



Con fecha 7 de septiembre del año corriente, la C. Diputada Gabriela Hernández López, presento a esta H. LXIX Legislatura del Estado, Iniciativa de Decreto, que contiene ADICIONES A LA *LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE DURANGO*; misma que fue turnada a la Comisión de Gobernación integrada por los CC. Diputados: Gabriela Hernández López, Mario Alfonso Delgado Mendoza, Gerardo Galaviz Martínez, David Ramos Zepeda, Marisol Carrillo Quiroga y Luis Enrique Benítez Ojeda; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de septiembre del año corriente, la C. Diputada Gabriela Hernández López, presento la iniciativa para adicionar un artículo 179 bis a la *Ley del Notariado para el Estado de Durango*, atendiendo a los siguientes motivos:

La presente iniciativa tiene como propósito adicionar un artículo 179 BIS a la Ley del Notariado para el Estado de Durango, con el fin de establecer que en el mes de octubre de cada año se deberá implementar una campaña de escrituración de vivienda de interés social y popular; campaña que consistirá en la prestación del servicio notarial para tal fin, a un costo reducido, a la población que lo solicite; y por lo tanto, cada año se deberá suscribir un convenio de colaboración tripartita por parte del Colegio, el Gobierno Estatal y los Gobiernos Municipales para el desarrollo de dicha campaña de escrituración.

La propuesta tiene origen en el grave déficit en materia de escrituras de miles de viviendas en el estado, especialmente en la vivienda popular y de interés social, lo que conlleva una falta de certeza jurídica de dichas familias sobre su propiedad.

A su vez, dicha problemática tiene su raíz en cuestiones que van desde la falta de información hasta la necesidad de recursos para poder solventar el proceso notarial de escrituración, por lo cual el abordaje y consolidación de un mecanismo legal de auxilio ante dicha realidad social, resultaría un avance significativo.



Contar con una casa representa la inversión de muchos años, el trabajo de ir construyendo de manera paulatina, en ocasiones el endeudamiento, y por lo tanto, dicho bien representa un patrimonio central para la familia e incluso para sus futuras generaciones, por lo cual el hecho de que dicha propiedad se encuentre en plena solidez legal representa un beneficio familiar importante.

Dentro del ámbito de campañas en materia notarial, el caso más conocido en el país ha sido la denominada como “Septiembre. Mes del Testamento”, que inició en el año 2003 bajo la modalidad de campaña, y que ha continuado, con la intervención de los niveles de gobierno federal y estatales, y las asociaciones de notarios.

Actualmente, la Ley del Notariado para el Estado de Durango contempla dentro de su articulado, la colaboración de los notarios en campañas de escrituración y regularización de vivienda de interés social y popular, pudiendo rescatar de los artículos relativos tanto la factibilidad de colaboración de los notarios en campañas diversas y la posibilidad de disminución el costo de los honorarios, previo convenio del Colegio de Notarios con los órganos gubernamentales conducentes.

Se ha escrito que “el Notario Público es el profesionista del derecho más próximo a la vida, es decir, ese contacto íntimo con los hechos hace que el notario sea el más indicado para la elaboración del derecho en razón de estar en una posición cercana a los hechos de los particulares, y así, “dada la complejidad de las relaciones jurídicas en una sociedad, fue necesario crear todo un sistema a fin de que pudieran ser aceptados como ciertos algunos de los negocios jurídicos, a pesar de no haberse presenciado su realización. Este sistema se inicia con la investidura de determinadas personas con una función autenticadora a nombre del Estado, de tal manera que su dicho es una verdad oficial”, es decir: los notarios públicos, cuya contribución resulta esencial en el objetivo de la presente propuesta.

En la redacción de la propuesta de adición se ha puesto atención en incorporar dos elementos concretos que den viabilidad a la implementación del esquema de apoyo, que son tanto la firma de un convenio cada año entre los notarios y los órganos de gobierno respectivos; y la determinación del mes de octubre como factible para el desarrollo de dicha campaña.



