



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**DIPUTADA ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**

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 LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta Comisión Permanente la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL
ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES
PARA EL DISTRITO FEDERAL, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:**

**I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA
PRETENDE RESOLVER:**

En la Ciudad de México existen diversos desarrollos inmobiliarios que albergan departamentos, centros comerciales y oficinas, y que se han incrementado en los últimos años gracias al denominado *boom inmobiliario*, generando que existan mayores viviendas, espacios de trabajo y lugares para pasear y realizar compras, con la desventaja de saturar aún más la ciudad y aumentando la demanda de servicios públicos.

Los departamentos, también llamados vivienda vertical, han tenido mayor relevancia porque es la opción ideal de satisfacer la demanda de espacio habitacional en la capital. En el año 2017, existían 3,996 casas nuevas edificadas en desarrollo vertical y 87 de tipo horizontal.¹

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

¹ <https://www.dineroenimagen.com/2018-01-25/95346>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

El costo promedio de compra de un departamento de dos recámaras en la Ciudad de México tuvo un valor de 2.5 millones de pesos, con un tamaño promedio de 80 m².²

Ahora bien, gran parte de la población difícilmente puede adquirir una vivienda, ya sea casa o departamento, por el costo elevado que tiene. Ante esta situación, las personas buscan que el procedimiento para adquirir su vivienda sea rápido y no le genere problema alguno ni gasto adicional. Sin embargo, en caso de existir algún conflicto con la constructora e intentar recurrir a juzgados para dirimirlo, se topan con un problema mayor: deben acudir a un tribunal de otra entidad federativa porque así viene establecido en el contrato que firmaron.

Esta cláusula establecida de manera unilateral por las inmobiliarias es con el fin de complicarle a los compradores solucionar algún problema por la vía judicial, ya que tendrían que gastar en honorarios de abogado, más el traslado al domicilio señalado a conveniencia de la inmobiliaria, lo que muchas veces obliga a los compradores a desistirse de cualquier acción legal en contra de la inmobiliaria.

Por ello, considero oportuno establecer en la ley la obligación de someterse a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México en caso de que exista algún conflicto legal entre los compradores y las inmobiliarias, toda vez que es aquí donde se realiza la operación de compraventa y la ubicación del inmueble, materia de la compraventa, también se encuentra en la Ciudad de México, con lo cual se evita un gasto mayor a las partes.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

La convivencia pacífica de la sociedad es posible en la medida en que se sustituye la violencia o la justicia por propia mano por la acción jurisdiccional que, en términos

DocuSigned by:

² <https://www.entrepreneur.com/article/334089>

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

generales, faculta a su titular para recurrir a un tribunal en demanda de una decisión, como medio para dar solución a un conflicto mediante el proceso.

Nos queda claro que el conflicto es inherente al ser humano, pero gracias a lo que ahora denominamos derecho, las diferencias o desacuerdos entre las personas son resueltas por un tribunal, es decir, a través del Poder Judicial.

Es de esta manera que podemos señalar que la actividad encaminada a la solución de los conflictos por parte del Estado recibe el nombre de “jurisdicción”, concepto que proviene del latín *Jus discere* que significa pronunciar o decir el derecho.

Respecto de la facultad de administrar justicia, Juan Bodino en su obra *Los Seis Libros de la República* señala que “...para la conservación de las repúblicas es muy importante que quienes ostentan la soberanía administren por sí mismos la justicia”.³

A este respecto, Alcalá-Zamora y Castillo, señala que “debemos partir de la existencia del Estado para explicar la causa de la jurisdicción. Prohibida, como regla general, por aquél la autodefensa, por los gravísimos peligros que para la paz y el orden públicos implica, y no cabiendo imponer de manera coactiva a los contendientes el uso de la autocomposición, so pena de desnaturalizarla y de rebasar los límites que le son propios, el Estado asume, en consecuencia, la misión de impartir justicia mediante un tercero imparcial, o sea el juzgador”.

