



DIVISIÓN DERECHO INMOBILIARIO

Nos referimos al Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor (en adelante referido únicamente como el “Reglamento”) publicado recientemente en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de agosto de 2006, para lo cual mediante el presente hacemos de su conocimiento las disposiciones relevantes que deben ser consideradas por ustedes en relación con el ramo de su empresa.

La Ley Federal de Protección al Consumidor (en adelante referida únicamente como la “Ley”), contiene un capítulo que se refiere a las operaciones con bienes inmuebles en que intervengan fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que se dediquen a la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando se otorgue al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido.

El mismo artículo 73 mencionado dispone que las operaciones con bienes inmuebles antes descritas se harán mediante un Contrato de adhesión que debe estar inscrito ante la Procuraduría Federal del Consumidor (en adelante referida únicamente como “Profeco”).

Igualmente, dentro de los dispositivos aplicables, el artículo 73 BIS de la Ley impone la obligación al proveedor de poner a disposición del consumidor previo a la operación a realizar con el inmueble al menos lo siguiente:

- I. En caso de preventa, el proveedor deberá exhibir el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra;

II. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble. Asimismo, deberá informar sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del mismo, los cuales deberán quedar cancelados al momento de la firma de la escritura correspondiente;

III. La personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta;

IV. Información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos;

V. Para el caso de inmuebles nuevos o preventas, las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación, se deberá indicar expresamente en el contrato la carencia de éstos;

VI. Los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos así como el plazo en el que tendrá dicha documentación;

VII. Información sobre las características del inmueble, como son la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios,

lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta y estado físico general del inmueble;

VIII. Información sobre los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros;

IX. Las opciones de pago que puede elegir el consumidor, especificando el monto total a pagar en cada una de las opciones;

X. En caso de operaciones a crédito, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar que incluya, en su caso, la tasa de interés que se va a utilizar, comisiones y cargos. En el caso de la tasa variable, deberá precisarse la tasa de interés de referencia y la fórmula para el cálculo de dicha tasa.

De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el proveedor como para el consumidor;

XI. Las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación. De ser el caso, los costos por los accesorios o complementos;

XII. Las condiciones bajo las cuales el consumidor puede cancelar la operación, y

XIII. Se deberá indicar al consumidor sobre la existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.

A este respecto, el artículo 31 del Reglamento indica que los promotores y asesores inmobiliarios deben cumplir con dichos requisitos.

De igual forma, el artículo 26 del Reglamento ordena que el proveedor debe comunicar al consumidor que tiene derecho a consultar la información antes detallada, y poner dicha información a disposición del consumidor previo a que, de cualquier forma, dicho consumidor asuma el compromiso de adquirir el inmueble correspondiente.

Conforme al Reglamento, la maqueta deberá exhibirse desde la promoción del inmueble hasta que se entregue el mismo, definiendo como maqueta la representación física o virtual que tiene por objeto mostrar las características generales, distribución y dimensiones del bien inmueble objeto de la compraventa, y en su caso, del desarrollo habitacional en donde se encuentre.

Ahora bien, como lo ordena el artículo 28 del Reglamento el proveedor deberá hacer del consumidor, previamente y por escrito, los casos en que el consumidor deba cubrir honorarios, comisiones o gastos adicionales al precio del inmueble que sean determinados por terceros, que sea necesario cubrir para recibir el inmueble en los términos y condiciones ofrecidos y acordados, verbigracia gastos de escrituración.

Lo anterior, con el fin de evitar que el consumidor adquiera un bien inmueble inexistente, o que no sea propiedad del vendedor o que celebre una operación en la que no se le respeten las condiciones originalmente pactadas.

