

CONSIDERACIONES PREVIAS

Como punto de partida es conveniente formular cinco consideraciones previas, cuatro de carácter general relativas a la LFPC y una específica a la materia inmobiliaria, que permitan una mejor comprensión del tema central:

- 1) La reforma de febrero de 2004 se encuadra en la línea de evolución que la disciplina va teniendo en todo el mundo.³ En nuestro país es dable distinguir tres etapas en el desarrollo histórico de la protección jurídica de los consumidores: la primera corre de 1976 a 1992 y se corresponde con la vigencia de la primera ley de la materia, así como con la elevación —en 1983— a rango constitucional de la protección de los consumidores; la segunda arranca en diciembre de 1992 cuando entra en vigor la segunda ley; la tercera se identifica con la reforma mayor a la ley vigente, publicada en febrero de 2004. Lo común a las tres etapas de desarrollo es que el ámbito competencial y de facultas

³ Ahora mismo está en discusión el Libro Verde sobre la Protección de los Consumidores en la Unión Europea, adoptado en octubre de 2001, cuyo propósito es analizar y debatir las orientaciones futuras en la materia y los obstáculos en el mercado interno. David Byrme señala que se ha pasado de una política centrada en la protección del consumidor a una política en la que a la par de este aspecto se incluya la efectividad del mercado interno. Ha cambiado la percepción del rol del consumidor: de ser una persona que deba ser protegida, a ser un mejor actor en el mercado. *Speech/03/561*, 21 de noviembre de 2003. Igualmente, hay que destacar que a principios de junio de 2004 entró en vigor la nueva Ley de Protección al Consumidor en Chile, en la que se incluyen por vez primera supuestos de afectación en materia inmobiliaria; por ejemplo, la no entrega del inmueble en los plazos acordados y la publicidad engañosa para promocionar la venta de un inmueble.

des de la Profeco se ha ido ensanchando con la atribución de nuevas tareas y mejores instrumentos y mecanismos jurídicos para el cumplimiento de las funciones que el legislador le va asignando.

- 2) La fuente real de la reforma a la LFPC de febrero de 2004 se encuentra en el trabajo cotidiano de la Profeco, en los diversos expedientes tramitados, en las constantes y reiteradas quejas por los abusos y excesos de los proveedores y en las argucias de éstos para no cumplir con sus obligaciones ante los consumidores. Con el nutriente generado por su propia experiencia, la institución busca contar con los mecanismos legales para contrarrestar esa situación de desequilibrio en la relación proveedor-consumidor.⁴
- 3) Durante el iter legislativo que culminó con la aprobación de la reforma —que al durar más de dos años muestra que no se trató de una reforma precipitada o a la ligera— se mantuvieron reuniones de trabajo con diferentes asociaciones y cámaras representativas de diversos sectores empresariales. No se puede calificar de una reforma sorpresi-

⁴ Los datos estadísticos que se desprenden de la base de datos de la Profeco muestran lo siguiente: en el periodo 2003-mayo de 2005, de 351,454 quejas recibidas en la institución, 18,070 correspondieron al sector inmobiliario, es decir, el 5.1%. Un dato representativo de la problemática se tiene en el rubro de monto o cantidad reclamada por los consumidores y la cifra o monto que con la intervención de la institución es recuperado (\$522,306,000.00), el cual representa el 23.8% del total que recuperó Profeco en favor de los consumidores en ese mismo periodo. Se trata de casi la cuarta parte. Si se hace el comparativo por sectores respecto de los cuales se reciben quejas, se puede apreciar que mientras otros sectores reciben más quejas, es menor el monto recuperado en cantidad líquida; por ejemplo, en el sector telecomunicaciones las quejas recibidas representan el 19% del total en la institución, mientras que el monto recuperado representa el 3%. Por lo que se refiere a las causas de las quejas en el sector inmobiliario, se observa que las más frecuentes son: incumplimiento en la entrega del bien, incumplimiento a la garantía acordada, negativa a la bonificación o devolución de cantidad, defectos de construcción, negativa a la entrega del bien, negativa a la devolución del depósito. Esos problemas son los que se busca superar con la reforma de 2004.

va.⁵ Además, la reforma de la ley prácticamente recoge el contenido del proyecto de NOM-112-SCFI-1995, “Requisitos de información para la prestación de servicios inmobiliarios y la compraventa de inmuebles”—al que se dedica el apartado II.3 del capítulo primero—, que si bien se publicó en el *DO* el 8 de marzo de 1996, nunca fue aprobada. Tal proyecto fue discutido durante su preparación con el sector inmobiliario. En ese sentido, no hay tópicos de la reforma que no se hayan discutido con anterioridad a la aprobación de la ley o que no fueran del conocimiento de dicho sector.

- 4) Resulta saludable el debate generado a raíz de la entrada en vigor de las reformas, ya que pone en el centro de la discusión la importancia del derecho del consumidor. Sin embargo, habrá que cuidar que la discusión se realice en el terreno jurídico y que no se politice. Sería importante que los avances de nuestra ley fueran un referente obligado en derecho comparado y abonaran el terreno para que la materia alcance autonomía como disciplina jurídica.⁶

⁵ Luego del intenso trabajo interno en el que las distintas áreas de la institución formularon sus sugerencias y observaciones para fortalecer legislativamente a la Profeco, el 30 de septiembre de 2002 se envió el proyecto de reformas a la Cofemer, para someterlo a la consideración de la opinión pública; luego se recibió la aprobación de factibilidad presupuestal por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; el 4 de diciembre, el Ejecutivo Federal envía la iniciativa a la Cámara de Diputados, la que aprobó el dictamen el 25 de marzo de 2003 y lo remitió a la Cámara de Senadores, donde se aprobó el 13 de noviembre del mismo año, y se regresa a la Cámara de Diputados para su aprobación final el 11 de diciembre de 2003. En particular destaca el dictamen de la Cámara de Senadores, en el que se precisa que se llevaron a cabo consultas para conocer las propuestas de los organismos y organizaciones empresariales como la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex), la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (Antad) y la Asociación Mexicana de Administradores y Promotores de Sistemas de Autofinanciamiento (Amapsa), así como los sectores que manifestaron interés en revisar el proyecto.

⁶ Este tema ha generado debate doctrinal. Por supuesto, se requiere una reflexión profunda para formular alguna conclusión; por ahora sólo señalo que me

- 5) El sector inmobiliario no contaba con una regulación específica que considerara la situación jurídica de los consumidores. La ley de 1992 sólo incluyó aspectos generales a observar en la relación con los consumidores. Al establecer la reforma de 2004 diversas y específicas obligaciones a los desarrolladores inmobiliarios se puede alcanzar un doble propósito: fortalecer la protección de los derechos de los consumidores y coadyuvar en la profesionalización del sector. En la práctica, lo que ahora exige la ley es algo que muchos de los empresarios inmobiliarios ya cumplían.

parece que se trata de una disciplina en cierre. Véase, sobre el particular, entre otros, Ruiz Muñoz, M., quien ante la interrogante: ¿existe un derecho de consumo?, concluye que no se está en presencia de un derecho especial. Por otra parte, al analizar la ubicación de las normas protectoras de los consumidores entre el derecho mercantil y el derecho civil plantea un tema que por mucho tiempo se ha discutido: el de la unificación del derecho privado. “Introducción a la protección jurídica de los consumidores”, *Curso sobre protección jurídica de los consumidores*, Madrid, McGraw-Hill, 1999, pp. 21-26.