



DIP. FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

CCDMX/FJAS/112/2020

Doc. Signed by:
Presidencia Mesa Directiva, Congreso CDMX - I Legislatura.

México, 20 de octubre de 2020

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El suscrito Diputado Fernando José Aboitiz Saro, Coordinador de la Asociación Parlamentaria de Encuentro Social, del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura con fundamento en los artículos 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II, 13 y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2 fracción XXI, 5, 76, 79 fracción VI, 86, 94 fracción IV, 95, 96, 118, 325 y 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, REMITO para su inscripción e inclusión en el orden día de la Sesión Ordinaria a celebrarse el jueves 22 de octubre, la siguiente propuesta:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCION III, AL PARRAFO CUARTO, DEL ARTÍCULO 73 QUINTUS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Reciba un cordial saludo.

Doc. Signed by:
Fernando José Aboitiz Saro

DIP. FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El que suscribe Diputado Fernando José Aboitiz Saro, integrante de la Asociación Parlamentaria del Partido Encuentro Social del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXVII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96, 118, 325 y 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCION III, AL PARRAFO CUARTO, DEL ARTÍCULO 73 QUINTUS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

La venta de inmuebles es un negocio que genera grandes derramas económicas, por lo que los desarrollos inmobiliarios se han convertido en una actividad cotidiana. Cualquier espacio es bueno para construir viviendas y ponerlos a la venta, muchas veces, sin importar si se cuenta con los servicios indispensables sin afectar a los habitantes aledaños.

No obstante, en algunas ocasiones se privilegia el interés económico sobre la seguridad, por lo que se construyen viviendas que pueden presentar problemas en la construcción. Esta situación genera inseguridad jurídica para los compradores, aún y cuando el inmueble haya sido adquirido mediante promotores o corredores inmobiliarios.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Éstos últimos se consideran expertos inmobiliarios, sin embargo, no son propietarios del inmueble y cuando se trata de hacer un reclamo porque el bien inmueble tiene vicios y defectos ocultos, obviamente no se les puede hacer un reclamo legal porque son intermediarios.

Por ello, considero, oportuno establecer en la ley que los promotores o corredores inmobiliarios se consideren obligados solidarios con quien el consumidor realizó la operación de compraventa inmobiliaria para que responda en caso de presentarse defectos o fallas graves que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino del mismo.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

Desde el origen mismo de la humanidad, han habido tres necesidades básicas para su sobrevivencia: alimentos, vestimenta y vivienda. Las dos primeras necesidades pueden considerarse esenciales para la vida humana, sin embargo, desde la cueva utilizada como refugio de los primeros habitantes de la tierra, hasta los grandes rascacielos, la vivienda ha sido considerada de igual forma como fundamental para la existencia y desarrollo de la humanidad.

Esto es, el sector de la vivienda satisface una necesidad básica de la mayor importancia, sobre todo para la integración y desarrollo de la familia.

Así las cosas, es de tal la importancia la vivienda que el acceso a la misma se encuentra reconocido en muchas constituciones y, por supuesto, en la nuestra como un derecho fundamental, toda vez que constituye el espacio donde encontramos descanso después de realizar nuestras labores diarias, donde se satisfacen necesidades como refugiarnos de las inclemencias del clima, de los problemas que se suscitan en las calles, donde nos sentimos seguros y convertirlo no solamente en una casa donde refugiarse sino convertirla en un hogar donde convive toda la familia.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

La vivienda puede ser habitada por una sola persona o por varias, tengan o no una vinculación familiar como sería el caso de los estudiantes que habitan cerca de las universidades, pero por otro lado, es un importante componente de inversión; nuestra sociedad considera que es mucho mejor invertir en un inmueble que en un auto, por ejemplo, ya que el inmueble no se devalúa y sí por el contrario, con el tiempo aumenta su valor, siendo por esto, un componente de riqueza.

Por ejemplo, en Estados Unidos los inmuebles representan aproximadamente la mitad de los activos totales en poder del sector privado no financiero. La mayoría de los hogares tiende a mantener su riqueza en su vivienda más que en activos financieros, en tanto que en Francia, menos de una cuarta parte de los hogares es propietaria de acciones, pero casi un 60% es propietario de su vivienda.

También desempeña otras funciones como en los mercados hipotecarios, en otras palabras, es muy importante para la activación de economía a fin de que el sector inmobiliario funcione de manera óptima.