El artículo 73 TER de la Ley, impone como requisitos mínimos del Contrato de adhesión que debe ser registrado ante la Profeco los siguientes:

I. Lugar y fecha de celebración del contrato;

II. Estar escrito en idioma español, sin perjuicio de que puedan ser expresados, además, en otro idioma. En caso de diferencias en el texto o redacción, se estará a lo manifestado en el idioma español;

III. Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia;

IV. Nombre, domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor;

V. Precisar las cantidades de dinero en moneda nacional, sin perjuicio de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en el caso de que las partes no acuerden un tipo de cambio determinado, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable;

VI. Descripción del objeto del contrato;

VII. El precio total de la operación, la forma de pago, así como las erogaciones adicionales que deberán cubrir las partes;

VIII. Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;

IX. Las penas convencionales que se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, las cuales deberán ser recíprocas y equivalentes, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables;

X. En su caso, las garantías para el cumplimiento del contrato, así como los gastos reembolsables y forma para su aplicación;

XI. El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor;

XII. Fecha de inicio y término de ejecución de la actividad o servicio contratado, así como la de la entrega del bien objeto del contrato;

XIII. En los casos de operaciones de compraventa de inmuebles, el proveedor deberá precisar en el contrato, las características técnicas y de materiales de la estructura, de las instalaciones y acabados.

De igual manera, deberá señalarse que el inmueble cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos;

XIV. En el caso de operaciones de compraventa, deberán señalarse los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración. El proveedor en su caso, deberá indicar que el bien inmueble deberá estar libre de gravámenes a la firma de la escritura correspondiente, y

XV. Las demás que se exijan conforme a la presente ley para el caso de los contratos de adhesión.

Aunado a lo anterior, el Contrato de adhesión debe contener una cláusula en la que se determine que la Profeco será competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento de los mismos y deberán contener el número de registro otorgado por la Profeco.

Adicionalmente, el artículo 29 del Reglamento refiere que el Contrato de adhesión debe señalar las condiciones a que se sujete la entrega del inmueble en la fecha pactada, señalando aquellos casos o situaciones que, sin contravenir las disposiciones de la Ley y demás aplicables, pueda existir un retraso en la entrega del inmueble sin responsabilidad para el proveedor.

Con el fin de salvaguardar los derechos del consumidor, la Ley ordena a su vez que el proveedor deberá efectuar la entrega física o real del bien materia de la transacción en el plazo pactado con el consumidor y de acuerdo con las especificaciones previamente establecidas u ofrecidas, e incluso otorga a la Profeco la facultad de promover ante una Autoridad Judicial la petición de que se aseguren los bienes inmuebles relacionados con operaciones que se consideren de difícil o imposible cumplimiento.

Por lo que hace a los defectos y vicios ocultos de los inmuebles objeto de las operaciones antes descritas, el artículo 30 del Reglamento ordena que las reclamaciones se harán conforme a lo previsto en el Contrato de adhesión y conforme a la legislación civil aplicable.

Igualmente, los Contratos de adhesión que se relacionen con las operaciones con inmuebles antes descritas se sujetan a las disposiciones del Capítulo X de la Ley, que se refiere a los Contratos de adhesión en general, y deben contener a su vez la fecha de entrega, especificaciones, plazos y demás elementos que individualicen el bien.

La Ley ordena que los proveedores no podrán recibir pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, excepto el relativo a gastos de investigación.

Tocante a los Contratos de adhesión, el Capítulo X de la Ley, los describe como el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato, y que no puede implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de la Ley.

Los contratos de adhesión, en términos generales deben inscribirse ante la Profeco por disposición de la Ley o de Normas Oficiales Mexicanas, o voluntariamente si así lo desea el proveedor.

En adición a lo previsto por el artículo 73 TER de la Ley, los Contratos de Adhesión debe incluir por escrito o por vía electrónica los servicios adicionales, especiales, o conexos, que pueda solicitar el consumidor de forma opcional por conducto y medio del servicio básico.

Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la Profeco y el utilizado en perjuicio de los consumidores, se tendrá por no puesta.

La sanción por no registrar ante la Profeco los Contratos de adhesión cuando sea obligatorio, como en el caso de las operaciones con bienes inmuebles antes detalladas, es que dicho Contrato **no producirá efectos contra el consumidor**.

