



Con fecha 15 de junio de 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 del H. Congreso del Estado de Durango, presentaron Iniciativa de Decreto, la cual contiene REFORMAS Y ADICIONES A 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 Gobernación, integrada por los CC. Diputados Gabriela Hernández López, Mario Alfonso Delgado Mendoza, Marisol Carrillo Quiroga y Luis Enrique Benítez Ojeda, Presidenta, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LA INICIATIVA

Con fecha 15 de junio de 2021, le fue turnada a este órgano dictaminador iniciativa con proyecto de Decreto que contiene reformas y adiciones a la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Durango, en materia de solución de controversias entre condóminos.

Quienes inician comentan que, dentro del marco del 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.

En relación con lo anterior, dentro de las principales ciudades de nuestro estado y en los últimos años, la industria dedicada a la construcción de vivienda ha venido diversificando su oferta a los particulares; tal es el caso de lo que se conoce como condominio pues, si bien es cierto que ya en décadas anteriores existían algunas áreas ocupadas por este tipo de construcciones, en fechas recientes se ha visto un incremento notorio en la edificación, venta y ocupación de dichos inmuebles.

Por otro lado, independientemente de las características de la zona habitacional, hablando de la convivencia necesaria que se llega a suscitar entre vecinos, en algunas ocasiones resulta indispensable implementar diversas reglas que propicien el respeto de los derechos de cada uno de los involucrados; reglas de convivencia que para el caso de los condominios resultan forzosas debido a las características de los mismos y a la cantidad de personas que habitan en una misma zona y que disfrutan de bienes comunes y de áreas bajo el cuidado de cada uno de los copropietarios.

Además de lo anterior, las obligaciones que se llegan a derivar de la calidad de condómino, suelen variar con respecto a la ubicación específica de la vivienda de cada uno de los mismos, por lo que la comunicación y consenso debe ser constante y permanente entre todos y cada uno de ellos.

En ese sentido, las áreas verdes, los patios, estacionamientos, azoteas, escaleras, balcones y las áreas de juego, entre otras, son zonas de propiedad común entre los condóminos y requieren de respeto y cuidado por toda la comunidad que integra cada condominio.

Considerándose 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.

CONSIDERACIONES



PRIMERO.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en diversas sentencias ha establecido que, el artículo 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por las autoridades jurisdiccionales y administrativas en su campo de acción, que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial, además de que su servicio será gratuito, y las costas judiciales prohibidas. Por su parte, el artículo 8, numeral 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos dispone que toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada en su contra, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter. Así, aunque la expresión "acceso a la justicia" no se advierte en la redacción de esas normas, se concluye que es el modo simple para identificar el método o medio adecuado para materializar el contenido de éstas en favor de los gobernados, pues al estar previsto en la parte dogmática de la Constitución Federal, dicho término constituye un derecho fundamental que, además, ha sido reconocido y ratificado en el instrumento internacional mencionado como una potestad inherente a la persona. En ese sentido, el acceso a la justicia es un derecho humano que garantiza, con determinados requisitos, que toda persona pueda acceder a tribunales independientes e imparciales, a fin de que se respeten y hagan valer sus derechos y para que los propios órganos encargados de impartir justicia resuelvan sin obstáculos las controversias sometidas a su consideración, de manera pronta, eficaz y en los plazos establecidos por la ley.

Derivado de ello, la garantía individual o el derecho público subjetivo de acceso a la impartición de justicia, consagra a favor de los gobernados los siguientes principios:

1. Justicia pronta, que se traduce en la obligación de las autoridades encargadas de su impartición, de resolver las controversias ante ellas planteadas, dentro de los términos y plazos que para tal efecto se establezcan en las leyes; 2. Justicia completa, consistente en que la autoridad que conoce del asunto emita pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos debatidos, cuyo estudio sea necesario; y garantice al gobernado la obtención de una resolución en la que, mediante la aplicación de la ley al caso concreto, se resuelva si le asiste o no la razón sobre los derechos que le garanticen la tutela jurisdiccional que ha solicitado; 3. Justicia imparcial, que significa que el juzgador emita una resolución, no sólo apegada a derecho, sino, fundamentalmente, que no dé lugar a que pueda considerarse que existió favoritismo respecto de alguna de las partes o arbitrariedad en su sentido; y 4. Justicia gratuita, que estriba en que los órganos del Estado encargados de su impartición, así como los servidores públicos a quienes se les encomienda dicha función, no cobrarán a las partes en conflicto emolumento alguno por la prestación de ese servicio público.

Ahora bien, si dicha garantía está encaminada a asegurar que las autoridades encargadas de aplicarla, lo hagan de manera pronta, completa, gratuita e imparcial, es claro que las autoridades que se encuentran obligadas a la observancia de la totalidad de los derechos que la integran son todas aquellas que realizan actos materialmente jurisdiccionales, es decir, las que en su ámbito de competencia tienen la atribución necesaria para dirimir un conflicto suscitado entre diversos sujetos de derecho, con independencia de que se trate de órganos judiciales, o bien, sólo materialmente jurisdiccionales.

Es por ello, que este Órgano Dictaminador coincide con los iniciadores, respecto a la necesidad de adecuar la normatividad a las necesidades actuales, con la finalidad de dirimir controversias entre condóminos.

SEGUNDO.- El artículo 114 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Durango, determina que será el Juzgado Cívico, quien dirima las controversias que se susciten entre la administración municipal y los particulares, y entre éstos y los terceros afectados, derivadas de los actos y resoluciones de la autoridad municipal y de la aplicación de los ordenamientos jurídicos municipales, por lo que, es susceptible de que exista la posibilidad de sean estos de igual manera, quienes atiendan posibles diferencias entre condóminos.

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 Derechos 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 controversias”*. 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.

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

D E C R E T O No. 137

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 DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Se adiciona un párrafo, recorriéndose los subsecuentes, al artículo 114 y se reforma la fracción V del artículo 116, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Durango, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 114. ...

Además de lo anterior, las controversias entre condóminos también se podrán dirimir por su intervención, de acuerdo con los ordenamientos respectivos y aplicables.

...

...

Artículo 116. ...

I a la IV...

V. Intervenir en materia de conflictos vecinales, **entre condóminos** o familiares, con el fin de avenir a las partes.

VI a la XI...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. 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 (18) dieciocho días del mes de mayo del año (2022) dos mil veintidós.

DIP. ALEJANDRO MOJICA NARVAEZ
PRESIDENTE.

DIP. SUGHEY ADRIANA TORRES RODRÍGUEZ
SECRETARIA.

DIP. ALEJANDRA DEL VALLE RAMÍREZ
SECRETARIA.