y

IV.—Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones.

Art. 102.—La Junta Directiva determinará el porcentaje que de los recursos del Fondo se destinará anualmente al financiamiento de adquisiciones de terrenos; de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; a préstamos hipotecarios; y a la construcción, reparación, ampliación o mejoras de dichas casas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Art. 106.—Las aportaciones al Fondo de la Vivienda previstas en la Fracción IV del artículo 21 de esta Ley, se aplicarán en su totalidad a constituir en favor de los trabajadores depósitos que no devengarán intereses y que se sujetarán a las bases siguientes:

I.—.....

II.—.....

Para la correcta aplicación del 40% a que se refiere esta fracción y la anterior, el Fondo está obligado a constituir reserva actuarial en los términos señalados en el artículo 182;

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

Art. 112.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—.....

Para garantizar el pago de los depósitos a que este artículo se refiere, el Instituto está obligado a constituir una reserva actuarial, en los términos señalados por el artículo 182.

Art. 117.—.....

Los financiamientos señalados en la fracción II del mismo artículo, se otorgarán a la tasa de interés y condiciones que fije la Junta Directiva tomando como referencia las que para créditos

similares en materia de vivienda de interés social establezca el Banco de México, y a un plazo máximo de dieciocho meses.

Art. 118.—.....

Gozarán también de exención los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte. Los gastos que se causen por los referidos conceptos serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los Trabajadores; para tal efecto la Junta Directiva tomando como base el arancel que establece los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción de los mismos, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%. Las exenciones quedarán insubsistentes si los inmuebles fueran enajenados por los trabajadores o destinados a otros fines.

Art. 123.—Segundo párrafo. Se deroga.

Art. 124.—El Instituto cuidará que sus actividades relacionadas con el Fondo se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano y para ello deberá dar estricto cumplimiento a los planes, programas y políticas que el Ejecutivo Federal establezca.

Art. 127.—El Instituto, proporcionará habitaciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación con lo dispuesto por el inciso b) fracción I del artículo 103, conforme a los programas previamente aprobados por la Junta Directiva.

Art. 128.—Los créditos a que se refiere este capítulo no excederán del ochenta y cinco por ciento del avalúo fijado al inmueble por institución bancaria, a menos que el interesado proporcione al Instituto otras garantías adicionales, suficientes para garantizar el excedente.

Segundo párrafo.—Se deroga.

Art. 129.—Las viviendas propiedad del Instituto que se encuentren rentadas podrán ser enajenadas a sus arrendatarios a título oneroso, siempre y cuando sean trabajadores al servicio del Estado o pensionistas, y bajo los lineamientos que señala el artículo anterior.

Art. 130.—Los contratos a que se refiere esta sección se sujetarán, en lo conducente, a las condiciones y facilidades que establece el artículo 135 y los pagos se harán mediante amortizaciones quincenales que incluirán capital e interés.

Segundo párrafo.—Se deroga.

Art. 132.—Si el trabajador hubiere pagado sus abonos con regularidad durante cinco años o más y se viere imposibilitado de continuar cubriéndolos, el Instituto rematará el inmueble en pública subasta y tendrá derecho a que del producto, una vez pagado el crédito insoluto, se le entregue el remanente.

Si la imposibilidad del pago ocurre dentro de los cinco primeros años, el inmueble será devuelto al Instituto, rescindido el contrato de venta con garantía hipotecaria o de promesa de venta y sólo se cobrará al trabajador el importe de las rentas causadas durante el periodo de ocupación de la finca, devolviéndosele la diferencia entre estas y lo que hubiere abonado a cuenta del precio. A tal fin se fijará desde el otorgamiento de la escritura la renta mensual que se le asigne al inmueble.

Art. 133.—Los arrendamientos a que se refiere esta sección podrán rescindirse anticipadamente si los deudores incurren en las causales señaladas en el artículo 110 de esta Ley.

Art. 134.—Los inmuebles devueltos al Instituto a que se refiere el Segundo Párrafo del artículo 132, así como aquellos que recupere por cualquier otro concepto; podrán ser nuevamente enajenados sin más trámites que los establecidos en esta Ley, dentro de un término de dos años contados a partir de la fecha en que el Instituto tome posesión de los mismos; transcurrido dicho término pasarán a formar parte de su activo fijo.

