

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

CAPÍTULO QUINTO

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

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

El 16 de junio de 2005, después de poco más de un año de litigio en tribunales federales por parte de los representantes de los desarrolladores inmobiliarios en contra de la reforma mayor a la LFPC por ser supuestamente inconstitucional y generarles agravios en su actividad empresarial, el Pleno de la SCJN discutió y resolvió sobre la constitucionalidad de la reforma de febrero de 2004 a la LFPC.

Destacan los siguientes aspectos en torno a esa sesión plenaria y al contenido de la resolución:

- 1) En la sesión se presentaron y resolvieron setenta amparos, lo cual significa que los criterios adoptados por el Pleno de la SCJN constituyen jurisprudencia en los términos de la Ley de Amparo y que se tornan obligatorios para los tribunales federales que aún tengan pendientes de resolución los más de dos mil amparos interpuestos por los desarrolladores inmobiliarios.
- 2) La ministra Olga Sánchez Cordero elaboró y presentó al Pleno un documento en el que analiza la facultad del Congreso en materia inmobiliaria, que viene a soportar y fortalecer la argumentación jurídica del sentido acordado en la sentencia.

3) La ponencia, a cargo del ministro Juan Díaz Romero, desglosó los temas en catorce puntos. Respecto de cada uno se llevó una votación en particular. Salvo un tema, en el resto de los puntos la votación fue por unanimidad. Sólo dos temas ameritaron un debate entre los ministros; los demás se votaron sin discusión. Los dos temas debatidos fueron:

- a) El relativo a las facultades del Congreso de la Unión en materia inmobiliaria. Cabe decir que más que discusión, lo que se presentó fue un intercambio de opiniones jurídicas para fortalecer la argumentación del proyecto de sentencia, pues desde un primer momento había unanimidad en el sentido de la resolución.
- b) El relativo a la constitucionalidad del a. 86 de la LFPC que impone la cláusula obligatoria dentro de los modelos de C de Ad. de que la Profeco es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento de los mismos. La votación final sobre este punto fue de siete votos a favor de reconocer la constitucionalidad del precepto legal en cuestión (ministros José Ramón Cossío, Juan Díaz Romero, Genaro David Góngora Pimentel, Sergio Valls, Olga Sánchez Cordero, Juan Silva Meza y Mariano Azuela Güitrón) y cuatro en contra (ministros Salvador Aguirre Anguiano, Margarita Luna Ramos, José de Jesús Gudiño Pelayo y Guillermo Ortiz Mayagoitia). Aun con esa votación se alcanza jurisprudencia. Aquí sí hubo diferencia en las posiciones jurídicas de los dos bloques de ministros. Quienes votaron en contra esgrimieron que la imposición obligatoria de acudir ante la Profeco implica una violación a la garantía de los gobernados al libre acceso a la justicia, pues se está imponiendo una instancia previa no reconocida constitucional-

mente.¹¹⁹ La mayoría de los ministros votó en el sentido de que no se presenta tal violación.

- 4) En total se aprobaron trece tesis de jurisprudencia, cuyo contenido viene a fortalecer no sólo a la reforma de 2004 sino a la configuración de diversos principios generales del derecho de protección al consumidor en nuestro país.
- 5) Se aprecia en las distintas tesis la reiteración que hace el máximo tribunal de criterios muchas veces sustentados en múltiples tesis de jurisprudencia para determinar el alcance de diversos derechos, libertades y garantías individuales, por ejemplo libertad de comercio, garantía de irretroactividad de la ley, derecho de igualdad, derecho de propiedad, garantía de legalidad y seguridad jurídica, principio de división de poderes, principio de tutela jurisdiccional y prohibición de ley privativa y tribunal especial. Lo relevante de la reiteración que hace la SCJN es que las disposiciones y principios generales en materia de protección al consumidor son acordes con las reglas y disposiciones constitucionales de nuestro país. Hay concordancia de las diversas ma-

¹¹⁹ Los tres primeros ministros mencionados que votaron en contra del sentido de la jurisprudencia emitieron un voto particular. Señalaron que una cláusula en los modelos de C de Ad. que establezca la competencia de la Profeco para resolver los conflictos suscitados por su interpretación y cumplimiento es violatoria de la garantía constitucional de tutela jurisdiccional, al supeditar el acceso a los tribunales a que la Profeco resuelva en la vía administrativa. Además, la conciliación y el arbitraje previstos en la LFPC son medios alternativos de solución de controversias, los cuales no están prohibidos por el a. 17 constitucional, pero por su propia naturaleza deben ser voluntarios y consensuales, no obligatorios; como están establecidos en los C de Ad. constituyen un obstáculo indebido para el ejercicio del derecho a la tutela jurisdiccional. En realidad se debe precisar que el procedimiento conciliatorio es optativo, ya que lo que en realidad exige la ley es que la queja derivada de un contrato se presente ante la Profeco buscando una solución pronta, pero al ser requerida la otra parte para buscar la conciliación, no se le impone la obligación de resolver la controversia a través del mecanismo conciliatorio, sino que puede optar por rechazar tal procedimiento. En ese supuesto, la Profeco deja a salvo los derechos de las partes para hacerlos valer ante los tribunales.

terias temáticas encaminadas a la adecuada protección del público consumidor.

II. TÓPICOS JURÍDICOS EN PARTICULAR

A continuación se analiza cada una de las trece tesis de jurisprudencia que se desprendieron de la resolución de la SCJN del 16 de junio de 2005. Para mejor comprensión del contenido de cada una de las tesis, se transcribe en primer lugar la tesis respectiva aprobada por la SCJN, incluyendo el encabezado de la misma, y luego se hacen los comentarios desglosados de los aspectos jurídicos que de ella se desprenden. El orden de los temas se hace en función de la identificación numérica asignada en la SCJN, aunque el rubro temático corre por mi cuenta.

1. No violación a la soberanía de los estados en materia registral

A. Tesis 96/2005

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, PÁRRAFO SEGUNDO, 86 Y 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL ESTABLECER QUE LOS CONTRATOS A QUE SE REFIEREN DEBEN REGISTRARSE EN LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR NO VIOLAN LA SOBERANÍA DE LOS ESTADOS. Del artículo 121, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se advierte que los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, por lo que los contratos traslativos de la propiedad sólo pueden inscribirse en las instituciones registrales de las entidades federativas correspondientes. Ahora bien, los artículos 73, párrafo segundo, 86 y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor no violan el citado precepto constitucional, en cuanto establecen que los contratos relacionados con el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorgan al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, deben registrarse en la Procuraduría

Federal del Consumidor, pues dicho registro no recae sobre los actos traslativos de dominio, sino respecto de los contratos comerciales que en relación con esos inmuebles se realizan entre proveedores y consumidores, con la clara finalidad de ejercer un control administrativo de tipo tutelar en favor de los consumidores, derivado del artículo 28 constitucional.

B. Desglose temático

1) *Determinación del alcance del a. 121 constitucional en lo relativo a la materia inmobiliaria.* La tesis viene a precisar que en los registros públicos de la propiedad de cada entidad federativa es obligatoria la inscripción de los contratos traslativos de la propiedad y que se requiere observar las disposiciones legales correspondientes de cada entidad federativa. El precepto constitucional se refiere a todos y cada uno de los contratos que son celebrados en el día a día, no a los modelos de contratos que tienen a su disposición los proveedores para ser utilizados en un acto jurídico comercial determinado con los consumidores. Esta distinción es fundamental para separar el aspecto civil de los registros de bienes inmuebles del aspecto registral de la protección de los consumidores en lo inmobiliario. Del precepto constitucional se desprenden las características, funciones y trascendencia jurídica del Registro Público de la Propiedad, entre ellas la de brindar seguridad jurídica a las partes contratantes, quienes pueden hacer valer el principio general registral de que los actos inscritos son oponibles a terceros.

2) *Contenido contractual-registral en materia de protección al consumidor.* La tesis no parece distinguir con precisión que cuando la LFPC obliga al registro de los modelos de C de Ad. inmobiliarios no se está refiriendo a todos y cada uno de aquellos contratos que se celebran diariamente, sino al modelo tipo que los proveedores inmobiliarios utilizan por igual con todos los consumidores con quienes celebran una operación jurídica inmobiliaria, pues es claro que una vez que se firma el contrato respectivo de venta del inmueble, al ser un acto traslativo de dominio, habrá

de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa en la que se realice la transmisión jurídica.

La confusión se acentúa cuando en la tesis se pretende identificar los contratos comerciales con los contratos inmobiliarios previstos en la LFPC. En realidad, la característica comercial o mercantil se desprende de que una de las partes es un comerciante o proveedor, pero ello no genera una situación de excepción respecto a la obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad todos los contratos de venta de inmuebles que celebre con los consumidores. Es decir, los contratos inmobiliarios deben cumplir con las disposiciones registrales en materia de propiedad que se exigen en cada entidad federativa, pero también debe cumplir con la obligación de inscribir el modelo de C de Ad. que utiliza con el público en general.

