



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**II LEGISLATURA**  
**PRESENTE**

La que suscribe, **Leticia Estrada Hernández**, integrante del Grupo Parlamentario de Morena del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, inciso a) y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II y 13, primer párrafo de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 82, 95, fracción II y 96 Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**; al tenor de lo siguiente:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa tiene como finalidad instrumentar un nuevo marco jurídico que atienda de forma efectiva las necesidades y problemáticas existentes en el régimen de propiedad en condominio de la Ciudad de México.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ha sido rebasada ante la realidad que se vive en los conjuntos habitacionales al no otorgar una protección adecuada a las y los vecinos, colocándolos en una situación de vulnerabilidad.

Página 1 de 175

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Aunado a ello, con la promulgación de la Constitución Política de la Ciudad de México, se crearon novedosas instituciones, facultades, principios y procedimientos que se traducen en una modificación sustancial del Sistema Jurídico de la Capital, haciendo necesario que las leyes secundarias estén en sintonía con la Carta Magna.

Cabe resaltar que esta propuesta se construyó por medio de peticiones y necesidades ciudadanas, y pretende sumarse a los trabajos de análisis y dictaminación que recién comenzaron en el Congreso de la Ciudad de México para expedir la nueva ley en materia condominal.

## I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

## II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDA RESOLVER

En los últimos años la Ciudad de México ha experimentado un incremento poblacional sostenido. Con base en información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el Censo de Población y Vivienda 2020, la capital ha registrado tasas de crecimiento positivas desde el siglo pasado, contabilizando 0.4 por ciento en la última década:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> INEGI. *Comunicado de Prensa, Núm. 98/21.* 29 de enero de 2021  
[https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/ResultCenso2020\\_CdMx.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/ResultCenso2020_CdMx.pdf)

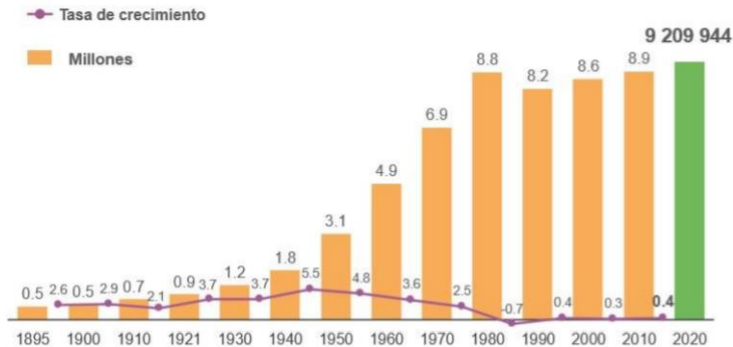


II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

### POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda.

Este crecimiento trajo como resultado que actualmente la Ciudad sea la segunda entidad más poblada del país, con 9, 209,944 millones de habitantes, sólo por debajo del Estado de México:<sup>2</sup>

Lugar a nivel nacional	Entidad federativa	Población total 2020
1	Estado de México	16,992,418
2	Ciudad de México	9,209,944
3	Jalisco	8,348,151
4	Veracruz de Ignacio de la Llave	8,062,579
5	Puebla	6,583,278
6	Guanajuato	6,166,934
7	Nuevo León	5,784,442
8	Chiapas	5,543,828
9	Michoacán de Ocampo	4,748,846
10	Oaxaca	4,132,148
11	Baja California	3,769,020
12	Chihuahua	3,741,869
13	Guerrero	3,540,685
14	Tamaulipas	3,527,735
15	Coahuila de Zaragoza	3,146,771
16	Hidalgo	3,082,841
17	Sinaloa	3,026,943
18	Sonora	2,944,840
19	San Luis Potosí	2,822,255
20	Tabasco	2,402,598
21	Querétaro	2,368,467
22	Yucatán	2,320,898
23	Morelos	1,971,520
24	Quintana Roo	1,857,985
25	Durango	1,832,650
26	Zacatecas	1,622,138
27	Aguascalientes	1,425,607
28	Tlaxcala	1,342,977
29	Nayarit	1,235,456
30	Campeche	928,363
31	Baja California Sur	798,447
32	Colima	731,391

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda

<sup>2</sup> INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020, <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/>.

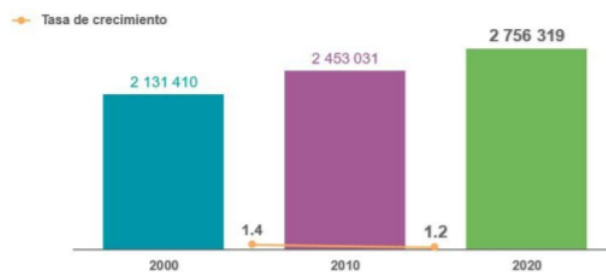


II LEGISLATURA

## LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En razón del crecimiento poblacional, la vivienda ha sido uno de los bienes de mayor demanda entre las y los capitalinos. El INEGI informó en el censo poblacional 2020 que hay 2,756,319 viviendas, con una tasa de crecimiento de 1.2% en la década más reciente:<sup>3</sup>

### VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL 2000, 2010 Y 2020



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda.

Los condominios y las unidades habitacionales han sido medios idóneos para satisfacer las necesidades de la población en este rubro. De acuerdo con datos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), actualmente existen 6,166 unidades habitacionales conformadas por 614,149 viviendas en donde habitan 3,176,293 personas.<sup>4</sup>

Sin embargo, este tipo de organización de vivienda trae consigo múltiples problemáticas de diversa naturaleza que enfrentan las personas condóminas y poseedoras, siendo la inseguridad una de las principales. De acuerdo con declaraciones, recuperadas por medios de comunicación, de Patricia Ruíz

<sup>3</sup> INEGI. Op. Cit.

<sup>4</sup> PROSOC, Reglas de Operación del Programa para el Bienestar en Unidades Habitacionales, <https://prosoc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploadedfiles/R.O.%20BIENESTAR%20U.H.%202022.pdf>



II LEGISLATURA

## LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Anchondo, extitular de la PROSOC, “de cada mil conjuntos habitacionales en la capital, un 5% aproximadamente son controlados por delincuentes.”<sup>5</sup> También se destaca que Venustiano Carranza, Iztapalapa y Cuauhtémoc son las alcaldías con los índices más elevados.

La morosidad es otra de las situaciones más recurrentes en los condominios de la metrópoli. En atención a datos proporcionados por la organización Comunidad Feliz, las demarcaciones territoriales que concentran el mayor porcentaje de condominios morosos son Cuajimalpa, con 58.79% y Xochimilco con 56.81%:

1. Cuajimalpa 58.79%
2. Xochimilco 56.81%
3. Venustiano Carranza 55.55%
4. Tláhuac 55.46%
5. Álvaro Obregón 51.66%
6. Miguel Hidalgo 47.9%
7. Coyoacán 42.25%
8. Gustavo A. Madero 37.03%
9. Cuauhtémoc 37.06%
10. Iztacalco 29.85%
11. Benito Juárez 26.85%
12. Iztapalapa 25.90%
13. Tlalpan 23.02%
14. Azcapotzalco 22.22%

---

<sup>5</sup> Delincuencia controla multifamiliares en tres alcaldías: Procuraduría Social. El Sol de México. <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/delincuencia-controla-multifamiliares-en-tres-alcaldias-procuraduria-social-4098369.html>



II LEGISLATURA

15. Magdalena Contreras 16.06%<sup>6</sup>

## LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Otra problemática constante es la falta de organización condominal. La PROSOC dio cuenta que al menos siete de cada 10 unidades habitacionales padecen de esto.<sup>7</sup> Como agravante, los condominios también están expuestos a acciones fraudulentas por parte de las administraciones, ya que con base en datos recabados por el diario *Milenio*: “poco más de 3 millones y medio de personas que viven en condominios en la Ciudad, están expuestas a administraciones fraudulentas, ya que tres cuartas partes de los encargados de alrededor de 8 mil edificios y unidades habitacionales no tienen registro.”<sup>8</sup>

Como ya se ha referido, la ley condominal vigente no da respuesta a estos problemas y necesidades. Ha dejado de ser un instrumento que garantice el derecho a una vivienda digna de las personas condóminas y poseedoras. Se ha convertido en una normativa que más allá de procurar un nivel de vida adecuado para las y los vecinos, obstaculiza el ejercicio y exigencia de sus derechos. Por ello, se deben plantear cambios profundos y realistas al marco normativo respectivo que reviertan esta situación.

### III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

---

<sup>6</sup> Hernández Fernanda, *Estas son las alcaldías de la CDMX con más condominios morosos*, Centro Urbano, 23 de septiembre de 2021, Ciudad de México, <https://centrourbano.com/vivienda/alcaldias-morosos-condominios/>

<sup>7</sup> Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Invasión de áreas comunes y morosidad en pago de mantenimiento*, de los principales problemas que enfrentan habitantes de condominios, <http://aldf.gob.mx/comsoc-invasion-areas-comunes-y-morosidad-pago-mantenimiento-losprincipales-problemas-que-enfrentan-habitantes-condominios--26760.html>

<sup>8</sup> Mejía, Francisco, *Administración Fraudulenta en 75% de los Condominios*, Milenio, <https://www.milenio.com/estados/administracion-fraudulenta-en-75-de-los-condominios>.



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En la presente Iniciativa, no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género. Esto se afirma una vez que fue aplicada la metodología que establece la unidad III, incisos A), B), C) y D) de la Guía para la Incorporación de Perspectiva de Género en el Trabajo Legislativo del Congreso de la Ciudad de México.

## IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

La presente iniciativa, compuesta de 79 artículos, distribuidos en cinco Títulos, y tres artículos transitorios, crea los mecanismos e instrumentos necesarios que garantizan el derecho a una vivienda digna, al espacio público, a la privacidad y a la sana convivencia entre las personas que habitan en los conjuntos habitacionales.

Para mayor comprensión del tema, a continuación, se presenta un cuadro con el articulado de la propuesta y los argumentos que los motivan y sustentan:

PROPUESTA DE INICIATIVA	ARGUMENTOS
<b>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	Se cambia la nomenclatura de Distrito Federal a Ciudad de México respecto a la Ley vigente.
<b>TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES</b>	
<b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES</b>	
<b>Artículo 1.-</b> Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.  Asimismo, <b>regularán</b> las relaciones entre <b>las personas condóminas y/o poseedoras</b> y entre éstas y su administración, estableciendo las bases para resolver las <b>controversias con</b> motivo de tales relaciones, mediante la conciliación <b>y el arbitraje</b> , a través de la Procuraduría Social <b>de la Ciudad de México</b> , sin	Se actualiza a lenguaje inclusivo respecto a la ley vigente.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

### II LEGISLATURA

<p>perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.</p>	
<p><b>Artículo 2.-</b> Para efectos de <b>esta</b> Ley se entiende:</p>	
<p><b>ALCALDÍA:</b> El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</p>	<p>Se actualiza en términos de la Constitución de la Ciudad de México.</p>
<p><b>ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:</b> Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a las personas condóminas y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje.</p>
<p><b>ASAMBLEA GENERAL:</b> Es el órgano máximo del condominio y se constituye por la reunión plenaria de las personas condóminas celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p>	<p>Se adecúa y actualiza el lenguaje.</p>
<p><b>ASAMBLEA DE PERSONAS ADMINISTRADORAS:</b> Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.</p>	<p>Se cambia la denominación que tenía como “Consejo de Administradores” en términos del artículo 30 de la Ley vigente, así como para evitar confusiones con el Comité de Administración de los conjuntos condominales, señalado en el artículo 45.</p>
<p><b>CÓDIGO CIVIL:</b> Código Civil para el Distrito Federal.</p>	<p>Se añade la referencia al Código civil respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES:</b> Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.</p>	<p>Se añade la referencia al Código de Procedimientos Civiles respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>CONDominio:</b> Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.</p>	





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>COMITÉ DE VIGILANCIA:</b> Órgano de control integrado por <b>personas condóminas electas</b> en la Asamblea General, cuyo <b>cometido es, entre otros, vigilar</b>, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas <b>de la persona administradora</b>, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno <b>a los asuntos</b> comunes del <b>condominio</b>.</p>	<p>Se actualiza y adecúa el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p> <p>En la Ley vigente se contempla la figura de comités, misma que se elimina en la propuesta. La proliferación de “comités” en los condominios al margen de toda normatividad en el ámbito condominal se ha llegado a constituir en un poder paralelo a la administración y comité de vigilancia electos por la asamblea general; además, el autonombramiento de individuos en comités se ha utilizado para simular representatividad, recibir recursos y “otorgar autorizaciones”. Por otra parte, estos “comités” tienden a confundirse con los comités, consejos u otros organismos de representación ciudadana, que sí están reglamentados por sus propias leyes.</p> <p><b>Se elimina la figura de “condominio subdividido”</b> contemplada en la Ley vigente, en virtud de haber demostrado su carácter autoritario, confiscatorio e ilegal en contra de los condominios y unidades habitacionales con más de 500 viviendas y porque se <b>contrapone a la prohibición de organización fragmentada que estipula el Art. 37 de la Ley vigente</b>. Es autoritario porque pretende que dichos condominios sean “coordinados” mediante un consejo de administradores que <b>no dice que será nombrado por asamblea general al estar “sustentado” en los artículos 35 y 36 y no el 30 que reza: “Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General...”</b>. Es confiscatorio e ilegal, porque al margen de la asamblea general, que es la máxima autoridad de los propietarios del condominio, propiciará la fragmentación de los bienes comunes de todos en función de intereses particulares, lo que traerá en consecuencia la apropiación de áreas comunes para uso exclusivo de un grupo y el despojo al</p>
--	---



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

resto de los condóminos, violentando el Art. 951 del Código Civil, que dice “La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división”, así como el “Art. 978... La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta”. Por otra parte, una “subdivisión” debilitará la organización que se requiere para atender las instalaciones más onerosas y de complejidad técnica del condominio, que si bien pertenecen de manera irrenunciable a todos los condóminos, un grupo que se “subdivide” se abstendría de sus obligaciones para su operación y mantenimiento, y en los hechos las deja a cargo de los demás copropietarios, lo que es contrario a la ley. Por añadidura, la figura de “subdivisión” de un condominio se puede utilizar para “legalizar” el despojo de bienes comunes que actualmente se hallan en posesión de unos cuantos condóminos, y hasta para enrejar y confiscar para sí algunas partes del condominio (las de mayor valor y conveniencia) y luego dar inicio a un “nuevo régimen condominal” despojando de sus bienes al resto de propietarios. También se puede usar para evadir la obligación del pago de cuotas condominales por parte de morosos o grandes deudores, pues con sólo “constituirse” en “condominio subdividido”, inician de cero para “lograr” un borrón y cuenta nueva; otro uso ilegítimo de esta figura es la “constitución” de un “condominio subdividido” sin el supuesto de ubicación en un área territorial, formado a capricho por condóminos cuyas viviendas están dispersas entre sí, lo que es del todo absurdo. Por lo demás, no se omite precisar que la organización por secciones, edificios, alas, manzanas, etc., se puede hacer con sustento el Art. 37 de esta ley, que regula las condiciones para que su realización, siempre y cuando se traten asuntos de áreas internas y se acate a la Asamblea General. En conclusión, no se pueden dividir los condominios y unidades habitacionales, soslayando el Artículo 14 constitucional que señala que “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos...”.

**CONJUNTO CONDOMINAL:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un sólo predio, siempre que cada



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

**CUOTA ORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

**CUOTA EXTRAORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

**LEY:** Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

**MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

**PERSONA CONDÓMINA:** Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietaria bajo el régimen de propiedad en condominio.

**PERSONA ADMINISTRADORA CONDÓMINA:** Es la persona condómina de la unidad de propiedad privativa, que no siendo persona administradora profesional, sea nombrada persona administradora por la Asamblea General.

**PERSONA ADMINISTRADORA PROFESIONAL:** Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

administración de condominios que es **contratada** por la Asamblea General.

**PERSONA MOROSA:** Es la **persona condómina o poseedora** que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

**PERSONA POSEEDORA:** Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, **mediante** un contrato o convenio, que no tiene la calidad de **persona condómina**.

**PROCURADURÍA:** Procuraduría Social de la Ciudad de México.

**PROCURADURÍA AMBIENTAL:** Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**REGLAMENTO INTERNO:** Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de **cada** condominio, **que** complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

**REGLAMENTO:** Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

**SANCIÓN:** Multa o medida de apremio impuesta a la **persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra persona** que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

**UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA:** Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que **les** correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, **jaula** de tendido, **lavadero** y cualquier otro elemento que no **sea área o bien** de uso **común**, sobre el cual la **persona condómina** tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté

En comparación con la ley vigente, en la presente propuesta la sanción **se extiende la normativa para aplicarse a otras personas** que tienen la capacidad de infringir la normativa condominal.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.	
<b>CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b>	
<b>Artículo 3.-</b> La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que <b>la persona propietaria o propietarios</b> de un inmueble, <b>instrumentan</b> ante Notario Público declarando su voluntad de establecer <b>esta</b> modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 y <b>951</b> del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.	Por la relevancia de su contenido, se requiere citar el artículo del Código Civil vigente referente y expreso a los condominios: <b>“Art. 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. Los <u>derechos y obligaciones</u> de los propietarios a que se refiere este precepto, <u>se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”</u>; adecuación y actualización de lenguaje.</b>
<b>El Notario Público ante quien se otorgue la escritura constitutiva de propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura, fecha de otorgamiento,</b>	Versión modificada de la propuesta del Colegio de Notarios y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, CANADEVI Valle de México, para hacer más explícita la obligación de quien hace el protocolo de enviar información a la procuraduría para el registro de la escritura de propiedad en condominio que haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen.



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**II LEGISLATURA**

<p><b>superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la o las personas administradoras actuales, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.</b></p>	
<p><b>Artículo 4.-</b> Los derechos y obligaciones de <b>las personas condóminas</b> se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil y de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y el Reglamento Interno <b>respectivo</b>.</p>	<p>Actualización de lenguaje respecto a la ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 5.-</b> Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:</p> <p>I.- Atendiendo a su estructura:</p> <p>a) Condominio vertical.- Se establece <b>en inmuebles edificados</b> en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;</p> <p>b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles <b>de</b> construcción horizontal donde <b>la persona condómina</b> tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es <b>propietaria</b> de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.</p> <p>c) Condominio mixto.- <b>Está formado</b> por condominios verticales y horizontales;</p> <p>II.- Atendiendo a su uso; podrán ser:</p> <p>a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que <b>las unidades</b> de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;</p> <p>b) Comercial o de Servicios.- Son <b>los</b> inmuebles en los que <b>las unidades</b> de propiedad privativa, <b>son destinadas</b> a la actividad propia del comercio o servicio permitido;</p>	<p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p> <p>Adecuación y actualización de lenguaje respecto a la Ley vigente.</p> <p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p> <p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p> <p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p>



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

<p>c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;</p> <p>d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o <b>más</b> usos de los señalados en los incisos anteriores.</p>	<p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 6.-</b> Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:</p> <p>I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y</p> <p>II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus <b>personas condóminas</b> sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.</p>	<p>Adecuación de lenguaje respecto a la ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 7.-</b> En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de <b>persona propietaria</b>, en los términos previstos en el Código Civil. Por tal razón, podrá <b>vender, dar en arrendamiento, hipotecar, gravar y celebrar todos los contratos respecto de la unidad de propiedad privativa a los que se refiere el derecho común</b>, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.</p>	<p>Actualización y adecuación de lenguaje respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 8.-</b> El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse <b>en inmuebles contruidos con anterioridad siempre que se atengan a los dispuesto por esta Ley, así como</b> en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que:</p> <p>I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p>	<p>Se adecúa la redacción respecto a la Ley vigente en función del contenido de los numerales subsiguientes, que refieren a nuevas construcciones en condominio.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</p> <p>III.- Se obtengan previamente, de la <b>alcaldía correspondiente</b>, las licencias de construcción <b>que en su caso procedan</b>, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” <b>o en su caso el registro de obra ejecutada</b>;</p> <p>IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo <b>o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso</b>, el dictamen de impacto urbano <b>que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda</b>;</p> <p>V.- Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente, <b>si fuera el caso</b>.</p> <p><b>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa o ya se ha otorgado la escritura constitutiva, aunque dichas acciones no se hayan formalizado.</b></p>	<p>Versión de las propuestas de modificación sugeridas por el Colegio de Notarios y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, CANADEVI Valle de México...</p> <p>Reforma de carácter imprescindible para evitar dar cauce legal a las modificaciones irregulares que pudieran hacerse en los proyectos de construcción amparados bajo el régimen de condominio; de tal manera, se suprime la primera parte del párrafo de la Ley vigente, porque si ya existe una escritura constitutiva es que ya se constituyó el régimen condominal, y en este sentido <u>no es el proyecto de construcción</u> lo que se pretende modificar, <u>como se da por supuesto</u> al inicio del párrafo: “<i>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones...</i>”, sino un inmueble ya constituido en condominio con ciertas características de superficie, áreas comunes, unidades de propiedad privativa, uso, destino y demás, y para hacerle modificaciones se requiere, según esta Ley, acuerdo de una Asamblea General Extraordinaria con mayoría de propietarios e intereses, lo que a su vez <u>no se da por supuesto ni probable</u>, al señalar que la consecuencia de esto (“modificar la escritura constitutiva ante Notario Público”) ocurrirá antes de: “... <i>seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida...</i>”; por lo</p>
---	---