Art. 135.—La enajenación de las habitaciones a que se refiere esta Sección, podrá hacerse por medio de venta a plazos con garantía hipotecaria o con reserva de dominio, o por medio de promesa de venta bajo las normas siguientes:

I.—El trabajador entrará en posesión de la habitación sin más formalidades que la firma del contrato respectivo;

II.—Pagados el capital, intereses y accesorios, se otorgará el contrato, convenio o acto definitivo que proceda, o se extenderá el finiquito correspondiente en los casos en que se hubiere otorgado contrato sujeto a condición resolutoria;

III.—El plazo para cubrir el precio del inmueble no excederá de quince años;

IV.—La Administración, operación o mantenimiento del conjunto habitacional, así como los gastos correspondientes a estos conceptos, se regirán por lo establecido en el artículo 120 de esta Ley; y

V.—Se deroga.

VI. Los convenios, contratos o actos en los

que se hagan constar las correspondientes operaciones se sujetarán a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 118 de esta ley.

Los pensionistas gozarán de los beneficios de este artículo en los términos que dentro de los lineamientos de esta ley fije la Junta Directiva por medio de acuerdos Generales.

Art. 136.—Los arrendamientos, con opción de venta, de habitaciones a los trabajadores y pensionistas, se regirán por las disposiciones reglamentarias que dicte la Junta Directiva, las que tendrán por objeto social en todo caso, el beneficio de los mismos.

Art. 157.—Corresponde a la Junta Directiva:

VIII. Dictar los acuerdos y resoluciones a que se refiere el artículo 162 de esta Ley;

Art. 158.—La Junta Directiva celebrará por lo menos una sesión cada dos meses y cuantas sean necesarias para la debida marcha de la Institución.

Las sesiones serán válidas con la asistencia de por lo menos seis consejeros, tres de los cuales deberán ser representantes del Estado y tres de la Federación de Sindicatos de los Trabajadores al Servicios del Estado.

Art. 162.—Se deroga el primer párrafo.

Art. 166.—Los Vocales de la Comisión Ejecutiva no podrán ser miembros de la Junta Directiva. Igualmente será incompatible esta designación con el cargo sindical de Secretario General de la Sección que corresponda al Fondo.

Para ocupar el cargo de vocal se requiere ser mexicano por nacimiento, de reconocida honorabilidad y experiencia técnica y administrativa.

Art. 168.—La Comisión Ejecutiva sesionará por lo menos dos veces al mes.

Las sesiones serán válidas con la asistencia de por lo menos cinco de sus miembros, de los cuales uno será el Vocal Ejecutivo, dos representantes del Gobierno Federal y dos de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicios del Estado. Las decisiones se tomarán por mayoría de los presentes y en caso de empate el Vocal Ejecutivo tendrá voto de calidad.

Art. 171.—

Uno del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, designado por el Director General, con derecho a voz pero sin voto y que actuará como Secretario Técnico;

La Junta Directiva cada 6 meses designará de entre los miembros de la Comisión de Vigilancia representantes del Gobierno Federal a quien debe presidirla.

Art. 176.—

Dichos bienes, así como los actos y contratos que celebre el Instituto estarán exentos de toda clase de impuestos y derechos, y aquellos en los que intervenga en materia de vivienda no requerirán de intervención notarial, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte.

Art. 178.—La constitución, inversión y manejo de las reservas financieras y actuariales del Instituto serán presentadas en el programa presupuestal anual para aprobación de la Junta Directiva, las cuales se sujetarán a lo dispuesto por el Reglamento Financiero que expida la propia Junta, y que incluirá las bases de los regímenes del reparto anual y de primas escalonadas que mencionan los artículos 180 y 181.

Art. 182.—La Constitución de las reservas actuariales serán prioritaria sobre las financieras, con el fin de garantizar el pago de los compromisos de pensiones, indemnizaciones globales, amortizaciones de créditos otorgados a los trabajadores en los términos de las fracciones I y II del artículo 103 de esta Ley, y entrega de depósitos prevista en el artículo 112 de este propio ordenamiento.

Las reservas actuariales serán invertidas en las condiciones generales que proponga el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ARTICULO SEXTO.—Se modifican los artículos 2o. y 30 de la Ley vigente y se adicionan los artículos 3 bis, 57 bis, y 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 2o.—.....“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”.

Art. 3 Bis.—“Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto”.

Art. 30.—.....“Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley”.

Art. 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 los arrendatarios”.

ARTICULO SEPTIMO.—Se adiciona el inciso d) de la fracción III del artículo 126 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal para quedar como sigue:

Art. 126.—

I.—

II.—

III.—

a).—

b).—

c).—

d).—Por autorizar la escritura de compra-venta de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil.

ARTICULO OCTAVO.—Se modifican la fracción VI del artículo 4o.; la fracción V del artículo 2o.; la fracción II del artículo 6o.; la fracción III del artículo 10 y la fracción I del artículo 11, de la Ley Federal de la Vivienda para quedar como sigue:

Art. 20.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social.

