



ENRIQUE **GUADARRAMA LÓPEZ**

La protección jurídica de los consumidores en materia inmobiliaria

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR**

LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS CONSUMIDORES
EN MATERIA INMOBILIARIA

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
Serie ESTUDIOS JURÍDICOS, Núm. 93

Coordinador editorial: Raúl Márquez Romero
Edición y formación en computadora: Wendy Vanesa Rocha Cacho

ENRIQUE GUADARRAMA LÓPEZ

LA PROTECCIÓN JURÍDICA
DE LOS CONSUMIDORES
EN MATERIA INMOBILIARIA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
México, 2006

Primera edición: 2006

DR © 2006. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n
Ciudad de la Investigación en Humanidades
Ciudad Universitaria, 04510 México, D. F.

Impreso y hecho en México

ISBN 970-32-3376-7

Por supuesto, a ti Carmen, por tu indeclinable espíritu de superación y por ser fundamental en la familia

A nuestros hijos Enrique, Maricarmen y Adriana, de quienes estamos orgullosos por su compromiso estudiantil y familiar

A Profeco, por sus treinta años de servicio en favor de la sociedad mexicana

CONTENIDO

Abreviaturas	XVII
Prólogo	XIX
Carlos ARCE MACÍAS	
Presentación	1
Consideraciones previas	7

CAPÍTULO PRIMERO

DESARROLLO HISTÓRICO DEL ASPECTO INMOBILIARIO EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

I. Primera etapa. Ley de 1976	11
1. Cuestiones preliminares	11
2. Constitucionalización de la protección de los consumidores	15
3. Inserción legal de la materia inmobiliaria. La re- forma de 1985	17
II. Segunda etapa. Ley de 1992	21
1. Cuestiones generales.	21
2. Exclusión del arrendamiento inmobiliario	26
3. Proyecto de NOM de 1996 en materia inmobilia- ria	27

III. Tercera etapa. Reforma mayor de 2004	31
1. Alternativa legislativa. Insuficiencia de regulación en algunas materias. Caso de los tiempos compartidos.	31
2. Materias de impacto de la reforma.	35
IV. Riesgo de una contrarreforma en materia inmobiliaria	45
1. Propuesta de iniciativa de decreto de reforma a la reforma de 2004	45
2. Consideraciones y crítica a la iniciativa de decreto de reforma a la reforma de 2004	47
V. Otra iniciativa de reforma a la LFPC. Situación de las casas de empeño.	56
1. Razones de competencia de la Profeco en la materia	56
2. Contenido general del proyecto de reforma	60

CAPÍTULO SEGUNDO

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE ASPECTOS GENERALES DE LA REFORMA MAYOR DE 2004

I. Importancia de la debida aplicación de las disposiciones de la LFPC	63
1. Temas de consulta e interpretación jurídica	63
2. Aproximación al derecho a la privacidad de los consumidores en materia publicitaria.	72
3. Consideraciones jurídicas generales en torno al RPC.	78

4. Algunos comentarios al contenido del proyecto de Ley Federal de Protección de Datos Personales, relacionado con el RPC	91
II. Panorama general de las NOMs vigentes que establecen el registro de modelos de C de Ad. en el RPCA	92
1. Cuadro comparativo de las NOMs	93
2. Puntos a destacar en el vínculo NOM-registro del modelo de C de Ad.	98

CAPÍTULO TERCERO

ASPECTOS ESPECÍFICOS EN MATERIA INMOBILIARIA
DE LA REFORMA MAYOR DE 2004

I. Cuestiones generales	101
II. Temas particulares de la reforma	102
1. Sujetos obligados	102
2. Derecho de información	110
3. Derecho de seguridad jurídica. Clausulado mínimo de los contratos inmobiliarios	116
4. Obligatoriedad del registro del modelo de C de Ad.	122
5. Publicación de los modelos de C de Ad. Adopción del modelo publicado	126
6. Competencia de la Profeco en la solución de controversias derivadas de los C de Ad. inmobiliarios.	128
7. Cancelación de los modelos de C de Ad.	130
III. Otros tópicos jurídicos colaterales	133

