

Introducción al Derecho

Trimestre 24-O

Apellidos, Nombre(s):

López Ibarra Karina Dennise

Guía de caso

1. Señala tu pregunta de investigación (ej. *¿Las investigaciones de corrupción tienen sesgo partidista?, ¿Por qué existen variaciones en el nivel de participación cívica?*).
 - ¿Cómo impacta la corrupción inmobiliaria en los derechos civiles de los compradores de bienes inmuebles, es decir, en el incumplimiento de contratos y el uso indebido de la propiedad privada?

2. Indica el título del caso que presentarás (ej. *Simulación en las acciones afirmativas: El caso de las Juanitas de 2009*).
 - Corrupción inmobiliaria y violación de los derechos civiles en la compraventa de inmuebles irregulares en la Ciudad de México, con énfasis en el incumplimiento de contratos y afectación de terceros: El caso de Sofía Hernández.

3. Describe el caso de forma detallada (actores involucrados, temporalidad, ubicación geográfica, relevancia, etc.) de forma que sea fácil de comprender para el público en general. Incluye nombres y cargos o rol de actores principales, fechas relevantes, legislación aplicable. Utiliza una estructura introducción-desarrollo-nudo-desenlace. (ej. Guía de caso de Acciones afirmativas).

Introducción

El caso de Sofía Hernández revela los estragos del Cártel Inmobiliario en la Ciudad de México. Al adquirir un departamento con sus ahorros, Sofía creyó asegurar un futuro estable, pero descubrió que su propiedad estaba construida con permisos irregulares otorgados por funcionarios corruptos. Ante el colapso estructural de su edificio y el riesgo de demolición, Sofía enfrentó un largo proceso legal. La complicidad entre autoridades, desarrolladores y tribunales buscó negarle justicia, exponiendo una red de corrupción que afectó a cientos de compradores inocentes. Este caso invita a reflexionar sobre el impacto de la corrupción en los derechos civiles, cuestionando la responsabilidad de los actores involucrados y el papel de las instituciones en proteger a los ciudadanos.

Contexto real de abordaje de la problemática

El término "cártel inmobiliario" fue acuñado por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México para describir una compleja red de corrupción urbanística en la alcaldía Benito Juárez. Este esquema involucra a funcionarios públicos, empresas desarrolladoras, notarios y abogados que, mediante el uso indebido del poder, otorgan permisos de construcción irregulares, cambian ilegalmente el uso de suelo y aprueban proyectos fuera de norma. Estas prácticas violan las leyes urbanas y ambientales, generan caos en la infraestructura de la ciudad y, lo más grave, desplazan a comunidades enteras mediante presiones económicas, legales y sociales.

Si bien es cierto que el Cártel Inmobiliario afecta el desarrollo urbano, también lo es que afecta a particulares, ciudadanos que compran inmuebles bajo condiciones ilegales. Los compradores de viviendas irregulares enfrentan problemas legales como lo son incumplimiento de contratos de compraventa, la falta de validez de las escrituras, y la pérdida de inversiones, lo que resulta en una vulneración de sus derechos civiles.

La Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México, es conocida como zona de alto valor inmobiliario, tiene una demanda creciente de espacios habitacionales y comerciales. Entre 2015 y 2020, Benito Juárez estuvo involucrada en un tema de corrupción: dicho "Cártel Inmobiliario". En los años mencionados se construyeron desarrollos inmobiliarios violando las normativas determinadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía.

En 2016, se observaron construcciones aceleradas sin las características permitidas en su zona para los edificios con permiso de uso de suelo de 4 pisos, ahora aumentaron a 10, es decir; no contaban con las medidas de estructura adecuadas ni estudios de impacto ambiental.

Desarrollo del caso

En el año 2018, Sofía Hernández, una profesora jubilada de 65 años, decidió invertir sus ahorros de toda la vida en un departamento en la Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Para Sofía, este inmueble representaba más que un techo; era la culminación de sus esfuerzos y sacrificios, y un lugar donde podría disfrutar de su vejez cerca de su hija y nietos.

El proyecto "*Residencial Altus*", promocionado por la desarrolladora "*Constructora Horizonte*", ofrecía todo lo que Sofía deseaba: un departamento moderno, en una ubicación privilegiada y con garantía de alta plusvalía. Los vendedores le aseguraron que el edificio cumplía con todos los permisos necesarios, y le entregaron un contrato de compraventa aparentemente en regla.

Introducción al Derecho

Trimestre 24-O

Confirió plenamente en las promesas de seguridad y calidad, especialmente porque el proyecto había sido aprobado por la Alcaldía.