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

	<p>anterior, se conserva únicamente la última parte del párrafo, que obviamente se contraponía a la primera, <b>y se añade la prohibición</b> para que quien construyó el proyecto inmobiliario lo modifique después de constituir el régimen condominal, añadiendo la frase “o ya se ha otorgado la escritura constitutiva” y no sólo después de transmitir la propiedad.</p>
<p><b>Artículo 9.-</b> Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p><b>I.-</b> La manifestación de voluntad <b>de la persona propietaria o propietarias</b> del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;</p> <p><b>II.- El examen, la certificación y la relación del último título de propiedad del bien y de los documentos presentados para la formación de la escritura, así como los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad</b>, de conformidad con lo dispuesto en el artículo <b>103, fracciones III, IV, V, VI y VII</b> de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;</p> <p><b>III.-</b> Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p><b>a) Las licencias de construcción que en su caso procedan;</b></p> <p><b>b) El Registro de Manifestación de Construcción</b>, tipo “B” o “C” otorgado por la autoridad competente, <b>o el Registro de Obra Ejecutada, para las obras regularizadas que no cuenten con el Registro de Manifestación.</b></p> <p><b>c) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso, el dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</b></p> <p><b>d) Si fuera el caso,</b> la autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p>	<p>Modificaciones a las fracciones I y II y III incisos a) al d) de la ley vigente, sobre la base de las propuestas del Colegio de Notarios y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, CANADEVI Valle de México, que armonizan su contenido con el artículo 103, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, publicada el 11 de junio de 2018 en la Gaceta Oficial.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>IV.-</b> La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen, más el porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p><b>V.- El establecimiento de zonas e instalaciones para cumplir las normas de uso del inmueble para las personas con discapacidad;</b></p> <p><b>VI.-</b> El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;</p> <p><b>VII.-</b> El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p><b>VIII.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación.</b></p> <p><b>IX.-</b> Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p><b>X.-</b> El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su</p>	<p>Se elimina el requisito de la copia de la póliza de fianza contemplado en la Ley vigente.</p> <p><b>Fracciones IV a VII, IX y X,</b> armonización de numerales con base a las propuestas de modificación sugeridas por notarios y desarrolladores citadas previamente.</p> <p>Se elimina la segunda parte de esta fracción contemplada en la ley vigente de lo que era la fracción VI, añadida en una de las últimas modificaciones a esta Ley, pues podría legitimar falsamente el despojo de la propiedad condominal al abrir la puerta para que la escritura faculte para que en el futuro <i>“se puede asignar un uso exclusivo”</i> a ciertas áreas o bienes de uso común, lo que se contrapone a las fracciones II y IV y al último párrafo de este mismo artículo 9, y en general es del todo incompatible con esta ley y con el artículo 951 del Código Civil.</p> <p>Se elimina la obligación de contratar una póliza de seguro contemplada en la ley vigente.</p>
--	--



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

<p>Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;</p>	<p>Se adecúa el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>XI.- La obligación de la persona o personas propietarias y de las sucesivas administraciones a cargo del condominio, de resguardar en la administración un testimonio o copia certificada con anexos de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, con los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, y de entregar una copia simple a la persona condómina interesada, cuando ésta la solicite y a su costa, y de proporcionarle las facilidades para que en su caso, y también a su costa, obtenga una copia certificada ante Notario Público; y</b></p>	<p><b>Se adiciona esta fracción respecto a la ley vigente</b> para prevenir conflictos entre condóminos que pudieran generarse por no tener fácil acceso a un testimonio o copia certificada de la escritura pública constitutiva. También es una propuesta desarrollada por notarías y desarrolladoras inmobiliarias.</p>
<p><b>XII.- La designación de la primera persona administradora de conformidad con el artículo 36 de esta Ley.</b></p>	<p><b>Se adiciona esta fracción respecto a la Ley vigente</b> para formalizar la designación del administrador desde el momento de la constitución del régimen; deriva también de la propuesta notarios y desarrolladores.</p>
<p>Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, <b>sanitarias</b>, eléctricas, estructurales, <b>de gas, y de áreas comunes cubiertas y descubiertas, como jardines, estacionamientos, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.</b></p>	<p>Se modifica este párrafo respecto a la ley vigente para ampliar los anexos necesarios.</p>
<p><b>Artículo 10.-</b> La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.</p>	
<p><b>Artículo 11.-</b> Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de <b>las personas condóminas;</b> sin</p>	<p>Se armoniza el porcentaje con el Código Civil y con otros numerales de esta Ley; por lo demás, cualquier condominio puede mandar un porcentaje superior en su Reglamento Interno; el término de 6 meses para protocolizar los</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el <b>50% más 1 de personas condóminas</b> y del valor total del condominio, <b>en términos del artículo 947 del Código Civil</b>. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, <b>la asamblea general tendrá la obligación de protocolizarla ante Notario Público en un término no mayor a seis meses.</b></p>	<p>cambios deriva del último párrafo del artículo 8 de la ley vigente, que ahora se propone derogar, y sustituye a la notificación a la procuraduría, que ahora se resuelve con la modificación al artículo 3 de esta Ley, que traslada la obligación a la notaría.</p>
<p><b>Artículo 12.-</b> En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el <b>Notario Público</b> deberá:</p> <p>I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo <b>103</b>, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <p>II. <b>Hacer constar la entrega</b> a la persona interesada una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, copia simple del Reglamento Interno del condominio <b>y edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley;</b></p> <p>III. <b>Leer</b> a la persona interesada los artículos 7, 16, 28, 76 y 77 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos, <b>y</b></p> <p>IV. <b>Notificar al Registro Público de la Propiedad para que le asignen o actualicen el Folio Real, así como dar de alta cada una de las unidades privativas o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Finanzas, para que se les proporcione y actualice su número de cuenta y valor catastral.</b></p>	<p>Se adecúa el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p> <p>Se armoniza el contenido con el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, publicada el 11 de junio de 2018 en la Gaceta Oficial; deriva de la propuesta del Colegio de Notarios.</p> <p>Deriva de la propuesta de Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, CANADEVI Valle de México y del Colegio de Notarios, el cambio obedece a que es el enajenante quien tiene la posesión de los documentos que se mencionan, por lo que el Notario se limita a hacer constar la entrega de enajenante a adquirente; se agrega la entrega de un ejemplar de esta Ley.</p> <p>Se adecúa el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p> <p>Se adiciona esta obligación en virtud de que hay un gran número de testimonios que no han sido dados de alta o actualizado en dichas instituciones.</p>
<p><b>Artículo 13.-</b> Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de <b>las personas condóminas</b> y requerirá de un mínimo</p>	<p>Se armoniza el porcentaje con artículo 947 del Código Civil y con otros numerales de esta Ley; por lo demás, cualquier condominio puede mandar un porcentaje superior en su Reglamento Interno.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

### II LEGISLATURA

<p>de votos que representen el <b>50% más uno de las personas condóminas</b> y del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO SEGUNDO</b>  <b>DE LA PERSONA CONDÓMINA, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO I</b>  <b>DEL LA PERSONA CONDÓMINA Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA</b></p>	<p>Se actualiza el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 14.-</b> Se entiende por <b>persona condómina</b> a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa <b>en un condominio</b>.</p> <p>Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo <b>de la persona condómina</b>, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 15.-</b> El derecho de copropiedad de cada <b>persona condómina</b> sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje respecto a la Ley vigente.</p>
<p><b>Artículo 16.-</b> Cada <b>persona condómina, poseedora y en general las y</b> los ocupantes del condominio, <b>tienen</b> el derecho del uso de <b>todas las áreas y</b> bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que <b>puedan</b> incurrir.</p>	<p>Se modifica la redacción respecto a la Ley vigente para no repetir el detalle de todos los bienes de servicio y propiedad común, los que obviamente comprenden las áreas verdes.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>Asimismo, la persona condómina o poseedora puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del condominio y demás leyes aplicables.</b></p> <p>Son derechos <b>exclusivos de las personas condóminas:</b></p> <p><b>I. Participar con voz y voto en cualquier asamblea general que trate asuntos sobre la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, o que modifiquen sus áreas o bienes comunes, la escritura constitutiva o el reglamento interno, y las demás estipule esta Ley.</b></p> <p><b>II.-</b> Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.</p> <p><b>III.</b> Formar parte de la administración del condominio en calidad de <b>persona administradora condómina</b>; y en su caso con la misma retribución, <b>responsabilidades y requisitos de la persona administradora profesional</b>, excepto la exhibición de la fianza o <b>garantía prendaria</b>.</p> <p>Son derechos de <b>las personas condóminas y poseedoras:</b></p> <p><b>IV.</b> Participar con voz y voto en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias que no están reservadas a las personas propietarias.</p> <p><b>V.</b> Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan <b>las cuotas</b> y fondos de mantenimiento, administración y de reserva;</p>	<p>Transcripción del primer párrafo del artículo 19 de la ley a reformar, que se traslada aquí por su contenido introductorio al tema de las áreas comunes y privativas, y porque el nuevo artículo 19 versará de manera específica sobre la relación condómino/poseedor.</p> <p>Se modifica de esta parte en adelante para <b>enumerar en primer lugar los derechos que corresponden de manera exclusiva a las personas propietarias y en seguida los que comparten con las personas poseedoras.</b> En este sentido, se suprimen fracciones que se encuentran en otros sitios de la Ley y se cambia el orden de otras; se agrega el término de la garantía prendaria como figura opcional a <i>“la fianza”</i>, como ya se precisa en el artículo 35 de esta iniciativa acerca de la administración profesional; se añade el concepto de cuotas para tener acceso a la información de ingresos y no sólo de activos; se amplían facultades para solicitar intervención de otras autoridades y se abre la posibilidad de denunciar a personas ajenas al condominio que también pueden infringir la normativa en materia condominal, y se limita la denuncia penal a casos urgentes o de riesgo o en razón de que la representación legal del condominio no se haga cargo de esta responsabilidad.se actualiza el lenguaje.</p>
--	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

### II LEGISLATURA

<p>VI. Acudir ante la Procuraduría u <b>otras autoridades competentes</b>, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, o el Reglamento Interno del <b>Condominio, por parte de cualquier persona que infrinja las disposiciones legales</b> al interior condominio;</p> <p>VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal, <b>en casos urgentes o que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o cuando la administración omite su obligación de hacerlo.</b></p>	
<p><b>Artículo 17.-</b> Cada <b>persona condómina</b>, y en general <b>las y los</b> habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.</p>	<p>Se respeta el espíritu de la Ley vigente y solamente se adecua el lenguaje.</p>
<p><b>Artículo 18.-</b> Cuando <b>una persona condómina</b> no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone <b>esta</b> Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</p>	
<p><b>Artículo 19.-</b> En el régimen condominal, la <b>persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil vigente, tendrá los derechos y obligaciones que no están reservados a las personas condóminas en términos del artículo 16 de esta Ley.</b></p> <p><b>De conformidad con lo anterior, la persona poseedora o cualquier otra cesionaria del uso está obligada al pago de cuotas y podrá participar en las asambleas condominales a que tenga derecho, salvo convenio en contrario, pero en todo momento quien esté en posesión de la unidad de propiedad</b></p>	<p>El primer párrafo de este artículo en la Ley a reformar se transcribe al segundo párrafo del artículo 16 por su contenido general introductorio al tema de las áreas comunes y privativas, y así concentrar en este artículo 19 la relación propietarios/poseedores, la cual se detalla de manera más precisa y se hace referencia al código civil y al artículo 16 que establece separadamente los derechos de personas poseedoras y propietarias; por último, se omite la necesidad de aviso por escrito dando por sentado que si no existe convenio en contrario, quien mantiene la posesión sin ser el titular de la propiedad tiene la obligación del pago de cuotas y podrá asistir y votar en las asambleas que no requieren mayoría calificada de personas propietarias.</p>



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**II LEGISLATURA**

<p><b>privativa será solidaria de las obligaciones de la persona propietaria.</b></p>	
<p><b>Artículo 20.-</b> El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>En caso de controversia derivada de la interpretación de éste artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.</p>	
<p><b>Artículo 21.-</b> Queda prohibido a <b>las personas condóminas, poseedoras, habitantes del condominio y en general a toda persona:</b></p> <p>I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el <b>segundo párrafo del Artículo 16 y en el Artículo 17 de esta Ley;</b></p> <p>II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de <b>las personas condóminas y/o poseedoras</b>, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;</p> <p>III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de <b>las personas propietarias, poseedoras o habitantes del condominio;</b> así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;</p> <p>IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.</p>	<p>Se modifica la redacción de la Ley vigente para evitar confusiones e interpretaciones que pudieran argüir que este artículo es aplicable en exclusiva a quienes habitan el condominio y a ninguna persona más, cuando se da el caso de que quienes invaden o dañan en cualquier forma los bienes el patrimonio de un condominio pueden ser personas ajenas o que no residen en él.</p> <p>Se amplía la esfera de protección a cualquier habitante.</p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, **la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al condominio;**

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, **trasplantar**, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, **arbustos o cualquier especie vegetal o** cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

La no observancia a esta fracción y en caso de **cualquier afectación a las áreas verdes, la persona administradora, condómina o poseedora** deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, **salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes;**

Se elimina la parte de la ley vigente de esta fracción que *supuestamente* permitiría atentados ecológicos o cambios a las áreas verdes del condominio por mandato de asamblea, en virtud de que, en el caso de necesidad de podas, riesgo de derrumbe de árboles o algún incidente similar, estas son tareas que corresponden a la administración del condominio y no a personas en particular, por lo que se debe eliminar de tajo la excepción que contenía esta fracción; por otra parte se actualiza el lenguaje y se fusiona con lo que era el segundo párrafo del artículo 16.

Es indispensable reformular esta fracción de la ley vigente a fin de eliminar de tajo la opción de *“delimitarse”* para desapoderar, pues la segunda parte del párrafo a reformar es un *“excepto”* que contraviene esta misma Ley y propicia acciones que, por lo general, son el inicio de la apropiación de áreas comunes por uno o varios condóminos en detrimento del resto de propietarios, con el pretexto falaz de que lo hacen *“para su protección y conservación”*; si se requieren obras o trabajos para cuidar las áreas verdes, se tienen que acordar por Asamblea General y ser ejecutadas por la administración del condominio, de conformidad con el Artículo 26, fracción I y 38, fracción VII, de esta iniciativa. En el caso de los derechos de las personas con discapacidad, si se pretende construir una rampa o reservar un espacio de acceso porque alguien



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>VIII. <b>Utilizar</b> los estacionamientos y áreas de uso común <b>para fines distintos a los establecidos u ocupar lugares de estacionamiento distintos a los cajones que le pertenecen o que se le han asignado;</b></p> <p>IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de <b>sus habitantes</b>. En todos los casos, <b>las personas</b> serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales <b>vigente;</b></p> <p>Para el caso de las fracciones I a la <b>IX</b> de <b>este</b> artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y demás leyes aplicables.</p>	<p>lo necesita, se deberán tramitar los permisos correspondientes.</p> <p>Se fusiona con la fracción X de este mismo artículo de la ley vigente para tratar en conjunto lo relativo a estacionamientos.</p> <p>Se elimina el párrafo de la ley vigente relativo a la autorización de realizar obras establecidas en la Fracción III, solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, por contravenir del todo el artículo 21 en que está inserto, ya que en los hechos se puede convertir en una artimaña que anule la prohibición para que los condóminos hagan obras en su unidad de propiedad privativa o en áreas comunes, pues si bien plantea que sólo se puedan realizar con el "acuerdo unánime" de la asamblea general, esta supuesta unanimidad se puede alcanzar hasta con sólo 2 votos si se obtiene en un quorum de tercera convocatoria (Art. 32 fracción IV), con lo que se violenta además el Artículo 11 (<i>Cf. infra</i>). El párrafo que se deroga también es incompatible con el Artículo 9 de esta Ley, que plantea una serie de exigencias para impedir de manera implícita la modificación de propiedades exclusivas y de áreas comunes del condominio, al estipular que en la escritura pública del Régimen de Propiedad en Condominio se hará constar "II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen... V.- El uso y las características generales del condominio... el uso y destino de cada unidad de propiedad</p>
---	---



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

<p><b>X.- Realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la escritura constitutiva del régimen condominal.</b></p>	<p><i>privativa; VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación... VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno...”, es decir, que de requerirse una modificación u obra nueva que permita el reglamento respectivo, el condominio tendría que asentarla en su escritura constitutiva, lo que a su vez se tendría que hacer de conformidad al Artículo 11 de esta Ley, que señala: “Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio...”.</i></p> <p>La adición de esta nueva fracción X <b>prohíbe de manera contundente y expresa que las personas</b> realicen todo tipo de obras, que en caso de requerirse en las áreas comunes están reservadas al administrador con acuerdo de asamblea general, de conformidad con el artículo 26 de esta ley. Lo anterior, en virtud de que hay confusión al mantener discordancias y referencias que hasta ahora sólo están implícitas, como la del párrafo que se propone derogar líneas arriba, lo que en realidad ha sido usado como una licencia tácita para la modificación, ampliación o “remodelación” de las unidades de propiedad privativa y para el despojo de áreas comunes, en la medida que únicamente “<i>queda prohibido</i>” a los condóminos ciertos “actos”, pero en los usos y costumbres, esta proscripción opera siempre y cuando dichos actos perjudiquen de manera determinada (condiciona que “<i>afecten la tranquilidad</i>” de otros, o “<i>que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad... que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores...</i>”, o bien que “<i>afecten la estructura, muros de carga u otros</i></p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>XI.- Ocupar o utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otras personas condóminas o poseedoras, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión, uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desapoderamiento o despojo.</b></p> <p><b>XII. Incurrir en conductas discriminatorias, en términos de lo dispuesto por la Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, y demás normativa aplicable, en contra de condóminos, poseedores, habitantes, visitantes, personas trabajadoras, proveedores o de cualquier otra persona en el condominio.</b></p> <p><b>Para el caso de las fracciones X y XI la persona administradora, comité de vigilancia o cualquier persona condómina podrá actuar de conformidad con el Código Penal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.</b></p>	<p><i>elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad...”), y hace de lado que en los hechos las obras que modifican las unidades privativas alteran el condominio e incluso se “extienden” de manera abusiva sobre las áreas comunes, lo que sin duda es un desapoderamiento de los bienes de todos.</i></p> <p>Esta fracción XI hace explícita la <b>prohibición de “invadir”</b> o reservarse el uso de áreas comunes, o utilizar bienes de todos para uso exclusivo de unos cuantos, prohibición que sólo se menciona de manera indirecta en el artículo 16, que indica que los condóminos tienen derechos <i>“sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás”</i>.</p> <p>Adición de la nueva reforma en materia de discriminación, aún sin publicar en Gaceta.</p> <p>Este párrafo se adiciona para precisar la aplicación de la normativa acorde al contenido de las nuevas fracciones X y XI, diversa a la que se apela en las fracciones I a la IX, y de conformidad con esta Ley: <i>“Art. 16... Son derechos de los condóminos y poseedores... VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio... VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal”</i></p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