3) *Tipología contractual-inmobiliaria.* La tesis recalca que la obligación de inscribir el modelo de C de Ad. tiene la finalidad de ejercer un control administrativo por parte de la Profeco, de tipo tutelar, en favor de los consumidores, que se traduce en la revisión del contenido clausular de los modelos de C de Ad. antes de aprobar la inscripción en el RPCA.

Asimismo, se establece de manera genérica que los contratos —al no hacer distingos ni excepciones, se refiere a todos los contratos, cualquiera que sea su denominación— relacionados con la venta de inmuebles destinados a casa habitación se refieren al fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría y venta de inmuebles, así como a su uso mediante el sistema de tiempos compartidos.

2. Facultades del Congreso de la Unión en materia de protección jurídica-inmobiliaria a los consumidores

A. Tesis 97/2005

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL CONGRESO DE LA UNIÓN, EN USO DE LAS FACULTADES PARA LEGISLAR EN ESA MATERIA, QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 73, FRACCIONES X Y XXIX-E, 25 Y 28

CONSTITUCIONALES, CREÓ LA PROCURADURÍA RELATIVA Y EMITIÓ DISPOSICIONES EN DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES. Del examen integral y sistemático de los citados preceptos se advierte que compete al Congreso de la Unión legislar en materias de comercio y de protección a los consumidores, a quienes el poder reformador considera necesario tutelar, por estimar que se encuentran en desventaja frente a los proveedores que conforman la parte dominante en la relación comercial. En uso de esa facultad, el legislador, en términos del artículo 20 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, creó la Procuraduría Federal del Consumidor como un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con funciones de autoridad administrativa y encargada de promover y proteger los derechos e intereses del consumidor, procurando la equidad y seguridad jurídica en sus relaciones con los proveedores, para evitar que acepte relaciones jurídicas injustas; esto es, sus funciones son de carácter preventivo, educativo, de representación y procuración, y de resolución de conflictos. Y en los artículos 73, 73 bis, 73 ter, 75, 86, párrafo tercero, y 87 de la misma ley estableció, en defensa de los consumidores, modalidades, condiciones y requisitos que los proveedores deben cumplir previamente a la celebración de contratos relacionados con el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido.

B. Desglose temático

- 1) *Armonización interpretativa de preceptos constitucionales en materia de protección al consumidor.* Una de las reglas básicas para la efectiva interpretación constitucional es analizar los temas de manera integral y no aislada. Cuando se explicó la inserción constitucional de la protección de los consumidores en nuestra carta magna (véase capítulo primero, apartado I.2) señalamos que el legislador tenía una triple opción en cuanto al precepto en el cual hacer la incorporación: el a. 25, el a. 28 o el a. 73. La tesis viene a confirmar que esos tres preceptos tienen vin-

culación estrecha en cuanto a la protección al consumidor, por lo cual resulta necesario su análisis conjunto ante cualquier cuestionamiento como el que se hace respecto a que el Congreso de la Unión no tiene facultades para dictar normas protectoras al consumidor relacionadas con lo inmobiliario.

La SCJN reconoce que el Congreso de la Unión tiene facultades para legislar en lo relativo al comercio —que es la actividad de los proveedores a los que obliga la LFPC— y a la protección al consumidor, en cuanto se debe procurar un equilibrio en las relaciones de consumo ante la posición dominante del comerciante o proveedor en lo jurídico, en lo económico y en el conocimiento de la actividad comercial que de manera natural mantiene frente al consumidor.¹²⁰

2) *Materialización de la facultad del Congreso de la Unión en materia de protección al consumidor.* El resultado material de otorgar facultades al Congreso de la Unión está en la creación de la Profeco como una institución de alto contenido social a la que se le reconoce el carácter de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores evitando que se celebren relaciones comerciales ine-

¹²⁰ Durante la discusión pública en el Pleno de la SCJN, el ministro Ortiz Mayagoitia señaló que si bien la referencia a la protección al consumidor está en el a. 28 constitucional, lo cierto es que no se precisa si será a través de una ley federal o de una ley local. En ese sentido, la expresión Estado debe referirse a la federación, a la que se reconoce la facultad exclusiva de legislar en la materia, y no a una facultad concurrente con las entidades federativas. Por otra parte, agrega que el a. 73 de la LFPC regula los actos previos a la escrituración en los que hay una actividad mercantil, pero no se mete con la transmisión de la propiedad ni en los contratos protocolizados ante notario público. Si lo hiciere sí sería violatorio del a. 121 constitucional. Por su parte, el ministro Aguirre señaló que debe distinguirse entre escritura privada y escritura pública, aunque nada impide que en esta última se incluyan los aspectos previstos en la LFPC. Asimismo, se refirió a un aspecto interesante: se debe determinar cómo se materializa la protección al consumidor, pues puede o no tener coincidencia con el comercio, ya que si la interposición de los amparos la hubieren hecho los consumidores, el fundamento sobre la competencia no sería el comercio.

quitativas o carentes de seguridad jurídica. En ese sentido se establecen las diversas funciones de la Profeco:

- Función preventiva, en cuanto contar con esquemas que permitan avizorar zonas conflictuales en las que el consumidor pueda resultar afectado. La Profeco habrá de buscar fórmulas para contrarrestar esas posibles afectaciones al público. Es el caso de la aprobación de los modelos de C de Ad. que se exige registrar a los proveedores, en los que la institución hace las veces de revisor de la legalidad e igualdad jurídica de las cláusulas contractuales, previendo que, de no hacerlo, la carga obligacional se inclinaría en perjuicio de los consumidores.
- Función educativa, en cuanto busca concientizar al público sobre la importancia de realizar un consumo inteligente e informado, así como de conocer los derechos que se tienen como consumidor y los mecanismos para hacerlos valer en caso de no respeto por parte de los proveedores. La Profeco busca una educación para el consumo, por lo que recurre a diversos medios de comunicación masiva, como la radio, la televisión, revistas y periódicos.
- Función de representación, en cuanto a la posibilidad de actuar de oficio más de allá de un asunto en particular, sino de situaciones en las que puede haber afectación a un sector importante de la población o de aquellas que puedan incidir en la salud, la vida, la seguridad o la economía de la población. Esta actuación de la institución puede darse no sólo en el ámbito judicial, sino ante cámaras y organizaciones de proveedores.
- Función de resolución de conflictos, en cuanto conoce de controversias entre proveedores y consumidores. En primera instancia se procura solucionar el conflicto por la vía conciliatoria, pero de no lograrlo se cuenta con la faceta sancionadora, donde la institución posee los instrumentos jurídicos

cos necesarios para hacer valer sus determinaciones en favor de los consumidores. En ese sentido, la LFPC regula el procedimiento conciliatorio, el procedimiento por infracciones a la ley y el procedimiento arbitral.

3) *Diseño legal de las funciones de la Profeco en materia inmobiliaria.* Como parte de la materialización de la protección al consumidor, el Congreso de la Unión aprobó las nuevas disposiciones en la LFPC destinadas al ámbito inmobiliario. Se pueden apreciar con claridad las funciones preventivas y de resolución de conflictos. Entre las primeras se encuentra el registro de los modelos de C de Ad., los efectos de la no inscripción registral de los mismos, la publicación en el *DO* por parte de la Profeco de los modelos de C de Ad., la cláusula contractual de competencia de la Profeco, la información que los proveedores inmobiliarios deben proporcionar a los consumidores y el clausulado mínimo que deben contener los contratos inmobiliarios. En cuanto a la función de resolución de conflictos, se destacan las sanciones previstas en la ley para los supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los proveedores.

3. *Respeto a la garantía individual de irretroactividad de la ley*

A. *Tesis 98/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, 73 BIS, 73 TER, 75, 86 Y 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO VIOLAN LA GARANTÍA DE IRRETROACTIVIDAD. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que existe retroactividad cuando una ley modifica o altera derechos adquiridos o supuestos jurídicos y sus consecuencias nacieron bajo la vigencia de una ley anterior, lo que no sucede cuando se está en presencia de meras expectativas de derecho o de situaciones que aún no se han realizado, o de consecuencias no derivadas de los supuestos regulados en la ley ante-

rior, pues en esos casos sí se permite que la nueva ley las regule, de manera que mientras el legislador no establezca normas que en las condiciones señaladas regulen situaciones surgidas durante la vigencia de normas anteriores, es válido su establecimiento. En consecuencia, como los artículos 73, 73 bis, 73 ter, 75, 86 y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor establecen obligaciones y requisitos exigibles sólo a partir de su entrada en vigor (la publicación relativa se efectuó el cuatro de febrero de dos mil cuatro en el *Diario Oficial de la Federación*), es claro que no violan en perjuicio de los proveedores la garantía de irretroactividad establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

B. Desglose temático

1) *Elementos de la retroactividad de la ley.* Ha sido reiterado y muy claro el criterio jurisprudencial de la SCJN en el que enumera y analiza los elementos de la retroactividad de la ley. En esta ocasión reitera el contenido del tema, al desglosar los elementos de la retroactividad:

- a) Existe retroactividad cuando una ley modifica o altera:
 - Derechos adquiridos o supuestos jurídicos previstos en la ley anterior.
 - Consecuencias que surgieron bajo la vigencia de la ley anterior.
- b) No existe retroactividad cuando:
 - Se trata de meras expectativas de derechos.
 - Se trata de situaciones que aún no se han realizado.
 - Se trata de consecuencias no derivadas de los supuestos regulados en la ley anterior.