Tras la mudanza, Sofía comenzó a notar irregularidades. Los acabados no eran los prometidos, y surgieron grietas en las paredes tras el primer mes. Lo más alarmante llegó cuando un grupo de vecinos descubrió que el edificio tenía permiso para solo cuatro pisos, aunque se habían construido diez. La situación se agravó cuando una inspección oficial confirmó que la licencia de construcción había sido falsificada con la complicidad de funcionarios públicos.

En enero de 2019, las autoridades clausuraron el inmueble y comenzaron los trámites legales para determinar su posible demolición. Los contratos de compraventa, basados en permisos irregulares, fueron declarados inválidos, dejando a Sofía y a los demás compradores en una situación de total indefensión. Además, la desarrolladora se declaró supuestamente en quiebra y dejó a los propietarios sin posibilidad de recuperar su inversión. Sofía, devastada, intentó buscar ayuda legal, pero su abogado le advirtió que el proceso sería largo y costoso, con pocas garantías de éxito.

Tras meses de incertidumbre y desgaste emocional, Sofía decidió demandar por la violación de su derecho a la propiedad privada, consagrado en el Artículo 27 de la Constitución Mexicana. Con la asesoría de su abogado, Sofía argumentó que, al haber adquirido el inmueble bajo un contrato de compraventa legítimo y con recursos propios, su propiedad debía estar protegida por el marco legal. La invalidación de sus escrituras debido a permisos de construcción fraudulentos no solo representó una pérdida económica, sino una vulneración directa a sus derechos fundamentales.

Sin embargo, Sofía nunca imaginó que su búsqueda de justicia la llevaría a enfrentar un monstruo colosal: una red de corrupción tan profundamente enraizada que parecía indestructible. Tras descubrirse que el departamento que había comprado con años de esfuerzo y ahorros era producto de permisos de construcción fraudulentos, comenzó un calvario legal que, en sus momentos más oscuros, parecía estar diseñado para aplastarla.

La constructora Horizonte, señalada más tarde como parte del infame "Cártel Inmobiliario" resultando ser una empresa fantasma, había construido una red de complicidades con funcionarios de la Alcaldía Benito Juárez, ingenieros, notarios y hasta agentes del Registro Público de la Propiedad. Esta red operaba bajo un esquema donde los permisos de construcción se otorgaban sin cumplir con los requisitos legales a cambio de sobornos multimillonarios e intereses de los involucrados. Edificios enteros, como el de Sofía, se levantaban a pesar de violar todas las normativas de seguridad y uso de suelo.

Cuando Sofía decidió demandar por la violación de su derecho a la propiedad privada, su caso atrajo la atención no solo de otros compradores afectados, sino

Introducción al Derecho

Trimestre 24-O

también de los actores más oscuros del sistema. Su abogado, Daniel Ruiz, pronto descubrió que el expediente de Sofía había sido "extraviado" en los archivos del tribunal en dos ocasiones, retrasando meses el proceso judicial. Además, varios de los jueces asignados a su caso tenían vínculos con funcionarios de la alcaldía implicados en la trama de corrupción.

En una audiencia crucial, el primer juez desestimó las pruebas presentadas por Sofía, argumentando que "la constructora había actuado conforme a derecho", una decisión que parecía absurda ante la montaña de evidencia en su contra. Fue entonces cuando surgieron rumores de que los desarrolladores habían ofrecido grandes sumas de dinero para influir en el fallo, con el afán de que el gran fraude de diversos edificios construidos corruptamente no saliera a la luz. A pesar de las constantes adversidades, Sofía y Daniel persistieron.

La Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, tras conocer el caso, emitió una recomendación en la que señalaba violaciones graves a los derechos de Sofía:

1. El derecho a la propiedad privada: Su compra estaba protegida por el marco legal, y la demolición del edificio, sin medidas de compensación, representaba una violación directa.
2. El derecho a la seguridad jurídica: Garantizado por el Artículo 14 constitucional, que protege a los ciudadanos contra arbitrariedades, pero claramente ignorado en este caso.
3. El derecho a un medio ambiente seguro: El edificio, construido sin cumplir normas estructurales, era un riesgo para los habitantes y para la comunidad circundante.

Con esta recomendación, el caso de Sofía tomó un nuevo giro. La presión mediática, encabezada por ONGs como *Ciudadanos por la Transparencia*, sacó a la luz documentos que probaban la colusión entre autoridades de la alcaldía, notarios y la constructora. Incluso se reveló que dos de los jueces que habían desestimado las pruebas eran propietarios de departamentos en desarrollos similares.

