



ENRIQUE **GUADARRAMA LÓPEZ**

# **La protección jurídica de los consumidores en materia inmobiliaria**

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

LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS CONSUMIDORES  
EN MATERIA INMOBILIARIA

**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS  
Serie ESTUDIOS JURÍDICOS, Núm. 93**

---

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

ENRIQUE GUADARRAMA LÓPEZ

LA PROTECCIÓN JURÍDICA  
DE LOS CONSUMIDORES  
EN MATERIA INMOBILIARIA



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

Primera edición: 2006

DR © 2006. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

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

Impreso y hecho en México

ISBN 970-32-3376-7

*Por supuesto, a ti Carmen, por tu in-declinable espíritu de superación y por ser fundamental en la familia*

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

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

## CONTENIDO

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

### CAPÍTULO PRIMERO DESARROLLO HISTÓRICO DEL ASPECTO INMOBILIARIO EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

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

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

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE ASPECTOS**  
**GENERALES DE LA REFORMA MAYOR DE 2004**

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

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

### CAPÍTULO TERCERO

#### ASPECTOS ESPECÍFICOS EN MATERIA INMOBILIARIA DE LA REFORMA MAYOR DE 2004

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

1. Nueva época del RPCA . . . . .	133
2. Análisis de la afirmativa ficta en la LFPC . . . . .	139
 CAPÍTULO CUARTO	
ASPECTOS DE CONTROVERSIAS CONSTITUCIONAL	
Y LEGAL DE LA REFORMA MAYOR DE 2004	
EN MATERIA INMOBILIARIA	
I. Cuestiones preliminares . . . . .	145
II. Sobre el supuesto exceso de facultades del Congreso de la Unión en materia de bienes inmuebles . . . . .	145
1. Argumentos de impugnación . . . . .	145
2. Argumentos de defensa . . . . .	146
III. Del supuesto reconocimiento de efectos constituti- vos y no declarativos de los C de Ad. no inscritos en el RPCA. . . . .	149
1. Argumentos de impugnación . . . . .	149
2. Argumentos de defensa . . . . .	149
IV. Sobre la supuesta instauración de la Profeco como un tribunal jurisdiccional. . . . .	158
1. Argumentos de impugnación . . . . .	158
2. Argumentos de defensa . . . . .	159
V. Sobre la supuesta violación a la garantía de igualdad por la publicidad que puede efectuar la Profeco so- bre un incumplimiento a la ley detectado en una ve- rificación . . . . .	162
1. Argumentos de impugnación . . . . .	162
2. Argumentos de defensa . . . . .	162

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

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

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

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

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