Ahora bien, debido a la relevancia económica y social de los bienes inmuebles tal y como lo hemos citado en los párrafos que anteceden, desde hace tiempo se ha consolidado la figura de los agentes inmobiliarios que se dedican a la intermediación en las operaciones comerciales relativos a la renta y compraventa de bienes inmuebles, incluso su especialización ha dado pauta para la conformación de empresas dedicadas al negocio inmobiliario bajo diferentes figuras respecto de la intermediación.

Es tan importante su participación en el mercado inmobiliario, que el comprador ha preferido su intermediación, antes de realizar sus operaciones de manera directa con el vendedor porque considera que los agentes inmobiliarios cuentan con la información suficiente para que la operación se lleve a cabo con seguridad jurídica, ya que el comprador tiene justificadas preocupaciones respecto a la adquisición de una vivienda, desde su financiamiento, las condiciones de deterioro del inmueble que le interesaría adquirir, la inseguridad donde se encuentra el bien, la densidad de la población, la falta de empleo en su entorno, los medios de comunicación accesibles a su centro de trabajo y por consecuencia su lejanía, además de los servicios públicos. Toda esta información la proporciona el agente o corredor inmobiliario que funge como intermediario entre el comprador y el propietario original.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Sin embargo, hay empresas intermediarias que se ostentan como expertos en bienes raíces y no aclaran que son empresas intermediarias, es decir, no son propietarios del inmueble y cuando se trata de hacer un reclamo porque el bien inmueble tiene vicios y defectos ocultos, obviamente al intermediario no se le puede hacer un reclamo legal, porque el inmueble puede tener fallas estructurales, roturas de tubería, mala calidad en los materiales de construcción que ponen en riesgo la vivienda, grietas en las paredes que se pueden convertir en un riesgo para la seguridad de sus habitantes y cuando se pretende hacer el reclamo, no se localiza al propietario original pues desapareció del domicilio, dejando en estado de indefensión al comprador.

Estos vicios y defectos ocultos, como su concepto lo señala, de momento no son visibles y poco tiempo después se hacen evidentes, pero precisamente por el tiempo en que se evidencian dichos vicios o defectos ocultos, esto le da oportunidad a la inmobiliaria vendedora del bien a desaparecer del domicilio que haya señalado para realizar la compraventa y no se pueda hacer valer el derecho de la compradora ante las instancias correspondientes.

Sin duda existe mucho desconocimiento de las personas interesadas en adquirir un bien inmueble y creen que realizar la operación con un consultor o desarrollador inmobiliario es suficiente para asegurarse que la compraventa es totalmente legal, resultando que por ser un intermediario, al momento de detectarse los vicios y defectos cultos nada pueden hacer.

Tal es el caso, por ejemplo, de la persona moral denominada Llave Bienes Raíces, que en su página de internet en la que aparece dicha empresa que refiere cuenta “con más de 40 años en el mercado ofreciendo las mejores ubicaciones de la CDMX, Llave Bienes Raíces es el lugar perfecto para comenzar tu búsqueda de bienes inmobiliarios, ya sea que quieras comprar o vender un terreno, una casa, un departamento o cualquier otro tipo de propiedad...”

Esto resulta llamativo para un interesado en adquirir un inmueble, y cuando acuden a la empresa y le muestran el inmueble de su interés, éstos se ostentan como dueños, pero al formalizar la operación los cobros son realizados por una empresa que se denomina YALADIN y la entrega del bien la lleva a cabo otra empresa que se ostenta como TU TIERRA, esto es, tres personas distintas y cuando se pretende hacer un reclamo, resulta que existe la disyuntiva qué se la demanda a que empresa