Atendiendo a lo que menciona el ilustre jurista citado, la función jurisdiccional se caracteriza por quien la ejerce, es decir, la autoridad judicial, y por la forma de su ejercicio: *el ius dicere*. En este sentido entonces, corresponde al juez aplicar la ley debiendo recurrir a ella en todo asunto que se sea sometido a su conocimiento, o fundando en la ley toda resolución que al efecto dicte, con lo cual se constituye el derecho aplicable al caso concreto que se somete a su jurisdicción y competencia.

Vale la pena comentar que competencia y jurisdicción son conceptos distintos, toda vez que cuando menos en nuestro país, la distinción de una y otra es bien conocida y aceptada por la doctrina mexicana, aunque las implicaciones teóricas y prácticas de tal distinción a nuestro entender, no han sido suficientemente examinadas.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

³ Bodino, Juan. *Los Seis Libros de la República* (Traducción y selección de Pedro Bravo) Editorial Aguilar, Madrid 1973



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

En este sentido, la diferencia entre jurisdicción y la competencia ha sido reconocida en la siguiente tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Jurisdicción y competencia. Frecuentemente se confunden estos dos conceptos, pero debe entenderse que la jurisdicción es la potestad de que se hallan revestidos los jueces para administrar justicia, y la competencia, la facultad que tienen para conocer de ciertos negocios, ya por la naturaleza misma de las cosas, o bien por razón de las personas. La jurisdicción es el género, y la competencia la especie. Un juez puede tener jurisdicción y no competencia, pero no al contrario. Para que tenga competencia, se requiere que el conocimiento del pleito le esté atribuido por la ley. La jurisdicción y la competencia emanan de la ley, más la competencia algunas veces también se deriva de la voluntad de las partes, lo que no sucede con la jurisdicción.⁴

Menciono ambos conceptos, con la finalidad de precisar en ley la competencia para decidir los conflictos derivados de la adquisición de inmuebles en condominio en la Ciudad de México.

Me explico:

En fecha 25 de noviembre del año dos mil diecinueve, presenté ante el H. Congreso de la Ciudad de México, un Punto de Acuerdo en el que expuse la problemática que enseguida transcribo:

El Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México (el INVI) otorga créditos a las personas de escasos recursos para puedan tener acceso a vivienda de que otra forma no podrían conseguir debido a los altos costos que la vivienda en la Ciudad, sin embargo, no otorga los créditos para la adquisición de los estacionamientos de dichas viviendas.

En la mayoría de los casos el Instituto de Vivienda deja que las inmobiliarias que construyen las unidades habitacionales se queden con el negocio de los estacionamientos, por lo que los particulares se ven en la necesidad de tener que acudir a dichas constructoras quienes en algunos casos abusan y ofertan los estacionamientos a altos costos, lo que provoca que las personas no los adquieran e invadan las zonas comunes para dejar sus vehículos.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

⁴ Amparo civil en revisión 1021/28. Acevedo Rafael J., Sucesión de, 19 de marzo de 1929, mayoría de tres votos, disidentes: Joaquín Ortega y Francisco Díaz Lombardo.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

En otras ocasiones el INVI se olvida de las unidades habitacionales y deja en manos de las inmobiliarias a las personas de escasos recursos, que no pueden seguir juicios inmobiliarios en contra de las mismas por sus incumplimientos ya que los costos de representación legal son altos y en ocasiones se aumentan debido que las inmobiliarias no tienen un domicilio legal en la Ciudad de México y señalan domicilios al interior de la república lo que hace aún más difícil aún la defensa de sus derechos.

En esta circunstancia, se encuentra la Unidad Habitacional Torres de Quiroga; ubicada en AV. INGENIERO EDUARDO MOLINA #1720 VASCO DE QUIROGA, CP. 07440, GUSTAVO A. MADERO, misma que fue construida por la empresa Homex.

La empresa HOMEX suscribió diversos contratos para la venta de los estacionamientos desde un costo de \$80,000.00 pesos por lugar, lo cual es altísimo comparado con el costo que los departamentos tuvieron en ese entonces y que fue de 336 mil pesos.

En dichos contratos la empresa estableció de forma unilateral como domicilio para resolver conflictos el ubicado en el estado de Sinaloa, haciendo renunciar a las particulares a la jurisdicción los tribunales de la Ciudad de México.

