

## PRESENTACIÓN

Inicialmente, la idea de elaborar este trabajo se circunscribía a un artículo académico que mostrara el avance de lo inmobiliario a lo largo de las tres etapas de desarrollo histórico de la materia de protección al consumidor (que ahora se corresponde con el capítulo primero), así como un análisis del contenido de la que he calificado como reforma mayor a la LFPC, que entró en vigor en su mayor parte en mayo de 2004 (capítulo tercero). Sin embargo, luego de recibir en Profeco un escrito del representante jurídico de una de las cámaras nacionales de la industria de vivienda,<sup>1</sup> en el que exponía sus razones para considerar como inconstitucionales muchos de los preceptos de la ley que fueron reformados,<sup>2</sup> y de preparar la respuesta correspondiente, a la que

<sup>1</sup> Uno de los sectores que con mayor insistencia manifestó su inconformidad con la reforma a la LFPC es el inmobiliario. Los medios de comunicación, en particular los periódicos, reflejan la posición externada por diferentes representantes de cámaras y asociaciones. Véase “Rechazan cambios a la ley de Profeco”, *Reforma*, 4 de mayo de 2004; “Desarrolladores inconformes con la ley de Profeco”, *Reforma*, 10 de mayo de 2004; “Ruta financiera”, *unomasuno*, 23 de abril de 2004; “Comienzan a operar reformas a la ley de Profeco. Golpe bajo de Profeco”, *El Economista*, 19 de mayo de 2004; “Ley Federal de Protección al Consumidor afecta al sector vivienda: EML”, *Canadevi, Voz de la vivienda, suplemento Reforma*, 14 de junio de 2004; “800 amparos contra la ley del consumidor”, *Negocios en activo, Milenio*, 1o. de julio de 2004.

<sup>2</sup> Sus argumentos se distinguen entre políticos y jurídicos. En lo político alegan que con la reforma se desalienta la inversión en la materia y se corre el riesgo de que desaparezcan muchas de las empresas que operan hoy en día, pues se imponen cargas y obligaciones excesivas. En este punto, la interrogante es muy sencilla: ¿en lo práctico, cuál es la afectación real y concreta de las reformas de la ley? Hasta ahora, algunos representantes de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) han señala-

dediqué un buen tiempo para su análisis y soporte jurídico, creí conveniente que el contenido de ese escrito de defensa de las reformas a la ley debía ser público, máxime que el 16 de junio de 2005 el Pleno de la SCJN resolvió declarar la constitucionalidad de las reformas de febrero de 2004 a la LFPC. El resultado de la respuesta que en su momento se formuló a esa agrupación empresarial es lo que integra la mayor parte del capítulo cuarto.

La trascendencia de la resolución de la SCJN amerita el análisis de las tesis jurisprudenciales que de la misma se desprendieron. A ello dedicamos el quinto y último capítulo. Hay que decir que algunos de los puntos incluidos en la resolución del máximo tribunal se comprenden en el capítulo tercero, entre otros: la inscripción registral en Profeco de los modelos de C de Ad., la competencia administrativa de la Profeco, el libre acceso a los tribunales jurisdiccionales y la competencia del Congreso de la Unión para legislar en materia inmobiliaria. Sin embargo, otros temas del capítulo tercero no figuran en la resolución de la SCJN, por ejemplo el dictamen como título de crédito, la supletoriedad del C. Co., la sinonimia de la expresión “productos” con la de “bienes”, la imposición de medios de apremio y de medidas precautorias. En cambio, el alto tribunal aborda otros temas, como el derecho de propiedad y a la libre disposición de bienes, la libertad de comercio, la garantía de irretroactividad de la ley y el derecho de seguridad jurídica del proveedor inmobiliario en el ámbito fiscal.

do que se desalienta la inversión en la materia inmobiliaria y que se corre el riesgo de que desaparezcan empresas. Sin embargo, no han mostrado datos estadísticos que soporten sus argumentos ni han sustentado las supuestas consecuencias negativas en lo económico, de observar las novedades jurídicas de la reforma a la ley. Por el contrario, los datos oficiales muestran un crecimiento de la industria inmobiliaria durante 2002, 2003 y 2004. No hay relación alguna con lo económico-financiero, ni impedimento práctico ni jurídico para cumplir, por ejemplo, con el derecho de información de los consumidores, el registro de los modelos de C de Ad. que utilicen con los consumidores o el incorporar determinadas cláusulas en los contratos inmobiliarios. En estricto sentido, esos aspectos permiten alcanzar seguridad jurídica para proveedores y consumidores.

El propósito de esta obra se encuadra en lo estrictamente jurídico. Su objetivo es sustentar los puntos de la reforma, particularmente los que inciden en el quehacer del empresariado inmobiliario, para mostrar los beneficios de la misma y, en todo caso, aclarar aspectos que a ese sector le generan dudas.

Por supuesto, para efectos de su publicación no se descuida el rigor ni la crítica académica, tampoco la óptica propositiva. Así, al analizar el contenido de la reforma mayor de 2004 se plantean puntos en donde se señala la carencia de una debida técnica legislativa al redactar algunos de los preceptos reformados. Igual ocurre al destacar la insuficiencia de la regulación en el tema de los tiempos compartidos. En cuanto a propuestas, se plantea una definición doctrinal de “relación de consumo” —al analizar la situación de las casas de empeño— que puede servir en la determinación de la competencia de la Profeco en casos novedosos.

