

OBLIGACIONES DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

Por David W. Connell



Obligaciones de los desarrolladores inmobiliarios

El Desarrollo de inmuebles es una actividad que puede generar una gran serie de responsabilidades ante las autoridades de los tres ordenes de gobierno como frente a los particulares. Es por eso que en esta sección sólo nos enfocaremos en algunas de las obligaciones que los desarrolladores inmobiliarios tienen frente a las personas a quienes desean transmitir los inmuebles a ser desarrollados, es decir, a sus Consumidores, en las etapas de preventa.



Uno de los principales obstáculos que encuentran los desarrolladores inmobiliarios al querer ofrecer al público la venta de los inmuebles en proceso de construcción, es que, al momento de querer utilizar los servicios de MLS (Multi List Search), se les requiere de cierta documentación que acredite el cumplimiento mínimo de obligaciones establecidas por diferentes legislaciones aplicables, mismas obligaciones que en muchos casos incluso desconocen, de las cuales, algunas son las siguientes:

1. Registrar los contratos base para la celebración de los actos de compraventa ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor (PROFECO).
2. Ofrecer el inmueble al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para los demás elementos la garantía mínima será de un año.
3. Contar con la documentación que acredite la existencia de fianza otorgada a satisfacción de la autoridad municipal correspondiente para responder por los posibles daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra



Las obligaciones anteriormente referidas tienen su sustento en La Ley Federal de Protección al Consumidor, en los Códigos Civiles o en las leyes correspondientes a reglamentar el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles, aquí nos limitaremos a señalar el fundamento legal de cada una de las obligaciones enunciadas anteriormente.

Respecto de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se señala lo siguiente:

“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”.



ARTÍCULO 73 QUÁTER.- Todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, **deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente**, la cual no podrá ser inferior a **cinco años para cuestiones estructurales** y **tres años para impermeabilización**; para los demás elementos la garantía mínima será de **un año**. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato.



Asimismo, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nayarit señala, entre otras, las siguientes obligaciones:

Artículo 10.- *Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar invariablemente lo siguiente:*

...

XI. Las características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la construcción de la obra, así como de sus vicios; ...



Asimismo, el artículo 65 de dicho ordenamiento legal establece lo siguiente:

Artículo 65.- No podrá efectuarse campaña publicitaria alguna para la venta de viviendas, departamentos, casas o locales en condominio no construidos, sin que previamente se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- II. Que se celebre con institución nacional de crédito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros, la realización de la obra;
- III. Que se otorgue a satisfacción de la Tesorería Municipal correspondiente, fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra; y
- IV. Que se cuente con permiso escrito expedido por dependencia municipal competente.



Para el mismo efecto, el Código Civil para el Estado de Jalisco, señala lo siguiente:

Artículo 1006.- *Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:*

...

X.- La referencia a *las garantías que constituye el afectante al régimen de condominio*, ante la autoridad municipal de la ubicación del inmueble, *para responder tanto por la terminación de las obras, como por la calidad de las mismas.*