



Con fecha 15 de junio del 2021, los CC. Diputados Juan Carlos Maturino Manzanera, María Elena González Rivera, José Antonio Ochoa Rodríguez, José Luis Rocha Medina Y David Ramos Zepeda, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXVIII Legislatura, presentaron iniciativa de decreto que contiene REFORMAS A LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE DURANGO, SE REFORMAN LOS ARTICULOS 10 Y 19 DE LA LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE DURANGO Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 114 Y 116 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE DURANGO, EN MATERIA DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS ENTRE CONDÓMINOS, misma que fue turnada a la Comisión de Justicia, integrada por los CC. Diputados Ricardo Fidel Pacheco Rodríguez, Alejandro Mojica Narvaez, Marisol Carrillo Quiroga, José Antonio Solís Campos, Teresa Soto Rodríguez y Mario Alfonso Delgado Mendoza, Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS:

Los suscritos al entrar al estudio y análisis de la iniciativa que se menciona en el proemio del presente, damos cuenta que la misma fue presentada ante Sesión del Pleno del H. Congreso del Estado en fecha 15 de junio del año 2021, la cual los iniciadores mencionan de manera textual en su exposición de motivos lo siguiente:

“Dentro del marco de derecho internacional y de los derechos humanos, se reconoce también como parte de ellos, el derecho de toda persona a acceder a un nivel de vida adecuado y dentro de este se encuentra incluido el derecho a una vivienda digna y decorosa, mismo que no se limita a las características físicas del inmueble ocupado por una persona o una familia, sino también abarca el respeto a su privacidad, el derecho a un ambiente sano y limpio, al derecho de uso de espacios comunes y a la seguridad y libertad personal cuando se hace uso de los mismos, entre otros.

...

Debemos considerar que, en nuestra entidad federativa y según las tendencias, cada día se irán desarrollando más y más los condominios como forma habitacional que le permita a los duranguenses el acceso a una vivienda digna, por lo que resulta primordial el establecer de forma clara y precisa los mecanismos de solución de las controversias que se lleguen a presentar entre los condueños, además de que se les conceda la posibilidad de alcanzar una sana convivencia.

*En la aplicación y respeto de los derechos humanos y las garantías individuales contenidas en nuestra Carta Magna, se habrá de considerar cada uno de los aspectos establecidos dentro de los ordenamientos legales aplicables a cada materia, con la intención de alcanzar la certeza jurídica y protección real en favor de cada mexicana y mexicano implicado”. [...]*¹

En ese tenor, los dictaminadores coincidimos con los iniciadores en cuanto a que cada día se irán desarrollando más los condominios como forma habitacional que le permita a los duranguenses el acceso a una vivienda digna.

De esta manera es oportuno mencionar que la figura del Régimen de Propiedad en Condominio, se expone según Niebuhr, en su libro Historia de Roma, desde la propia legislación romana, al permitirse a los plebeyos en el Monte Aventino construir edificios en el suelo común, dividiéndose las propiedades a través de los pisos, esto según diversos tratadistas, no constituía un sistema de propiedad por planos horizontales, por otro lado, para López Domínguez² “la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino no configura un Instituto distinto del derecho real de superficie si no sabemos si el suelo también les correspondía, si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución”.

En México, la expresión del desarrollo horizontal, tiene una gran influencia con el derecho Español y el Propio Francés, aunque también en el México colonial, se caracterizaba por grandes extensiones de tierra y un bajo índice poblacional, lo que no insidía en el legislador para establecer una reglamentación al respecto, esto cambió en el primer código civil de 1870, en donde se ocupa por primera vez del caso de los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, este Código como lo hemos referido tuvo una gran influencia del Código Francés, al referirse que “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deban contribuir a las obras necesarias”.

¹ <https://congresodurango.gob.mx/Archivos/LXVIII/GACETAS/Gacetas%20Comision%20Permanente/GACETA57.pdf>

² Borja Martínez, Manuel., El Régimen de Propiedad en Condominio, Ed. Porrúa, 3ª ed., México, 2016, p. 10.



Por otro lado, la figura del condómino es aquella personas física o moral que se encuentre en posesión de una unidad de propiedad exclusiva y una propiedad común, teniendo a su cargo derechos y obligaciones, que perduraran mientras se encuentren ocupando el espacio bajo el sistema condominal; siendo la pieza clave que genera el movimiento que se desarrolla alrededor del condominio, y quien da la pauta para que se realicen las acciones que dan pie a una sana convivencia, o aun total fracaso, por las diferencias que pudieran detonar conflictos; esta figura del condómino la podemos comparar a la del Estado, con un sistema democrático, en el cual depende de las decisiones de cada uno de los ciudadanos la elección de sus representantes, ya que en este régimen condominal existe la figura de la Asamblea.