La empresa Homex, dejó de atender desde el año 2012 a los vecinos y no obstante de que ha sido buscada por los habitantes de la unidad habitacional, no les da solución y les da largas, por lo que su patrimonio se encuentra en juego. Lo anterior sucedió, debido a que el INVI abandona a la voluntad de las inmobiliarias mafiosas a las personas de escasos recursos quedando en total estado de indefensión, ya que no establece las políticas básicas para su protección como es que los tribunales competentes para conocer de los conflictos legales que deriven de las ventas de estacionamientos sean la Ciudad de México.

Precisamente el tema de la competencia para resolver los conflictos derivados del incumplimiento de los contratos, es lo que nos motiva a presentar la iniciativa que se propone a este H. Congreso, toda vez que como lo señalé en el Punto de Acuerdo de referencia, de manera por demás maliciosa las inmobiliarias aprovechan en contrato de adhesión que presentan ante el futuro adquirente del inmueble en

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

condominio, para señalar la competencia de otras entidades de la República y no como justamente corresponde a la operación de compraventa, el domicilio de la Ciudad de México, ya que el inmueble materia de compraventa se encuentra en la Ciudad de México y la operación contractual se celebra en la Ciudad de México.

Por lo tanto, los derechos y obligaciones que nacen por virtud del contrato de compraventa, en caso de conflicto, deben aplicarse las leyes de la Ciudad de México, ya que como lo menciono en el multicitado Punto de acuerdo, hay personas de escasos recursos que se esfuerzan por adquirir un bien inmueble y en el supuesto de generarse un conflicto jurídico, no pueden presentar juicios en contra de las empresas inmobiliarias por incumplimiento de contrato, toda vez que tendrían que cubrir honorarios de abogado, más los gastos de traslado al domicilio señalado a conveniencia de la inmobiliaria, ya que son muchas las inmobiliarias que señalan domicilio en el interior de la República evadiendo señalar domicilio en la Ciudad de México, lo que hace nugatoria la defensa de sus derechos.

De tal manera que consideramos conveniente adicionar al artículo 4 de la Ley de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, un párrafo en el que se precise que las partes deberán someterse a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, por lo que carecerá de toda validez la renuncia de las partes contratantes a la misma.

Lo anterior tomando en cuenta que el tribunal competente debe ser el del lugar donde se localiza el bien inmueble materia de compraventa y asimismo, el lugar donde se celebra el contrato, siendo totalmente injustificado que se señale un domicilio en otra entidad federativa, sobre todo tomando en consideración que por mandato constitucional el derecho humano a la vivienda es un derecho humano, debiendo prevalecer tal derecho por encima del interés del desarrollador inmobiliario, quien de manera maliciosa señala un domicilio en el interior de la República con el objeto de dificultar el derecho del comprador a ejercitar las acciones que en derecho y a justicia procede.

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

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

6

Plaza de la Constitución No. 7, 5do. Piso, Oficina 510, Centro Histórico. Ciudad de México; C.P. 06000
Tel. 51 30 19 00 Exts. 2521 y 2534. fernando.aboitiz@congresociudaddemexico.gob.mx



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

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 LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone reformar el artículo 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se reforma el artículo 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 4.- **Los contratos de compraventa de unidades privativas**, así como los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate. **Para los efectos del presente artículo, respecto a la interpretación o cumplimiento de los términos del contrato de compraventa de bienes inmuebles, las partes deberán someterse a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, por lo que carecerá de toda validez la renuncia de las partes contratantes a la misma.**

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

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 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.</p>	<p>Artículo 4.- Los contratos de compraventa de unidades privativas, así como los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate. Para los efectos del presente artículo, respecto a la interpretación o cumplimiento de los términos del contrato de compraventa de bienes inmuebles, las partes deberán someterse a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, por lo que carecerá de toda validez la renuncia de las partes contratantes a la misma.</p>

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, el 3 de septiembre del dos mil veinte.

DocuSigned by:

 B333A413EAD1472...

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO