

2024-05-21

Al alza fraudes inmobiliarios

Autor: Marielena Vega

Género: Nota Informativa

<https://www.economista.com.mx/opinion/Al-alza-fraudes-inmobiliarios-20240521-0029.html>

En los años 80 comenzó a ser común escuchar que se tuviera cuidado al vender un coche, porque podrían hacerte fraude, incluso en pseudo oficinas formales. En la actualidad los fraudes inmobiliarios parecen ser la modalidad de este siglo. Hablamos de más de 100 mil carpetas de investigación por fraudes inmobiliarios.

De acuerdo con datos de la Asociación Mexicana de Propiedad Inmobiliaria (AMPI), que encabeza Emilio Rojas, los fraudes representan unos 600 millones de pesos para la industria inmobiliaria.

Ante los altos índices de fraudes inmobiliarios en México, inversionistas y compradores de inmuebles llegan a perder su patrimonio al depositar su confianza en constructoras o agentes que operan en la ilegalidad.

Un fraude inmobiliario abarca muchas irregularidades legales en la adquisición de una propiedad; el fraude inmobiliario se entiende como cualquier alteración o maquinación de documentos o simulación de estos jurídicos en la compra ilícita de un inmueble.

Estos engaños se presentan comúnmente ante la falta de papeles que acrediten la titularidad del supuesto dueño y que libere la propiedad para su compra-venta, así como estafas en las que carecen de permisos y licencias para llevar a cabo la construcción de viviendas.

El principal foco de alerta para identificar los fraudes inmobiliarios son las ofertas exclusivas o los llamados remates bancarios, en los cuales ofrecen propiedades en zonas relativamente buenas, o incluso residenciales, a un precio muy bajo en comparación con lo que cotizan generalmente.

De esta manera los defraudadores logran obtener fácilmente hasta 400 mil pesos en efectivo para después desaparecer, un trato que incluso llegan a repetir hasta por 15 veces con otras personas, por lo que la ganancia asciende a casi 5 millones de pesos.

¿Y qué pasa con las autoridades? A decir de Miguel Saucedo, abogado especialista, debido a la pasividad por parte de las fiscalías y tribunales que llevan procesos sumamente largos, en México, este delito ha escalado de forma exponencial en los últimos 20 años.

Los más vulnerables afectados por la Reforma a la Ley de Amparo. Con la reciente reforma a la Ley de Amparo, los jueces federales ya no podrán conceder suspensiones con efectos generales en contra de la aplicación de normas o actos de autoridad que vulneren los derechos humanos de una colectividad.

En este sentido, sólo la persona física o moral que promueva su amparo podrá recibir la protección federal ante una norma o acto de autoridad, aunque éstos atenten contra el interés social.

Abimael Zavala Martínez, abogado especialista en amparo, dice que los más afectados con esta reforma son las personas más vulnerables y con menos recursos, al no surtir efectos generales las suspensiones obtenidas por otros actores, quedarán desprotegidos y no tendrán dinero para tramitar sus propios amparos contra actos de autoridad lesivos a sus intereses.

La afectación directa al principio de progresividad de los derechos fundamentales que implica la restricción de

los jueces para otorgar suspensiones en favor de un grupo determinado de personas a quienes se les vulneren sus derechos, ha sido la principal causa de alarma y preocupación en distintos sectores.