Buena parte de nuestra argumentación, más allá de lo meramente descriptivo, es estrictamente analítica, pero observando las reglas de la lógica y la interpretación jurídica. Este enfoque que doy al trabajo se refleja en tres aspectos: *a)* el desglose y explicación pormenorizada de los temas; *b)* la cita constante de los criterios jurisprudenciales del máximo tribunal, y *c)* la consulta de una bibliografía no extensa, pero que se considera básica en las materias abordadas. Se busca que el texto mantenga un equilibrio entre la solidez de los argumentos jurídicos y el soporte bibliográfico fundamental.

Por otra parte, el lector encontrará muchas referencias informativas de aspectos que se presentan en la práctica, por ejemplo los datos estadísticos de las quejas recibidas, el panorama de las NOMs, la obligación de registrar los modelos de C de Ad. y el esquema general del RPCA. Dentro de lo informativo se incluye el desglose de las nuevas facultades que se reconocen a la Profeco, de los nuevos derechos que se incorporan a los consumidores y de las ventajas en favor de los proveedores. Esto ayuda a contar con un mejor panorama de la problemática que se expone.

Hay que señalar que en la última parte del capítulo primero se incluye un análisis de la iniciativa de reforma a diversos preceptos de la LFPC que se presentó algunos meses después de que entró en vigor la reforma de febrero de 2004 y que fue aprobada de manera sorpresiva por la Cámara de Diputados al cierre de sesiones del órgano legislativo, en diciembre de 2005. Este apartado lo denomino “riesgo de contrarreforma a la reforma de 2004” por dos razones: por haber sido aprobada sin solicitar el parecer de la Profeco y por el notorio propósito de favorecer a un segmento empresarial por encima del interés general de los consumidores, sin importar las reglas básicas de política jurídica y de política legislativa, ni mucho menos una adecuada técnica jurídica. Es una muestra de la presión que ejercen algunos sectores para dar marcha atrás a la reforma en materia de protección a los consumidores, pero sin tener solvencia legislativa ni jurídica. El análisis jurídico que se hace es una suerte de llamada de atención a los senadores para no respaldar la aprobación de una iniciativa que implica un retroceso legislativo en el derecho de protección al consumidor. La prudencia aconseja dar un tiempo razonable para calificar en la práctica la efectividad de la reforma mayor a la LFPC.

El capítulo segundo se dedica a la interpretación que debe darse a diversos aspectos de la reforma de 2004, que si bien no se refieren estrictamente a la materia inmobiliaria, se considera necesario incorporarlos porque representan un ejemplo de que bajo el pretexto de que hay insuficiencia u oscuridad de la ley se busca su no aplicación o su utilización en situaciones no previstas en la misma. En estos puntos se pretende dar claridad interpretativa. Entre los temas que se analizan en dicho capítulo está el del nuevo derecho que se reconoce a los consumidores en materia de publicidad comercial de inscribirse en lo que será el Registro Público de Consumidores que no desean recibir publicidad por parte de los proveedores.

El replanteamiento de lo que originalmente era el propósito del presente trabajo dio la posibilidad de pensar en los dos ane-

xos que se integran al final. Consideré importante mostrar de manera comparativa el contenido de los cambios legislativos en las tres etapas históricas del desarrollo de la materia (anexo 1) e incorporar los cuatro modelos de C de Ad. que a la fecha se han publicado en el *DO* (anexo 2) y que fueron producto de muchas sesiones de trabajo de personas que laboran en Profeco y de representantes de diversas cámaras empresariales inmobiliarias y de algunos organismos públicos.

Es claro que el contenido de esta obra comprende sólo uno de los aspectos de la ley que se vieron impactados con la reforma de 2004, por lo que pudiera pensarse que el tema es muy específico. Empero, eso no disminuye su importancia. Por el contrario, al igual que todos los sectores de la economía del país, el inmobiliario tiene su particular relevancia, mismo que, según datos oficiales, está en franco crecimiento.

Precisamente en ese camino de expansión es donde juega su rol la Profeco, al ser un vigilante del debido equilibrio entre las partes de la relación de consumo y de coadyuvar al sano desarrollo del sector empresarial. Las reglas legales que ahora se exigen a los inmobiliarios no implican una defensa a ultranza de los consumidores, sino el mínimo necesario para que las condiciones de contratación sean equilibradas. Después de todo, la adquisición de un bien inmueble representa, en general, la parte más significativa del patrimonio de las familias mexicanas. De ahí lo importante de salvaguardar la toma de decisión.

Espero que estas líneas generen una invitación ineludible para que los estudiosos del derecho vuelvan la mirada a la materia de protección al consumidor. Los temas de análisis son tan variados como los que se incluyeron en la reforma de 2004, y que se pueden abordar de manera específica como ahora se hace con lo inmobiliario, o bien analizar la reforma en su conjunto. A la par de la reforma mayor a la LFPC, hay otros aspectos en la agenda temática de la protección a los consumidores que resultan de mayor envergadura y que aún no han sido estudiados por la doctrina mexicana, *v. gr.* la autonomía como disciplina jurídica del

derecho de los consumidores, la equiparación de la Profeco como tribunal administrativo o con la figura del *ombudsman* y su fortalecimiento presupuestal; la internacionalización de la materia y su inclusión en el rubro de los derechos humanos y en lo que se conoce como la sociedad de la información. Creo que la reforma de la LFPC es una ocasión propicia para abonar académicamente en el terreno del desarrollo del derecho de los consumidores.