Lo dicho se traduce en dos supuestos:

- Para actos jurídicos celebrados durante la vigencia de la ley anterior, con fecha de cumplimiento que se ubique dentro de la vigencia de la nueva ley, se aplican las disposiciones de la ley anterior.
- Para actos jurídicos celebrados bajo la vigencia de la nueva ley se aplican las disposiciones y obligaciones incluidas en la nueva ley, salvo que impliquen cualquiera de los supuestos señalados por la SCJN en que se presenta la retroactividad de la ley.

2) *Retroactividad en materia inmobiliaria.* No hay aplicación retroactiva de la ley en perjuicio de los proveedores inmobiliarios con la incorporación a la LFPC de nuevas obligaciones a cumplir en sus relaciones con los consumidores, pues en ningún caso estas nuevas obligaciones y efectos jurídicos se ubican en los dos supuestos señalados por la SCJN para la procedencia de la retroactividad, es decir, ni hay derechos adquiridos en la ley anterior ni se generan consecuencias jurídicas previstas al amparo de la ley anterior. Esto significa que los proveedores inmobiliarios deben cumplir con las nuevas disposiciones de la LFPC.

4. *Respeto a la libertad de comercio*

A. *Tesis 99/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, 73 BIS, 73 TER, 75, 86, PÁRRAFO TERCERO, Y 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO VIOLAN LA GARANTÍA DE LIBERTAD DE COMERCIO NI LA DE IGUALDAD EN EL EJERCICIO DE ÉSTA. El artículo 5o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prevé que a nadie podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícito, con las limitaciones que establece. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la obligación de los gobernados de cumplir con las leyes, reglamentos y normas generales no coarta la garantía de libertad de comercio, pero sí la limitan con la fina-

lidad de evitar que se ataqueen derechos de terceros o se ofendan los de la sociedad. En tal virtud, el hecho de que los artículos 73, 73 bis, 73 ter, 75, 86, párrafo tercero y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor establezcan que las empresas que tengan el carácter de proveedores, cuyo objeto social sea el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría o venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, tienen la obligación de insertar determinadas cláusulas en sus contratos, y que éstos deben ser registrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en el entendido de que el incumplimiento de tal mandato implicará que no surta efectos el contrato contra el consumidor, no viola la garantía constitucional citada, pues el establecimiento de dichas obligaciones no impide la realización de las indicadas actividades comerciales. Tampoco se transgrede la mencionada garantía por el hecho de que los referidos preceptos legales impongan a los proveedores que realizan tales actividades, obligaciones que no son exigibles a los particulares que, sin ser proveedores, venden inmuebles, ya que el trato diferente deriva de que aquéllos no se encuentran en un plano de igualdad frente al vendedor esporádico de dichos bienes.

B. Desglose temático

1) *Alcance de la garantía de libre comercio.* El tema de la libertad de comercio reconocido en el a. 5o. constitucional es otro de los aspectos muchas veces abordado por la jurisprudencia de la SCJN para determinar su contenido, alcance y delimitación. Las premisas para su respeto son dos:

- a) La obligación de los gobernados de cumplir con los requisitos y exigencias establecidos en las leyes, reglamentos y normas generales no coarta la garantía de libertad de comercio, pues no se impide el ejercicio de la actividad comercial de las personas, sino que sirven para precisar las condiciones que eviten que se presente una afectación a terceros o a la sociedad en general.

b) El acotamiento constitucional a la libertad de comercio genera que no se trate de una libertad irrestricta, sino que está supeditada a que la actividad comercial sea lícita y a que en su ejercicio siempre se preserven los derechos de los terceros y de la sociedad.

2) *Relación entre la libertad de comercio y la protección al consumidor en materia inmobiliaria.* Las premisas anteriores se cumplen a plenitud cuando se hace el análisis del rubro inmobiliario dentro de la LFPC. En efecto, el exigir a los proveedores inmobiliarios que en sus actividades comerciales de construcción, fraccionamiento, promoción, asesoría o venta al público de inmuebles destinados a casa habitación deban incluir determinadas cláusulas en los contratos que celebren con sus clientes o consumidores y que de manera obligatoria deban registrar sus modelos de C de Ad., es el mecanismo de salvaguarda legal de los derechos de los terceros a que se refiere la limitante constitucional.

3) *Situación de los particulares en caso de venta de un inmueble.* La tesis incorpora la comparación entre la actividad de un proveedor inmobiliario con la celebración esporádica de un acto jurídico en lo inmobiliario a cargo de un particular. El hecho de imponer obligaciones específicas a los proveedores deriva de su carácter de comerciante en los términos del a. 3o. del C. Co., respecto a quienes el propio código comercial y otras leyes mercantiles, entre ellas la LFPC, enumeran las obligaciones que deben cumplir en su calidad de comerciantes. Adicionalmente, la tesis jurisprudencial recalca el factor de igualdad jurídica que se presenta entre dos particulares que celebran una operación inmobiliaria y el plano de predominio que prevalece en una relación de consumo en la que el proveedor es un profesional de la actividad inmobiliaria, con conocimientos y preparación especializada, a diferencia de los consumidores, que adolecen de tal conocimien-

to. Por tal motivo, las normas protectoras de los consumidores buscan equilibrar jurídicamente las relaciones de consumo.

5. La Profeco no se erige como tribunal especial

A. *Tesis 100/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, 73 BIS, 73 TER, 75, 86, PÁRRAFO TERCERO, Y 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO VIOLAN EL ARTÍCULO 13 CONSTITUCIONAL. Los citados preceptos no violan las garantías contenidas en el artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prohíbe juzgar a los gobernados bajo leyes privativas y por tribunales especiales, en virtud de que no regulan actos dirigidos a personas concretas, sino que se dirigen a un sector genérico de proveedores y consumidores, comprendiendo a todos los que realizan actos mercantiles relacionados con el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría o venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, siendo esa indeterminación lo que le da el carácter de ley general y abstracta. Además, los artículos 73, 73 bis, 73 ter, 75, 86, párrafo tercero, y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor no erigen a la Procuraduría Federal del Consumidor en un tribunal especial u órgano creado ex profeso con posterioridad a los hechos sobre los que resuelve, ni desaparece una vez dictado el fallo correspondiente.

B. *Desglose temático*

1) *Alcance de la connotación de tribunal especial y de leyes privativas.* Se trata de dos conceptos con numerosas tesis de jurisprudencia de la SCJN que han delimitado su contenido y alcance. Ahora se agrega la emitida a propósito de la controversia del sector inmobiliario.

Las premisas para estar en presencia de un tribunal especial son que:

- a) Su creación sea ex profeso y con posterioridad a la realización de determinados acontecimientos o sucesos extraordinarios con impacto social y jurídico.
- b) Su disolución ocurra una vez que concluye el procedimiento de investigación de tales acontecimientos que afectan a la sociedad, y se dicta la resolución o sentencia específica.

Por lo que se refiere a las leyes privativas, las premisas para su calificación de tales es que:

- a) Sus normas regulen la conducta o situación jurídica particular de una o más personas individualmente determinadas con exclusión de las demás.
- b) Sus normas carezcan de las características de generalidad y de abstracción, es decir, que las conductas reguladas no tengan como destinatarios a personas indeterminadas.

2) *Esquema de creación de la Profeco.* Resulta absurdo suponer que la Profeco tenga el carácter de tribunal especial y que la reforma mayor de 2004 a la LFPC encaje en una ley privativa. La institución cuenta en su haber histórico con treinta años de funcionamiento; en ese tiempo, si bien se ha llegado a cuestionar su carácter de tribunal, no se ha planteado siquiera que lo pudiera ser de tipo especial, por la sencilla razón de no caer en los supuestos que ha definido la doctrina y la jurisprudencia de la SCJN. Creo que no vale la pena detenerse en una cuestión de mera lógica jurídica y de sentido común.

Por lo que se refiere a la supuesta ley especial creada para los inmobiliarios, la tesis de la SCJN es contundente: no se está en presencia de normas destinadas a personas individualmente determinadas sino a quienes tengan el carácter de proveedores inmobiliarios, quienes si bien integran un sector específico de la economía del país, la indeterminación de las personas destinatarias de las obligaciones legales hace que se cumpla con las características de generalidad y abstracción de toda ley.

6. Rectoría económica del Estado y protección al consumidor

A. Tesis 101/2005

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, 73 BIS, 73 TER, 75, 86, PÁRRAFO TERCERO, Y 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO VIOLAN LOS ARTÍCULOS 25 Y 28 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. Los citados numerales secundarios, al imponer a los proveedores, fraccionadores, constructores, promotores, asesores o vendedores al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, diversas obligaciones mediante las cuales quedan sujetos al control administrativo de la Procuraduría Federal del Consumidor, no violan los principios contenidos en los preceptos constitucionales señalados, puesto que conforme al artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dicho organismo está facultado para vigilar la actividad mercantil de los proveedores; además, no transgreden la libre concurrencia, porque con la regulación de los contratos correspondientes no se impide la competencia, ya que cualquier persona que reúna los requisitos para ejercer tales actividades puede hacerlo, y si bien es cierto que dentro de tales obligaciones está la de registrar los contratos relacionados con esas actividades en la Procuraduría Federal del Consumidor, so pena de no causar efectos contra el consumidor, no cabe aceptar que con ello se desalienten o restrinjan los actos comerciales en perjuicio de la economía, pues por el contrario, en la medida en que los consumidores tengan mayor confianza en la seriedad y rectitud de las operaciones ofrecidas, la clientela del proveedor crecerá en su beneficio, así como para bien de la economía nacional.