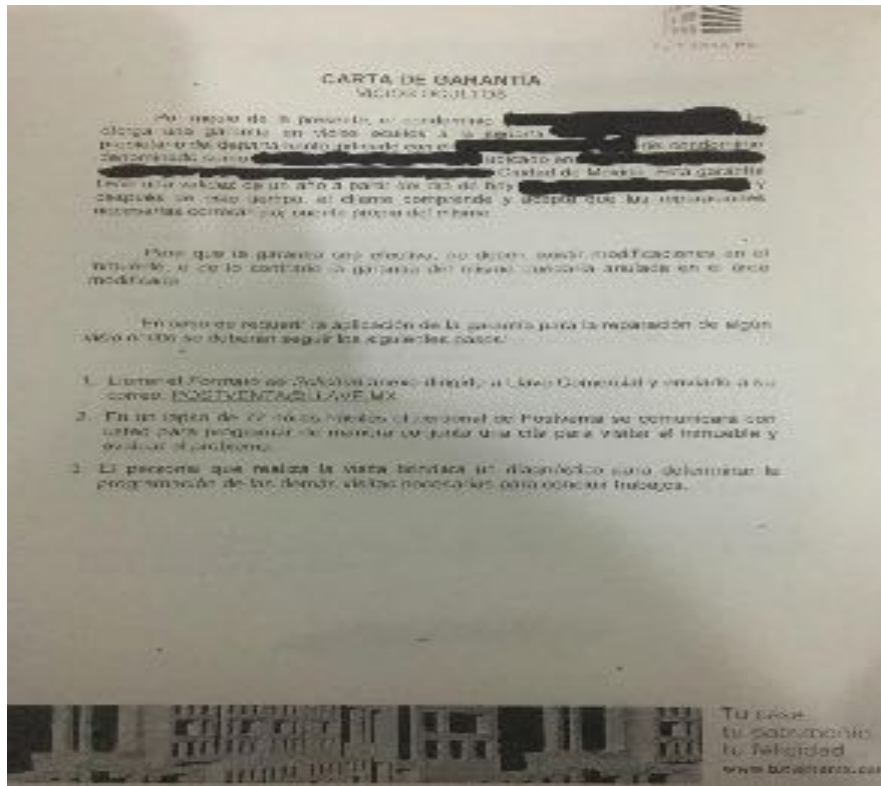
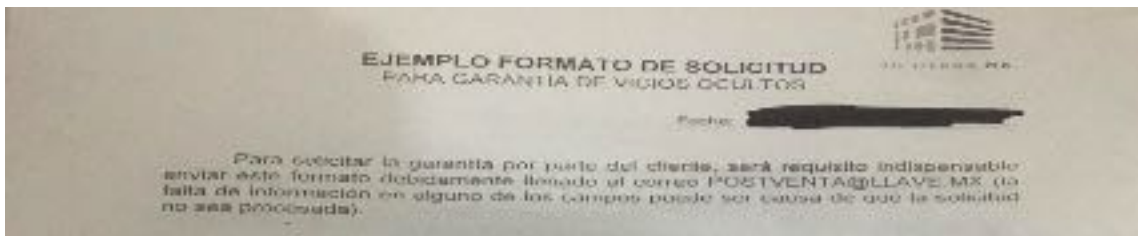


LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

qué empresa es la responsable, ahora bien TU TIERRA y YELADIN, comentan los vecinos que adquirieron inmuebles con ellos no se localiza el domicilio señalado.

Los siguientes documentos fueron proporcionados por los vecinos, (se eliminaron sus nombres por solicitud de ellos por miedo a las represalias) con lo que muestra lo referido anteriormente.





DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Este tipo de conductas, amén de causarles severos perjuicios al comprador, dañan el trabajo profesional dedicadas a este tipo de operaciones, Corredores Inmobiliarios serios, con honestidad y ética profesional que se dedican a la promoción, comercialización, intermediación o consultoría en la permuta, compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles y que verdaderamente protegen los intereses legales de las personas interesadas en adquirir un bien inmueble, pero hay otras empresas como la señalada pueden afectar la economía de los adquirente y genera confusión en el cumplimiento de obligaciones en por lo que ante este tipo de operaciones inmobiliarias es necesario que sean transparentes y el comprador tenga la seguridad jurídica que ante los vicios ocultos que presenten los bienes adquiridos, lo intermediarios de la operación contractual sean responsables solidarios.

Esta propuesta es benéfica para el corredor inmobiliario que actúa con transparencia y honestidad en sus actividades profesionales, pues ellos mismos podrán cerciorarse que el inmueble materia de la operación se encuentre en condiciones óptimas para su venta, investigar el estatus de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las transacciones inmobiliarias y de esa manera no exponer al interesado en adquirir el bien.

Evidentemente es benéfico para quien esté interesado en la adquisición de un bien inmueble, para el caso de la existencia de vicios y defectos ocultos en el bien inmueble adquirido, pueda enderezar alguna reclamación o demanda ya sea a quien haya sido el propietario materia de la operación de compraventa o al intermediario de la operación contractual.