1. Nueva época del RPCA	133
2. Análisis de la afirmativa ficta en la LFPC	139

CAPÍTULO CUARTO
ASPECTOS DE CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES
Y LEGALES DE LA REFORMA MAYOR DE 2004
EN MATERIA INMOBILIARIA

I. Cuestiones preliminares	145
II. Sobre el supuesto exceso de facultades del Congreso de la Unión en materia de bienes inmuebles	145
1. Argumentos de impugnación	145
2. Argumentos de defensa	146
III. Del supuesto reconocimiento de efectos constitutivos y no declarativos de los C de Ad. no inscritos en el RPCA.	149
1. Argumentos de impugnación	149
2. Argumentos de defensa	149
IV. Sobre la supuesta instauración de la Profeco como un tribunal jurisdiccional.	158
1. Argumentos de impugnación	158
2. Argumentos de defensa	159
V. Sobre la supuesta violación a la garantía de igualdad por la publicidad que puede efectuar la Profeco sobre un incumplimiento a la ley detectado en una verificación	162
1. Argumentos de impugnación	162
2. Argumentos de defensa	162

VI. Sobre la supuesta violación al a. 28 constitucional en materia de rectoría económica del Estado . . .	165
1. Argumentos de impugnación	165
2. Argumentos de defensa	165
VII. Sobre la no expedición de la NOM en materia inmobiliaria	167
1. Argumentos de impugnación	167
2. Argumentos de defensa	167
VIII. Sobre la sinonimia de la expresión “productos” con la de “bienes” y la consecuente aplicación del concepto de bonificación a bienes inmuebles.	169
1. Argumentos de impugnación	169
2. Argumentos de defensa	170
IX. Sobre la emisión del dictamen con carácter de título ejecutivo.	174
1. Argumentos de impugnación	174
2. Argumentos de defensa	175
X. Sobre la supletoriedad del C. Co. a la LFPC . . .	178
1. Argumentos de impugnación	178
2. Argumentos de defensa	178
XI. Sobre la distinción entre medidas de apremio y medidas precautorias	180
1. Argumentos de impugnación	180
2. Argumentos de defensa	181
XII. Consideraciones finales	187

CAPÍTULO QUINTO
ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DE LA SCJN
DEL 16 DE JUNIO DE 2005

I. Consideraciones previas	189
II. Tópicos jurídicos en particular	192
1. No violación a la soberanía de los estados en materia registral	192
2. Facultades del Congreso de la Unión en materia de protección jurídica-inmobiliaria a los consumidores	194
3. Respeto a la garantía individual de irretroactividad de la ley	198
4. Respeto a la libertad de comercio	200
5. La Profeco no se erige como tribunal especial.	203
6. Rectoría económica del Estado y protección al consumidor.	205
7. Respeto al derecho de propiedad y a la libre disposición de bienes.	208
8. Origen de la obligación de registrar los modelos de C de Ad.	210
9. Respeto al derecho de seguridad jurídica del proveedor en el ámbito fiscal, al proporcionar información inmobiliaria	213
10. Compatibilidad de las facultades de los estados en materia de bienes inmuebles con la protección a los consumidores en materia inmobiliaria	216
11. Efectos de nulidad relativa en caso de no registrar el modelo de C de Ad. en el RPCA	218

12. Reconocimiento a la competencia en la vía administrativa de la Profeco para resolver las controversias derivadas de los C de Ad.	220
13. Respeto a la garantía de libre acceso a la justicia y al principio de tutela jurisdiccional	223
III. Jurisprudencia en materia inmobiliaria, emitida por TCC, para hacer prevalecer el interés social y el orden público en favor de los consumidores	226
1. Tesis	226
2. Desglose temático	227
Conclusiones.	231
Anexo 1. Cuadro comparativo de la regulación de la materia inmobiliaria en las leyes de 1976, 1992 y en la reforma mayor de 2004.	233
Anexo 2. Acuerdo del procurador Federal del Consumidor por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria (<i>DO</i> del 24 de noviembre de 2004)	247
Bibliografía básica	299

La protección jurídica de los consumidores en materia inmobiliaria, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, se terminó de imprimir el 24 de abril de 2006, en Compuformas Paf, S. A. de C. V. En esta edición se empleó papel cultural 57 x 87 de 37 kilos para los interiores y cartulina couché de 162 kilos para los forros. Consta de 1,000 ejemplares.