B. Desglose temático

- 1) *Concordancia entre las funciones de la Profeco y la rectoría económica del Estado.* Ya se explicó en el punto de constitu-

cionalización de la protección al consumidor (capítulo primero, apartado I.2) que, por una decisión de política legislativa, el rango constitucional de nuestra materia se hizo coincidir con la incorporación del capítulo económico de la Constitución. El legislador consideró que dentro del esquema económico-constitucional es importante contar con una institución que establezca el debido armazón jurídico para velar por los intereses del sector de los consumidores. De ese entonces (1983) a la fecha no se había cuestionado en lo constitucional el papel de la Profeco como parte del Estado mexicano, haciéndola aparecer como entorpecedora de los procesos comerciales. La tesis jurisprudencial viene a precisar que las facultades de la Profeco, tanto de control administrativo como de vigilancia de la actividad mercantil de los proveedores, no transgreden la libre concurrencia económica, pues a nadie se le impide la competencia comercial, siempre que se ajuste a los requisitos correspondientes que se establezcan a la actividad comercial a la que se dedique. En un razonamiento de lógica económica, la tesis establece que la confianza de los consumidores en la seriedad y rectitud de los comerciantes genera una mayor clientela y, por tanto, mayor beneficio económico para el proveedor, que redunda en una mejoría a la economía del país. Esta confianza nace del cumplimiento de los comerciantes a las obligaciones legales, sobre todo de aquellas que se destinan a equilibrar las relaciones de consumo. Es una cuestión de imagen comercial. Sin duda, un consumidor siempre preferirá adquirir un bien o la prestación de un servicio con quien es respetuoso de las disposiciones que establezcan las condiciones para dar certeza y transparencia a las operaciones comerciales. Ese es el contenido de las reglas inmobiliarias incorporadas en la reforma de 2004 a la LFPC.

2) *Aspectos económicos en la actividad inmobiliaria.* La tesis establece un par de premisas: *a)* las obligaciones de los proveedores inmobiliarios tienen correspondencia con la facultad de la Profeco de vigilar la actividad mercantil de los comerciantes en

su relación con los consumidores, y *b)* la exigencia a los proveedores inmobiliarios de registrar sus modelos de C de Ad. no restringe la actividad económica de los proveedores inmobiliarios.

Por lo que se refiere a la primera premisa, en el recuento de los treinta años de existencia de la Profeco se han ido incorporando nuevas facultades que permiten a la institución contar con mejores instrumentos en la tarea protectora de los derechos de los consumidores y en la búsqueda de relaciones de consumo equitativas. Cada incorporación a la LFPC de nuevas atribuciones de la Profeco no sólo pretende fortalecer el trabajo institucional, sino que se hace con apego al sistema jurídico legislativo. No hay choque o contradicción con las reglas de otras leyes o materias, como lo podría ser la civil o mercantil; por el contrario, con el tiempo se han ido delineando con mayor precisión las líneas divisorias entre las disciplinas civil, mercantil y del consumidor, sin soslayar la necesaria interrelación que deben guardar entre sí. El que ahora se incorporen nuevas atribuciones en materia inmobiliaria se hace con plena simetría con las reglas civiles y mercantiles. En esa virtud, no se trata de obligaciones arbitrarias impuestas a los proveedores inmobiliarios, sino que se corresponden con la función protectora a cargo de la institución.

Por lo que se refiere a la segunda premisa, el contar con el registro de modelos de C de Ad., no implica gastos económicos excesivos o desproporcionados en relación con los beneficios jurídico y de imagen comercial que conlleva. Esto es, con el registro, aparte de que el proveedor inmobiliario está en condiciones de celebrar operaciones comerciales equilibradas, en las que no se renuncia a la búsqueda de ganancias (propia de la actividad mercantil), tales ganancias no se obtienen con esquemas contractuales de abuso en contra de los consumidores. Este aspecto, a su vez, puede servir como mensaje publicitario, en el sentido de ser una empresa que crece económicamente teniendo en cuenta los beneficios y ventajas para sus clientes.

7. *Respeto al derecho de propiedad y a la libre disposición de bienes*

A. *Tesis 102/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73, 73 BIS, 73 TER Y 75 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO LIMITAN LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD REGIDA POR EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. Los numerales secundarios citados, al regular los actos de los proveedores que sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, y señalar los requisitos que deben cumplir los contratos que al efecto celebren, no establecen modalidades o limitaciones a la propiedad, regida por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que no impiden al proveedor la libre disposición de sus bienes inmuebles. Consecuentemente, la obligación de insertar determinadas cláusulas o ajustar los contratos correspondientes a ciertas formas o requisitos no implica modalidad o limitante que incida en la propiedad del objeto del contrato, que es el propio inmueble, ni sobre los derechos que sobre él ostenta el proveedor, quien tiene la libertad de llevar a cabo las transacciones que estime convenientes, con la única salvedad de que el contrato cumpla con los requisitos establecidos en dichos artículos.

B. *Desglose temático*

1) *Delimitación del derecho de propiedad.* Respecto al derecho de propiedad, la doctrina¹²¹ y la SCJN en múltiples tesis de jurisprudencia coinciden en que son cuatro las características propias de este derecho:

- El *ius abutendi*, consistente en la prerrogativa que tiene su titular de poder celebrar en cualquier momento y a través de

¹²¹ Véase *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, t. V, pp. 855-858.

cualquier acto jurídico la transmisión del bien, sin que haya ningún impedimento para disponer del mismo.

- El *ius utendi*, que implica la prerrogativa de poder usar y celebrar actos jurídicos respecto a la utilización del bien del que se es titular.
- El *ius fruendi*, que posibilita al titular a gozar de los productos o ganancias que deriven del bien.
- El *ius vindicandi*, que reconoce al propietario del bien la legitimidad procesal para hacer valer su derecho de titularidad sobre el bien frente a cualquiera que pretenda desconocer su derecho.

El derecho de propiedad que se reconoce a los particulares puede sufrir limitaciones o modalidades, siempre que se impongan en los términos del a. 27 constitucional. La tesis jurisprudencial establece que la exigencia de registrar los modelos de C de Ad. no implica ninguna limitación o modalidad al derecho de propiedad de los proveedores inmobiliarios, pues no les impide el ejercicio de ninguna de las cuatro prerrogativas inherentes al derecho de propiedad de los bienes inmuebles sobre los cuales establecen una relación de consumo con los consumidores. A manera de verdad de perogrullo no puede haber tal limitación al derecho de propiedad, pues lo único que se exige como un requisito administrativo para realizar la actividad empresarial es que registren un modelo de contrato, pero no todos y cada uno de los contratos que celebren con los consumidores; esto significa que respecto de cada bien inmueble del que se va a celebrar una compraventa no hay ninguna limitante en cuanto a la libre disposición del bien (a quién vender, cuándo vender, en dónde vender, en qué condiciones vender, etcétera).

2) *Concordancia entre el derecho de propiedad y la materia inmobiliaria.* Adicional a lo que representa la libre disposición de los bienes inmuebles que ofertan a los consumidores, la tesis

establece que la obligación de los proveedores inmobiliarios de insertar determinadas cláusulas en los contratos que celebren con los consumidores tampoco implica una limitación o modalidad al derecho de propiedad respecto del bien inmueble objeto del contrato ni sobre los derechos que ostenta sobre tal inmueble, pues nada impide a los propietarios decidir respecto a las transacciones comerciales. La única salvedad es que los contratos cumplan con condiciones jurídicas equitativas para las dos partes contratantes.

8. Origen de la obligación de registrar los modelos de C de Ad.

A. *Tesis 103/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR ANTE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN, SE ORIGINA EN DOS DIVERSOS TIPOS DE DISPOSICIONES LEGALES. El artículo 86, párrafo primero, de la Ley Federal de Protección al Consumidor dispone la facultad de la Secretaría de Economía de expedir normas oficiales mexicanas, en las que podrá exigir el registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor de cualesquier contratos de adhesión cuando impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o altas probabilidades de incumplimiento; en cambio, el artículo 73 de esa ley establece la obligación de registrar siempre, ante la misma Procuraduría, los contratos de adhesión relacionados con el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría o venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido. En esa virtud, la inscripción de los contratos de adhesión concernientes a las actividades antes mencionadas deriva directamente de la ley, y no de alguna norma oficial mexicana que así lo determine.