Estamos ciertos que los corredores inmobiliarios profesionales que se conducen con ética profesional, estarán de acuerdo con esta iniciativa, pues lo que se pretende es que las operaciones sean transparentes, conforme a derecho y el bien adquirido no tenga problema de tal naturaleza que afecta la economía del comprador o incluso ponga en riesgo su seguridad.

Sobre el particular, cabe precisar que la Ley Federal de Protección al Consumidor, regula las relaciones entre proveedores y consumidores, correspondiéndole su aplicación la Procuraduría Federal del Consumidor, considerándose en nuestro país como el Ombudsman del Consumidor.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

La citada nace con la finalidad de proteger y promover los derechos de los consumidores, para de esta forma garantizar que las relaciones comerciales sean equitativas y fortalezcan la cultura del consumo responsable y el acceso en mejores condiciones de mercado a bienes, productos y servicios, asegurando la certeza, legalidad y seguridad jurídica dentro del marco normativo de los derechos humanos reconocidos para los consumidores.

La presente iniciativa de reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor, consistente en adicionar una fracción III al artículo 73, tiene por objeto fortalecer los derechos del consumidor interesado en adquirir un bien inmueble frente al propietario materia de la operación contractual y contar con la certeza de que en caso de vicios y defectos ocultos del mismo, exista responsabilidad solidaria del promotor o corredor inmobiliario, con el fin de generar certeza jurídica en beneficio del comprador.

Es procedente la iniciativa con base en lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor que a la letra dice:

ARTÍCULO 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley, cuando los proveedores 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, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley. Los contratos relacionados con las actividades a que se refiere el párrafo anterior, deberán registrarse ante la Procuraduría.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXVII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96, 118, 325 y 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN III, AL PÁRRAFO CUARTO, DEL ARTÍCULO 73 QUINTUS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone adicionar una fracción III, al párrafo cuarto, del artículo 73 QUINTUS de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se adiciona una fracción III, al párrafo cuarto, del artículo 73 QUINTUS de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 73 QUINTUS. ...

...

...

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el proveedor no haya corregido los defectos o fallas graves, el consumidor podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

I...

II...

III. Los promotores o corredores inmobiliarios se constituirán en obligados solidarios con quien el consumidor realizó la operación de compraventa inmobiliaria, en caso de presentarse defectos o fallas graves que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino del mismo.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

A efecto de dar claridad a las reformas propuestas, se presenta la siguiente tabla comparativa.

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>ARTÍCULO 73 QUINTUS.- En caso de que el consumidor haya hecho valer la garantía establecida en el artículo 73 QUÁTER, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables al proveedor, éste se verá obligado de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del cinco por ciento sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, el proveedor deberá realizar una bonificación del veinte por ciento de la cantidad señalada en el contrato como precio del bien.</p> <p>Para efectos de esta Ley, se entiende por defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino del mismo. Se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.</p> <p>En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por el proveedor como de imposible reparación, éste podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, en cuyo caso se estará a lo dispuesto por la fracción I siguiente, sin que haya lugar a la bonificación. En caso de que en cumplimiento de la garantía decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la</p>	<p>ARTÍCULO 73 QUINTUS. ...</p> <p>...</p> <p>...</p>



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

<p>bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.</p> <p>Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el proveedor no haya corregido los defectos o fallas graves, el consumidor podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:</p> <p>I. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso el proveedor asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o</p> <p>II. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso el proveedor tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de esta ley.</p>	<p>Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el proveedor no haya corregido los defectos o fallas graves, el consumidor podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:</p> <p>I...</p> <p>II...</p> <p>III. Los promotores o corredores inmobiliarios se constituirán en obligados solidarios con quien el consumidor realizó la operación de compraventa inmobiliaria, en caso de presentarse defectos o fallas graves que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino del mismo.</p>
--	--

TRANSITORIOS

PRIMERO. – En ejercicio de la facultad conferida a este Congreso contenida en el artículo 71, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y del artículo 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, remítase a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión para los efectos a que haya lugar.



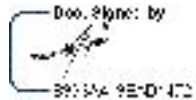
LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación para su máxima difusión.

Dado en el Pleno del Congreso de la Ciudad de México, en el mes de octubre de dos mil veinte.

Doc. Signed by

59134 9E-D-472

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO