

Ciudad de México, a 22 de noviembre de 2023.

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA
PRESENTE.

La que suscribe, **LUISA ADRIANA GUTIÉRREZ UREÑA**, Diputada del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a), b) y c) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I del Reglamento del Congreso, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2272 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.”** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

Encabezado o título de la propuesta:

Corresponde a los términos expresados en el proemio del presente instrumento parlamentario.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

El Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) es el organismo encargado de verificar que comercios, inmuebles y vehículos cumplan con las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y todas aquellas disposiciones jurídicas y administrativas que regulan su buen funcionamiento.¹

El INVEA cumple con su función mediante la realización de inspecciones directas en los sitios donde se ubican los comercios, bienes y servicios de que se trate, a las que se les conoce como visitas de verificación, en dichas visitas se busca comprobar si las actividades de los particulares en comercios y establecimientos, así como si las condiciones de los inmuebles en temas como desarrollo urbano y uso de suelo, cumplen con las normas aplicables en materia administrativa.²

De igual forma el personal del INVEA podrá en caso de detectar la existencia de posibles riesgos para la seguridad del establecimiento, o construcción, deberá de adoptar las **medidas cautelares y de seguridad** que sean procedentes de conformidad con lo establecido en la orden de visita de verificación, tal como la imposición de la suspensión de actividades.

Posteriormente como resultado de la visita de verificación el servidor público responsable por parte del INVEA quien llevo a cabo la visita, deberá asentar en un acta aquellas irregularidades detectadas, para que las mismas sean calificadas por

¹ <https://datos.cdmx.gob.mx/organization/about/instituto-de-verificacion-administrativa>

² <https://hegewischmontes.com/capsulas/el-instituto-de-verificacion-administrativa-de-la-ciudad-de-mexico/>

la Alcaldía correspondiente, y en su caso **imponer el estado de suspensión de actividades e incluso llegar hasta la clausura del establecimiento u obra verificada.**

En la Ciudad de México todas las construcciones deben cumplir con las normas de los programas parciales de las alcaldías, que dictan el desarrollo urbano de las colonias, y las correspondientes a los usos de suelo, que regulan los niveles de construcción permitidos y el uso que se le da a los inmuebles.³

Sin embargo, si bien actualmente esta previsto que se ordene la custodia del folio real ante el Registro Público, con el fin de impedir que inmuebles que presentan irregularidades pueda ser sujetos de actos traslativos de dominio, en el día a día es una realidad que propietarios de construcciones irregulares que se encuentran clausuradas y que tiene el folio real custodiado, en algunos casos llegan a retirar los sellos de suspensión o de clausura para aparentar que el inmueble se encuentra en regla y apegado a la norma.

Según vecinos consultados, uno de los problemas a los que se enfrentan cuando denuncian pisos excedentes es que los inmuebles ya están ocupados, si bien los compradores no han formalizado en escritura pública la transmisión de dominio del inmueble, en muchos casos con los anticipos y celebración de contratos privados de compraventa, les es entregada la posesión del inmueble.

Esto conlleva un grave problema independientemente de las acciones legales por el quebrantamiento de sellos, los ciudadanos adquieren con mucho esfuerzo un patrimonio, que aparentemente se encuentra en orden, sin embargo, son muchos los casos que no pueden formalizar debido a que el folio real del inmueble se encuentra en custodia y/o existe uno o varios procedimientos de verificación

³ <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/edificios-de-cdmx-acumulan-mas-de-100-pisos-ilegales-8843049.html>

administrativa sobre el inmueble objeto de la venta siendo que dicha situación no fie hecha del conocimiento de los compradores.

Es por ello que este instrumento legislativo busca velar por la seguridad de las y los ciudadanos que deseen adquirir un inmueble para que no puedan ser objeto de contratos de compraventa aquellos inmuebles que sean sujetos de procedimiento de verificación administrativa en lo que se haya determinado imponer el estado de clausura de actividades y/o aquellos cuyo folio real se encuentre en custodia.

Como ya se mencionó es recurrente la violación de las leyes de Ley de Desarrollo Urbano, el reglamento de construcciones y de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, por parte de negocios y construcciones, por lo que es necesario endurecer las sanciones para quienes de forma reiterada se burlan de la autoridad y atentan contra la legalidad no solo al retirar los sellos que les han sido colocados por alguna falta o violación a la ley, sino el taparlos obstaculizando que sean visibles, con el fin de pasar desapercibidos o simplemente haciendo caso omiso de los mismos, engañando a si a compradores de buena fe que desconocen están adquiriendo inmuebles irregulares.

III.-Convencionalidad y Constitucionalidad

PRIMERO. - Que el artículo 3, inciso a, fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece son atribuciones exclusivas de las Alcaldías :
“...Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano ...”

SEGUNDO. – Que el artículo 14, inciso B, de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...B. Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito Toda persona tiene derecho a la convivencia pacífica y solidaria, a la seguridad ciudadana y a vivir libre de amenazas generadas por el ejercicio de las violencias y los delitos. Las autoridades elaborarán CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES políticas públicas de prevención y no violencia, así como de una cultura de paz, para brindar protección y seguridad a las personas frente a riesgos y amenazas...”

TERCERO. - Que el artículo 16, inciso c, numeral 4 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos...”

CUARTO. - Que el artículo 16, inciso I, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...1. El Gobierno de la Ciudad garantizará la seguridad de las personas, estableciendo medidas de prevención, mitigación y gestión integral de riesgos que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos originados por fenómenos naturales y por la actividad humana...”

QUINTO. - Que el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México establece que:

“...Toda visita de verificación deberá ajustarse a los procedimientos y formalidades que establezcan esta Ley, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y su Reglamento y a las demás disposiciones aplicables...”

SEXTO. – El artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal establece que:

“ARTICULO 2248.- Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”

De lo anterior se colige que, la presente iniciativa se encuentra dentro del marco legal y normativo que rige la Ciudad de México, y que los legisladores tenemos la facultad para llevar a cabo las modificaciones que consideremos pertinentes.

Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto se propone la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2272 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** para quedar como sigue:

Código Civil del Distrito Federal	
VIGENTE	PROPUESTO
<p>ARTICULO 2272.- La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.</p>	<p>ARTICULO 2272.- La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.</p> <p>La venta de un bien inmueble sujeto a uno o varios procedimientos de verificación administrativa no está prohibida, pero el vendedor deberá informar esta situación al comprador, asentando esta circunstancia en el contrato respectivo.</p> <p>Para el caso de que el inmueble objeto de la compraventa sea suspendido, clausurado o su folio real puesto en custodia como resultado del procedimiento de verificación, el</p>



vendedor será responsable de los daños y perjuicios ocasionados, y el contrato nulo, solo si no fue informado el comprador del procedimiento de verificación del que era objeto el inmueble.

PROYECTO DE DECRETO

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2272 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.” para quedar como sigue:

ARTICULO 2272.- La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.

La venta de un bien inmueble sujeto a uno o varios procedimientos de verificación administrativa no está prohibida, pero el vendedor deberá informar esta situación al comprador, asentando esta circunstancia en el contrato respectivo.

Si el inmueble objeto de la compraventa se suspende, clausura o su folio real es puesto en custodia como resultado del procedimiento de verificación, el vendedor será responsable de los daños y perjuicios ocasionados, y el contrato nulo, solo si no se informó al comprador del procedimiento de verificación del que era objeto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El Presente decreto entrará en vigor al día natural siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 22 de noviembre de 2023.



Dip. Luisa Adriana Gutiérrez Ureña