### II LEGISLATURA

<p><b>La persona infractora</b> de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o reestablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará <b>acreedora</b> a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que <b>pueda</b> incurrir.</p> <p>La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, <b>caso en el cual se aplicarán las sanciones establecidas en el Artículo 77 de esta Ley.</b></p> <p>Para el caso de la fracción XII la Procuraduría dará vista al Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, de las conductas discriminatorias de las que tenga conocimiento, a fin de que valore los hechos y determine lo conducente.</p>	<p>Se añade la aclaración pertinente, para que no haya lugar a que se interprete como una contraposición a lo que se consigna párrafos arriba, sobre la aplicación de la Ley de Cultura Cívica, los Códigos Penal y Civil y otras leyes. Asimismo, se suprime la referencia a la Procuraduría Ambiental, ya que es reiterativa del segundo párrafo de la fracción VI de este mismo artículo, donde ya se contempla.</p> <p>Adición de la nueva reforma en materia de discriminación, aún sin publicar en Gaceta.</p>
<p><b>Artículo 22.- Los créditos no cubiertos de la unidad de propiedad privativa generados por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios y demás cuotas que la Asamblea General determine, se transmitirán a la nueva persona condómina en caso de venta, renta, cesión de derechos u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del código civil vigente, lo que deberá constar en el instrumento de adquisición o cesión respectivo.</b></p> <p>La carga de dichos créditos se cubrirá preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.</p>	<p><b>Se traslada el anterior contenido del artículo 22, artículo 24</b> por su problemática común de áreas comunes y de la relación entre unidades de propiedad privativa y entre estas y las áreas comunes. A su vez, <b>se atrae el contenido del artículo 28 de la ley vigente</b> que aborda en estricto sentido importantes aspectos de las unidades de propiedad privativa, <u>cuya problemática particular corresponde a este capítulo</u> y aquí se debe colocar para mayor claridad de quienes participan en la vida condominal.</p> <p>Este párrafo se asemeja al contenido del artículo 28 de la Ley vigente.</p>
<p><b>CAPÍTULO II DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN</b></p>	
<p><b>Artículo 23.- Las personas condóminas podrán aprovechar las áreas y bienes comunes de acuerdo a su uso y destino y sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir su posesión y aprovechamiento al</b></p>	<p>Se adiciona un primer párrafo introductorio sobre la salvaguarda de los bienes comunes para proteger de manera más tajante las áreas, patrimonio e instalaciones de uso común en los condominios, de conformidad y de manera</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>resto de personas copropietarias. Ninguna persona podrá hacer alteraciones a la propiedad común sin el consentimiento de la mayoría de personas propietarias y la mayoría de intereses, aunque de ello pudiera resultar ventaja para todas las personas. Cualquier modificación en las áreas y bienes de uso común sólo se podrá hacer conforme al reglamento del condominio y mediante resolución de una Asamblea General Extraordinaria, con un mínimo de votos del 50% más una de las personas propietarias y del valor total del condominio y con el acuerdo vinculatorio de modificación de la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 9, 11, 26, 28, 32 y 45 de esta Ley.</b></p> <p>Son objeto de propiedad común:</p> <p>I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso</p>	<p>análoga al Capítulo VI del Código Civil vigente, en especial a sus artículos 943, 945, 947 y 951. Además, este nuevo párrafo hace un compendio explícito sobre diversos artículos que se relacionan con la protección de las áreas y bienes condominales; en primer lugar, el que se refiere a la restricción implícita para modificar dichas áreas comunes, contenida en el artículo 9, fracciones II, V, VI y VII, relativo a la descripción de los bienes comunes inserta en la escritura pública del condominio; como un segundo aspecto, introduce la misma mayoría calificada que se requiere para cambiar el acta constitutiva de un condominio definida en el artículo 11, y la hace requisito insoslayable para la modificación de áreas comunes. De tal manera, se crea un candado que interrelaciona de manera forzosa la modificación de áreas comunes con la modificación de la escritura constitutiva, ambas con requerimiento de mayoría calificada, con lo que se robustece la salvaguarda de los bienes del condominio. En tercer lugar, la inclusión de este párrafo se convertirá en una referencia obligada para los procedimientos que estipula el artículo 26 relativo a la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, a la par que hace expresos y por ende más contundentes los requisitos de asamblea general para realizar dichas obras y modificar la escritura o el reglamento del condominio, contenidos en los artículos 28, 32 y 45. No se omite decir que esta adición será una valiosa herramienta para que los condóminos hagan valer los derechos conferidos en el artículo 16 de esta Ley así como su derecho constitucional a proteger su patrimonio y a tener una vivienda digna, puesto que la copropiedad colectiva de las áreas comunes se ejerce como una extensión de la propiedad individual. Este nuevo párrafo, además, se complementa con las fracciones XI y XII del artículo 21, que también se propone adicionar a esta Ley, donde se manifiesta rotundamente la prohibición de hacer obras o invadir bienes comunes.</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;</p> <p>II.- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento <b>del personal de portería y vigilancia</b>; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;</p> <p>III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.</p> <p>IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones, convenios <b>o acciones de cualquier origen</b>, así como <b>de</b> la aplicación de programas <b>sociales</b>, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;</p> <p>V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.</p> <p><b>Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la administración mediante el Comité de Vigilancia, la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva</b>, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del</p>	<p>Se amplía la redacción de la ley vigente para evitar dudas sobre el patrimonio condominal, que pueden ser desde rifas o prescripción de bienes, por ejemplo.</p> <p>Adecuación de lenguaje, actualización de términos y ampliación <b>no limitativa</b> del tipo de asambleas (eliminando la llamada "<i>Sesión del consejo</i>" por confundirse con la Asamblea de Administradores, que se trata de la misma instancia), así como del tipo de bienes comunes.</p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>condominio, así</b> como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.</p> <p><b>Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.</b></p> <p>Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de <b>personas condóminas, poseedoras o terceras</b> y en ningún caso podrán enajenarse a <b>una persona</b> particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.</p>	<p>Se inserta un nuevo párrafo para garantizar el resguardo de bienes comunes que no pueden ser facturados en razón de que derivan de recursos públicos invertidos en el condominio o porque no se cuenta con alta de hacienda.</p> <p>Adecuación de lenguaje.</p>
<p><b>Artículo 24.-</b> Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindante, los entrepisos, muros <b>suelos, pavimentos</b> y demás divisiones que compartan entre sí.</p> <p>De tal manera, que la realización de las obras que requieran <b>estas áreas comunes</b>, así como su costo, será <b>obligatoria para las personas condóminas o poseedoras</b> colindantes, siempre y cuando <b>no deriven</b> de un daño causado por <b>una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.</b></p> <p>En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de <b>todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo</b>, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.</p>	<p>Se traslada aquí el contenido <b>del artículo 22</b> de la Ley vigente por referirse a la problemática común de áreas colindantes entre unidades de propiedad privativa.</p>
<p><b>Artículo 25.-</b> En <b>todos</b> los condominios, <b>sean de estructura vertical, horizontal o mixta,</b></p>	<p>Se modifica para que se tenga claro que se refiere a todos los condominios.</p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>ninguna persona condómina</b>, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de <b>las personas condóminas</b> en las áreas comunes.</p> <p><b>Las personas condóminas o poseedoras</b> de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre <b>las demás personas condóminas</b>, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, <b>las personas condóminas o poseedoras</b> del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a <b>las demás personas condóminas o poseedoras</b> del inmueble.</p> <p>En el caso que <b>las personas condóminas, poseedores o cualquier persona infrinjan o hagan caso omiso a los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona administradora</b> deberá solicitar la intervención de la <b>Alcaldía correspondiente, el Ministerio Público y/o de cualquier otra autoridad que dentro de sus atribuciones pueda intervenir; si la representación del condominio se niega a cumplir con esta responsabilidad, cualquier persona condómina o poseedora podrá hacer la queja o denuncia correspondiente.</b></p>	<p><b>Se exceptúa la “salvedad”</b>, prevista en la ley vigente de lo que establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, ya que si lo establece así la escritura, no son áreas comunes.</p> <p>La modificación de este párrafo de la ley vigente en primer lugar extiende la normativa a cualquier persona, y no sólo a los condóminos y poseedores, en virtud de que en algunos condominios y unidades habitacionales el aprovechamiento indebido, invasión y despojo de áreas comunes también son perpetrados por personas ajenas. Por otro lado, amplía su alcance a todos los artículos relativos a los elementos y partes comunes del inmueble y no sólo a 2 “<i>párrafos anteriores</i>”; en tercer lugar, elimina la relación vinculatoria con el artículo 88 que será modificado en estas reformas a la Ley, adonde se requería convocar a una asamblea especial para solicitar la intervención del órgano político administrativo, en cuarto lugar, actualiza la referencia a las Alcaldías en lugar de las delegaciones y, por último, salvaguarda el derecho de defensa del patrimonio condominal al expandir la posibilidad de interponer una denuncia penal o de otro carácter, aunque condiciona que en un primer momento el inicio de las querrelas o averiguaciones corresponda a la administración, <b>por ser la que tiene el poder para pleitos y cobranzas.</b></p> <p>Los últimos dos párrafos de este artículo de la Ley vigente se <b>transcriben a la fracción III del artículo 78 de esta iniciativa</b> por corresponder</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

	a la particular de las sanciones que corresponden a las alcaldías.
<p><b>Artículo 26.-</b> Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, así como la protección de áreas verdes, <b>se efectuarán única y exclusivamente por la persona administradora</b> previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, <b>la persona administradora</b> convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p> <p>II.- <b>Para</b> realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la <b>dicha escritura ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias</b>, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, <b>servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos</b>, se requerirá acuerdo aprobatorio de la <b>mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y 23 y 28 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.</b></p>	<p>Se recalca la facultad exclusiva de la administración y representante del condominio de efectuar obras en las áreas comunes.</p> <p><b>Se fusiona esta fracción II con la anterior fracción IV</b> obras en las áreas comunes; tanto impliquen <b>o no</b> modificación de la escritura constitutiva, en términos del Artículo 9 fracciones IV a la VII de esta Ley, y <b>en correspondencia con el Artículo 23 de esta proposición de reforma, el que por cierto se cita de manera explícita en razón de que regula cualquier cambio sustantivo en la propiedad común; también</b> se amplían los criterios de “<i>aspecto</i>” y “<i>comodidad</i>” ahí enunciados <b>y se incluye</b> la referencia al Artículo 945 del Código Civil que señala “<i>Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos</i>”; <b>y se aleja la tentación del concepto de “mayoría simple”</b> al citar de manera expresa el artículo 947 del mismo ordenamiento, que determina el correlativo de mayoría de propietarios con mayoría de intereses. Lo anterior, en sustitución del texto de un “<i>acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos</i>”, que se neutraliza enseguida al aludir a la fracción IV del artículo 32, la cual dice que si el quorum de mayoría simple no se logra, media</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

<p>III.- En caso de falta de <b>administración</b> las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de <b>las personas condóminas</b>, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre <b>todas las personas condóminas</b>, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>IV.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por <b>todas las personas condóminas</b> conforme a lo establecido en el artículo 47 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p>	<p>hora después la asamblea “se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes”, es decir que cualquier minoría, incluso la más absurda, podría alcanzar estos acuerdos, quebrantando los derechos de la mayoría de los condóminos al alterar su patrimonio; y por lo que hace a la frase final de la fracción <b>IV</b>: de “previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley”, se elimina por carecer de sentido y aplicación, pues dicho artículo se refiere a los condóminos morosos, <b>que se hallaba en la fracción II.</b></p> <p>Se adecuan los numerales y el lenguaje de las fracciones V, VI y VII y se eliminan las fracciones III, III BIS, III TER Y IV de la Ley vigente, en virtud de referirse a <b>obras nuevas y en proyecto</b> y no a “la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales...” que es la temática de este artículo 26.</p> <p>Se adecúan los numerales y el lenguaje.</p>
---	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>V.-</b> Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por <b>todas las personas condóminas</b> de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de esta Ley; y</p> <p><b>VI.-</b> Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones <b>III y IV</b> de este artículo. <b>La proveedora o prestadora</b> del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada <b>persona condómina</b> por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>	
<p><b>Artículo 27.-</b> Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, <b>en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de las personas condóminas o poseedoras, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras materias.</b> Sin menoscabo de la propiedad o dominio de <b>las personas condóminas</b> y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.</p> <p>Lo anterior bastará con la petición <b>de la persona administradora, comité de vigilancia o de cualesquier persona condómina, poseedora o habitante;</b> sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.</p>	<p>Esta modificación se concentra en extender y hacer más precisas las posibilidades de intervención de entidades públicas en casos de riesgo o urgencia en las áreas y bienes comunes. En ese sentido, transfiere lo que se refiere a <i>“aplicar recursos públicos”</i> al Artículo 66 de esta iniciativa, ubicado en el capítulo que regula los condominios de interés social, <u>de donde fue transcrito casi literalmente</u>, traslado que también se hace para evitar la entrega del erario a entidades privadas, pues en las líneas que se suprimen se establece, por un lado, que se podrán aplicar recursos públicos <i>“para el mejoramiento de las propiedades habitacionales”</i>, lo que permitiría destinar gasto público a unidades de propiedad exclusiva <u>y no sólo a áreas comunes, que es a lo que concierne este capítulo;</u> por otra parte, conforme señalaba la redacción que ahora se reforma, se podría acceder a sufragar costos de <i>“mantenimiento, servicios, obras y reparaciones”</i> en cualquier tipo de condominio y aun sin la circunstancia de riesgos o urgencia, lo que podría prestarse para su uso en gasto corriente o servicios no indispensables o hasta de lujo (portero, gimnasio, spa, alberca, salón de “amenidades”, servicios de tv por cable, etc.), sin descartar que alguna autoridad interprete que haya lugar a ejercer presupuesto en inmuebles destinados al lucro o en plazas comerciales que se constituyan en condominio. Por último, y ya en lo que respecta al segundo</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	<p>párrafo, se amplía a las autoridades y a cualquier habitante del condominio la posibilidad de solicitar la intervención en casos de riesgo o urgencia, a fin de evitar que alguna autoridad cuestione su personalidad o interés jurídico.</p> <p>El contenido del artículo 28 de la Ley vigente <b>se traslada al artículo 22 de esta iniciativa</b> en razón de que aborda un tema alusivo a las unidades de propiedad privativa condominales</p>
<p><b>TITULO TERCERO</b> <b>DE LAS ASAMBLEAS, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS</b></p> <p><b>CAPÍTULO I</b> <b>DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL</b></p>	<p>Se precisa la temática del título pues no sólo contiene facultades, sino que se incluyen su característica de “órgano máximo”, disposiciones o reglas, convocatorias y suspensión del voto a morosos.</p>
<p><b>Artículo 28.-</b> Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento <b>social</b>.</p> <p>El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General <b>de personas condóminas, que se reúnen para ejercer su derecho a tomar acuerdos y resolver asuntos de interés propio y común mediante la discusión democrática.</b></p> <p><b>Para participar, expresarse y votar en la Asamblea General, se requiere acreditar la calidad de persona propietaria o poseedora de alguna unidad de privativa mediante escritura pública, recibo de predial o documento idóneo.</b></p> <p>Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:</p> <p>I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán <b>cada seis meses con la</b> finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;</p>	<p>Se extiende la redacción sobre las facultades, naturaleza y composición de las asambleas generales; se cambia la periodicidad de las de carácter ordinario se precisa con más detalle la temática de las extraordinarias; de igual manera, se adecúa y actualiza el lenguaje.</p> <p>En el entendido que ya de por sí se tiene que convocar a una asamblea anual para la designación de administrador, se establece una asamblea intermedia cada 6 meses en función del artículo 33, fracción VIII de esta Ley, que plantea un informe semestral del administrador, mas la periodicidad para su realización atañe a cada condominio en particular y depende principalmente de sus dimensiones y características, en correspondencia también con la fracción XVIII de dicho artículo, de este mismo</p>



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

<p>II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de <b>alguno</b> de los siguientes asuntos <b>que modifican el dominio, la escritura del inmueble o su Reglamento Interno:</b></p> <p>a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;</p> <p>b) Para la extinción voluntaria del Régimen;</p> <p>c) Para <b>acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios precedentes en la escritura constitutiva, en términos de los artículos 23 y 26 de esta Ley;</b> y</p> <p>d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción <b>del régimen condominal.</b></p>	<p><i>“Título Tercero, de las Asambleas... Capítulo I, de las Facultades de la Asamblea General”, que indica que las propias asambleas generales son las que determinan los días y horas para su celebración.</i></p> <p>Se reforma la fracción para hacer más claro y preciso el tipo de asuntos <u>no urgentes</u> que <u>sólo se pueden abordar</u> en una asamblea de carácter extraordinario.</p> <p>Se hace explícita la correlación obligatoria de que toda modificación a las áreas y bienes comunes o cualquier acción que vaya a afectar el dominio de la propiedad condominal, tiene que ser acordada por la mayoría de propietarios y la mayoría de intereses en una Asamblea General Extraordinaria y en esa misma instancia de concertación y decisión colectiva se tiene que convenir, con carácter vinculatorio, el registro de dichos cambios en la escritura constitutiva, pues se trata de una alteración sustantiva a la propiedad, en razón de los artículos que aquí se citan de manera expresa y también de los numerales 9 y 11 de esta Ley, así como a lo que se refiere por entero el Capítulo VI del Código Civil vigente.</p> <p>Se precisa la redacción.</p>
<p><b>Artículo 29.-</b> Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se registrarán y <b>convocarán</b> conforme a lo que <b>establecen los artículos 30 y 31 y demás disposiciones de</b> esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:</p> <p><b>I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o en razón de haber adoptado una</b></p>	<p>Se precisan términos y se refieren artículos para pronta referencia, cosa que puede ser de la mayor importancia al calor de las asambleas condominales; se agrega el término de <b>convocadas</b> para no ser repetido en cada fracción subsiguiente.</p> <p>Se actualiza el lenguaje, elimina la figura de <i>“condominio subdividido”</i>; y <b>se añade la asamblea de comités de vigilancia</b>, que se encontraba</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las personas que presiden los comités de vigilancia respectivos.</b></p> <p><b>II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio; y</b></p> <p><b>III.- Las Asambleas Generales de personas condóminas del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de personas administradoras y de personas que presiden los comités de vigilancia respectivos.</b></p> <p><b>IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de comités de vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del Conjunto Condominal a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, así como a la persona Coordinadora del Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal.</b></p>	<p>hasta el capítulo de las funciones de este órgano.</p> <p>Se elimina la forma de convocar que se incluye al inicio del artículo.</p> <p>Se elimina la forma de convocar que se incluye al inicio del artículo y se trata por separado, <b>en la subsiguiente nueva fracción IV</b>, lo relativo a los comités de administración y de vigilancia de los conjuntos condominales, <b>que son figuras de organización diferentes.</b></p> <p>Se corrige la redacción de la Ley vigente ya que contravenía una facultad de la asamblea general conferida en la fracción XVIII del artículo 33 de esta Ley. Se toca la elección de las tres personas del Comité de Administración y a la persona Coordinadora de Comités de Vigilancia del conjunto condominal, así como los asuntos que se pueden tratar, <b>y se cita para pronta referencia</b> el artículo 40 que los regula más detalladamente, <b>atrayendo a su vez el contenido del artículo 46</b> de la ley a reformar, que aquí se deroga.</p> <p>Se elimina la figura de “comités”. Que está normada en la fracción V de la Ley vigente.</p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de <b>personas condóminas, éstas</b> podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, <b>de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil vigente.</b></p>	<p>El artículo 30 de la ley vigente ya admite “<i>otro tipo de asambleas</i>”, pero esta propuesta para reformar su último párrafo del ahora artículo 29 añade la exigencia de que se cuente con el consentimiento de la mayoría respectiva, y adiciona la inclusión literal de la normativa del código civil, con lo que se abre la posibilidad para reconocer nuevos acuerdos, arreglos, convenios y determinaciones que faciliten y hagan propicia una mejor administración y organización en los condominios o en partes de ellos. Tal es el caso de los edificios al interior de una unidad habitacional que poseen una organización específica interna, que por lo general es un área cerrada, para la que designan una administración convencional, mediante la que invierten en sistemas de seguridad, dan servicio a sus pisos, pasillos internos, entradas y escaleras, y operan y dan mantenimiento a elevadores, instalaciones sanitarias, de agua potable y electricidad que son de su uso exclusivo, y sin embargo, los propietarios de dichos edificios están imposibilitados para demandar a sus propios morosos en virtud de que el administrador “registrado” es el de todo el condominio y carece de atribuciones en dichas áreas internas; para solucionar esta problemática, se haría valer la normatividad del Código Civil vigente, en particular lo que confieren los artículos ahora citados en el texto, que dicen lo siguiente: “942.- <i>El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones...</i> 944.- <i>Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común...</i> 946.- <i>Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes...</i> 947.- <i>Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses...</i> 951.- <i>Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble... susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad... y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.</i>”</p>
<p><b>Artículo 30.-</b> Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p>	<p>Se actualiza y adecúa el lenguaje de todo el artículo.</p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

I.- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y **contarán con una persona secretaria** cuya función será desempeñada por **la persona administradora** o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la **Escritura Constitutiva** o el Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; **las personas condóminas** presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de **asamblea** para ser **consideradas** como parte del quórum de la misma.

III.- Cada **persona condómina** contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley **relativo a los condominios de Interés Social**;

IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos **personas condóminas**. En ningún caso **la persona administradora** podrá representar a **una persona condómina** en las asambleas generales **y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación**;

V.- **La persona administradora condómina o las personas** integrantes del Comité de Administración o del **Comité de Vigilancia** que resulten **electas**, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

Se añade lo relativo al título 5° para pronta referencia de las personas condóminas.

Se hace explícita la imposibilidad de que las personas poseedoras sean representadas en asamblea.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

VI. En los casos de que sólo **una persona condómina** represente más de 50% de los votos y **las personas condóminas** restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 31, fracción IV;

VII.- Cuando **una sola persona condómina** represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de **las personas** asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, **la persona condómina mayoritaria** o el grupo minoritario **podrán** someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto, Capítulo IV de esta Ley.

VIII.- **La persona secretaria** de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por **las personas presidenta y secretaria**, por **las personas** miembros del **Comité de Vigilancia que** asistieren y **por las personas condóminas que lo soliciten**.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de **personas condóminas** y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, **desarrollo y Acuerdos de la Asamblea General**, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.