En ese sentido, el convencionalismo de las leyes y la dinámica con la que se actualizan los principios rectores internacionales, han generado una gran importancia en las figuras de la auto y hetero composición de conflictos, el permitir que sea la misma sociedad quien resuelva sus conflictos a través de la subjetividad de sus decisiones, buscando un punto medio entre la polarización de los conflictos, pretende obtener la filosofía de la solución, en donde las partes en controversias se sientan satisfechos de los puntos convenidos.

Así, los medios alternativos en nuestro derecho positivo actual, se debe de conceptualizar como un derecho humano del individuo para poder solucionar sus conflictos, hecho diagnosticado por la propia Corte Interamericana de los Derecho Humanos, y traducido en jurisprudencia en nuestro país, al reconocerse "como derecho humano, la posibilidad de que los conflictos también se puedan resolver mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias³⁴". Esto es los Tribunales Federales del país, coligen el hecho de que si son los mismos individuos los que generan el conflicto, son ellos mismos los posibilitados.

Habida cuenta de lo anterior y manera concluyente y específica, coincidimos con los iniciadores al realizar, reformas conducentes a diversos ordenamientos de nuestra legislación local, para beneficio de la sociedad Duranguense, al observar actualmente el incremento evidente de la edificación, venta y ocupación de inmuebles tanto estatal como Municipal, y que en suma es tratar de dirimir alguna controversia que pueda suscitarse debido a ello.

En otro orden de ideas, es menester hacer mención de manera específica, que se deja a salvo en todos sus aspectos, lo correspondiente a que la dictaminarían otras Comisiones, respecto de las reformas a diversas leyes pretendidas por los iniciadores dentro de la iniciativa en comento, ello conforme a las propias disposiciones establecidas por la Ley Orgánica adjetiva bajo los lineamientos que se ameritan el propio proceso legislativo, en el sentido que el propio ordinal 123 en su fracción III de la Ley Orgánica del Congreso del Estado, vigente, alude a que a esta Comisión únicamente *le corresponde dictaminar lo conducente, respecto de las leyes y reglamentos que establezcan y regulen los sistemas integrales de tratamiento penal*; no obstante, que en cuanto corresponde a reformar la fracción VII del artículo 31 de la Ley de Condominios el Estado de Durango, es tocante en cuanto al Centro Estatal de Justicia Alternativa, no le corresponde a la Comisión dictaminar respecto a dicha ley.

En esa tesitura, en cuanto a la pretensión de los iniciadores respecto a la reforma de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Durango, acertamos en decir que el crecimiento de la población es un fenómeno social concurrente en el mundo, lo que colige en la necesidad de crear ciudades dinámicas y autosustentables; buscar una manera distinta de desarrollos que propicien la solución de déficit de espacios dignos con características habitacionales.

Por lo anterior, la Comisión que dictaminó estimó que la iniciativa cuyo estudio les ocupó, es procedente, con las adecuaciones realizadas a la misma con fundamento en lo dispuesto en el artículo 189 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango.

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

³ Acceso a los Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias, como Derecho Humano, goza de la misma dignidad que el acceso a la jurisdicción del Estado, Amparo en revisión 278/2012. Alfonso Ponce Rodríguez y otros. 13 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Enrique Gómez Mendoza.



DECRETO No. 126

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 reforma el artículo 10 y 19 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Durango, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 10. Son susceptibles de solución a través de los Procedimientos Alternativos, las controversias jurídicas de naturaleza civil, familiar y mercantil, **además de las que surjan entre condóminos de acuerdo a lo establecido en los ordenamientos respectivos**, siempre y cuando no contravengan disposiciones de orden público, no se trate de derechos irrenunciables y no se afecten derechos de terceros.

...

...

ARTÍCULO 19. El Centro Estatal es el órgano del Poder Judicial con autonomía técnica para conocer y solucionar, a través de los procedimientos previstos en este ordenamiento, los conflictos en materia civil, familiar, mercantil y penal, **además de los que se susciten entre condóminos, de acuerdo a lo establecido en los ordenamientos respectivos**, que le planteen los particulares, le remita el órgano jurisdiccional u otra institución, en los términos de esta Ley.

T R A N S I T O R I O S :

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

ARTÍCULO SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en el 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 (20) veinte días del mes de abril del año (2022) dos mil veintidós.

DIP. ALEJANDRO MOJICA NARVAEZ
PRESIDENTE.

DIP. SUGHEY ADRIANA TORRES RODRÍGUEZ
SECRETARIA.

DIP. ALEJANDRA DEL VALLE RAMÍREZ
SECRETARIA.