Asimismo, vale mencionar que la Ley General de Desarrollo Urbano del Estado contempla las definiciones técnicas para la vivienda de interés social y la vivienda popular, que se proyectan como las que sean objeto del beneficio de escrituración.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El derecho a la vivienda está directamente vinculado con otros derechos, lo que significa, que la posibilidad de contar con una vivienda digna, es una condición que nos permite acceder a otros derechos, como lo es el de la dignidad humana y nos abre la puerta para disfrutar de otros muchos como el libre tránsito, seguridad jurídica, privacidad, la inviolabilidad del domicilio o de la correspondencia, un medio ambiente adecuado, el derecho a la salud y otros más.

El artículo 4, en su séptimo párrafo, de la Constitución Política Federal señala que:

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

El desarrollo de los lineamientos de dicha porción constitucional lo encontramos en la Ley de Vivienda, la cual define a la vivienda digna y decorosa de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.¹

¹ http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf



Así mismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha interpretado este derecho en la siguiente forma:

**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.
ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

Si bien es cierto que el citado derecho fundamental, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tuvo como origen el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, también lo es que no puede limitarse a ser un derecho exclusivo de quienes son titulares de una vivienda popular o incluso carecen de ella; esto es, el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa protege a todas las personas y, por tanto, no debe ser excluyente. Ahora bien, lo que delimita su alcance es su contenido, pues lo que persigue es que los ciudadanos obtengan lo que debe entenderse por una vivienda adecuada, lo cual no se satisface con el mero hecho de que las personas tengan un lugar para habitar, cualquiera que éste sea; sino que para que ese lugar pueda considerarse una vivienda adecuada, debe cumplir necesariamente con un estándar mínimo, el cual ha sido definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), al interpretar el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente. De forma que lo que dispone el artículo 4o. de la Constitución Federal constituye un derecho mínimo, sin que obste reconocer que los grupos más vulnerables requieren una protección constitucional reforzada y, en ese tenor, es constitucionalmente válido que el Estado dedique mayores recursos y programas a atender el problema de vivienda que aqueja a las clases más necesitadas, sin que ello implique hacer excluyente el derecho a la vivienda adecuada.

Sin embargo, cuando existen irregularidades jurídicas en la propiedad o posesión de la vivienda el concepto de digna y decorosa se encuentra en un claro conflicto con la realidad. Ni los censos ni los catastros cuentan con información detallada



sobre las irregularidades jurídicas que impiden a algunas personas el acceso a vivienda digna y decorosa, lo cual dificulta la atención de esta problemática.

Además, la dificultad para evaluar estas irregularidades se debe a que muchas veces no existe claridad sobre la normatividad aplicable a la vivienda. La legislación para la vivienda y el desarrollo de los asentamientos humanos es profusa, dispersa y hasta contradictoria.

SEGUNDO.- Ahora bien, la propiedad de la vivienda se acredita mediante escritura pública, contrato, sentencia o cualquier documento público o privado que acredite la compraventa, la donación, la herencia, la prescripción positiva, o cualquier otro medio de adquisición de bienes inmuebles. De forma similar se requiere de documento público o privado que acredite la legítima posesión de la vivienda cuando sus habitantes no sean propietarios de la misma, como es el caso del arrendamiento, el usufructo, la habitación o el hospedaje.

La falta o el error del documento que acredite la propiedad o la legítima posesión de la vivienda no implica la pérdida automática de la misma; la propiedad o posesión pueden ser transmitidas incluso de forma verbal, y existen algunos errores documentales subsanables. No obstante, de no contar con documento probatorio adecuado, quienes se ostenten como propietarios o legítimos posesionarios de una vivienda se encuentran en una situación de vulnerabilidad debido a la dificultad que representaría demostrarlo en un juicio o procedimiento, lo cual puede resultar en la pérdida de la propiedad o del derecho de posesión de la vivienda. Una situación grave en sí misma.

Dado que la normatividad de la vivienda es muy variada, las particularidades de cada vivienda acarrearán diversas obligaciones para sus habitantes. En general, la vivienda debe situarse en donde esté permitido por la ley, y su construcción y condiciones de ocupación deben cumplir con las normas que les sean aplicables.