IX.- **La persona secretaria** tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y **la persona administradora le informará por escrito** y en un lapso de 7 días hábiles a cada



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>persona condómina y/o poseedora de las resoluciones que acuerde la Asamblea General.</b></p> <p>Si el acuerdo de la Asamblea General:</p> <p>a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público, y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad <b>de conformidad con los artículos 11 y 12 de esta Ley;</b></p> <p>b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público <b>de conformidad con el artículo 11 de esta Ley, y registrarse en la Procuraduría.</b></p>	<p>Se hace referencia a la normativa en virtud de que fija un plazo para las correspondientes protocolizaciones.</p>
<p><b>Artículo 31.-</b> Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <p>I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, <b>hora</b> y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;</p> <p>II.- <b>Las personas condóminas</b> o sus representantes serán <b>notificadas</b> de forma personal <b>y/o en su domicilio y</b> mediante la colocación de la convocatoria en <b>lugares visibles y en todas las entradas</b> del condominio;</p> <p>III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:</p> <p>a) <b>La persona administradora,</b></p> <p>b) <b>Las personas que integran el Comité de Vigilancia,</b></p> <p>c) <b>Si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad</b></p>	<p>Es preciso agregar la hora.</p> <p>Se suprime la redacción “o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa” de la fracción II del artículo 32 de la Ley vigente porque puede interpretarse como que elimina la obligatoriedad de notificación, tanto por el enunciado “o bien” como por el “de ser posible”. Si se requiere hacer excepciones para algunas unidades habitacionales construidas por el gobierno, que por sus dimensiones y la escasez de recursos dificultan o impiden la entrega en todas y cada una de sus viviendas, esto se propone en el capítulo respectivo a los condominios de interés social.</p> <p>Actualización del lenguaje.</p> <p>Actualización del lenguaje respecto a este inciso del artículo 32 de la Ley vigente ya que como</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>privativa podrá convocar cuando menos el <b>20% del total de las personas condóminas</b>; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa <b>se requiere que firme la convocatoria el 15%</b>; y convoca el 10% cuando el inmueble condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; <b>en todos los casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría</b>; y</p> <p>d) La Procuraduría, en los siguientes casos:</p> <p><b>1. Por resolución judicial;</b> <b>2. Por solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona administradora y el comité de vigilancia se nieguen a convocar.</b></p> <p><b>Las personas condóminas morosas e incumplidas</b> según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.</p>	<p>está redactado, <b>parece contradictorio poner al principio un 20% y la necesidad de acreditación de firmas</b>, y posteriormente porcentajes menores. Se modifica la redacción sin alterar el contenido sustancial.</p> <p>Se elimina la “facultad” de la Procuraduría para convocar <u>unilateralmente</u> a asamblea general de condóminos, aunque por supuesto queda abierta la posibilidad de que lo haga por “<i>resolución judicial</i>” o a “<i>solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos</i>”, es decir, en cumplimiento de la <u>orden de un juez o a petición de parte</u>, cuando no exista administración o se niegue a convocar. Lo anterior, en razón de que la procuraduría ni las instituciones u órganos de gobierno pueden involucrarse a su arbitrio en los mecanismos de decisión sobre los bienes que pertenecen a los condominios. Permitir que una dependencia del poder ejecutivo convoque a una asamblea condominal equivale a tomar el lugar de los propietarios y significa una violación a sus derechos análoga a un acto expropiatorio, como si el gobierno también pudiera convocar a asamblea a los accionistas de Telmex o a sesión del consejo de administración de Televisa, por ejemplo, lo que no sólo es un despropósito, sino que vulnera toda autonomía e independencia de su organización y pone en riesgo su patrimonio. Ninguna cláusula del acta constitutiva de un condominio otorga atribuciones a la Procuraduría para meter mano en las decisiones de los copropietarios; ya en el gobierno anterior se vio cómo, de manera autoritaria y confiscatoria, la procuraduría convocó asambleas en unidades habitacionales como si fuera la dueña de sus áreas comunes y de la voluntad de sus habitantes, sin acreditar que los asistentes fueran propietarios, ignorando administraciones o comités de vigilancia electos en asamblea y sin ningún padrón de condóminos, llenando el expediente con “listas de asistencia” de personas ajenas al condominio. Por lo demás, los recientes cambios a la ley que decretó el jefe de gobierno con el fin de que la procuraduría pueda convocar arbitrariamente a asamblea</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de <b>las personas condóminas</b>, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de <b>las personas condóminas</b>. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con <b>las personas condóminas</b> que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de <b>personas condóminas</b> presentes;</p> <p>Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos <b>las personas condóminas</b>, incluyendo a <b>las</b> ausentes y disidentes;</p> <p>Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la <b>primera</b> convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;</p> <p>V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno,</p> <p>VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere</p>	<p>general, anulan derechos adquiridos y en los hechos tienen carácter retroactivo, porque los condóminos jamás decidieron organizarse al amparo de esta ley para que después una gestión de gobierno autoritaria y confiscatoria los deje de lado; está claro que simular asambleas en los condominios hace un flaco favor al régimen, y el tratar de tomar en cuenta al menor número posible de ciudadanos, más que “ahorrarle trabajo” a la autoridad, abate la de por sí escasa participación condominal y de ninguna manera conduce a la equidad, la democracia o la justicia.</p> <p>Actualización de lenguaje.</p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>necesario, <b>la persona administradora</b>, el Comité de Vigilancia o <b>las personas condóminas</b> de acuerdo a lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y</p> <p>VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 28 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma Ley.</p>	
<p><b>Artículo 32.-</b> La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. <b>Reformar la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio y aprobar cualquier modificación a las áreas comunes de conformidad con los artículos 9, 11, 23, 26, 28 y 45 de esta Ley;</b></p> <p>II. Nombrar, ratificar y remover libremente a <b>la persona administradora condómina o profesional</b> según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;</p> <p>III. Fijar la remuneración de <b>la persona administradora profesional o condómina</b>; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;</p> <p>IV. <b>En su caso</b>, precisar las obligaciones y facultades <b>de la persona administradora y del Comité de Vigilancia que no estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto de las personas condóminas o poseedoras</b>, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;</p>	<p>Por la relevancia del asunto, se precisan y se citan para pronta referencia los artículos normativos que se tienen que cumplir de forma obligada para este tipo de cambios.</p> <p>Aprobar se incluye en la fracción anterior, y aquí <u>se omitía</u> precisar la remuneración de la persona administradora condómina, porque aunque es vecinal o un tipo de “administración interna”, hay que hacerlo en asamblea.</p> <p>En primer lugar, se elimina la figura de “comités” como se ha hecho con anterioridad de manera fundada y motivada; en segundo término, se acota la atribución para que la asamblea únicamente fije “<i>obligaciones y facultades a cargo del administrador</i>” <b>siempre y cuando sean diferentes a las contempladas en la presente Ley</b>, en virtud de que algunos órganos jurisdiccionales han negado al administrador poder para pleitos y cobranzas y la capacidad para demandar civilmente a morosos, por el hecho de que el acta de asamblea general en que fueron electos no contenía explícitas dichas atribuciones legales, lo que sin duda favorece a quienes dejan de cumplir con sus cuotas en detrimento del patrimonio de todos los condóminos.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

V. Establecer las cuotas a cargo de **las personas condóminas o poseedoras**, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

Sobre dichas cuotas **la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por concepto de morosidad**, de conformidad con el **primer párrafo del artículo 50 de esta Ley** y el Código Civil para el Distrito Federal;

VI. **Nombrar y remover al Comité de Vigilancia.**

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía **prendaria** o fianza que deba otorgar **la persona administradora** Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado. **Esta fianza o garantía deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;**

VIII.- Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que someta **la persona administradora** a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

Este artículo corresponde a las facultades de la Asamblea General, por lo tanto, para el caso de este segundo párrafo de la fracción V, se requiere hacer explícito que fijar un interés moratorio sobre las cuotas, en caso de no estar reglamentado, **tiene que ser por acuerdo de asamblea**, a efecto de hacer aplicable el Art. 50 de esta iniciativa, que señala que *“Las cuotas... causarán intereses moratorios... que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno”*; por lo que hace a las características y procedimiento de aplicación de dicho interés (tope de 9% e impedir el anatocismo), se transcriben de manera literal al capítulo correspondiente a las cuotas, al citado Art. 59.

Se elimina la figura de *“comités”* y se respeta la redacción que existía antes de las reformas del 2015.

Se agrega el término de la garantía prendaria, por ser más preciso que la garantía, que se maneja en diversos artículos de esta Ley, y se establece un monto mínimo a aprobar por la asamblea.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes, cuando **cualquier persona administradora infrinja** las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas **a la persona administradora**;

XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de **las personas condóminas o poseedoras**, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar **las personas condóminas o poseedoras** en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

Se elimina la fracción XIV del artículo 33 de la ley vigente porque puede invalidar por completo el artículo 55 de la misma relativo al pago de cuotas y atentar contra los ya citados 942 y 944 del Código Civil, referentes al deber de los condóminos para el pago de cuotas, cuando es ampliamente conocida la circunstancia del incumplimiento de esta obligación, que ha situado a la morosidad como el principal problema del régimen condominal. Si es por demás evidente y un mandato de Ley que se requiere la contribución de todos para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes, no se puede permitir que una asamblea beneficie a unos a costa de los demás, mucho menos cuando existe la posibilidad de que esta decisión sea acordada por sólo unos cuantos, es decir por una minoría, tal como ocurre en una asamblea general que recurre a la tercera convocatoria, que permite que se realice con los que estén “*presentes*” y sus resoluciones son obligatorias aun para los “*ausentes y disidentes*” (Art. 31, fracción IV de esta





II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	<p>iniciativa); además se abre la posibilidad a acuerdos de mala fe, pues un administrador puede comprometer este beneficio de excepción a un grupo de condóminos a cambio de que lo favorezcan en las votaciones, ya sea para tapar corruptelas o para mantenerse en el poder de manera indebida, en contra de la voluntad de la mayoría de quienes sí pagan sus cuotas. En definitiva, se debe cerrar la puerta a este tipo de excepciones, lo que también se argumenta líneas adelante en la propuesta de modificación al artículo 56 de esta Ley.</p>
<p><b>XIV.- Discutir los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</b></p>	<p>Se transcribe aquí <b>la fracción VI del artículo 53 y el contenido del artículo 58</b>, ambos de la Ley a reformar, por referirse a facultades de la asamblea, que se situaban en los capítulos del reglamento interno y de cuotas, respectivamente.</p>
<p>XV.- Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 47 de la presente Ley;</p>	
<p>XVI.- Revisar y en su caso aprobar <b>cualquier obra o proyecto en las áreas e instalaciones comunes del condominio en términos de los artículos 23, 26 y 28 de esta Ley, así como el estado de cuenta de los recursos que se ejerzan;</b></p>	<p>Este cambio establece que la asamblea general tiene la facultad de aprobar no sólo las cuentas, sino también las obras o cualquiera de los <i>“proyectos específicos que se desarrollan en el condominio”</i>, alteren o no sus áreas e instalaciones comunes, de conformidad con los artículos citados y el 945 del Código Civil, con lo que se refuerza la calidad vinculatoria de un acuerdo de mayoría para proteger los bienes y derechos de todos los condóminos; por otra parte, se elimina la figura de <i>“comités”</i> y, por último, se mantiene la potestad de que esta instancia determine si se ha hecho buen uso de los recursos.</p>
<p><b>XVII. De conformidad con la fracción II de este artículo, hacer del conocimiento de la Procuraduría la revocación de una administración en caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 38 de la presente Ley; la Procuraduría procederá a la cancelación del registro y de la certificación correspondiente.</b></p>	<p>Se elimina toda la primera parte de esta fracción en la ley a reformar porque es una calca de la fracción <u>II de este mismo artículo</u>, donde se habla de <i>“Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador”</i>, a lo que recientemente se agregó, el verbo <i>“reelegir”</i>, que es imperioso eliminar de esta parte en razón de que los términos y condiciones para que se acuerde una reelección</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

	<p>de administrador están descritos en el artículo 42 de esta Ley, y redundar aquí con dicho concepto de repetición de mandato sin señalar los lineamientos y circunstancias en que se puede permitir, es una posible causa de confusión en los condóminos y asistentes a una asamblea. Se añade la <b>cancelación de la certificación de la persona administradora</b>, para el caso.</p>
<p>XVIII.- Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje.</p>
<p>XIX.- Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por <b>la persona administradora</b>;</p>	<p>Se elimina la fracción XX del artículo 33 de la Ley vigente ya que la capacitación a que están obligadas las personas que son electas en las administraciones y comités de vigilancia ya se estipulan en los respectivos artículos de estos órganos de representación; por lo demás, <u>promover acciones de capacitación</u> corresponde a un ente ejecutivo al que se encomiendan diligencias concretas y actividades continuas, no a una instancia de discusión y toma de decisiones, que es el caso de la Asamblea General. Conferir tareas como las descritas al “Órgano Máximo del condominio” (Cf. Art. 28) de esta iniciativa, crearía una gran confusión. Por lo demás, ya se ha señalado de manera fundada y motivada por qué es necesario eliminar la figura de “comités”.</p>
<p>XX.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y <b>otras</b> disposiciones aplicables.</p> <p>Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.</p>	
<p><b>Artículo 33.- En la Asamblea General se suspenderá a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:</b></p>	<p>Se reforma toda la presentación del artículo 34 de la ley vigente, ahora 33, y si bien no se incorporan nuevos conceptos sustantivos, se modifica el orden en que se exponen y prioriza su contenido, concentrando en el mismo lugar</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>1. Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz.</p> <p>2. <b>Su derecho a ser consideradas para el quórum de asamblea.</b></p> <p>3. <b>Su derecho a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia.</b></p> <p>Para que proceda dicha suspensión de derechos, <b>la persona administradora</b> únicamente tendrá que entregar a la Procuraduría el padrón de <b>personas condóminas morosas</b> tres días hábiles antes de la asamblea.</p> <p>Para efectos de esta Ley son <b>personas morosas</b> quienes incurran en los siguientes casos:</p> <p>I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;</p> <p>II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o</p> <p><b>III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto.</b></p> <p><b>La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble, en términos de los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del Artículo 28 de esta Ley, y los artículos 945, 946 y 947 del Código Civil vigente.</b></p>	<p>las <u>penas</u> a los condóminos morosos, que en el texto a modificar se exponían en dos lugares distintos, tanto en el primer párrafo como en el tercero, en donde las agrupaba como “<i>estos supuestos no serán considerados para el quórum... (ni) ser electos...</i>”; luego de esto se adiciona una regla de aplicación para la aludida suspensión de derechos y enseguida se ponen aparte las 3 fracciones de clasificación de los morosos. Lo anterior, para facilitar la lectura y comprensión de las categorías o “supuestos” de <u>moroso</u>.</p> <p>Se omiten de aquí los “<i>supuestos</i>” de “<i>no serán considerados para el quorum</i>” o “<i>estando impedidos para ser electos</i>”, porque ya se transcribieron al primer párrafo en los numerales 1 y 2.</p> <p>Por concluir, <u>se adiciona</u> un nuevo párrafo para hacer más claras las excepciones a la regla, que se dan cuando se puede “<i>afectar el dominio del inmueble</i>” o cambiar la escritura, pues si bien <u>se localizaban explícitas al inicio de este artículo 34</u>, hacían el texto muy confuso y desorientaban su prelación; ahora se mantiene dicha excepción, pero se plasma al final del artículo, donde se citan para pronta referencia los artículos que fundan y motivan dicho precepto.</p>
	<p>Se eliminan los <b>artículos 35 y 36</b> de la Ley vigente, que están muy interrelacionados entre sí y prácticamente duplican el contenido del artículo 30, que por ejemplo dice: (los condóminos) “<i>...podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración...</i>”, lo que los hace en gran medida reiterativos y ociosos; sin embargo, la condición que hace indispensable su derogación definitiva es de índole jurídica, pues se les han añadido preceptos que <b>contravienen esta Ley y el</b></p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Código Civil vigente.** En primer término, porque al plantear “otro tipo de organización condominial” omiten expresar que para impulsarla se requiere el acuerdo previo de una Asamblea General de Condóminos, como se establece en las primeras líneas del citado artículo 30 (“*Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se registrarán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno...*”), de donde se entresacan algunos de sus términos, pero no la obligación de sujetarse a la asamblea y contar con el acuerdo de la mayoría. Una razón más para derogarlos es que son del todo una impostura legal, al pasar por alto las condiciones que determina esta Ley para formalizar cualquier otra clase de organización al interior del condominio, enunciadas en el artículo 37 (“... Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominial o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección... Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas...”). También se requiere su derogación forzosa porque transgreden los siguientes numerales del Código Civil: 946 (“Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.”), 947 (“Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.”), 951 (“... La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.”) y 978 (“La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.”). Por lo demás, los conceptos de “Conjunto Condominial”, “Asamblea de Administradores” y “Consejo de Vigilancia”, ya están regulados en otras partes de esta normativa, y en cuanto a los Comités y al Condominio Subdividido que aquí también se mencionan, es conveniente echar un vistazo a las observaciones al artículo 2 anotadas párrafos arriba, donde se destacan los fundamentos y motivos para eliminarlos.



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

	<p>Prosiguiendo con las observaciones no queda más que insistir en que básicamente extraen sus postulados del artículo 30 de la Ley vigente, aunque en este caso se vuelve a desestimar que las aquí llamadas “<i>sesiones del Consejo</i>” (que no son otra cosa que las asambleas administradores), estén “<i>siempre sujetas a la Asamblea General</i>”, lo que se hace en gran medida porque se pretenden dirigidas a los “<i>condominios subdivididos</i>”, noción sobre la que se han apuntado múltiples observaciones. No omitimos transcribir las partes del Art. 30 de las que se hizo una inútil repetición: “<i>podrán celebrarse otro tipo de asambleas... como son:</i> <i>I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal... para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común... Serán convocadas por el comité de administración del mismo... II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 31 de esta iniciativa y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio...</i>”.</p>
<p><b>CAPÍTULO II DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN</b></p>	<p>Este capítulo aborda la temática referente a la administración de los condominios, y el siguiente es el que contiene lo relativo al Comité de Vigilancia.</p>
<p><b>Artículo 34.-</b> Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal <b>o las personas condóminas</b> tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, <b>las personas condóminas</b> podrán optar por <b>organizarse</b> por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.</p>	<p>Se eliminan los dos últimos párrafos del artículo 37 de la ley vigente, ahora 34, ya que son superfluos e inoperantes de principio a fin. El primero se reduce a señalar que las atribuciones de administradores y comités son las que determina la propia Ley, es decir, no dice nada que no esté ya dicho en el lugar pertinente. También es infructuoso lo que dice enseguida sobre las <i>“los integrantes de los Órganos de Representación Ciudadana...”</i>, no sólo por su malograda y confusa redacción, sino porque sólo apunta que son sujetos a otra Ley y tienen funciones distintas, como si fuera necesario precisar aquí los lineamientos de otras normas. Por lo demás, ninguno de los 2 párrafos habla de conductas claras y precisas que en su caso fueran susceptibles de sanción ni mucho menos aporta al contenido de este capítulo, por lo que son del todo inútiles.</p>
<p><b>Artículo 35-</b> Para desempeñar el cargo de <b>persona administradora:</b></p> <p>I.- En el caso de la <b>persona administradora condómina</b>, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de <b>persona condómina</b>, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;</p> <p><b>II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la garantía prendaria o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría.</b></p> <p>En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir <b>y acreditar el curso</b></p>	<p>Se actualiza el lenguaje.</p> <p>Se actualiza el lenguaje.</p> <p>Se modifica la redacción y la sintaxis, para hacer más claro el mandato, y se traspassa al segundo párrafo lo de <i>“haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría”</i>, en virtud de que carece de lógica que se requiera como requisito para el registro (que se tiene que hacer en 15 días), un curso que se puede tomar en un plazo de 30, amén de que, en todo caso, ya se recibió una certificación expedida por la propia Procuraduría. Se agrega el término de la garantía prendaria que ya se maneja en diversos artículos de esta Ley.</p> <p>Se incluyen en este párrafo los cursos de capacitación de personas administradoras <b>conferidas en el artículo 81 de la Ley a</b></p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>de capacitación o actualización de personas administradoras que imparte la Procuraduría de manera gratuita y del que entregará constancia en 15 días hábiles.</b></p>	<p><b>reformar</b> (que incluyen a las condóminas y a las profesionales), los criterios de acreditación y gratuidad y un plazo para la entrega de constancias.</p>
<p>El nombramiento <b>de administración, ya sea condominal o profesional</b> quedará asentado en el libro de actas, <b>podrá ser protocolizado ante Notario Público y se deberá presentar para solicitar</b> su registro en la Procuraduría <b>durante</b> los quince días hábiles siguientes a <b>la Asamblea General que acordó</b> su designación, <b>y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.</b></p>	<p>Se modifica la composición del texto para una lectura más ágil y se introduce la condición del acuerdo de asamblea general para la designación de administrador, para que no quepa lugar a duda, así como el plazo para la emisión y entrega del registro, que estaba referido aparte, tanto en el párrafo subsiguiente como en el último de este artículo. Por lo que hace a la sanción, se hace manifiesto que es inaplicable, no sólo porque se ignoró por completo en las reformas del 2014 que sustituyeron los <i>equivalentes a salario mínimo por la Unidad de Cuenta</i>, sino porque de origen este artículo 38 no entra en el listado de numerales factibles de sanción que señala el artículo 87 de esta Ley, como tampoco las conductas o “faltas” específicas que pueden cometer los nuevos administradores por no solicitar el registro o no asistir a la capacitación, lo que apenas se corregirá en esta propuesta de reformas.</p>
<p><b>El nombramiento de la persona administradora lo otorga la asamblea general de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.</b></p>	<p>Se elimina el párrafo referente a que la Procuraduría deberá emitir el registro y la constancia de capacitación y/o actualización porque se incluye su contenido en los párrafos conducentes de este artículo y mantenerlo aquí, más que enfatizar, causa confusión.</p>
<p><b>El acta de Asamblea General</b> donde se plasme el nombramiento <b>de la persona administradora condómina o profesional deberá contener el acuerdo que establece su remuneración.</b></p>	<p>Derivado de diversas controversias sobre la personalidad jurídica del administrador, una de las últimas reformas a esta Ley añadió la segunda parte de este párrafo, lo que es indebido porque causa confusión, en virtud de que el órgano máximo del condominio es la asamblea general y la soberanía de sus acuerdos de ninguna manera puede estar sujeta a un procedimiento de una autoridad administrativa, como lo es la expedición de un registro; se actualiza el lenguaje.</p>
<p><b>El acta de Asamblea General</b> donde se plasme el nombramiento <b>de la persona administradora condómina o profesional deberá contener el acuerdo que establece su remuneración.</b></p>	<p>Se inserta aquí el recordatorio de que la remuneración de la persona administradora debe fijarse en asamblea y acta, y se elimina su anterior contenido porque ahora se incluye en un</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	<p>párrafo superior, ya que al parecer aquí se hablaba del registro del libro de actas, diferente al registro de administrador del que se si se debe tratar en este artículo; al respecto, es preciso aclarar que las referencias al “libro de actas autorizado por la Procuraduría” se hallan en los artículos 31, fr. VIII y 43 fracciones I y XXII.</p> <p>Se elimina el artículo 39 de la ley vigente en virtud de que <u>aquí se plantea como una facultad de la asamblea, pero que ya estaba contemplada</u> como tal en el “<b>Artículo 33 de la ley vigente... III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente...</b>”, a lo que en la reforma actual se agrega la remuneración también cuando se trate de una persona condómina; de cualquier manera, esta obligación se ratifica en el artículo previo.</p>
<p><b>Artículo 36.</b> En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, <b>la primera persona administradora será designada</b> por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.</p> <p>Lo anterior sin perjuicio del derecho <b>de las personas condóminas</b> a convocar a Asamblea General para destituir y designar <b>otra persona administradora</b> en términos de la presente Ley y su Reglamento.</p>	<p>Se actualiza el lenguaje, a la par que se recalca en la fracción XII del artículo 9 para incluir el nombramiento en la escritura pública.</p> <p>Se elimina el párrafo referente a la facultad del Administrador de convocar a Asamblea General para designar nuevo Administrador del entonces artículo 40 de la ley vigente, ahora 36, porque <b>se contrapone al artículo 37</b> de esta iniciativa que otorga el periodo de un año para el mandato de administrador; aunado a eso, se elimina la figura de comités, en razón de lo que ya se argumenta líneas arriba.</p> <p><b>El artículo 41 de la Ley vigente se traslada al artículo siguiente para agruparse</b> en un sólo fracción <b>con otras obligaciones de la administración profesional</b>, ya que no se debe perder de vista que lo relevante de este artículo es la obligación y el plazo para entregar una fianza o garantía. Por lo demás, se elimina que la asamblea “nombre” al Comité de Vigilancia para contratar al administrador, pues el artículo 43, fracción IV, de esta iniciativa ya precisa que esta es una de sus atribuciones, lo que se refuerza en la fracción II del artículo 35 de la misma.</p>
<p><b>Artículo 37.- La persona administradora condómina o profesional será electa por un</b></p>	<p>Se modifica la redacción del artículo 42 de la Ley vigente, ahora 37, porque para extender un año</p>