A pesar de los intentos de sofocar el caso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) atrajo la atención sobre la demanda de Sofía, argumentando que su resolución establecería un precedente crucial para proteger a miles de ciudadanos afectados por el Cártel Inmobiliario. Bajo los artículos 1812 al 1822 del Código Civil, el contrato de compraventa de Sofía fue declarado nulo por vicios del consentimiento, ya que se comprobó que la constructora había actuado con dolo al ocultar las irregularidades del inmueble.

Además, la SCJN ordenó que Sofía fuera compensada íntegramente por su inversión, más un pago por daños y perjuicios amparado en los artículos 1910 al

1915 del Código Civil, destacando el daño emocional y patrimonial que sufrió durante años. El fallo también incluyó una cláusula extraordinaria: las cuentas bancarias de los directivos de Constructora Horizonte fueron embargadas para garantizar el pago de indemnizaciones a todas las víctimas.

Pero la verdadera victoria llegó cuando la SCJN ordenó una investigación exhaustiva sobre los nexos entre la constructora, los funcionarios de la alcaldía y los jueces implicados. Varias detenciones se realizaron, incluyendo la del exdirector de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, quien después admitió haber aprobado permisos ilegales para más de 20 desarrollos inmobiliarios.

Finalmente, Sofía recibió no solo la indemnización económica, sino también el respaldo de una sentencia que reconocía la violación a sus derechos. Se convirtió en una figura pública, conocida por su activismo en la defensa de los compradores afectados. En sus palabras, "no era solo mi departamento; era el derecho de todos los ciudadanos a no ser pisoteados por la corrupción".

El caso marcó un antes y un después en el combate a la corrupción inmobiliaria en México. La presión pública llevó a un endurecimiento de las sanciones contra funcionarios corruptos y constructoras fraudulentas. Aunque el proceso fue largo y doloroso, Sofía demostró que la justicia puede prevalecer incluso contra los enemigos más poderosos.

-
4. *Proporciona una lista de los materiales complementarios que sugieres para conocer más del caso. No olvides señalar referencias completas e incluir hipervínculos. (ej: Bonifaz Alfonso, B. (s.f.) [El principio de paridad en las elecciones: aplicación, resultados y retos. SCJN.](#)). Incluye al menos tres materiales complementarios.*

MATERIALES COMPLEMENTARIOS

- Ramírez, C. (2022, agosto 12). El "Cártel Inmobiliario" de la CDMX: la intrincada red de corrupción entre funcionarios y constructoras. infobae. <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/08/12/el-cartel-inmobiliario-de-la-cdmx-la-intrincada-red-de-corrupcion-entre-funcionarios-y-constructoras/>
- Congreso local establece corrupción inmobiliaria como delito. (s/f). Gob.mx. Recuperado el 27 de noviembre de 2024, de <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-local-establece-corrupcion-inmobiliaria-como-delito-5174-1.html>
- Gobierno de la CDMX, S. de D. U. y. V. (s/f). Representa corrupción inmobiliaria en Benito Juárez defraudación por más de 7 mil 142 MDP:

Gobierno Capitalino. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la CDMX. Recuperado el 27 de noviembre de 2024, de <https://seduvi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/representa-corrupcion-inmobiliaria-en-benito-juarez-defraudacion-por-mas-de-7-mil-142-mdp-gobierno-capitalino>

REFERENCIAS

- Torres Vega, L. (2021). La transmisión de propiedad y la nulidad en contratos inmobiliarios fraudulentos: Un análisis civil desde el caso Benito Juárez. *Revista de Derecho Civil Latinoamericano*, 8(1), 23-49.
- Pérez Gómez, A. (2021). Propiedad civil y corrupción inmobiliaria en Benito Juárez: Efectos jurídicos sobre los contratos de compraventa. *Revista Jurídica de Estudios Inmobiliarios*, 19(3), 89-115.
- Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. (2022). Informe sobre irregularidades en registros de propiedades relacionados con el cartel inmobiliario en Benito Juárez.

5. Señala las preguntas sobre el caso que deberán responder tus compañeros antes de clase.

1. ¿Cómo deberían los sistemas de justicia abordar casos de corrupción inmobiliaria para garantizar una reparación integral a las víctimas?
2. ¿Qué papel juega la negligencia o complicidad de las autoridades en la vulneración de derechos como la propiedad privada y la seguridad jurídica en estos casos?
3. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para proteger a los compradores de bienes inmuebles frente a irregularidades como permisos falsos y vicios ocultos?
4. ¿Es suficiente la reparación económica para compensar a las víctimas como Sofía por el daño emocional, moral y patrimonial que sufren en este tipo de fraudes?
5. ¿Cómo pueden los compradores evitar caer en fraudes inmobiliarios, y qué medidas legales y educativas deberían tomarse para reducir estos riesgos?