B. Desglose temático

1) *Exigencia de registrar modelos de C de Ad. derivada de una NOM.* La tesis de jurisprudencia viene a precisar algo que ya se le había señalado al sector inmobiliario, en cuanto a que la exigencia de inscribir los modelos de C de Ad. no sólo podía derivar de una NOM, sino que por mayoría de razón podía establecerse en una ley (*supra* capítulo cuarto, apartado VII).

El a. 86 de la LFPC prevé la hipótesis general de que se podrá exigir el registro de un modelo de C de Ad. para cualquier actividad comercial cuando la SE expida una NOM que así lo establezca. Se desprende de ese precepto que no se trata de una imposición arbitraria ni caprichosa de exigir el registro, sino que se acotan las condiciones en las cuales la SE, luego del proceso respectivo (mesas de trabajo con las cámaras y asociaciones del ramo, publicación del proyecto en Internet para consulta y comentarios, publicación en el *DO*), podrá expedir la NOM. En efecto, son tres los supuestos que pueden activar el proceso de aprobación de una NOM en la que se incluya la exigencia de registrar el modelo de C de Ad.:

- a) Que los contratos de una actividad comercial determinada impliquen o puedan implicar prestaciones desproporcionadas a los consumidores, esto es, que las cargas obligacionales de dar o de hacer por parte del consumidor no se correspondan con el bien o servicio que va adquirir o disfrutar de parte del proveedor. La desproporción se puede presentar en la realidad comercial o ser el resultado de un análisis de carácter jurídico-económico que arroje el riesgo para los consumidores.
- b) Que los contratos de una actividad comercial impliquen o puedan implicar obligaciones inequitativas o abusivas, esto es, que el dar, el hacer o el no hacer por parte de los consumidores no se corresponda con el dar, el hacer o el no hacer de los proveedores. También cuando exista la posibilidad de que a futuro se presente la iniquidad o el abuso.

c) Que los contratos de una actividad comercial impliquen o puedan implicar altas probabilidades de incumplimiento. Esto tiene relación o puede ser consecuencia de los dos anteriores supuestos, ya que lo excesivo o abusivo de las condiciones pactadas incrementa la posibilidad de que los consumidores no puedan cumplir con el contrato.

2) *Situación de los modelos de C de Ad. inmobiliarios.* De manera tajante, la tesis de jurisprudencia establece que el registro de los modelos de C de Ad. concernientes a la actividad inmobiliaria deriva de una exigencia legal, lo cual no se contrapone con el hecho de no provenir de una NOM. Esto significa que la exigencia del registro puede provenir de una NOM o de la propia ley.

Surge la interrogante de si los modelos de C de Ad. que la ley exige deben ser registrados ya no se ubican en los supuestos previstos por una NOM de implicar o poder implicar prestaciones desproporcionadas, obligaciones inequitativas o abusivas o con altas probabilidades de incumplimiento por parte de los consumidores. Por supuesto, una interpretación armónica de los preceptos de la LFPC en lo relativo a los C de Ad. y a la materia inmobiliaria debe concluir en que los contratos inmobiliarios no deben contener cláusulas con los supuestos anteriores. Lo contrario podría suponer que en relación con esos contratos, la Profeco no siguiera los mismos parámetros que se le imponen para autorizar el registro de la generalidad de los modelos de C de Ad. En todo caso, la finalidad de la facultad de la Profeco es evitar que en las relaciones comerciales existan contratos desfavorecedores para los consumidores. En suma, el legislador, al exigir el registro de un modelo de C de Ad., reconoce la facultad de la Profeco de analizar dicho modelo de contrato para evitar que incluya o pueda incluir prestaciones desproporcionadas, obligaciones inequitativas o abusivas o con altas probabilidades de incumplimiento por parte de los consumidores.

*9. Respeto al derecho de seguridad jurídica
del proveedor en el ámbito fiscal, al proporcionar
información inmobiliaria*

A. *Tesis 104/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. LOS ARTÍCULOS 73 BIS Y 73 TER DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO VIOLAN LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. El citado precepto constitucional preserva la esfera jurídica de lo privado frente a intromisiones arbitrarias de la autoridad, esto es, evita que la autoridad incompetente invada la esfera del gobernado sin mandamiento escrito, fundado y motivado (salvo las excepciones previstas constitucionalmente). En ese sentido, los artículos 73 bis y 73 ter de la Ley Federal de Protección al Consumidor no transgreden el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque al obligar al proveedor a proporcionar la información al consumidor sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del inmueble objeto de la compraventa, cumplen con la finalidad de proteger a su vez la seguridad jurídica de aquél en torno del propio acto jurídico, esto es, la seguridad del proveedor sobre la información proporcionada se satisface en cuanto se cumplen los fines para los que tales datos se suministran. De esta forma, la obligación referida no implica fiscalización, pues además de que el consumidor no es un órgano del Estado con facultades recaudatorias, el conocimiento que aquél tenga de la situación fiscal del inmueble no lo lleva a vigilar, investigar y comprobar la correcta aplicación de las leyes impositivas relativas y, en su caso, sancionar las irregularidades por las infracciones fiscales observadas, ya que aquellos numerales no confieren facultades de fiscalización al consumidor que conocerá de tales datos sobre la situación fiscal y financiera del proveedor, sino sólo la seguridad jurídica al propio consumidor sobre la situación en que se encuentra el inmueble objeto de la compraventa en relación con el pago de las contribuciones que lo afectan; es

decir, dichos proyectos, por una parte, generan certidumbre a los gobernados sobre las consecuencias jurídicas de su conducta y, por otra, acotan en la medida necesaria y razonable las atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, al impedirle actuar de manera arbitraria o caprichosa.

B. *Desglose temático*

1) *Alcance de la obligación de proporcionar información al consumidor.* En primer término, la tesis rechaza el infundado alegato de los inmobiliarios de que el legislador otorgó a los consumidores, a través del derecho de información sobre la situación particular de un inmueble, la facultad de revisar la situación fiscal de los inmuebles ofertados para venta. Se trata de dos nociones jurídicas diferentes, con contenidos, alcances y repercusiones distintas entre sí. En efecto, mientras de un lado tenemos un derecho reconocido en favor de los consumidores cuando existe el propósito de establecer relaciones jurídicas con otros particulares, que se puede hacer valer a través de los medios reconocidos en la ley, por el otro lado se tiene una facultad de la autoridad que la ejerce respecto de cualquier particular que se encuentre en el supuesto previsto en la ley; esa facultad fiscalizadora de la autoridad no se declina en favor de ningún particular, pues se trata de una potestad exclusiva del Estado.

El hecho de exigir a los proveedores inmobiliarios que den informes respecto a la situación del pago de impuestos y de los servicios públicos del inmueble objeto de la operación jurídica a celebrar no implica reconocerle al consumidor la atribución de revisar a detalle aspectos como pago en tiempo, cálculo del monto impositivo, recargos, etcétera, que sólo compete a la autoridad fiscal. El objetivo del legislador fue brindar certeza jurídica al consumidor de que el inmueble en cuestión no tiene adeudos de índole impositiva.

La tesis plantea la constitucionalidad de los aa. 73 bis y 73 ter de la LFPC, que imponen la obligación a los proveedores de

brindar información a los consumidores, al considerar que no son contrarios a las garantías de legalidad y seguridad jurídica previstas en el art. 16 constitucional. El razonamiento de la SCJN se hace en un doble aspecto: *a)* se trata de salvaguardar la seguridad jurídica tanto del proveedor como del consumidor al celebrar el acto jurídico, y *b)* la obligación de los proveedores no implica fiscalización, pues el conocimiento que tenga de la situación fiscal del inmueble no conlleva ningún derecho o atribución de vigilar, investigar y comprobar la aplicación de la legislación fiscal, que es competencia exclusiva de las autoridades hacendarias, ni mucho menos de imponer sanciones por cualquier anomalía o irregularidad que se llegare a presentar.

2) *Acotamiento de la facultad de la Profeco en materia fiscal inmobiliaria.* La tesis jurisprudencial es enfática en precisar que la información que se proporcione sobre un inmueble en particular resulta beneficiosa para las partes al generar certeza a los gobernados, pero también es un acotamiento a las facultades de la Profeco al impedirle actuar de manera arbitraria o caprichosa. Se entiende que el señalamiento que se hace en la tesis —por cierto casi de soslayo— respecto a que al igual que a los particulares no les surge ningún derecho adicional o atribución especial al ejercer su derecho de información sobre la situación fiscal del inmueble del que pueden llegar a celebrar un acto jurídico, tampoco se amplían las facultades de la Profeco en materia fiscal inmobiliaria, pues el hecho de que pueda exigir a un proveedor que cumpla con la obligación de brindar información a un particular sobre un inmueble, no le brinda oportunidad de verificar la situación fiscal particular de dicho inmueble. Eso es bastante claro y no merece mayor comentario.

Lo que sí debe ser motivo de precisión y que no lo hace la tesis jurisprudencial es que esa limitante en las facultades de la Profeco se refiere a los casos particulares en que se generen conflictos entre un proveedor y un consumidor cuando aquél no cumpla con la obligación de brindar la información que exige la ley. Pero no llega al extremo de acotar la atribución que sí le re-

conoce la LFPC a la Profeco de revisar los requisitos que deben contener los modelos de C de Ad. Entre tales requisitos figura el de la situación fiscal del inmueble. En una lógica interpretativa, la Profeco puede exigir a los proveedores inmobiliarios que cumplan con la obligación legal de hacer mención expresa dentro del contenido del modelo de C de Ad. o, en su caso, proceder a negar el registro.