Existen múltiples medidas de seguridad y sanciones derivadas del incumplimiento de estas normas: clausura, desocupación, desalojo, demolición, prohibición de uso, son sólo algunas de las medidas que pueden impedir la utilización de un espacio como vivienda.



TERCERO.- La importancia de dictaminar favorablemente esta iniciativa, en procurar la seguridad jurídica en la propiedad o posesión de una vivienda, sobre todo las que se ubican en el concepto de interés social y popular.

Al dictaminar favorablemente esta iniciativa, entendemos que la vivienda es la base del patrimonio familiar y el centro de la convivencia social, y que el reto que tenemos los legisladores, es impulsar las reformas legales pertinentes para contener y corregir la tendencia histórica de construir en la inseguridad jurídica.

¿Qué se logra con aprobar esta iniciativa? Generar una herramienta por medio de la cual los poseedores de alguna vivienda de interés social o popular tengan certeza jurídica de su patrimonio, esto con la colaboración del notariado duranguense y las autoridades del Estado y los municipios.

El derecho a la vivienda digna y decorosa, no pasa solamente por el espacio físico, sino también por la seguridad jurídica de su tenencia, de ahí que este dictamen constituya un instrumento para evitar la informalidad en la materia.

Parte importante de las adecuaciones a la iniciativa en análisis, son las observaciones y opiniones recogidas en diversas reuniones con grupos de interés en este tema, por ejemplo, con el Colegio de Notarios, quienes señalan la importancia de la socialización de esta reforma, con la finalidad de no generar falsas expectativas entre quienes pretenden acceder a este beneficio o quienes pretendan aprovecharse del mismo.

El trabajo de quienes integramos una Legislatura es aportar normas que, si bien permitan flexibilidad en su interpretación, contengan lineamientos mínimos a cumplir, por ello estimamos pertinente señalar que cada trámite es personal, intransferible y único; restringido además a vivienda de interés social y popular; para hacer efectivo el trámite debe cumplir con los requisitos legales atinentes.

Resulta de interés de la Comisión Legislativa, proponer al Pleno este dictamen el cual representa un complemento necesario para reforzar los instrumentos y mecanismos con los que cuenta el Estado en materia de vivienda.

La aprobación de este es una herramienta que concreta la definición de vivienda digna y decorosa, considerando que solo la certeza jurídica proporciona a las familias una estadía agradable y funcional.



Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXIX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

DECRETO No. 004

LA SEXAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se adiciona un artículo 179 bis a la Ley del Notariado para el Estado de Durango, para quedar como sigue:

Artículo 179 BIS. En el mes de marzo de cada año se implementará una campaña de escrituración de vivienda de interés social y popular, la cual consistirá en la prestación del servicio notarial para tal fin, a un costo reducido a la población que lo solicite.

Cada año se deberá suscribir un convenio de colaboración tripartita por parte del Colegio, el Gobierno Estatal y los Gobiernos Municipales para el desarrollo de dicha campaña de escrituración.

En los convenios que se celebren deberá establecerse como mínimo lo siguiente:

- a) Cada trámite es personal, intransferible y único;

- b) El trámite se limita a casas y terrenos de interés social y vivienda popular, atendiendo a las definiciones contenidas en la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango;



c) Para acceder al beneficio correspondiente, deberá cumplirse con los requisitos que prevea la legislación civil.

Previo al inicio formal de la campaña de escrituración, el Congreso del Estado, las autoridades estatales y municipales, así como el Colegio deberán implementar un programa de socialización en el Estado acerca del objeto de este artículo.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Ejecutivo del Estado contará con un plazo de 60 días para, en su caso, expedir la reglamentación necesaria para dar cumplimiento al objeto de este decreto.

ARTÍCULO TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.



Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (07) siete días del mes de octubre del año (2021) dos mil veintiuno.

DIP. GERARDO GALAVIZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE.

DIP. SUGHEY ADRIANA TORRES RODRÍGUEZ
SECRETARIA.

DIP. ALEJANDRA DEL VALLE RAMÍREZ
SECRETARIA.