**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**II LEGISLATURA**

<p><b>año, de conformidad con el artículo 32, fracción II de esta Ley, y cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.</b></p> <p><b>I. La persona administradora condómina podrá ser reelecta por tres periodos consecutivos más, y posteriormente en otros periodos no consecutivos.</b></p> <p><b>II. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente:</b></p> <p><b>a). Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, este podrá decidir su rescisión anticipada.</b></p> <p><b>b). La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la garantía prendaria o fianza correspondiente.</b></p> <p><b>c). En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la garantía prendaria o fianza correspondiente.</b></p> <p><b>e) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la procuraduría que deberá cancelar el certificado de administración profesional.</b></p>	<p>el límite de reelección de la administración condómina y para permitir que la profesional se pueda prolongar <u>hasta que así lo determine la asamblea general, como señala el artículo 32 fracción II d esta iniciativa <b>que ahora se cita para pronta referencia</b></u>, siempre y cuando sea reelecta y renueve contrato y fianza o garantía prendaria cada año, en razón de que los condominios que no tienen problema con sus administración no quieren buscar una nueva, como ahora los obliga la Ley; el límite sólo debe existir para las y los administradores internos, es decir, condóminas o condóminos; posteriormente, se exponen las particularidades de la administración profesional, <b>se traslada aquí el contenido del artículo 41 de la Ley vigente que precisa el plazo para la entrega de fianza, se agrega el término de la garantía prendaria</b> que ya se maneja en diversos artículos de esta Ley y que además ya se refuerza al establecerle un monto mínimo en el artículo 32 fracción VII de esta iniciativa, y <b>se adiciona un inciso para dar aviso a la procuraduría cuando existan anomalías</b>, lo que será de bastante provecho en cuanto a la protección del patrimonio condominal y ayudará a combatir la impunidad.</p>
<p><b>Artículo 38.-</b> Corresponderá a la persona administradora:</p> <p>I.- Llevar un libro de actas de asamblea de <b>personas condóminas</b>, debidamente autorizado por la Procuraduría;</p> <p>II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;</p> <p>III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de <b>personas condóminas respectivas</b> a las <b>asambleas de personas administradoras</b>;</p>	<p>Actualización y adecuación de lenguaje.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por las personas condóminas;</b></p> <p>V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;</p> <p>VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso <b>común</b>, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para sus <b>servicios e instalaciones</b>, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;</p> <p><b>VII.- Realizar las obras necesarias de conformidad al Artículo 26 de esta Ley, fracciones I, II y IV;</b></p> <p>VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo <b>en los que</b> ésta designe a otras personas para tal efecto;</p> <p>IX.- Recaudar de <b>las personas condóminas o poseedoras</b> lo que a cada <b>una</b> corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos,</p> <p>X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del <b>Reglamento Interno;</b></p> <p>XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;</p> <p>XII.- Entregar mensualmente a cada <b>persona condómina</b> un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia,</p>	<p>La redacción del texto de la Ley vigente se contrapone a la fracción XXIV de este mismo artículo.</p> <p>Se amplía la referencia a las fracciones correspondientes, precisión que adquiere particular relevancia por tratarse de obras en las áreas y bienes comunes.</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:</p> <p>a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;</p> <p><b>b) Monto de las aportaciones y cuotas pendientes.</b></p> <p>c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y</p> <p>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a <b>las proveedoras</b> de bienes y/o servicios del condominio.</p> <p><b>La persona condómina</b> tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del Artículo 32.</p> <p><b>La persona administradora tendrá a disposición de las personas condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las cuotas pagadas y de las personas morosas y montos de su adeudo, reservando por seguridad los datos personales de las personas condóminas o poseedoras, que sólo podrá conocer el Comité de Vigilancia o</b></p>	<p>Se traslada en sus términos la consideración de que “El Administrador tendrá a disposición de los condóminos”, a la parte final de esta fracción XII, a fin de que los incisos a), b), c) y d) sirvan para enumerar de manera exclusiva y más puntualmente la relación de lo que debe contener el “estado de cuenta” mensual, que es a lo que se refiere esta fracción XII.</p> <p>Se elimina el inciso e) de la ley vigente por ser violatorio de las normas que protegen los datos personales, lo que además se resuelve con el contenido de un párrafo en esta misma fracción, que señala “...cuotas pendientes... tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de (las mismas)... reservando por seguridad los datos personales...”.</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.</p> <p><b>XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno, de conformidad con las siguientes disposiciones:</b></p> <p><b>Es obligación de la persona administradora convocar a una Asamblea General por lo menos con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo.</b></p> <p><b>En caso de que la persona administradora no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia seguirá en sus funciones y convocará a una Asamblea General para nombrar una nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de que la persona administradora concluyera su encargo.</b></p> <p><b>Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.</b></p> <p><b>Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se lograra su instalación legal o no se nombrara nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales.</b></p> <p><b>Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a asamblea general prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona administradora, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad jurídica de la persona administradora sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva persona administradora.</b></p>	<p>Se reforma la prelación de las materias que aborda <b>esta fracción XIII</b> del Artículo 43 para una mejor comprensión de los condóminos, y se integra la parte sustantiva del segundo párrafo de la subsiguiente fracción XVII de este mismo artículo, que también se refiere a las convocatorias para nombrar administrador. De manera general, se eliminan las repeticiones de la frase “de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley”, pues esta obligación se recalca al comienzo de esta misma fracción y su reiteración sólo sirve para quitar brevedad al texto; también se corrige el segundo párrafo que al hablar de un “contrato” pareciera que sólo se refiere al caso de la administración profesional. Enseguida se reformula el orden para exponer los procedimientos de convocatoria a asamblea para nombrar a un nuevo administrador, considerando diferentes escenarios y aun situaciones imprevistas que de una u otra manera se han tratado en las fracciones mencionadas de este artículo; sin embargo, se considera conveniente relevar la responsabilidad del administrador en caso de que no emita la convocatoria que a él corresponde en primera instancia, en aras de colaborar al buen funcionamiento de la organización condominal. Para ello, en un primer momento se extiende el plazo de funcionamiento del Comité de Vigilancia, que ya estaba implícito en la Ley vigente (cf. “Art. 48.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General...” ) y después se precisan las condiciones especiales para casos de fuerza mayor, donde se vuelve a extender el lapso que permita a dicho Comité repetir la convocatoria a asamblea para renovar la administración. Para el final, se incluye un nuevo párrafo que provee la intervención de la Procuraduría en caso de que ni aún con lo anterior se dieran las condiciones para hacer los cambios pertinentes y se extendiera por meses una situación irregular en perjuicio del patrimonio y la organización del condominio.</p>
--	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

En cualquier caso, si después de 10 meses no se resolviera el nombramiento la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para decidir lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.

XIV.- Representar a **las personas condóminas o poseedoras** para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General o a su Reglamento Interno;

XV.- **Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de las personas condóminas o poseedoras, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;**

XVI.- En relación con los bienes comunes del condominio, **la persona administradora** tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, **incluyendo aquellas** que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;

Se integra el contenido de las fracciones XV y XVI de la Ley a reformar **y de aquí en adelante se adecuan los numerales.**

Se deroga el segundo párrafo de la fracción XVII del Art. 43 de la ley vigente, en razón de que la



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>XVII.-</b> Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;</p>	<p>problemática que aborda es relativa a la convocatoria de asamblea general para nombrar nuevo administrador, por lo que su contenido se traslada a la fracción XIII de este mismo artículo, que se refiere a dicho tema específico. Por lo demás, conviene que este artículo XVI resalte y contenga como párrafo único el que confiere al administrador la facultad para pleitos y cobranzas, que no es cosa menor y debe quedar muy clara para <b>las personas condóminas y terceras.</b></p>
<p><b>XVIII.-</b> Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, personas en general y quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno;</p>	<p>Se amplía la capacidad para que el administrador también inicie procedimientos <i>contra "personas en general"</i> y no sólo <i>"habitantes"</i>, en virtud de que en ocasiones los que invaden áreas comunes o afectan las instalaciones o el patrimonio de los condominios, son personas ajenas al mismo; también se agrega la conjunción copulativa "y" a efecto de evitar confusiones y ubicar, también, de manera precisa y separada, a <i>"quienes otorgan la Escritura Constitutiva"</i>. Por último y no por eso menos importante, se elimina llanamente cualquier necesidad de intervención o <i>"coordinación con el comité de vigilancia"</i>; pues ha ocurrido que particulares arguyan a la autoridad administrativa o ante el Juez, que una demanda no está firmada por el Comité de Vigilancia o que este no asiste en pleno a las actuaciones, y como la Ley señala que sus integrantes <i>"actuarán se manera colegiada"</i> (Cf. Art. 41), de esta iniciativa se ha dado el caso de que se desestime la demanda y se niegue <i>de facto</i> la atribución para pleitos y cobranzas que otorga al administrador la fracción XVII de este artículo.</p>
<p><b>XIX.-</b> Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan para su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del <b>Condominio</b>, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;</p>	<p>En cuanto a la <i>"cultura condominal"</i>, prevista en la fracción XXI de la Ley vigente apenas en un par de fracciones posteriores a este, se alude a la tarea de <i>"Fomentar... el conocimiento... de la presente Ley..."</i>, entre otras cuestiones, por lo que hay</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>XX.- La persona administradora</b> del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando <b>aquella</b> se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;</p> <p><b>XXI.- Fomentar entre las personas condóminas, poseedoras</b> y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del Condominio;</p> <p><b>XXII.- Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley</b></p> <p><b>XXIII.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la persona condómina, poseedora, Notario Público o alguna otra autoridad competente, en términos de lo previsto en el artículo 22 de la presente ley;</b></p> <p>Dicha constancia será emitida por <b>la persona administradora</b> en un término que no exceda de cinco días hábiles a partir del día siguiente en que haya recibido la solicitud.</p> <p><b>XXIV.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre las personas condóminas, poseedoras</b> o habitantes en general, para mantener la paz y tranquilidad entre <b>las mismas;</b></p>	<p>redundancia; allí, igualmente, estaba de sobra la obligación del administrador de un condominio de <i>"Impulsar... por lo menos... cada seis meses... (la) difusión de ...el cuidado del medio ambiente"</i>, apelando a otra norma sin indicar algún numeral en concreto y sin imperiosa necesidad.</p> <p>Se cambia el término jurisdiccional por el término competente y se actualiza el artículo de referencia y el lenguaje.</p>
---	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>XXV.-</b> Tener la documentación necesaria en <b>todo</b> momento, para <b>facilitarla</b> en caso de que la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o cualquier <b>persona condómina o autoridad la soliciten</b>;</p> <p><b>XXVI.-</b> Registrarse ante la Procuraduría como <b>persona administradora</b>.</p> <p>Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en <b>este</b> artículo, podrá proceder la revocación del mandato <b>de la persona administradora</b> a petición del <b>diez</b> por ciento de <b>las personas condóminas</b>, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.</p>	<p>Se elimina la figura de comités prevista en la fracción XXIX de la Ley vigente</p> <p>La fracción XXX sencillamente se revoca porque carece de sentido; si se pretendía compartir la responsabilidad del administrador, no se entiende con quién.</p> <p>Se requiere <b>igualar con el</b> 10% que señala el Art. 32, fracción III, letra c y letra d número 2, de esta Ley, en relación <b>al mínimo requerido</b> para convocar a <u>asamblea general</u>, que en todo caso <u>es la única instancia</u> que puede “revocar” y <b>nombrar una nueva administración</b>; por lo demás, se omite mencionar los tipos de administrador “condómino o profesional”, por no existir en este caso la necesidad de hacer diferencia, pues todas las fracciones atañen a ambos.</p>
<p><b>Artículo 39.-</b> Cuando la Asamblea General designe una nueva administración, la saliente deberá entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, así como todo lo relacionado con procedimientos administrativos y judiciales, lo cual sólo podrá posponerse por resolución judicial.</p> <p>De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan. <b>Transcurridos</b> los siete días naturales la administración <b>entrante podrá</b> iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.</p> <p>La Procuraduría a petición de parte, podrá solicitar la documentación de referencia,</p>	<p>Adecuación del lenguaje.</p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

debiendo <b>entregarse</b> en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.	
<p><b>Artículo 40.- De conformidad con el artículo 29 de esta Ley</b>, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común <b>de un conjunto condominal, la asamblea general de personas condóminas de todo el conjunto o bien su asamblea general de personas administradoras, elegirá un Comité de Administración</b>, el cual quedará integrado por:</p> <p>I.- <b>Una persona Presidenta</b>, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 43;</p> <p>II.- <b>Una persona Secretaria</b>, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y</p> <p>III.- <b>Una persona Tesorera</b>, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con <b>la persona administradora</b> de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.</p>	<p>Se cita el artículo 30 de esta Ley para pronta referencia y <b>se precisa la instancia que dará origen a la elección del Comité de Administración</b> de los Conjuntos Condominales. Se elimina la figura de “<i>subdivididos</i>”.</p> <p>Se actualiza el lenguaje.</p> <p><b>Se elimina el contenido del artículo 46 de la Ley vigente</b> porque es redundante y tiende a causar confusión, sobre todo porque allí se indicaba que “<i>Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal, se celebrará una sesión de consejo de administradores...</i>”, pero se omite mencionar que estarán “<i>siempre sujetas a la Asamblea General</i>”, como se establece en el primer párrafo del artículo 29 de esta iniciativa. De igual manera, causa desconcierto que allí se excluía la opción, también inserta en el artículo 29, fracción III, de esta iniciativa, de que “<i>Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal... serán opcionales a las asambleas de administradores... (en dichas sesiones de administradores se deberá elegir el</i></p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

	Comité de Administración... del conjunto condominal...". Por todo lo anteriormente mencionado, es indispensable derogar dicho artículo.
<b>CAPITULO III DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	
<b>Artículo 41.-</b> Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco <b>personas condóminas</b> , dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellas una persona presidenta y de una a cuatro vocales sucesivamente, <b>mismas</b> que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% <b>personas condóminas</b> tendrá derecho a designar a uno de los vocales.	Se actualiza y adecua el lenguaje.
<b>Artículo 42.-</b> El nombramiento de <b>las personas integrantes</b> del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos de sus <b>integrantes</b> por un período consecutivo.	Se deroga el segundo párrafo del Art. 48 de la ley vigente, ahora 42 en virtud de que se eliminó la figura de "comité". Actualización y adecuación de lenguaje.
<b>Artículo 43.-</b> El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:  I.- Cerciorarse de que <b>la persona administradora</b> cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;  II.- Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para <b>la cual la persona administradora</b> deberá permitirle el <b>acceso</b> ;  III.- Supervisar que <b>la persona administradora cumpla con</b> sus funciones;  IV.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley;  V.- En su caso, <b>supervisar y dar seguimiento para que</b> las obras a que se refiere el artículo 26	Se actualiza y adecua el lenguaje.
	Se modifica el contenido de esta fracción V en virtud de que la realización de cualquier obra en

Página 66 de 175



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>fracciones I, II y IV, se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;</b></p> <p>VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir <b>la o las personas administradoras</b> ante la Asamblea General, <b>señalando omisiones</b>, errores o irregularidades de la administración;</p> <p>VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;</p> <p>VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte <b>de la persona administradora</b> deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente.</p> <p>IX.- Coadyuvar con <b>la persona administradora</b> en <b>hacer</b> observaciones a <b>las personas condóminas, poseedoras o habitantes</b> en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;</p> <p><b>X.- Convocar a Asamblea General en términos del artículo 31 fracción III inciso b) de la presente Ley, cuando a requerimiento por escrito, la persona administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; asimismo, convocar a Asamblea General para nombrar a la persona administradora en los casos previstos en el artículo 38 fracción XIII párrafos tercero y subsiguientes de esta Ley;</b></p> <p>XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;</p> <p><b>XII.- Cubrir las funciones de la persona administradora en los casos previstos en el sexto párrafo de la fracción XIII del Artículo 38 de la presente Ley;</b></p>	<p>las áreas comunes del condominio requiere la aprobación de asamblea general, y la redacción anterior pudiera dar lugar a que se permitan con tan sólo <i>“la conformidad”</i> del Comité de Vigilancia; se precisan, por lo demás, las funciones del comité en estos casos.</p> <p>Se mantiene el contenido del artículo anterior, pero se modifica la sintaxis; lo anterior, en función de que se agregan de manera explícita las causas por las que el Comité de Vigilancia puede convocar a asamblea para renovar administración, que ya de por sí existían en el artículo 43 fracción XIII, en previsión a la eventualidad de alguna situación irregular o imprevista que impida que lo haga el administrador saliente.</p> <p>Se modifica esta fracción en razón de que <i>“los casos previstos en... la Fracción XVII del Artículo 43...”</i>, se transcriben ahora a la fracción XIII del mismo</p>
---	---



