

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2137/2018  
QUEJOSO Y RECURRENTE: MARCOS  
HERRERA PÉREZ**

**PONENTE: MINISTRO JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ  
SECRETARIA: MÓNICA CACHO MALDONADO**

En atención a lo dispuesto por el artículo 73, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, así como la jurisprudencia de rubro: **“PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. SÓLO DEBEN PUBLICARSE AQUELLOS EN LOS QUE SE ANALICE LA CONSTITUCIONALIDAD O LA CONVENCIONALIDAD DE UNA NORMA GENERAL, O BIEN, SE REALICE LA INTERPRETACIÓN DIRECTA DE UN PRECEPTO CONSTITUCIONAL O DE UN TRATADO INTERNACIONAL EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.”**<sup>1</sup>, a continuación se hace público el fragmento del proyecto de sentencia del Amparo Directo en Revisión **2137/2018**, en el cual se realiza el estudio de constitucionalidad respectivo:

- 1. Primera cuestión: ¿El planteamiento de inconstitucionalidad del artículo 15 de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo cumple los requisitos mínimos para su análisis?**
2. La respuesta a tal cuestión es afirmativa, por lo cual fue incorrecto calificar de inoperantes los conceptos de violación.
3. Así se estima, pues contrariamente a lo señalado en la sentencia recurrida, el quejoso sí expuso en su demanda de amparo las razones por las cuales considera que el precepto legal impugnado contraviene los artículos 14 constitucional y 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en cuanto a la proporcionalidad y racionalidad de

---

<sup>1</sup> Jurisprudencia P./J. 53/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Pleno, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, Página: 61.

los parámetros previstos en la norma para la fijación de los honorarios de los asesores inmobiliarios.

4. Tales razones consistieron en que si bien se regula el derecho y las bases para fijar honorarios, esto no se hace de acuerdo al servicio prestado, pues la actividad del agente no guarda relación con el valor del bien objeto del contrato, sino en todo caso debe regularse que el prestador del servicio reciba su pago en relación con la actividad desplegada y no por el valor patrimonial de la cosa.
5. De esa manera, el quejoso ofreció los elementos mínimos para que su planteamiento fuera analizado de fondo, pues además de indicar el precepto impugnado y la norma constitucional que se estima transgredida, señaló las razones o argumentos con los cuales se pretende demostrar la antinomia entre ambas.
6. En consecuencia, el Tribunal Colegiado incurrió en la omisión del estudio de fondo del tema constitucional mencionado, y para subsanarla, lo procedente es llevar a cabo el análisis correspondiente, en términos del artículo 93, fracción V, de la Ley de Amparo.
7. **Segunda cuestión: ¿El artículo 15 de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo es irracional o desproporcionado en contravención a los artículos 14 constitucional o 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos?**
8. La respuesta a tal pregunta es negativa.
9. Como se dejó establecido, la razón por la cual el quejoso estima que el precepto mencionado contraviene los artículos 14 de la Constitución y 21.3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, radica en

que establece como parámetro para fijar los honorarios del asesor inmobiliario el valor del inmueble, cuando debería ser el servicio prestado o la actividad desplegada por el asesor.

10. Al respecto, debe tenerse presente que la Ley mencionada tiene por objeto ordenar la prestación de los servicios inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo (artículo 1), los cuales consisten en: a) la promoción, que consiste en la oferta pública relacionada con los servicios de intermediación para los que son contratados los asesores inmobiliarios (artículo 3, fracción I); b) la intermediación, consistente en los servicios que los asesores inmobiliarios prestan a cuenta de terceros, relacionados con la compra, venta, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo respecto de bienes inmuebles (artículo 3, fracción II); c) la administración, relativa a la gestión de un inmueble en renta (artículo 3, fracción III); y d) consultoría, referente a las actividades especializadas que sirven de asesoría y apoyo al resto de los servicios inmobiliarios.
11. Los asesores inmobiliarios, considerados toda persona física o moral que presta servicios inmobiliarios de forma habitual mediante el pago de una remuneración económica respecto de inmuebles ubicados en territorio de Quintana Roo (artículo 2, fracción IV), debe contar con una acreditación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de esa entidad federativa, para estar en condiciones de prestar sus servicios (artículo 2, fracciones I y VII), así como tienen entre otros derechos, el de recibir una compensación económica por su trabajo (artículo 14, fracción I).
12. Ubicado dentro del capítulo referente a los derechos de los asesores inmobiliarios, el precepto impugnado establece:

Artículo 15. Los asesores inmobiliarios podrán cobrar los honorarios de sus servicios de acuerdo a lo pactado entre el usuario y asesor inmobiliario.

Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

13. Como se observa, la disposición regula lo concerniente a los honorarios a que tienen derecho los asesores inmobiliarios por sus servicios. La primera regla establecida en cuanto a la fijación de los honorarios es la libertad contractual entre el usuario y el asesor inmobiliario, para enseguida prever algunos parámetros en los cuales pueden apoyarse las partes para estipularlos, y que son los siguientes:
  - a) un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en caso de compraventa o arrendamiento;
  - b) un porcentaje sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración (gestión del inmueble en renta);
  - c) un monto fijo en cualquier caso.
  
14. Lo anterior demuestra, en primer lugar, que contrariamente a lo que parece sugerir el quejoso, la disposición impugnada no obliga a seguir un solo criterio en la fijación de los honorarios del asesor inmobiliario, sino que ante todo, rige la libertad contractual de las partes, en tanto que el uso de las bases de cálculo es facultativo si se considera que se usa el verbo “podrá”. Además, entre esas bases no solamente se encuentra la relativa a un porcentaje de la contraprestación en caso de compraventa, sino que también puede tratarse de un monto fijo acordado por las partes.
  
15. De ese modo, el usuario se encuentra en condiciones de negociar o acordar con la otra parte, el asesor inmobiliario, cuál debe ser el

importe de los honorarios y estipularlos no solamente en función de un porcentaje sobre el precio de la venta o arrendamiento, sino que si así lo prefiere, también puede hacerlo por una cantidad fija.

16. En segundo lugar, la previsión del parámetro del porcentaje sobre el monto de la compraventa o arrendamiento no es en sí mismo excesivo ni desproporcionado.
17. Los servicios regulados en la ley de que se trata corresponden con el contrato de comisión mercantil<sup>2</sup> en cuanto a que el agente o asesor inmobiliario actúa por cuenta de un tercero (el usuario) para la realización de ciertos actos, que en dicha ley corresponden a la promoción, intermediación, administración y consultoría de bienes inmuebles ubicados en el Estado de Quintana Roo; así que entre ellos se encuentra el relativo a la intermediación para la venta de un inmueble.
18. Por tanto, es un contrato de resultado, puesto que su objeto es lograr determinada encomienda respecto del inmueble: su promoción, su venta o algún otro contrato traslativo de dominio, su renta, su afectación a un fideicomiso, su uso o usufructo. De manera que en esa actividad, el asesor debe actuar en beneficio del usuario, en representación de su interés, a fin de lograr el mejor resultado posible.
19. Así, contrariamente a lo alegado por el quejoso, la labor desplegada por el asesor inmobiliario sí guarda relación con el valor económico de la operación de compraventa o arrendamiento del inmueble ya que ese valor constituye uno de los factores que influyen en la mayor o menor facilidad con que se colocan los inmuebles en el mercado inmobiliario, de manera que sí tiene que ver con las habilidades del

---

<sup>2</sup> A que se refieren los artículos 273 a 308 del Código de Comercio.

asesor la circunstancia de atraer a un comprador que esté dispuesto a dar determinado precio o renta por un inmueble.

- 20.** Lo cual también es en beneficio tanto del usuario como del propio asesor, pues al actuar en interés del primero hay un incentivo para que el asesor busque lograr el mejor precio de venta o renta, con lo cual también podrá recibir una mejor compensación económica por sus servicios.
  
- 21.** En razón de lo anterior, no se advierte exceso ni desproporción alguna en el hecho de que la ley prevea como una de las posibles bases para fijar los honorarios de un asesor inmobiliario, la de un porcentaje sobre la contraprestación de la venta o renta de un inmueble, de ahí que no se considere al precepto impugnado como violatorio de los artículos 14 constitucional o el 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.