Art. 40.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

V.—.....

VI.—La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento.

Art. 60.—.....

I.—.....

II.—..... en los que se estimule la construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento.

Art. 10.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—..... estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento.

Art. 11.—.....

I.—..... estimulando la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento.

ARTICULO NOVENO.—Se adiciona un segundo párrafo al artículo 50. y el inciso c) de la fracción I del artículo 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Art. 50.—.....

Realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social en arrendamiento ofreciendo, igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas.

Art. 15.—.....

I.—.....

a)

b)

c) especialmente de aquellas de interés social destinadas al arrendamiento.

ARTICULO DECIMO.—Se adiciona un segundo párrafo a la Fracción IV del Artículo 13 de la Ley de Obras Públicas para quedar como sigue:

ART. 13.—.....

I.—.....

II.—.....

III.—.....

IV.—.....

“Tratándose de la edificación de vivienda de interés social, se procurará que en su construcción se utilicen, preferentemente, módulos, sistemas y componentes industrializados.”

ARTICULO DECIMO PRIMERO.—Decreto que autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el Artículo 40. de la Ley respectiva.

Podrá constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos 5 años, respecto de los cuales propietarios e inquilinos así lo convengan, siempre y cuando la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles se exceptúan de la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere la fracción II del artículo 40. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Los interesados dispondrán de un año para hacer uso del derecho concedido en el presente Decreto, que se contará a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Decreto.

ARTICULO TRANSITORIO

UNICO.—El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D. F., a 28 de diciembre de 1984.—Enrique Soto Izquierdo, D. P.—Celso Humberto Delgado Ramírez, S. P.—Arturo Contreras Cuevas, D. S.—Rafael Armando Herrera Morales, S. S.—Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro.—Miguel de la Madrid H.—Rúbrica.—El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett D.—Rúbrica.—El Secretario de Hacienda y Crédito Público, Jesús Silva Herzog Flores.—Rú-

brica.—El Secretario de Programación y Presupuesto, Carlos Salinas de Gortari.—Rúbrica.—El Secretario de Energía, Minas e Industria Parastatal, Francisco Labastida Ochoa.—Rúbrica.—El Secretario de Comercio y Fomento Industrial, Héctor Hernández Cervantes.—Rúbrica.—El Secretario de Agricultura y Recursos Hidráulicos, Eduardo Pesqueira Olea.—Rúbrica.—El Secretario de Comunicaciones y Transportes, Daniel Díaz Díaz.—Rúbrica.—El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Marcelo Javelly Girard.—Rúbrica.—El Secretario de Educación Pública, Jesús Reyes Heróles.—Rúbrica.—El Secretario de Salubridad y Asistencia, Guillermo Soberón Acevedo.—Rúbrica.—El Secretario del Trabajo y Previsión Social, Arsenio Farrell Cubillas.—Rúbrica.—El Secretario de Turismo, Antonio Enríquez Savignac.—Rúbrica.—El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Ramón Aguirre Velázquez.—Rúbrica.

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Autorización definitiva No. 6 a favor de Angel Carvajal Castro, para que pueda desempeñar las funciones de Vicecónsul Honorario de España en Cancún, Q. Roo.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Secretaría de Relaciones Exteriores.

AUTORIZACION DEFINITIVA NUM. 6

Vista la Patente de Vicecónsul Honorario, que el Cónsul General de España en México, D. F., expidió en la Ciudad de México, el día 10 de diciembre de 1984 a favor del señor Angel Carvajal

Castro le concede la presente Autorización Definitiva para que pueda desempeñar las funciones de Vicecónsul Honorario de España en Cancún, con circunscripción en el Estado de Quintana Roo.

Dada en la Ciudad de México, firmada de mi mano, autorizada con el Sello de la Secretaría de Relaciones Exteriores y registrada bajo el número seis a fojas dos del libro correspondiente, el día veinticuatro del mes de diciembre del año de mil novecientos ochenta y cuatro.—El Secretario de Relaciones Exteriores, Bernardo Sepúlveda.—Rúbrica.

SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL

Decreto por el que se reforma y adiciona la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Presidencia de la República.

MIGUEL DE LA MADRID H., Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO.—Se reforman y adicionan los artículos 10., 30., 40., 50., 60., 70., 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 27, 28, 29, 32, 37, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 90 de la Ley Federal de Protección al

Consumidor, para quedar en los siguientes términos:

ARTICULO 10.—

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

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

ARTICULO 30.—Para los efectos de esta Ley