10. Compatibilidad de las facultades de los estados en materia de bienes inmuebles con la protección a los consumidores en materia inmobiliaria

A. *Tesis 105/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA NO PUGNA CON LA FACULTAD EXCLUSIVA DE LOS ESTADOS Y DEL DISTRITO FEDERAL PARA LEGISLAR EN MATERIA CONTRACTUAL CIVIL Y DE BIENES INMUEBLES. Si bien es cierto que el citado dispositivo impide que surta efectos en contra del consumidor un contrato relacionado con viviendas destinadas a casa habitación o de tiempo compartido cuando el proveedor no lo registró previamente ante la Procuraduría Federal del Consumidor, también lo es que ello no pugna con la facultad exclusiva de los estados y del Distrito Federal para legislar en materia contractual civil y de bienes inmuebles. Ello es así porque el artículo 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor contiene una regulación específica de la materia mercantil y de protección al consumidor, ambas de carácter federal, referida a los acuerdos de voluntades entre proveedores y consumidores sobre la venta de los inmuebles indicados y, en ese orden, no es posible contrastarlo con el diverso 121, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en tanto que ambos aluden a cuestiones diversas: por un lado, la norma federal sobre la materia de protección al consumidor regula una obligación a cargo de comerciantes y, por otro, la norma sobre la materia de bienes inmuebles dispone que éstos se rigen por la ley del lugar donde se encuentran. Además, tampoco se vulnera la facultad de legislar

en la materia contractual civil de las entidades federativas y del Distrito Federal, pues el citado artículo 87 no rige tal materia, si-
no que se limita a imponer obligaciones a quien tiene el carácter
de proveedor, esto es, alguien con la calidad de comerciante y
que, por ello, está sujeto a las normas federales, tanto en materia
de comercio como de protección al consumidor.

B. Desglose temático

1) *Revisión conjunta del contenido de las tesis 105/2005 y 96/2005.* El análisis de las dos tesis jurisprudenciales muestra la necesaria vinculación de los temas desarrollados. En ambas tesis hay referencia al a. 121 constitucional en lo relativo a las facultades de las entidades federativas en materia de bienes inmuebles. En el estudio de la tesis que ahora se revisa es importante tener en cuenta el desglose temático que se hizo a la tesis 96/2005 en lo relativo a la distinción del aspecto civil de los registros estatales de la propiedad de bienes inmuebles, del aspecto registral de la protección de los consumidores en lo inmobiliario, así como el contenido contractual-registral en materia de protección al consumidor. En la tesis 105/2005 se vuelve a plantear la distinción de lo previsto en dicho precepto constitucional con la regulación que se hace en el a. 87 de la LFPC, al cual también se refirió la tesis 96/2005.

2) *Distinción del contenido de los aa. 87 de la LFPC y 121 constitucional.* La tesis recurre a otro elemento de distinción para sustentar la compatibilidad entre los preceptos de la LFPC en materia inmobiliaria con las facultades legislativas de las entidades federativas en la misma materia. No hay pugna alguna en cuanto a que en este último caso se trata de legislar en materia contractual civil y de bienes inmuebles, que es de ámbito local, mientras que lo previsto en la LFPC se refiere a la materia mercantil y de protección al consumidor, que son de ámbito federal.

El elemento de distinción que utiliza la SCJN es que lo que prevé la legislación de los consumidores es una obligación espe-

cífica a cargo de los proveedores o comerciantes que emplean modelos de C de Ad. en las relaciones de consumo con sus clientes, sin que ello implique la facultad de la Profeco de intervenir en las cuestiones concretas de los contratos celebrados entre proveedores y consumidores. Ya se explicó en el desglose temático de la tesis 96/2005 que lo que se registra es un modelo de contrato, pero no los cientos o miles de contratos que pudieran celebrar.

Se entiende, pero no se justifica, la inconformidad en contra de la obligación de registrar el modelo de C de Ad., sobre todo si se considera que tal exigencia legal tiene más de veinte años de vigencia. Lo cierto es que no estaba prevista ninguna sanción en caso de incumplimiento. Ahora que el a. 87 establece que la no inscripción del modelo de C de Ad. que se utiliza con los consumidores trae consecuencias jurídicas directas en la relación comercial celebrada con uno o todos los clientes, es cuando se ha cuestionado sin ningún rigor jurídico tal facultad de la Profeco. Se trata, sin duda, de un claro ejemplo en el que una norma sin sanción se acata, pero no siempre o casi nunca se cumple.

11. Efectos de nulidad relativa en caso de no registrar el modelo de C de Ad. en el RPCA

A. Tesis 106/2005

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL ARTÍCULO 87, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL IMPEDIR QUE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN O DE TIEMPO COMPARTIDO SURTAN EFECTOS CONTRA EL CONSUMIDOR CUANDO EL PROVEEDOR NO LOS HAYA REGISTRADO PREVIAMENTE ANTE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, CONTIENE UNA CAUSA DE NULIDAD RELATIVA. El primer párrafo del artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor prevé que las normas de dicho ordenamiento son aplicables a la materia inmobiliaria cuando los pro-

veedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o de tiempo compartido; una de esas normas es la contenida en el segundo párrafo del artículo 87 de la ley citada, relativa a la obligación de inscribir ante la Procuraduría Federal del Consumidor los contratos referidos a dichas actividades, que de no cumplirse impide que surta efectos en contra del consumidor. Ahora bien, la falta de efectos en comercio tiene una naturaleza singular, pues constituye una causa de nulidad relativa que perjudica al proveedor en cuanto instituye una sanción que produce la ineffectuación de los actos realizados en contra de las normas legales, pero que es beneficiosa para el consumidor, quien puede aprovecharse de todos los efectos del contrato.

B. Desglose temático

1) *Nulidad relativa de los contratos cuyo modelo de C de Ad. no es registrado en el RPCA.* En este punto particular traigo a colación las reflexiones que formulé en el capítulo cuarto, apartado III.2, respecto a que me parece una desmesura para la práctica comercial que la no inscripción registral del modelo de C de Ad. se ubique en el terreno de las nulidades contractuales. Al respecto hice una construcción interpretativa en que se incluyen tres elementos: se sancione al proveedor incumplido, se proteja al consumidor y se salvaguarde la relación de consumo.

Ahora que la SCJN ha determinado que se genera una nulidad relativa, deja entrever la complicación de que se produzcan tal cual las consecuencias de la nulidad relativa, es decir, que sea factible subsanar el defecto de la no inscripción registral y se retrotraigan los efectos a la fecha de celebración del acto jurídico cuando así lo decidan las partes. El problema —ya lo señalé— es cuando una de las partes (el consumidor) adquiere el poder de decidir si continúa o no con el contrato luego de subsanarse el no registro. La tesis destaca la singularidad de estos efectos legales y los trata de acotar al señalar que la nulidad relativa perjudica al proveedor al generar la ineffectuación del contrato, pero resulta bené-

fica al consumidor en cuanto está en posibilidad de aprovechar todos los efectos del contrato. En este punto, lo que hace la SCJN es equiparar *mutatis mutandis* los efectos de la no inscripción registral de los modelos de C de Ad. con los efectos de la no inscripción de la materia mercantil en general previstos en el a. 27 del C. Co., que establece que no se producirán efectos contra terceros, quienes sí podrán aprovecharse de la no inscripción en lo que les favorezca.

Con el acotamiento que hace la SCJN es viable la interpretación que hice respecto a que se sancione al proveedor infractor, que el contrato subsista y que los efectos se retrotraigan al momento de su celebración, siempre que el clausulado contractual no incluya condiciones desfavorables al consumidor, y en caso de que figuren cláusulas que incluyan situaciones desventajosas, éstas se tendrán por no puestas.

Por último, si bien la tesis se refiere a la nulidad relativa de naturaleza singular para los casos de falta de inscripción de los modelos de C de Ad. inmobiliarios, es perfectamente válido hacer una interpretación extensiva para que tales efectos apliquen en cualquier tipo de modelo de contrato que deba ser registrado en el RPCA, sea que lo exija una NOM o derive de un precepto legal. En todo caso, también es válida la interpretación a la que hice mención anteriormente.

12. Reconocimiento a la competencia en la vía administrativa de la Profeco para resolver las controversias derivadas de los C de Ad.