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

<p>XIII.- <b>Las personas integrantes</b> del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre <b>ellas</b> y subsidiaria en relación con <b>la o las personas administradoras</b> de los daños y perjuicios ocasionados a <b>las personas condóminas</b> por las omisiones, errores o irregularidades <b>de la o las personas administradoras</b> que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, <b>la Procuraduría o la autoridad competente.</b></p> <p>XIV.- <b>Las personas integrantes del Comité de Vigilancia, deberán asistir y aprobar los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría, en un término de 30 días naturales después de su elección.</b></p> <p>XV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.</p>	<p>artículo, donde se dispone cómo actuará el Comité de Vigilancia en ciertas eventualidades de falta o ausencia de administración.</p> <p>Se adiciona la mención de la Procuraduría en razón de que la penalización aquí mencionada ocurriría por no dar aviso a una asamblea, pero en caso de que no sea posible convocarla, o habiéndose convocado no se realiza o no se instala legalmente o no se logra abordar el asunto, el Comité de Vigilancia no tendría por qué ser sancionado; por otra parte, esta adición relaciona la fracción actual con otra ligada a este tema, que es la VIII de este mismo artículo, que obliga a dicho comité a que: <i>“...en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente”.</i></p> <p>Se incluye aquí la obligación de tomar los cursos de capacitación <b>conferida anteriormente en el artículo 81 de la Ley a reformar.</b></p> <p>Se actualiza el numeral.</p>
<p><b>Artículo 44.-</b> Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por <b>las personas presidentas</b> de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, <b>de conformidad con el artículo 29 de esta Ley.</b></p> <p><b>Dicho Comité de Vigilancia contará con las funciones y obligaciones que establece el artículo 43 de esta Ley, en el ámbito de la administración y bienes comunes del Conjunto Condominal.</b></p> <p><b>La asamblea general de personas condóminas del conjunto condominal o este Comité de Vigilancia en reunión plenaria, elegirán una persona coordinadora de entre las personas presidentas de los comités.</b></p> <p><b>TITULO CUARTO</b></p>	<p>Se corrige el artículo 50 de la Ley a reformar <b>por contraponerse ambos párrafos:</b> <i>“La designación se realizará en sesión de este órgano...”</i> y <i>“la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46”;</i> y se hace referencia al artículo 29 de esta iniciativa que da fundamento a éste; <b>se fusiona con el subsiguiente artículo 51</b> por tratar el mismo asunto.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<b>DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINIAL.</b>	
<b>CAPITULO I DEL REGLAMENTO INTERNO</b>	
<p><b>Artículo 45.-</b> La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.</p> <p>Cualquier modificación al <b>Reglamento Interno</b> se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de <b>las personas condóminas</b>. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el <b>50% más uno de las personas propietarias y del valor total</b> del condominio.</p> <p>La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.</p>	<p>La redacción vigente señala únicamente “<i>reglamento</i>”, que en términos del Artículo 2 de esta Ley, se refiere al reglamento de la Procuraduría Social y no al Reglamento Interno de los condominios, lo que se corrige con esta modificación; por lo demás, se ratifica el valor de porcentaje que contravenía el Artículo 11 en la Ley a reformar donde se exigía el 75% del valor total del condominio para modificar su reglamento.</p>
<p><b>Artículo 46.-</b> El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:</p> <p>I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan <b>sujetas las personas condóminas</b> en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;</p> <p>II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;</p> <p>III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;</p> <p>IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;</p> <p><b>V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;</b></p>	<p>Se actualiza el lenguaje.</p> <p>Se elimina la figura de “<i>comités</i>”.</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

<p><b>VI.-</b> El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en artículo 28 de esta Ley; <b>asimismo, los casos en que la administración y organización del condominio se desarrollen por secciones, de conformidad con los artículos 29 y 34 de esta Ley.</b></p> <p><b>VII.-</b> El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley;</p> <p><b>VIII.-</b> Otras obligaciones y requisitos para <b>las personas administradoras y</b> miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;</p> <p><b>IX.-</b> Causas para la remoción o rescisión del contrato de <b>las personas administradoras y</b> miembros del Comité de Vigilancia;</p> <p><b>X.-</b> Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;</p> <p><b>XI.-</b> El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de <b>la persona</b></p>	<p>La fracción VI se traslada para convertirse en la <b>fracción XIV del artículo 33</b>, en virtud de que <b>no puede estar en el reglamento algo que se condiciona al “previo acuerdo de la Asamblea General”</b>, y se coloca en lo relativo a las facultades de dicha asamblea; ahí se integra con el contenido del artículo 58 de la Ley a reformar.</p> <p>Esta Ley permite las asambleas ordinarias y extraordinarias, pero concierne al reglamento determinar, si es el caso, con qué otro tipo de asambleas se rige cada condominio de acuerdo como se compone, según el Art. 29 de esta iniciativa: “... podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General... II.- Las de sección o grupo...”, o de acuerdo a su organización, según el Art. 34 de esta iniciativa: “... Cuando exista un impedimento... que dificulte la organización... o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por <u>edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas</u>, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada... podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección...”; se adecúa el numeral.</p> <p>Se adecúan los numerales y el lenguaje de esta y las fracciones subsiguientes.</p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>administradora</b> o miembro del Comité de Vigilancia;</p> <p><b>XII.-</b> La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean <b>personas condóminas, poseedoras</b> o familiares que habiten con <b>ellas</b>;</p> <p><b>XIII.-</b> <b>Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;</b></p> <p><b>XIV.-</b> Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;</p> <p><b>XV.-</b> La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;</p> <p><b>XVI.-</b> Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, <b>así como para la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil que por ley se requiera;</b></p> <p><b>XVII.-</b> La tabla de valores e indivisos del condominio, <b>que deberá actualizarse cuando se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva; y</b></p> <p><b>XVIII.-</b> Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva. <b>Si este Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.</b></p> <p><b>XX.</b> La disposición expresa que prohíba cualquier acto de discriminación motivada por las causales contenidas en el artículo 4, apartado C, numeral 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México y 5 de la Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, o cualquier otra que tenga por objeto o resultado la</p>	<p><b>Se traslada al final</b> la referencia a posibles omisiones a este <b>Reglamento Interno</b>, a efecto de que la regla se aplique para cualquier fracción y no sólo a esta.</p> <p>El reglamento sólo puede establecer las bases para integrar el "<i>Comité de Seguridad y Protección Civil</i>" y no su "<i>conformación</i>" en virtud de que se integra por personas condóminas que pueden cambiar.</p> <p>Se modifica la redacción para mayor claridad.</p> <p>Se agrega la referencia a posibles omisiones para ampliarse a cualquier aspecto de las fracciones anteriores.</p> <p>Adición de la nueva reforma en materia de discriminación, aún sin publicar en Gaceta.</p>
---	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>negación, exclusión, distinción, menoscabo, impedimento o restricción de los derechos de las personas, grupos y comunidades.</p>	<p>Se deroga el artículo 54 de la ley vigente en razón de que su contenido sustantivo se transcribió de dicho artículo 9 de la fracción que cita ahí mismo; en cuanto a su registro y a que no contravenga la Ley, se hace referencia apenas unas líneas arriba, en los artículos 45 y 46 de la nueva ley.</p>
<p><b>CAPITULO II DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES</b></p>	
<p><b>Artículo 47.- Cada persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General y, en su caso, las que determine su sección o grupo, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley.</b></p> <p><b>Las cuotas serán destinadas para:</b></p> <p><b>I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados y de las áreas, instalaciones y bienes comunes del condominio;</b></p> <p><b>II.- Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, material, herramienta, maquinaria, equipo, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio.</b></p> <p><b>III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:</b></p> <p><b>a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para una reparación o gasto urgente e imprevisto, o</b></p> <p><b>b) El fondo de reserva no sea suficiente para alguna obra o gasto mayor que se determine</b></p>	<p>La reforma de este artículo es necesaria para ordenar sus conceptos y facilitar la comprensión de los condóminos y, en su caso, para su más pronta referencia durante una asamblea. De inicio, <b>se añade la obligación del pago de cuotas por sección o grupo</b>; enseguida habría que aclarar que <u>la salvedad</u> a lo “<i>dispuesto en el Título Quinto de esta Ley</i>” ubicada al arranque del artículo, concierne sólo a los condominios de interés social, en los que, según el Art. 77 de la Ley vigente: “... las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso...”; por lo tanto, <b>ahora esta excepción o salvedad se coloca inmediatamente después de la materia que afecta</b>, que es el <b>importe de las cuotas</b>. Para lo anterior y también a fin de concentrar la temática común sobre dicho <b>importe de las cuotas</b>, se integra al primer párrafo el contenido del tercero, que dice: “<i>El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa</i>”, esto también para anteponerse en prelación lógica a lo que será el <b>destino de las cuotas</b>, tratado por separado en los numerales I, II y III a), por ser de carácter general para estos numerales, así como para evitar su repetición textual por 3 ocasiones, y también porque debe hacerse extensivo al inciso III b), que tiene igual regulación y consecuencias que los previos pero una escritura más confusa. Con estos cambios, no sólo se ordena por temas y se hace mucho más legible el texto, sino que se logra una reducción de 56 palabras y 8 renglones, que dice lo mismo, pero se lee mucho</p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>por la asamblea general, como cambio de bombas, reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.</p>	<p>más rápido. En segundo lugar, si bien los numerales mantienen idéntico orden de presentación, se aclaran los casos en que es ineludible la participación de la asamblea, se corrigen términos para mayor brevedad y concisión y se usan términos más genéricos para excluir detalles y particularidades.</p>
<p><b>Artículo 48. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.</b></p>	<p>Se modifica este artículo 48 para recobrar su objetivo original, ya que la reforma que sufrió el artículo 56 de la ley vigente en el año 2015 fue una contrahechura no sólo en contra de este régimen sino de toda forma de copropiedad, además de que prácticamente inutiliza esta Ley para regir la vida condominal, transgrede el Código Civil en sus artículos 942, 944 y 946, quebranta las formas de organización que se han desarrollado por décadas en todos los condominios de nuestra Ciudad y violenta los derechos constitucionales de sus habitantes; ahora, se hace necesario actuar con responsabilidad, pues dejar la puerta abierta para dispensar del pago de cuotas propicia aún más la morosidad, que constituye el problema principal tanto en los pequeños condominios o de un sólo edificio, como en las grandes unidades habitacionales de interés social. Aunado a lo anterior, si alguna autoridad considera que es necesario apoyar a los condóminos en condición de pobreza o a quienes pertenecen a grupos vulnerables, puede y debe apoyarlos, pero aportando recursos públicos y no a costa del resto de propietarios, debilitando las finanzas del condominio; en este sentido, argüir que “la Asamblea” será la que tome el acuerdo, nos vuelve a remitir a la multicitada posibilidad de quóruns de tercera convocatoria conformados por ínfimas minorías, y aun a lo que pudiera ser una gestión corrupta, que maniobre en una asamblea con engaños o incluso mediante amenazas y violencia, para otorgar la calidad de “insolvente” a un grupo cercano a cambio de su voto. Además, como cita el texto del artículo a modificar, en caso de que un condómino “acredite no contar con recursos” (lo que por cierto puede cambiar de un día para otro, es decir, no tiene carácter permanente) y sus “cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio”, simplemente puede ser contratado por el administrador sin mediar acuerdo de asamblea, porque eso de que “se encuentre en</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

	<p><i>estado de insolvencia declarada</i>” no aplica para no pagar contribuciones en un régimen de copropiedad, y no sólo porque el “insolvente” puede tener familia u otros con quienes comparte la vivienda, sino porque en esta ciudad cualquiera puede ser sujeto de múltiples programas sociales. De tal forma, no es ético ni sustentable que una determinación legislativa se haya dirigido a desapoderar de sus cuotas al condominio, sino que, por el contrario, cualquier apoyo tendría que seguir el criterio de aportar para el mantenimiento y operación de sus áreas y bienes comunes, para las mejoras y reparaciones necesarias y para la reconstrucción y renovación de su infraestructura de servicios, y no para crear las condiciones de incuria y deterioro que deja la excepción y disminución de cuotas, lo que es brutal, sobre todo en los condominios y unidades habitacionales con décadas de construcción y abandono. En conclusión, quien insista en perdonar cuotas a una persona, está obligado a reponerlas al colectivo, porque el condominio no es sólo un inmueble inanimado, sino que es componente de la vivienda de todos los propietarios y por tanto parte de sus derechos; si alguien los afecta y les causa un daño, tiene la obligación de restaurarlo.</p>
<p><b>Artículo 49.-</b> Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser <b>autorizado</b> por la Asamblea <b>General, que determinará</b> anualmente el porcentaje de los frutos o <b>utilidades que</b> deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>	<p>Adecuación de lenguaje.</p> <p>Se traslada el artículo 58 de la ley vigente para incorporarse a la <b>fracción XIV del artículo 32 de esta iniciativa</b>, en virtud de que esto no es exactamente una cuota, se refiere a lo que <b>“La Asamblea General determinará anualmente... por el arrendamiento de bienes”</b>, por lo que se coloca en lo relativo a las facultades de dicha asamblea, junto con la fracción VI del artículo 53 de la Ley vigente.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>Artículo 50.-</b> Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que <b>las personas condóminas o poseedoras</b> no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios <b>que no podrán exceder del nueve por ciento anual, de conformidad con el Código Civil vigente; dicho interés legal se aplicará tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda. Los montos de las cuotas y de los intereses por morosidad se fijarán en la Asamblea General, de acuerdo a lo previsto en la fracción V del artículo 32 de esta ley.</b></p> <p>Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores <b>las personas condóminas o poseedoras</b> por motivo de su incumplimiento en el pago.</p> <p>Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por <b>la persona administradora y está acompañada</b> de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las <b>cuotas para</b> los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones <b>a cargo de las personas condóminas o poseedoras</b>, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.</p>	<p>Se modifica el primer párrafo de este artículo para insertar a la letra las precisiones sobre el “<i>tipo legal</i>” de interés, que en la Ley a reformar se ubicaban en la fracción V del artículo 33, donde se tratan las facultades de la asamblea general; lo anterior, porque es evidente que deben situarse en el capítulo relativo a las cuotas, que es este; ahora también se hace explícito que corresponde a la asamblea general fijar el monto de las cuotas y de los intereses, puesto que dicha facultad se encuentra dispersa en otros artículos de esta Ley, y aunque se entienda implícita, en los hechos la asamblea general llega a “olvidar” tomar los acuerdos respectivos que den validez plena a una cuota específica y a sus respectivos intereses. Por último, se suprime la mención al Reglamento Interno, en razón de que el Art. 53 de esta Ley no indica que se incluyan ahí los intereses moratorios que se van a aplicar. Actualización y adecuación de lenguaje.</p> <p>Este párrafo ha funcionado en los condominios como una suerte de “instructivo” para iniciar demandas que abatan la morosidad, sin embargo, es necesario prescindir del requerimiento de la firma del Comité de Vigilancia en virtud de que si la Asamblea General y esta Ley han otorgado al administrador poder general para pleitos y cobranzas, exigir la firma de una instancia menor y de “supervisión” se puede tomar en impedimento absurdo que retrase la ya de por sí difícil determinación de combatir la morosidad; en cuanto a estipular que también se entreguen al Juez “<i>los correspondientes recibos de pago</i>”, puede asimismo ser un criterio por demás burocrático en la medida que si no hubo pago tampoco hay recibo y que, en los tiempos que corren, los “recibos” y en general los trámites en papel están siendo sustituidos por instrumentos más modernos, y ahora por ejemplo las cuotas se pueden liquidar mediante transferencias bancarias, depósitos con tarjeta y operaciones por teléfono celular o internet.</p>
---	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

Está acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, con excepción de **las personas condóminas o poseedoras** que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedado al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia de **la Ciudad de México.**

En la reforma a este párrafo se sustituye la referencia al DF para su actualización, y se suprime la condicionante de que “se haya notificado por escrito al administrador”, en razón de que el procedimiento de consignación de cuotas ante el citado tribunal implica forzosamente dicho aviso al administrador, y se hace ocioso repetir ese detalle en esta Ley.

Se deroga el último párrafo del artículo 59 de la ley vigente ya que de este párrafo porque en la vía de los hechos amarra las manos a los administradores y es un ataque directo a la soberanía de las asambleas condominales, derivado de un falso afán de defensa de los morosos que se expresó de manera obsesiva en las reformas de principios del 2015 a esta ley condominal; para abundar sobre lo anterior, baste citar otra modificación decretada por el entonces Jefe de Gobierno, como la del Art. 64: “*Previo al inicio del procedimiento conciliatorio... los Administradores, deberán presentar también documento idóneo donde se acredite haber tratado previamente de dirimir la controversia motivo de la queja*”, que junto con este párrafo a derogar abonaba gravemente al despropósito patente del Art. 88, que señalaba: “...*La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto... para tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino... el cumplimiento forzoso de... (sus) obligaciones; y II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto...*”, con lo que se exigía una asamblea especial para proceder a una acción civil, lo que por años fue interpretado a su manera por diferentes juzgadores, que con esto podían rechazar la atribución del administrador para interponer demandas; tiene que haber claridad que convocar y realizar asambleas en diversos condominios no es algo que se pueda decidir de la noche a la mañana o que se vaya a efectuar tan fácilmente, no se puede suponer que todos los condóminos disponen de tiempo para hacer asambleas de manera cada vez más frecuente, para eso designaron a un administrador, y cuando los conflictos crecen, hay demandas de por medio, se atraviesan otros intereses,



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

### II LEGISLATURA

	intervienen cuestiones políticas ajenas a la vida condominal o incluso se ha llegado a impedir con violencia la realización de asambleas, se trata de salvar la vida condominal, no de conculcar los derechos de los propietarios que actúan legalmente.
<p><b>Artículo 51.-</b> Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, <b>la persona vendedora</b> deberá entregar a <b>la persona compradora</b> una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por <b>la persona administradora</b> del condominio.</p> <p><b>La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligada solidaria del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.</b></p>	<p>Se adecúa el lenguaje.</p> <p>Se requiere eliminar la segunda parte de este párrafo no sólo porque es una obviedad repetir lo que se dice en el párrafo inmediatamente anterior, sino porque habla de adeudos a pagar y acto seguido manifiesta que hay constancia de que <u>no existen dichos adeudos</u>, o peor aún, se puede interpretar que la “constancia de no adeudos” que entrega un administrador da “carta libre” para omitir o exceptuar la obligación de pago de otros “adeudos existentes” diferentes a la cuota condominal con los que pudiera estar gravada la propiedad.</p>
<p><b>Artículo 52.- Las personas condóminas o poseedoras</b> pagarán las contribuciones locales y federales <b>a su cargo</b>, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y <b>áreas de uso común</b>.</p>	Se adecúa el lenguaje.
<p><b>CAPÍTULO III</b> <b>DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO</b></p>	
<p><b>Artículo 53.-</b> Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.</p> <p>Cada <b>una de las personas condóminas</b> responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.</p>	Actualización de lenguaje.
<p><b>CAPÍTULO IV</b></p>	Actualización de lenguaje.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

### II LEGISLATURA

<b>DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	
<p><b>Artículo 54.-</b> La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre <b>las personas condóminas y poseedoras o entre éstas y sus personas administradora y/o integrantes del Comité de Vigilancia:</b></p> <p>I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;</p> <p>II.- Por la vía del arbitraje;</p> <p>III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.</p> <p>En las vías previstas en este artículo, la <b>Procuraduría aplicará</b> el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor de <b>las personas condóminas.</b></p>	<p>Actualización y adecuación de lenguaje.</p>
<p><b>Artículo 55.- Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.</b></p> <p><b>La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten las pruebas que a su interés convengan.</b></p> <p><b>Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.</b></p>	<p>Se modifica este artículo en todos sus párrafos a efecto de eliminar escollos para solicitar la intervención de la Procuraduría de manera más pronta, y también para que se dejen de interponer más requisitos burocráticos a los administradores y a los propios condóminos para que esta institución haga su papel; para esto, se recupera la redacción que por décadas había funcionado, hasta antes de las multitudes reformas del 2015, que en los hechos sirvieron para entorpecer la vida condominal y crear mayores conflictos, y que alejaban el quehacer institucional del Art. 1 de esta Ley, que dice que: <i>“regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social...”</i>; además, se hacen algunas precisiones a la redacción general.</p>
<p><b>Artículo 56.-</b> La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.</p>	
<p><b>Artículo 57.-</b> El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:</p>	



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;</p> <p>II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar;</p> <p>III.- Si las partes concilian sus diferencias.</p> <p>En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 <b>veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.</b></p> <p>Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.</p>	
<p><b>Artículo 58.-</b> Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.</p> <p>El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral, designación de la Procuraduría Social como árbitro, selección del tipo de arbitraje: <b>Amigable Composición o Estricto Derecho</b>, determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.</p> <p>Las <b>actuaciones del procedimiento</b> de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.</p> <p>Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.</p> <p>En principio definirán las partes si éste será <b>en Amigable Composición o en Estricto Derecho.</b> Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por</p>	<p>Se adecúa el lenguaje.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.	
<p><b>Artículo 59.-</b> Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.</p> <p>El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.</p>	
<p><b>Artículo 60.-</b> Para el caso de <b>Arbitraje en Amigable Composición</b>, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.</p> <p>Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.</p> <p>No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.</p>	Se adecúa el lenguaje.
<p><b>Artículo 61.-</b> En el convenio que fundamente el <b>Juicio Arbitral de Estricto Derecho</b>, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.</p> <p>Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:</p> <p>I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada</p>	Se adecúa y actualiza el lenguaje.