El procedimiento para registrar los Contratos de adhesión es presentarlos ante la Profeco con anterioridad a su utilización, quien se limitará a verificar que los modelos se ajusten a las disposiciones de la Ley o la Norma Oficial Mexicana correspondiente, para emitir su resolución dentro de los 30 días siguientes a la fecha de presentación.

La Profeco, en la tramitación del registro de modelos de contratos de adhesión, podrá requerir al proveedor la aportación de información de carácter comercial necesaria para

conocer la naturaleza del acto objeto del contrato, siempre y cuando no se trate de información confidencial o sea parte de secretos industriales o comerciales.

antes descritas.

Las cláusulas que no pueden contenerse en los Contratos de adhesión y que se tendrán por no puestas, en su caso, son:

I. Las que permitan al proveedor modificar unilateralmente el contenido del contrato, o sustraerse unilateralmente de sus obligaciones;

II. Las que liberen al proveedor de su responsabilidad civil, excepto cuando el consumidor incumpla el contrato;

III. Las que trasladen al consumidor o a un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad civil del proveedor;

IV. Las que prevengan términos de prescripción inferiores a los legales;

V. Las que Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor; y

VI. Las que obliguen al consumidor a renunciar a la protección de esta ley o lo sometan a la competencia de tribunales extranjeros.

En caso de que la Profeco no emita resolución alguna dentro de dicho plazo, ya sea aprobándolos o sugiriendo modificaciones al mismo, se entenderán aprobados, quedando la Profeco obligada a registrarlos.

El Reglamento en su artículo 41 habla de un Registro Público de Contratos de Adhesión, cuyos lineamientos de organización y funcionamiento serán dados por el Procurador y publicados en el Diario Oficial de la Federación.

A la vez, el Reglamento prevé en el mismo artículo 41 que las cámaras o agrupaciones de proveedores de una rama industrial o comercial podrán inscribir modelos de contratos para que sean adoptados por sus agremiados una vez que den aviso a la Profeco, por escrito o vía electrónica de su adopción.

La Profeco a su vez tiene la facultad de publicar en el Diario Oficial de la Federación, el modelo de aquellos contratos que deban ser registrados de conformidad con disposiciones de la Secretaría de Comercio, a fin de que los proveedores puedan utilizarlos. En caso de que un proveedor pretenda utilizar dicho modelo, deberá dar aviso a la Profeco sobre la adopción del modelo del contrato para efectos de registro, la adopción del modelo debe ser en su totalidad, cualquier modificación que pretenda hacerse al modelo publicado debe registrarse como si se tratara de un nuevo Contrato de adhesión.

El Reglamento señala en su artículo 41 que el aviso que dé el proveedor para utilizar el modelo publicado por la Profeco puede ser por escrito o por vía electrónica.

En concordancia con lo dispuesto por el artículo 48 del Reglamento, la Profeco efectuará modificaciones a los modelos de Contratos de adhesión que publique en el Diario Oficial de la Federación, cuando las prácticas comerciales así lo requieran o cuando la Norma Oficial Mexicana sea modificada o adicionada. Los proveedores que deseen adoptar el modelo modificado deberán dar aviso a la Profeco por escrito o por vía electrónica.

Las modificaciones a los Contratos de adhesión o a los modelos publicados por la Profeco deben tramitarse conforme a las reglas de registro de Contratos de adhesión.

La Profeco, tratándose de un Contrato de adhesión ya registrado, cuando aprecie que contiene cláusulas que sean contrarias a la Ley o a las normas oficiales mexicanas, la Procuraduría, de oficio o a petición de cualquier persona interesada, procederá a la cancelación del registro correspondiente, mediante el procedimiento administrativo de infracciones a la Ley, siempre y cuando, en atención a lo preceptuado por el artículo 50 del Reglamento, la resolución dictada en el procedimiento administrativo haya quedado firme.

Las anteriores disposiciones del Reglamento son aquellas que deben ser consideradas por las empresas que se dedican a promover la venta de inmuebles, relacionadas con las disposiciones de la Ley que ya eran conocidas y que deben a la vez ser observadas.