A. Tesis XLI/2005

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL ARTÍCULO 86, ÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL ESTABLECER QUE EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN SE ESTIPULE QUE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR ES COMPETENTE PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS SUSCITADAS SOBRE SU INTERPRETACIÓN O CUMPLIMIENTO, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE DIVISIÓN DE PODE-

RES. El mencionado precepto legal, al establecer que los proveedores deberán incluir en los contratos de adhesión una cláusula en la que se determine que la Procuraduría Federal del Consumidor será competente para resolver las controversias suscitadas sobre su interpretación o cumplimiento, no viola el principio de división de poderes establecido en el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que dicha norma legal debe entenderse en el sentido de que no prohíbe a las partes contratantes que acudan a los tribunales judiciales establecidos si no aceptan el arbitraje de la señalada Procuraduría. Ello es así, ya que las razones que justifican que ésta resuelva en la vía administrativa las controversias (mediante la conciliación y, en su caso, el arbitraje o la aplicación de sanciones administrativas) que puedan suscitarse entre las empresas promotoras, asesoras y vendedoras de casa habitación o de tiempo compartido y los consumidores, radican en que dicho organismo está capacitado técnicamente para ello, por la especialización de las funciones que le da la ley relativa, la que no impide la intervención de los poderes judiciales.

B. Desglose temático

1) *La competencia administrativa de la Profeco no implica violación al principio de división de poderes.* Esta tesis se analiza a la par de la siguiente y última de las tesis emitidas por el Pleno de la SCJN, ya que ambas se refieren al aspecto jurisdiccional de la exigencia legal de que los modelos de C de Ad. incorporen una cláusula que reconozca la competencia de la Profeco en la vía administrativa para conocer y resolver de las controversias que se susciten sobre la interpretación y cumplimiento del contrato en cuestión.

El punto de partida de la SCJN es que el principio constitucional de división de poderes no sufre merma cuando a una autoridad administrativa se le reconocen facultades para resolver controversias entre particulares. Al respecto, son numerosos los criterios jurisprudenciales que pormenorizan el contenido y alcance de uno de los principios constitucionales fundamentales.

En el caso de la Profeco, el criterio enfático de la SCJN de que no hay violación al principio de división de poderes se sustenta en un doble argumento jurídico y en otro de índole técnico:

- a) Al resolver controversias entre proveedores y consumidores la Profeco no adquiere el carácter de tribunal y, por tanto, no se incorpora en la estructura judicial federal. Se precisa que ni se trata de un nuevo tribunal ni mucho menos de un tribunal especial, el cual está prohibido constitucionalmente y al que se refirió la tesis 100/2005.
- b) No hay prohibición ni limitación a cualquiera de las partes firmantes de un contrato en que se plasme una relación de consumo para acudir directamente ante los tribunales de no aceptar la intervención de la Profeco, ya que los procedimientos conciliatorio y arbitral que puede llevar a cabo la institución, requieren la anuencia de las partes para su trámite y resolución por parte de la Profeco.
- c) El argumento técnico se refiere al reconocimiento que hace el máximo tribunal en favor de la Profeco de que se trata de un organismo con capacidad técnica para dirimir controversias entre proveedores y consumidores, pues cuenta con especialización en las funciones de conciliación y de arbitraje que le reconoce su legislación.

Por último, a pesar de que la tesis, al hacer referencia al alcance del último párrafo del a. 86 de la LFPC lo hace de manera específica en relación con la materia inmobiliaria, debe considerarse como válido el mismo esquema de interpretación extensiva que se utilizó en el caso de los efectos de nulidad relativa de los contratos cuando no haya registro de por medio, en el sentido de que lo resuelto por la SCJN es aplicable para cualquier tipo de modelo de contrato que deba ser registrado en el RPCA, sea que lo exija una NOM o derive de un precepto legal. Es decir, el criterio jurisprudencial que fija el alcance jurídico de incluir una cláusula contractual que reconozca competencia a la Profeco en la vía

administrativa para conocer y resolver de controversias derivadas de la interpretación o cumplimiento de un contrato, es aplicable por igual tanto a los contratos inmobiliarios como a cualquier otro modelo de C de Ad. que deba ser inscrito en el RPCA.

*13. Respeto a la garantía de libre acceso a la justicia
y al principio de tutela jurisdiccional*

A. *Tesis XLII/2005*

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. EL ARTÍCULO 86, PÁRRAFO TERCERO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, NO TRANSGREDE EL PRINCIPIO DE TUTELA JURISDICCIONAL. El artículo 117 de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que la Procuraduría Federal del Consumidor podrá actuar como árbitro entre consumidores y proveedores cuando así la designen y sin necesidad de reclamación o procedimiento conciliatorio previos; por su parte, los numerales del 111 al 122 del mismo ordenamiento prevén que la mencionada Procuraduría es competente en la vía administrativa para resolver cualquier diferencia suscitada entre proveedores y consumidores, ya sea por el procedimiento conciliatorio o, si no se logra la avenencia de los interesados, mediante el arbitraje, siempre y cuando lo acepten ambas partes, ya que bastará con que una no lo haga para que se dejen a salvo sus derechos. En ese orden de ideas, la cláusula que exige el párrafo tercero del artículo 86 de la ley citada y que deberá contenerse en los contratos de adhesión, referida a que la mencionada Procuraduría será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre su interpretación o cumplimiento, no transforma el arbitraje en obligatorio ni prohíbe a las partes acudir ante los tribunales para dirimir la controversia, y mucho menos revoca la opción de rehusar el arbitraje, toda vez que lo que impone es que si las partes en conflicto optan por la vía administrativa a través del arbitraje, la autoridad competente para conocer de esas controversias será la Procuraduría Federal del Consumidor, lo que trae como consecuencia que las partes ya no puedan nombrar árbitros independientes como lo permite el artículo 116 de la referi-

da ley, sin que ello transgreda el principio de tutela jurisdiccional porque no impide ni retrasa el acceso a la justicia de los proveedores, en razón de que no prohíbe que las partes se sometan a las instancias judiciales correspondientes.

B. Desglose temático

Precisión en cuanto a la compatibilidad de la competencia administrativa de la Profeco y el libre acceso a los tribunales o efectiva tutela jurisdiccional. En esta tesis se aborda el no impedimento o limitante para acceder de manera directa a los tribunales cuando las partes que mantienen una controversia derivada de una relación de consumo deciden que la Profeco no dirima el conflicto. El tema se había vislumbrado en la tesis anterior, en la que se sustentó la compatibilidad de la competencia administrativa de la Profeco con el principio de división de poderes.

Para una mejor comprensión del tema hay que tener presente que respecto de esta tesis se formuló un voto particular por tres ministros (véase nota 118). Entre los aspectos que se incluyen en el voto particular está el contenido del derecho a la tutela jurisdiccional previsto en el a. 17 constitucional, como un derecho público subjetivo que se materializa en que cualquier persona puede acceder de manera expedita y directa a tribunales independientes e imparciales, respetando los plazos y términos establecidos en las leyes procesales, para plantear una pretensión en contra de otra persona o defenderse de una pretensión expuesta en su contra por otra persona, con el propósito de que al concluir un proceso dirigido por un juzgador, en el que se cumplan las formalidades correspondientes, se resuelva sobre la pretensión o sobre la defensa en contra de una pretensión y, en su caso, se ejecute la decisión dictada por el juzgador.¹²²

¹²² Casi en sus términos se recoge la definición utilizada en el voto particular que formularon los ministros Margarita Luna Ramos, Salvador Aguirre Anguiano y José de Jesús Gudiño Pelayo, quienes votaron en contra de la tesis jurisprudencial XLII/2005 aprobada por el Pleno de la SCJN.

En la nota 118 se hace un resumen de los argumentos que esgrimen los ministros disidentes para considerar que la nueva disposición del a. 86 de la LFPC es violatoria del a. 17 constitucional. En la misma nota hice algunos comentarios de porqué considero que no hay razón jurídica en su argumentación, ya que se aprecia que no comprenden el esquema de funcionamiento y operatividad de los procedimientos conciliatorio y arbitral que se tramitan ante la Profeco. A estos comentarios agrego el análisis que se hace en los capítulos tercero, apartado II.6, y cuarto, apartado IV, para insistir en que el sentido de la tesis de la SCJN es acertado y reconoce la congruencia jurídica del legislador al reformar el a. 86 de la LFPC.

En la tesis se reitera que la cláusula de los modelos de C de Ad. que establece la competencia administrativa de la Profeco no transforma el arbitraje en obligatorio ni prohíbe a las partes acudir ante los tribunales para dirimir una controversia ni desconoce el derecho de las partes de rehusar el arbitraje.¹²³ No puede ser de otra manera, pues la instancia administrativa es distinta a la vía jurisdiccional, ni una está condicionada a que la otra sea agotada previamente para su procedencia.

¹²³ Durante la sesión pública del Pleno de la SCJN, el ministro Díaz Romero señaló que la Profeco ya tenía competencia para la conciliación y el arbitraje, por lo que la reforma a la ley no incluye nada nuevo. La disposición del a. 86 de la LFPC sería inconstitucional si se estableciera que la Profeco es la única competente para resolver las controversias. No se hace nugatoria la garantía de audiencia, pues lo que previene el precepto es un procedimiento optativo. El ministro Cossío agregó que se trata de una disposición motivacional, en el sentido de que las partes utilicen el camino de la Profeco para resolver la controversia. Por su parte, el ministro Silva Meza mencionó que se debe hacer un análisis integral que incluya tres aspectos: *a)* la protección de los consumidores como un derecho de carácter social; *b)* la filosofía jurídico asistencial de la institución, y *c)* el reconocimiento de facultades a la Profeco en función de sus fines preventivos y conciliatorios. Finalmente, el ministro presidente Azuela precisó el valor institucional de la Profeco, al que agregó que, en lo jurídico, el que se interprete si es optativo o es imperativo no afecta la constitucionalidad de la facultad de la Profeco; por el contrario, implica la existencia de medios jurídicos antes de acudir al recurso del amparo.