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

## II LEGISLATURA

<p>en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;</p> <p>II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;</p> <p>III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y</p> <p>IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.</p> <p>Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo <b>los derechos de la parte reclamante</b>.</p> <p>Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.</p>	
<p><b>Artículo 62-</b> En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.</p>	
<p><b>Artículo 63.-</b> El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.</p>	
<p><b>Artículo 64.-</b> En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como <b>sus</b> laudos emitidos en el procedimiento <b>arbitral</b>, <b>para</b> su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las</p>	<p>Se adecuía el lenguaje.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

### II LEGISLATURA

<p>gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual <b>la parte quejosa</b> deberá acudir.</p> <p>Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>TITULO QUINTO</b> <b>DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y</b> <b>CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPITULO ÚNICO</b></p>	<p>Se precisa la denominación de este Título. Quinto.</p>
<p><b>Artículo 65.- Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.</b></p> <p>Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.</p>	<p>En virtud de que la norma carece de una caracterización específica de los condominios de <i>“interés social”</i>, <u>se adiciona un primer párrafo a este artículo para establecer sus características, “rescatando” en su parte sustantiva la definición que contenía esta misma Ley condominal previo a su reforma de enero del 2011, que señalaba:</u> <i>“Artículo 76.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular”</i>. (publicado el 07/01/999 en la Gaceta Oficial del DF y actualizada al 16/01/03); asimismo, se declara el efecto de la <i>“preferencia”</i> que se les tiene que dar por considerarse de <i>“interés social”</i>, de manera similar a como se hace en el artículo 8º transitorio de la Constitución en referencia a otros conceptos.</p>
<p><b>Artículo 66.- Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia, o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:</b></p> <p><b>I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión</b> dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; <b>la Secretaría responderá</b> sobre la procedencia o no de la</p>	<p>Se amplía el “mandato” de este artículo a los comités de vigilancia y, como se trata de <u>atribuciones para “solicitar”</u>, se extienden a un mínimo porcentaje de condóminos que, a pesar de no tener una administración registrada ni estar organizados de acuerdo a esta Ley (o quizá precisamente por eso), suelen tener enormes carencias, puesto que algunos conjuntos habitacionales de interés social recibían apoyos gubernamental para mantenimiento o pago de servicios y se fueron abandonando con los años.</p> <p>En la fracción I se simplifica el requisito de <i>“la emisión de constancia”</i> a la solicitud, y se mantiene el plazo de respuesta y, en su caso <i>“afirmativa ficta”</i>.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.</p>	
<p>II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública <b>la aplicación de recursos públicos para la operación y el pago de los servicios en las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales y condominios de interés social.</b></p>	<p>En la fracción II se mantiene <b>abierta la posibilidad de “aplicación de recursos”</b>, pero se modifica para incluir la “petición de parte”, a fin de que exista voluntad y plena conciencia de que se trata de acciones realizadas con recursos públicos y para que se efectúen siempre en áreas comunes y de ninguna manera en unidades privativas para el beneficio exclusivo de un grupo de condóminos; se suprime la segunda parte del primer párrafo en razón de que el Art. 27 ya acepta que se apliquen recursos del erario en casos de riesgo o urgencia: <i>“podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras... con la petición... de cualesquier condómino, poseedor o habitante...”</i>.</p>
<p><b>Solicitar su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones mayores que se requieran para el adecuado funcionamiento de las redes, infraestructura y equipo de agua potable, drenaje, alcantarillado e instalaciones de seguridad e iluminación.</b></p>	<p>En el segundo párrafo de esta fracción se hacen cambios de redacción para incluir el concepto de “<i>mejoramiento</i>”, que es mucho más genérico y puede referirse a remodelación, reconstrucción y modernización de instalaciones ineficientes o caducas y aun en estado ruinoso o inoperante, o acciones de sustentabilidad energética, ecología y regeneración de áreas verdes o imagen urbana, si bien se agrega “<i>de conformidad con esta Ley</i>” para evitar que dichas obras alteren el dominio, naturaleza o destino del inmueble o cualquier otro caso adverso a la norma.</p> <p>Se elimina por completo el tercer párrafo de la fracción II del artículo 75 de la Ley vigente a fin de <u>suprimir el requisito</u> de “<i>acreditar estar constituido en ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio...</i>”, que de ninguna manera puede permanecer por ser un obstáculo, como ahí se dice, “<i>Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores</i>” ni mucho menos para condicionar el flujo de recursos que están destinados a todas las unidades territoriales de las alcaldías y no únicamente a las colonias que no son condominios, o que sí lo son pero no se les toma en cuenta por la falta de un “<i>registro en la Procuraduría</i>”.</p>



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

II LEGISLATURA

<p><b>III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 76, 77 y 78 de esta Ley. De conformidad con la fracción VII del artículo 16 cualquier persona condómina o poseedora podrá iniciar acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omita su obligación de hacerlo o en casos urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes.</b></p> <p><b>IV. Los intereses moratorios referidos en los artículos 50 y 32 fracción V de esta Ley, se aplicarán en los condominios de interés social atendiendo en todo momento las características socioeconómicas de los mismos.</b></p>	<p>Se adecúa esta fracción III y se extienden las facultades de petición, querrela y denuncia a personas diferentes al administrador en ciertas circunstancias y en correlación al artículo 25 de esta Ley, que señala "...el administrador, condómino o cualquier poseedor deberá solicitar la intervención de la Alcaldía correspondiente, el Ministerio Público y/o de cualquier otra autoridad...", así como de la citada fracción VI (VII en la ley a reformar) del Art. 16 sobre "los derechos de los condóminos...", que permite "Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio...". No se omite señalar que esta propuesta de reformas a la ley condominal incluye cambios sustantivos al artículo 88 en cita.</p> <p>Se agrega esta fracción para garantizar un cobro de intereses por morosidad razonable.</p>
<p><b>Artículo 67.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social.</b></p> <p><b>En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y asesoría jurídica, así como para coadyuvar al funcionamiento de su organización interna, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas por sección o grupo a que se refieren los artículos 34 y 29 fracción II de esta Ley.</b></p> <p><b>De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de Interés Social y a petición de su administración, comité de vigilancia o el 10 % de las personas</b></p>	<p>Se actualiza en términos de la Constitución de la Ciudad y del Título Quinto de esta Ley, de "las unidades habitacionales y condominios de interés social".</p> <p>Se modifica este párrafo para hacer más completa la orientación que brinde la Procuraduría a las personas condóminas y poseedoras y para la organización de asambleas, el nombramiento de administración y demás actos a que se refiere esta Ley, así como para omitir la "petición de la Asamblea General" y hacer distinciones discriminatorias según el número de viviendas (más de 120) a que se refiere el citado "artículo 8 fracción II";</p> <p>Se incluyen nuevas obligaciones para la Procuraduría con el propósito de aportar elementos técnicos, contables y jurídicos que promuevan la participación condominal, eleven</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal y/o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.</p> <p>Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.</p>	<p>el nivel de discusión en las asambleas, inhiban conductas desprovistas de ética y, en general, mejoren la relación entre los condóminos y su administración. También para dar certeza jurídica a las asambleas al aportar el padrón condominal que acredite a las personas propietarias.</p> <p>Se incluye la gratuidad de acceso a la escritura constitutiva.</p>
<p><b>Artículo 68.-</b> En las asambleas generales de los condominios de interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.</p> <p>Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de <b>sus cuotas con base</b> al porcentaje de indiviso que <b>representen o de acuerdo</b> a criterios comerciales.</p>	<p>Se modifica la redacción para mayor claridad de las personas condóminas y poseedoras.</p> <p>Se modifica la redacción para mayor claridad de las personas condóminas y poseedoras.</p>
<p><b>En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales, por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 34 y 29 fracción II de esta Ley, las</b></p>	<p>Finalmente, se adicionan <b>a este artículo</b> un par de párrafos que recogen una de las principales demandas de los condominios y unidades habitacionales, que por imperiosa necesidad han establecido formas de organización que sin ser contrarias a la presente Ley, no han sido reconocidas por ninguna autoridad a pesar de que dan mantenimiento y operan servicios por su</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la fracción V del artículo 26 de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.</p> <p>De conformidad con el párrafo anterior y con lo establecido en el artículo 47 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir iniciar procedimientos para la ejecución de sanciones en términos de los artículos 77, 78 y demás del Título Octavo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.</p>	<p>cuenta a determinadas áreas y bienes comunes que requieren gastos específicos que no corresponden al resto del condominio o unidad habitacional, como pueden ser elevadores, cisternas o bombas de agua que abastecen a una sección en particular, o las instalaciones eléctricas o de seguridad destinadas a un área específica; en todos estos casos, existen acuerdos, reuniones o formas convencionales de administración que funcionan por usos y costumbres pero que por las limitaciones actuales de la Ley se ven atadas de manos cuando algunos vecinos se niegan a cumplir con sus obligaciones o aún peor, cuando sufren la problemática de daños patrimoniales o invasiones y no tienen manera de interponer quejas, denuncias o demandas porque se les niega la representatividad para defender un área o propiedad común. Ahora, con estas fracciones, bastará el acuerdo firmado por la mayoría de condóminos para ejercer la defensa de los asuntos colectivos. (Confíranse <b>“Art. 29 de esta iniciativa.-</b> Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General... II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas... Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios... de conformidad con la mayoría de copropietarios del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil vigente.”;</p> <p><b>“Art. 34 de esta iniciativa... Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio...”;</b> <b>“Art. 26, fracción VII</b> Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una</p>
---	---



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Table with 2 columns: Original text and Proposed modification. Row 1: Section on condominium sections. Row 2: Article 69 on social interest housing. Row 3: Article 69 continuation on monthly account and assemblies.



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**II LEGISLATURA**

<p>presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.</p> <p><b>II.- La convocatoria para Asamblea General Extraordinaria que trate asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, se convocará mediante notificación personal a todas las personas condóminas.</b></p>	<p>Se adiciona la fracción II acerca de la <u>notificación</u> de las “convocatorias para Asamblea General Extraordinaria” en estos condominios en los que, por sus grandes dimensiones y/o debido a la escasez de recursos, a pesar de que se dificulta la distribución y acuse de recibo de dichas convocatorias, se introduce de manera expresa la obligación que refiere la fracción II del artículo 31 de esta iniciativa, que señala “Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal...”</p>
<p style="text-align: center;"><b>TITULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO ÚNICO</b></p>	
<p><b>Artículo 70.- La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley y su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones que permitan el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.</b></p>	<p>Con el objetivo de acercar la norma a los condóminos y poseedores, facilitar su comprensión y dar mayor fluidez a su lectura, se reforman los artículos sobre cultura condominal con una redacción más breve y concisa.</p>
<p><b>Artículo 71. La Procuraduría proporcionará a las personas condóminas, administradoras, integrantes de comités de vigilancia y habitantes en general, cursos, talleres y otras acciones de capacitación en materia condominal, vivienda sustentable, respeto y exigibilidad de derechos, igualdad y no discriminación y demás temas relativos a la cultura condominal.</b></p> <p><b>En los condominios de interés social, se podrá coordinar con organismos de vivienda y otras instituciones públicas, así como suscribir convenios para la aplicación de programas y proyectos en favor de estos inmuebles y sus habitantes, para promover la escrituración de sus viviendas y otras acciones de difusión y promoción de la cultura condominal.</b></p>	<p>En este artículo, además, se circunscriben los “convenios” a temas relativos a la vida condominal y en beneficio exclusivo de los condominios de interés social que la procuraduría no se diera abasto para atender por sus dimensiones o problemática, para lo que sí requeriría el apoyo de otras instituciones mediante convenios. Se actualiza y adecúa el lenguaje.</p>
	<p><b>Las disposiciones de capacitación previstas en el artículo 81 de la ley vigente se trasladan a los artículos 35 y 43 de esta iniciativa,</b></p>





# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

	donde se ubican <b>las obligaciones</b> respectivas de la administración y el comité de vigilancia.
<b>Artículo 72. La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.</b>	En el caso de este artículo, además, es preciso señalar que <u>se derogan todos los párrafos que se insertaron en el artículo 82 de la Ley vigente en el año 2015, por su intención de “coadyuvar” a “la creación de los comités básicos”</u> que son ajenos y diversos a la vida y normas condominales y porque, al igual que muchas asociaciones civiles, tienden a suplantar a las administraciones y comités electos en asamblea general, con el afán de erigir de manera indebida poderes paralelos al interior de los condominios.
<b>TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO  CAPÍTULO ÚNICO</b>	
<b>Artículo 73.-</b> Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una <b>institución financiera</b> autorizada, <b>una Asamblea General Extraordinaria que cuente con el 50% más uno del número total de personas condóminas y del valor total del condominio, podrá acordar:</b>  a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y  b) La extinción total del régimen.  c) La demolición y venta de los materiales;	Se actualiza y adecúa el lenguaje.
<b>Artículo 74.-</b> En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada <b>persona condómina</b> estará <b>obligada</b> a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y <b>todas ellas</b> se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.	Se actualiza y adecúa el lenguaje.



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>Las personas condóminas</b> podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.</p> <p><b>Las personas condóminas en minoría</b> que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una <b>institución</b> bancaria autorizada.</p> <p>Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de <b>las personas condóminas podrán</b> decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar <b>a la persona condómina</b> por la extinción de sus derechos de copropiedad.</p>	
<p><b>Artículo 75.-</b> Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente <b>Ley</b>, su Reglamento, <b>la</b> Escritura Constitutiva y el <b>Reglamento</b> Interno.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO OCTAVO</b> <b>DE LAS SANCIONES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO ÚNICO</b></p>	
<p><b>Artículo 76.-</b> Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.</p> <p>Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.</p>	
<p><b>Artículo 77.-</b> La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, <b>17</b>, 19, 21, 25, <b>26, 35</b>, 38, 39, 43, 50 y 64, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:</p>	<p>En razón de que, como dice este artículo, contienen conductas susceptibles de: “...<i>contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos...</i>” y por lo tanto requieren aquí su mención específica para precisar la aplicación de una sanción, se insertan los artículos siguientes: que no estaban en la ley vigente <u>17</u> (“...<i>usarán su</i>”</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, así como incurrir en actos de discriminación, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de <b>las demás personas condóminas</b>; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial <b>al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes</b>, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará <b>multa por el equivalente</b> de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p><b>V. Se aplicará multa por el equivalente de cien a cuatrocientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a las personas administradoras que a juicio de la Asamblea</b></p>	<p><i>unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán... destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.”), 26 (“Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común... se observarán las siguientes reglas...”), y 35 (el “Administrador... tendrán un plazo... de treinta días naturales... para asistir y acreditar el curso...” y “El nombramiento... deberá ser presentado para solicitar su registro... durante los quince días hábiles siguientes”). Se actualiza y adecúa el lenguaje.</i></p> <p>Se precisa y amplía la sanción a efecto de combatir uno de los peores lastres que enfrentan los condominios, que es la invasión y despojo de sus áreas y bienes comunes; así como la modificación de las viviendas o de su uso y destino, que afectan la convivencia propician conflictos y ponen en riesgo a todos los vecinos.</p> <p>En la ley vigente esta fracción tenía como objetivo aparente incrementar el 50% las sanciones para las personas administradoras o comités de vigilancia, sin embargo, su redacción</p>
---	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo, incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.</b></p> <p>La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez</p>	<p>era confusa y presentaba problemas para individualizarse; lo anterior, porque <u>precisa</u> cierto tipo de <u>conductas específicas</u> como que <i>“no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas... por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir... esta Ley...”</i> y enseguida <u>los hace sujetos a las sanciones</u> de las fracciones I a IV, <u>que se refieren a conductas diferentes</u>, como <i>“I... faltas que afecten la tranquilidad... de la vida condominal... II... faltas que afecten el estado físico del inmueble... obstaculicen el uso adecuado... o que afecten el funcionamiento del condominio... III... faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas... IV... Por incumplimiento en el pago... de las cuotas...”</i>, cosas que no siempre ni necesariamente van a empatar o darse aparejadas una con otra, lo que hace que todo el artículo sea de difícil o imposible aplicación; además, es indebido penalizar aquí al Comité de Vigilancia al tiempo que se le exige de opinar o iniciar un procedimiento contra el administrador incumplido, porque este artículo sólo se aplica <i>“a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría”</i>, lo que de plano <u>excluye a dicho comité y anula sus funciones</u> cuando, paradójicamente, sus integrantes deberían ser los primeros en intervenir en casos como estos. En razón de los anteriores argumentos, se reforma el contenido de la fracción y se establece sanción particular por las conductas específicas que determina; también se incluyen aquí la conducta y sanción establecidas en la fracción VIII de la Ley a reformar (que están dirigidas al administrador que realice cobros indebidos y alcanzan sanción similar) a cambio de trasladar a dicha fracción la conducta contra quienes <i>“se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación”</i>, ya que al no ser administradores no les es aplicable una medida para administradores; por último, los renglones con la frase <i>“independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes”</i>, se eliminan de ese artículo porque están al comienzo del artículo siguiente: <i>“Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables...”</i>.</p>
--	--



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido.</p> <p>VI.- Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente <b>a la persona administradora o a cualquier otra persona</b> que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido <b>notificada</b> de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;</p> <p>VII.- <b>Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 de la presente Ley; y</b></p> <p>VIII.- Se <b>aplicará</b> multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, <b>a las personas que se ostenten como administradoras sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación.</b></p> <p>IX.- <b>De conformidad con el artículo 35 de esta Ley, se aplicará multa de 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas administradoras que transgredan el plazo de quince días hábiles para solicitar su registro; asimismo, se les aplicará una sanción equivalente por no acudir al curso para personas administradoras dentro de los treinta días naturales posteriores a su nombramiento.</b></p>	<p>Se suprime el caso de duplicidad de la sanción, <b>que se traslada al párrafo final del artículo.</b></p> <p>Se modifica esta fracción VIII porque su contenido anterior sobre los cobros irregulares de un administrador se incluye ahora en la fracción V, y porque su texto actual, referido a quienes sin serlo de ostentan como administradores, a su vez se transcribió casi literalmente de ahí; lo anterior por las ya razones expresadas en renglones previos (observaciones a la fracción V de este artículo).</p> <p>Se <b>adiciona una fracción IX</b> a este artículo para incluir la sanción que estaba inserta en el Art. 38 de la Ley a reformar, el cual mandataba que: <i>“Para desempeñar el cargo de Administrador... tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir y acreditar el curso de capacitación o actualización de administradores que imparte la Procuraduría... El nombramiento del Administrador... deberá ser presentado para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a... su designación...”</i>, y ahora se incluye aquí el contenido de lo que dicho párrafo expresaba enseguida <i>“Precluido dicho plazo, se aplicará una multa equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.”</i>, obviamente actualizándolo a unidades de cuenta, aunque también extendiendo la sanción para los administradores que no asistan al curso correspondiente.</p>
---	---



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p><b>Las sanciones anteriores serán aplicables a las personas condóminas, administradoras, habitantes y personas en general. En cualesquiera casos</b> de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.</p>	<p>Se reforma este párrafo para hacer explícito que las sanciones de todo este artículo son aplicables a cualquiera, incluso a las <u>personas ajenas al condominio</u>, que en muchos casos son los perpetradores de invasiones y daños patrimoniales; también se extiende de forma explícita la duplicidad de la sanción en los casos de reincidencia, que se podría interpretar que era aplicable sólo a la fracción VIII, a pesar de estar en un párrafo punto y aparte.</p>
<p><b>Artículo 78.-</b> Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.</p>	<p>Se actualiza y adecúa el lenguaje.</p>
<p><b>La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas:</b></p> <p>I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir <b>a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona</b> que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o</p>	<p>La modificación de este párrafo es imprescindible ya que su redacción actual, en los hechos, se ha convertido en el principal instrumento para violar esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento y los acuerdos de Asamblea General en los condominios. Lo anterior, en virtud de que al requerir una “reunión especial” de asamblea para iniciar acciones civiles o demandas, nulifica las atribuciones conferidas por el artículo 38 de esta iniciativa, que señalan que “Corresponderá al Administrador... XVI.- Cumplir... y exigir, con la representación de los condóminos... el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley... Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda... XVII. En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente... XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, personas en general... que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley...”; como se observa, se faculta de manera inequívoca al administrador para representar a los condóminos y a su Asamblea General y hacer valer las normas legales ante propios y terceros, además de otorgarle poder para pleitos, cobranzas y actos de administración para defender sus intereses y sus bienes comunes.</p> <p>Se extiende la redacción para incluir a cualquier persona que pudiera violentar la Ley en los condominios.</p>



# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## II LEGISLATURA

<p>las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;</p>	
<p><b>II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;</b></p>	<p>En los casos de vivienda de interés social, se si llegara el caso se tendría que apelar al derecho constitucional a la vivienda, por lo que no es de estricto requerimiento citar la presunción de que <i>“podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble”</i>; por lo que toca de <i>“la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado”</i>, las causas de rescisión tendrían que estipularse en el propio instrumento, y sólo así serían aplicables, por lo que tampoco se requiere citar dicha posibilidad.</p>
<p><b>III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio;</b></p>	<p>Se sustituye delegación por alcaldía para actualización y se precisa y hace más contundente la solicitud de intervención y clausura, sin entrar en el detalle de los procedimientos que establecen las leyes que rigen cualquier tipo de construcción.</p>
<p><b>El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.</b></p>	<p><b>Se transcriben estos párrafos del artículo 25</b> por corresponder a esta temática en particular.</p>
<p><b>Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, fracción VIII del artículo 248, y demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.</b></p>	
<p><b>IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.</b></p>	<p>Se <u>inserta una fracción IV</u> para otorgar al administrador una atribución directa, sin rodeos, imprecisiones ni ambigüedad para defender las áreas y bienes comunes a su cargo, pues para eso lo nombró la asamblea general. Lo anterior para acabar de plano con eso de que para iniciar acciones civiles se requiera la orden de una asamblea especial (Art. 88 de la ley vigente), o bien que aún después de esto, para solicitar la intervención del órgano político administrativo este se tome 10 días para ordenar la visita de verificación y tomar medidas (Art. 25 de la ley</p>



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	<p>vigente), o también para que ya no deba transcurrir el mismo plazo para apurar una respuesta (Art. 75, fracción III de la ley vigente); pues a todas estas trabas se atenían los condóminos con estos artículos que ahora se pretende reformar, pues si se mantienen así, al querer detener una obra irregular hay que convocar primero a una asamblea, lograr el quorum, realizarla, tomar los acuerdos requeridos para hacer la denuncia y después esperar dicho plazo, por lo que mucho nos tememos que para ese entonces ya no habría nada que hacer para impedir dicha construcción en las áreas comunes. Dejar las cosas como están constituye en los hechos una licencia para el seguir con el despojo de áreas comunes y para iniciar obras ilegales en las viviendas de los condominios; si alguien trata de iniciar una construcción irregular dentro del condominio, se requiere frenarlo inmediatamente y no como hasta ahora, que no se pueden salvaguardar los bienes comunes ni garantizar los derechos de los condóminos ni hacer cumplir los mandatos de la asamblea general, porque su administración carece de plena representación y autoridad.</p> <p>Se elimina el último párrafo del artículo 88 de la Ley vigente ya que no aplica que, después de hacer una denuncia y de que se ordenase una “<i>visita de verificación</i>”, se requiera de nuevo que la asamblea facilite el “<i>acceso al condominio</i>”.</p>
<p><b>Artículo 79.-</b> Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido <b>en la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México</b>, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo <b>de la Ciudad de México</b>.</p> <p>En contra de esas resoluciones <b>las personas afectadas</b> podrán, a su elección, interponer el <b>Recurso de Inconformidad</b> previsto en la Ley antes citada o el <b>Juicio de Nulidad</b> ante el <b>Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México</b>.</p>	
<p><b>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</b></p>	





**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

<b>PRIMERO.</b> - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.	
<b>SEGUNDO.</b> - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.	
<b>TERCERO.</b> La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar a sus disposiciones el respectivo Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.	