III. JURISPRUDENCIA EN MATERIA INMOBILIARIA, EMITIDA POR TCC, PARA HACER PREVALEZCER EL INTERÉS SOCIAL Y EL ORDEN PÚBLICO EN FAVOR DE LOS CONSUMIDORES

Como se ha mencionado, luego de la publicación de la reforma a la LFPC se interpusieron en cascada una gran cantidad de amparos. En su mayoría, los temas jurídicos de discusión se resolvieron con la resolución del Pleno de la SCJN. Sin embargo, se han presentado otros casos en los que la discusión comprende otros tópicos jurídicos de la reforma, como es el caso que ahora se analiza o el relativo a la materia de publicidad, a la que se hizo referencia en la nota 36.

1. *Tesis*

SUSPENSIÓN, DEBE NEGARSE CONTRA LA APLICACIÓN DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, QUE REGULA EL REGISTRO DE CONTRATOS Y EL CUMPLIMIENTO DE CIERTOS REQUISITOS POR PARTE DE LAS EMPRESAS QUE SE DEDICAN AL COMERCIO DE VIVIENDAS EN ATENCIÓN A QUE, DE CONCEDERSE, SE AFECTARÍA EL INTERÉS DE LA COLECTIVIDAD. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que se afecta el orden público y el interés social cuando con la suspensión se prive a la colectividad de un beneficio que otorgan las leyes o se infiera un daño que de otra manera no resentiría. Ahora bien, la Ley Federal de Protección al Consumidor tiene por objeto salvaguardar intereses de los miembros de la sociedad en su carácter de consumidores, reglamentando todo lo relativo a la adquisición de bienes, productos y servicios en el mercado, esto es, pretende ser un instrumento legal, ágil, eficaz y útil para salvaguardar sus derechos, procurando la seguridad jurídica en las transacciones que realicen con aquel fin, entendiendo el concepto de orden público como restricción a los derechos de un sujeto en la medida que sea necesario para asegurar y salvaguardar la eficacia de los derechos de otras personas que, de no ser por la limitación, resultarían deteriorados o disminuidos con clara afectación al bienestar e interés de la colectividad en general. Luego entonces, si el ordenamiento

en comento protege los intereses de la colectividad en su situación de consumidores, es claro que los preceptos en ella contenidos son de orden público, porque benefician a la colectividad o, al menos, a la universalidad del grupo social que pudiera llegar a tener el carácter de consumidor, respecto del cual la sociedad está interesada en el cumplimiento de esas disposiciones, independientemente del perjuicio que pudiera resultar a la empresa quejosa porque, en todo caso, es mayor el que resentiría el interés de los consumidores, que trastocaría el social con la concesión de la medida suspensiva, especialmente bajo la consigna constitucional de que la ley debe proteger los derechos e intereses del sector o grupo social de los consumidores, máxime que los elementos cuestionados de la ley en cita, es decir, el registro de los contratos ante la Procuraduría Federal del Consumidor y el cumplimiento de ciertos requisitos por parte de las empresas que se dedican al comercio de viviendas, va encaminado, evidentemente, a la protección de los intereses de la colectividad.

SJF, 9a. época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XX, diciembre de 2004, tesis I.4o.A.J/34, p. 1247. Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.

2. Desglose temático

A. *Aplicación de los conceptos de orden público e interés social a la materia de protección al consumidor*

En diversas tesis, la SCJN ha delimitado los conceptos de orden público e interés social en función de que se debe procurar la salvaguarda de los beneficios que las leyes reconocen a la colectividad social y evitar afectaciones en su contra que pueden resultar de difícil resarcimiento. En la contraposición de intereses colectivos e intereses particulares, las disposiciones legales precisan la prevalencia de aquéllos.

Lo que ahora hace la tesis de jurisprudencia a cargo de los TCC es aplicar tales conceptos a la protección de los consumidores. Al respecto, se hace una concatenación de supuestos:

- La LFPC tiene por objeto proteger los intereses de los integrantes de la sociedad en su carácter de consumidores. En virtud de que la universalidad del grupo social puede tener en todo momento el carácter de consumidor, el legislador reconoce en los consumidores el interés social predominante en la relación de consumo.
- Se busca que las disposiciones de la ley sean un instrumento ágil y eficaz para salvaguardar los derechos de los consumidores. Por ello la facilidad en el acceso a la institución, la gratuitad de los servicios que presta, las reglas encaminadas a la debida información y a generar una relación de consumo equilibrada y equitativa.
- A través de la seguridad jurídica en las relaciones de consumo que se entablan entre proveedores y consumidores para la adquisición de bienes, productos y servicios, se alcanza el equilibrio en las transacciones comerciales.

En función de esos supuestos, el orden público en materia de protección de los consumidores está determinado por las restricciones que la LFPC impone a los comerciantes, siempre que sean necesarias para asegurar la eficacia de los derechos de los consumidores como colectividad. De no hacer la restricción se corre el riesgo de que los derechos de la colectividad resulten deteriorados o disminuidos con clara afectación del bienestar e interés colectivo. En suma, las disposiciones de la LFPC son de orden público porque son benéficas para la colectividad.

En una relación de consumo prevalece el interés social por encima del interés de los proveedores, que si bien pueden ser identificados como grupo social (pueden constituir cámaras o asociaciones empresariales por sectores económicos especializados), lo cierto es que representarían un componente minoritario respecto al grupo de consumidores a quienes va destinada la eficacia de los preceptos legales.

B. Aplicación de los conceptos de orden público e interés social a la materia de protección al consumidor en lo concerniente a lo inmobiliario

Con los elementos dogmáticos anteriores se puede hacer el ejercicio de aplicar los conceptos de orden público e interés social en una relación de consumo cuyo objeto sea un bien inmobiliario. En la tesis sólo se utiliza la obligación de los proveedores inmobiliarios de registrar el modelo de C de Ad., pero es claro que les resultan aplicables las demás obligaciones que se imponen a partir de la reforma de 2004.

- Se impone la obligación de registrar el modelo de C de Ad. como un mecanismo de seguridad jurídica a los consumidores, pues frente a la obligación de los empresarios de bienes inmuebles deviene la facultad revisora de la Profeco del contenido clausular del modelo de contrato que se pretende utilizar con las personas que buscan adquirir un inmueble para casa habitación. Con el registro en el RPCA se tiene la certeza de que la relación de consumo no va a acarrear situaciones de desventaja para el consumidor, sino que, por el contrario, va a contar con un instrumento eficaz en caso de incumplimiento a lo acordado por parte del proveedor. La exigencia del registro se encamina a la salvaguarda de los intereses sociales de la colectividad.
- Se impone la obligación a los proveedores inmobiliarios de proporcionar información respecto al inmueble que será objeto de la relación de consumo (propiedad, situación de autorizaciones y permisos de autoridades, características del inmueble), así como de las condiciones de firma del contrato respecto al precio, al pago del crédito y de los impuestos, etcétera. La intención del legislador es contar con consumidores debidamente informados, pues ello abona a la salvaguarda del interés social. Es claro que con el cumplimiento de las obligaciones del proveedor inmobiliario

se evitan las afectaciones a grupos de personas que pueden llegar a ser numerosos; por ejemplo, en caso de no acreditar la propiedad del terreno o del inmueble se puede generar un fraude en contra de muchas personas o familias.

- Se impone a los proveedores inmobiliarios la obligación de incluir en sus contratos un mínimo de cláusulas. Esta exigencia pretende brindar seguridad jurídica a los consumidores, en cuanto se restringe la posibilidad de que el proveedor pueda imponer condiciones abusivas o desproporcionadas a los adquirentes del inmueble, o bien de construir viviendas en malas condiciones o con materiales defectuosos. El clausulado que exige la ley busca evitar que se afecte el interés social de grupos de consumidores, al imponer un esquema de garantías para los casos de defectos en la construcción o de vicios ocultos; por ejemplo, que en una unidad habitacional ocupada por numerosas familias, con el paso del tiempo, se presenten problemas de inundaciones o deterioro grave de los materiales de la vivienda.
- La obligación de incorporar una cláusula en los modelos de C de Ad. para reconocer la competencia de la Profeco en caso de controversias derivadas del contrato que se firma es un mecanismo en favor del consumidor y del proveedor para que un conflicto se resuelva de manera más expedita y sin tanta formalidad. En realidad, los beneficiarios de la disposición legal son los consumidores, al contar con una vía de acceso inmediato a la institución, que tiene la característica de ser gratuita. No están en posibilidad, como sí la tienen los proveedores, de contar con abogados que se encarguen del litigio. De nueva cuenta se aprecia la intención del legislador de favorecer el interés social.
- Por todo, las disposiciones de la LFPC en materia inmobiliaria son de orden público e interés social, acorde con lo resuelto en la tesis jurisprudencial de los TCC.