**V. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD**

**PRIMERO.** - Que la Declaración Universal de Derechos Humanos establece en su artículo 25, primer párrafo que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure a nivel individual y familiar, la salud y bienestar, y en especial alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

**SEGUNDO.** - Que el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales refiere en su artículo 11, primer párrafo que el Estado se obliga a tomar las acciones necesarias para garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas.

**TERCERO.** - Que el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 4 que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y la Ley debe establecer **los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**CUARTO.** - Que el artículo 3, en su numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México establece que la dignidad humana es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos.

**QUINTO.** - Que el artículo 4, en el numeral 3, de su apartado A, de la Carta Magna Local señala que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos.

**SEXTO.** – Que el numeral 1, del apartado E, del artículo 9 de la Constitución de la Ciudad estipula que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

**SÉPTIMO.** – Que el artículo 3 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México precisa que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

**OCTAVO.** – Que el artículo 3 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal refiere que es obligación de la dependencia procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de las funciones, servicios y procedimientos emanados de la referida Ley.

## **VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO

Página **98** de **175**



II LEGISLATURA

FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración de este Honorable Congreso de la Ciudad de México la siguiente iniciativa:

CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

**PROYECTO DE DECRETO**

**ÚNICO.** – Se abroga la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y se expide la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México para quedar como sigue:

**LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**

**TITULO PRIMERO**

**DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Página 99 de 175

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Asimismo, regularán las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**Artículo 2.-** Para efectos de esta Ley se entiende:

**ALCALDÍA:** El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.

**ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:** Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a las personas condóminas y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

**ASAMBLEA GENERAL:** Es el órgano máximo del condominio y se constituye por la reunión plenaria de las personas condóminas celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

**ASAMBLEA DE PERSONAS ADMINISTRADORAS:** Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

**CÓDIGO CIVIL:** Código Civil para el Distrito Federal.

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES:** Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**CONDOMINIO:** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Órgano de control integrado por personas condóminas electas en la Asamblea General, cuyo cometido es, entre otros, vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la persona administradora, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del condominio.

**CONJUNTO CONDOMINAL:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un sólo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

**CUOTA ORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

**CUOTA EXTRAORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

**LEY:** Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

**MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

**PERSONA CONDÓMINA:** Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietaria bajo el régimen de propiedad en condominio.

**PERSONA ADMINISTRADORA CONDÓMINA:** Es la persona condómina de la unidad de propiedad privativa, que no siendo persona administradora profesional, sea nombrada persona administradora por la Asamblea General.

**PERSONA ADMINISTRADORA PROFESIONAL:** Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratada por la Asamblea General.

**PERSONA MOROSA:** Es la persona condómina o poseedora que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

**PERSONA POSEEDORA:** Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, mediante un contrato o convenio, que no tiene la calidad de persona condómina.

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA:** Procuraduría Social de la Ciudad de México.

**PROCURADURÍA AMBIENTAL:** Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**REGLAMENTO INTERNO:** Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de cada condominio, que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

**REGLAMENTO:** Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

**SANCIÓN:** Multa o medida de apremio impuesta a la persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra persona que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

**UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA:** Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que les correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavadero y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común, sobre el cual la persona condómina tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

**CAPITULO II**  
**DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE**  
**PROPIEDAD EN CONDOMINIO**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 3.-** La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que la persona propietaria o propietarias de un inmueble, instrumentan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esta modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 y 951 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

El Notario Público ante quien se otorgue la escritura constitutiva de propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura, fecha de otorgamiento, superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la o las personas administradoras actuales, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.

**Artículo 4.-** Los derechos y obligaciones de las personas condóminas se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil y de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y el Reglamento Interno respectivo.

**Artículo 5.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:





II LEGISLATURA

I.- Atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en inmuebles edificados en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles de construcción horizontal donde la persona condómina tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietaria de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) Condominio mixto.- Está formado por condominios verticales y horizontales;

II.- Atendiendo a su uso; podrán ser:

- a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios.- Son los inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa, son destinadas a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Página 105 de 175

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 6.-** Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus personas condóminas sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

**Artículo 7.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de persona propietaria, en los términos previstos en el Código Civil. Por tal razón, podrá vender, dar en arrendamiento, hipotecar, gravar y celebrar todos los contratos respecto de la unidad de propiedad privativa a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

**Artículo 8.-** El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en inmuebles construidos con anterioridad siempre que se atengan a los dispuesto por esta Ley, así como en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que:

I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y

III.- Se obtengan previamente, de la alcaldía correspondiente, las licencias de construcción que en su caso procedan, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” o en su caso el registro de obra ejecutada;

IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso, el dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

V.- Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente, si fuera el caso.

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa o ya se ha otorgado la escritura constitutiva, aunque dichas acciones no se hayan formalizado.

**Artículo 9.-** Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I.- La manifestación de voluntad de la persona propietaria o propietarias del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;

II.- El examen, la certificación y la relación del último título de propiedad del bien y de los documentos presentados para la formación de la escritura, así como los datos

Página **107** de **175**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracciones III, IV, V, VI y VII de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;

III.- Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

a) Las licencias de construcción que en su caso procedan;

b) El Registro de Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” otorgado por la autoridad competente, o el Registro de Obra Ejecutada, para las obras regularizadas que no cuenten con el Registro de Manifestación.

c) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso, el dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

d) Si fuera el caso, la autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y

IV.- La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen, más el porcentaje de indiviso que le corresponde;

V.- El establecimiento de zonas e instalaciones para cumplir las normas de uso del inmueble para las personas con discapacidad;

VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

VII.- El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;

VIII.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación.

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;

X.- El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;

XI.- La obligación de la persona o personas propietarias y de las sucesivas administraciones a cargo del condominio, de resguardar en la administración un testimonio o copia certificada con anexos de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, con los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, y de entregar una copia simple a la persona condómina interesada, cuando ésta la solicite y a su costa, y de proporcionarle las facilidades para que en su caso, y también a su costa, obtenga una copia certificada ante Notario Público; y

XII.- La designación de la primera persona administradora de conformidad con el artículo 36 de esta Ley.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, estructurales, de gas, y de áreas comunes cubiertas y descubiertas, como jardines, estacionamientos, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.

**Artículo 10.-** La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 11.-** Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 50% más 1 de personas condóminas y del valor total del condominio, en términos del artículo 947 del Código Civil. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, la asamblea general tendrá la obligación de protocolizarla ante Notario Público en un término no mayor a seis meses.

**Artículo 12.-** En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el Notario Público deberá:

I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la

Página **110** de **175**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;

II. Hacer constar la entrega a la persona interesada una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, copia simple del Reglamento Interno del condominio y edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley;

III. Leer a la persona interesada los artículos 7, 16, 28, 76 y 77 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos, y

IV. Notificar al Registro Público de la Propiedad para que le asignen o actualicen el Folio Real, así como dar de alta cada una de las unidades privativas o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Finanzas, para que se les proporcione y actualice su número de cuenta y valor catastral.

**Artículo 13.-** Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de las personas condóminas y requerirá de un mínimo de votos que representen el 50% más uno de las personas condóminas y del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.

## **TÍTULO SEGUNDO**

Página **111** de **175**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**DE LA PERSONA CONDÓMINA, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA  
Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN**

**CAPÍTULO I**

**DEL LA PERSONA CONDÓMINA Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA**

**Artículo 14.-** Se entiende por persona condómina a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa en un condominio.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo de la persona condómina, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

**Artículo 15.-** El derecho de copropiedad de cada persona condómina sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 16.-** Cada persona condómina, poseedora y en general las y los ocupantes del condominio, tienen el derecho del uso de todas las áreas y bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Asimismo, la persona condómina o poseedora puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del condominio y demás leyes aplicables.

Son derechos exclusivos de las personas condóminas:

I. Participar con voz y voto en cualquier asamblea general que trate asuntos sobre la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, o que modifiquen sus áreas o bienes comunes, la escritura constitutiva o el reglamento interno, y las demás estipule esta Ley.

II.- Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.

III. Formar parte de la administración del condominio en calidad de persona administradora condómina; y en su caso con la misma retribución, responsabilidades y requisitos de la persona administradora profesional, excepto la exhibición de la fianza o garantía prendaria.

Son derechos de las personas condóminas y poseedoras:

IV. Participar con voz y voto en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias que no están reservadas a las personas propietarias.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan las cuotas y fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

VI. Acudir ante la Procuraduría u otras autoridades competentes, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, o el Reglamento Interno del Condominio, por parte de cualquier persona que infrinja las disposiciones legales al interior condominio;

VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal, en casos urgentes o que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o cuando la administración omita su obligación de hacerlo.

**Artículo 17.-** Cada persona condómina, y en general las y los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

**Artículo 18.-** Cuando una persona condómina no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 19.-** En el régimen condominal, la persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil vigente, tendrá los derechos y obligaciones que no están reservados a las personas condóminas en términos del artículo 16 de esta Ley.



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

De conformidad con lo anterior, la persona poseedora o cualquier otra cesionaria del uso está obligada al pago de cuotas y podrá participar en las asambleas condominiales a que tenga derecho, salvo convenio en contrario, pero en todo momento quien esté en posesión de la unidad de propiedad privativa será solidaria de las obligaciones de la persona propietaria.

**Artículo 20.-** El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal.

En caso de controversia derivada de la interpretación de éste artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.

**Artículo 21.-** Queda prohibido a las personas condóminas, poseedoras, habitantes del condominio y en general a toda persona:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 16 y en el Artículo 17 de esta Ley;

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de las personas condóminas y/o poseedoras, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e

Página 115 de 175



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de las personas propietarias, poseedoras o habitantes del condominio; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al condominio;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, arbustos o cualquier especie vegetal o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

La no observancia a esta fracción y en caso de cualquier afectación a las áreas verdes, la persona administradora, condómina o poseedora deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de

Página 116 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes;

VIII. Utilizar los estacionamientos y áreas de uso común para fines distintos a los establecidos u ocupar lugares de estacionamiento distintos a los cajones que le pertenecen o que se le han asignado;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de sus habitantes. En todos los casos, las personas serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales vigente;

Para el caso de las fracciones I a la IX de este artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y demás leyes aplicables.

X.- Realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la escritura constitutiva del régimen condominal.

XI.- Ocupar o utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otras personas condóminas o poseedoras, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión,



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desapoderamiento o despojo.

XII. Incurrir en conductas discriminatorias, en términos de lo dispuesto por la Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, y demás normativa aplicable, en contra de condóminos, poseedores, habitantes, visitantes, personas trabajadoras, proveedores o de cualquier otra persona en el condominio.

Para el caso de las fracciones X y XI la persona administradora, comité de vigilancia o cualquier persona condómina podrá actuar de conformidad con el Código Penal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.

La persona infractora de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o reestablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedora a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, caso en el cual se aplicarán las sanciones establecidas en el Artículo 77 de esta Ley.

Para el caso de la fracción XII la Procuraduría dará vista al Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, de las conductas discriminatorias de las que tenga conocimiento, a fin de que valore los hechos y determine lo conducente.



II LEGISLATURA

## LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 22.-** Los créditos no cubiertos de la unidad de propiedad privativa generados por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios y demás cuotas que la Asamblea General determine, se transmitirán a la nueva persona condómina en caso de venta, renta, cesión de derechos u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del código civil vigente, lo que deberá constar en el instrumento de adquisición o cesión respectivo.

La carga de dichos créditos se cubrirá preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.

### CAPÍTULO II

#### DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN

**Artículo 23.-** Las personas condóminas podrán aprovechar las áreas y bienes comunes de acuerdo a su uso y destino y sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir su posesión y aprovechamiento al resto de personas copropietarias. Ninguna persona podrá hacer alteraciones a la propiedad común sin el consentimiento de la mayoría de personas propietarias y la mayoría de intereses, aunque de ello pudiera resultar ventaja para todas las personas. Cualquier modificación en las áreas y bienes de uso común sólo se podrá hacer conforme al reglamento del condominio y mediante resolución de una Asamblea General Extraordinaria, con un mínimo de votos del 50% más una de las personas propietarias y del valor total del condominio y con el acuerdo vinculatorio de modificación de la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 9, 11, 26, 28, 32 y 45 de esta Ley.



II LEGISLATURA

Son objeto de propiedad común:

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;

II.- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del personal de portería y vigilancia; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.

IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones, convenios o acciones de cualquier origen, así como de la aplicación de programas sociales, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la administración mediante el Comité de Vigilancia, la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de personas condóminas, poseedoras o terceras y en ningún caso podrán enajenarse a una persona particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

**Artículo 24.-** Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindante, los entrepisos, muros suelos, pavimentos y demás divisiones que compartan entre sí.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

De tal manera, que la realización de las obras que requieran estas áreas comunes, así como su costo, será obligatoria para las personas condóminas o poseedoras colindantes, siempre y cuando no deriven de un daño causado por una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

**Artículo 25.-** En todos los condominios, sean de estructura vertical, horizontal o mixta, ninguna persona condómina, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de las personas condóminas en las áreas comunes.

Las personas condóminas o poseedoras de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre las demás personas condóminas, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, las personas condóminas o poseedoras del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a las demás personas condóminas o poseedoras del inmueble.

En el caso que las personas condóminas, poseedores o cualquier persona infrinjan o hagan caso omiso a los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona administradora deberá solicitar la



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

intervención de la Alcaldía correspondiente, el Ministerio Público y/o de cualquier otra autoridad que dentro de sus atribuciones pueda intervenir; si la representación del condominio se niega a cumplir con esta responsabilidad, cualquier persona condómina o poseedora podrá hacer la queja o denuncia correspondiente.

**Artículo 26.-** Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, así como la protección de áreas verdes, se efectuarán única y exclusivamente por la persona administradora previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la persona administradora convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la dicha escritura ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos, se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y 23 y 28 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.

III.- En caso de falta de administración las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de las personas condóminas, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas las personas condóminas, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

IV.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas las personas condóminas conforme a lo establecido en el artículo 47 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de esta Ley; y

VI.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones III y IV de este artículo. La proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad privativa.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 27.-** Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, **en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de las personas condóminas o poseedoras, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras materias.** Sin menoscabo de la propiedad o dominio de **las personas condóminas** y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Lo anterior bastará con la petición de la persona administradora, comité de vigilancia o de cualesquier persona condómina, poseedora o habitante; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.

**TITULO TERCERO**  
**DE LAS ASAMBLEAS, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS**  
**CONDOMINIOS**

**CAPÍTULO I**  
**DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**Artículo 28.-** Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento social.

El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General de personas condóminas, que se reúnen para ejercer su derecho a tomar acuerdos y resolver asuntos de interés propio y común mediante la discusión democrática.

Página **125** de **175**

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Para participar, expresarse y votar en la Asamblea General, se requiere acreditar la calidad de persona propietaria o poseedora de alguna unidad de privativa mediante escritura pública, recibo de predial o documento idóneo.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán cada seis meses con la finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de alguno de los siguientes asuntos que modifican el dominio, la escritura del inmueble o su Reglamento Interno:

a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;

b) Para la extinción voluntaria del Régimen;

c) Para acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios procedentes en la escritura constitutiva, en términos de los artículos 23 y 26 de esta Ley; y

d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del régimen condominal.



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 29.-** Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán y convocarán conforme a lo que establecen los artículos 30 y 31 y demás disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las personas que presiden los comités de vigilancia respectivos.

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio; y

III.- Las Asambleas Generales de personas condóminas del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de personas administradoras y de personas que presiden los comités de vigilancia respectivos.

IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de comités de vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del Conjunto Condominal a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, así como a la persona Coordinadora del Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De

Página 127 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de personas condóminas, éstas podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil vigente.

**Artículo 30.-** Las Asambleas Generales se registrarán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quien designe la Asamblea General y contarán con una persona secretaria cuya función será desempeñada por la persona administradora o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; las personas condóminas presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asamblea para ser consideradas como parte del quórum de la misma.

III.- Cada persona condómina contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley relativo a los condominios de Interés Social;

IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos personas condóminas. En ningún caso la persona administradora podrá representar a una persona condómina en las asambleas generales y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación;

V.- La persona administradora condómina o las personas integrantes del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia que resulten electas, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que sólo una persona condómina represente más de 50% de los votos y las personas condóminas restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 31, fracción IV;

VII.- Cuando una sola persona condómina represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de las personas asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, la persona condómina mayoritaria o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto, Capítulo IV de esta Ley.

Página **129** de **175**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

VIII.- La persona secretaria de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por las personas presidenta y secretaria, por las personas miembros del Comité de Vigilancia que asistieren y por las personas condóminas que lo soliciten.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de personas condóminas y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, desarrollo y Acuerdos de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.

IX.- La persona secretaria tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y la persona administradora le informará por escrito y en un lapso de 7 días hábiles a cada persona condómina y/o poseedora de las resoluciones que acuerde la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público, y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad de conformidad con los artículos 11 y 12 de esta Ley;
- b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público de conformidad con el artículo 11 de esta Ley, y registrarse en la Procuraduría.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 31.-** Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II.- Las personas condóminas o sus representantes serán notificadas de forma personal y/o en su domicilio y mediante la colocación de la convocatoria en lugares visibles y en todas las entradas del condominio;

III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) La persona administradora,

b) Las personas que integran el Comité de Vigilancia,

c) Si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa podrá convocar cuando menos el 20% del total de las personas condóminas; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa se requiere que firme la convocatoria el 15%; y convoca el 10% cuando el inmueble condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; en todos los casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría; y

d) La Procuraduría, en los siguientes casos:

1. Por resolución judicial;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

2. Por solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona administradora y el comité de vigilancia se nieguen a convocar.

Las personas condóminas morosas e incumplidas según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de las personas condóminas, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de las personas condóminas. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con las personas condóminas que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de personas condóminas presentes;

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todas las personas condóminas, incluyendo a las ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan,

Página **132** de **175**



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno,

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona administradora, el Comité de Vigilancia o las personas condóminas de acuerdo a lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 28 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma Ley.

**Artículo 32.-** La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Reformar la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio y aprobar cualquier modificación a las áreas comunes de conformidad con los artículos 9, 11, 23, 26, 28 y 45 de esta Ley;

II. Nombrar, ratificar y remover libremente a la persona administradora condómina o profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

III. Fijar la remuneración de la persona administradora profesional o condómina; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

IV. En su caso, precisar las obligaciones y facultades de la persona administradora y del Comité de Vigilancia que no estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto de las personas condóminas o poseedoras, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;

V. Establecer las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

Sobre dichas cuotas la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por concepto de morosidad, de conformidad con el primer párrafo del artículo 50 de esta Ley y el Código Civil para el Distrito Federal;

VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia.

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía prendaria o fianza que deba otorgar la persona administradora Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado. Esta fianza o garantía deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;

VIII.- Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que someta la persona administradora a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes, cuando cualquier persona administradora infrinja las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a la persona administradora;

XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar las personas condóminas o poseedoras en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

XIV.- Discutir los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

XV.- Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 47 de la presente Ley;

XVI.- Revisar y en su caso aprobar cualquier obra o proyecto en las áreas e instalaciones comunes del condominio en términos de los artículos 23, 26 y 28 de esta Ley, así como el estado de cuenta de los recursos que se ejerzan;

XVII. De conformidad con la fracción II de este artículo, hacer del conocimiento de la Procuraduría la revocación de una administración en caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 38 de la presente Ley; la Procuraduría procederá a la cancelación del registro y de la certificación correspondiente.

XVIII.- Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales.

XIX.- Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por la persona administradora;

XX.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones aplicables.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.

**Artículo 33.-** En la Asamblea General se suspenderá a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:

1. Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz.

Página 136 de 175





**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II LEGISLATURA

2. Su derecho a ser consideradas para el quórum de asamblea.
3. Su derecho a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia.

Para que proceda dicha suspensión de derechos, la persona administradora únicamente tendrá que entregar a la Procuraduría el padrón de personas condóminas morosas tres días hábiles antes de la asamblea.

Para efectos de esta Ley son personas morosas quienes incurran en los siguientes casos:

- I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto.

La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble, en términos de los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del Artículo 28 de esta Ley, y los artículos 945, 946 y 947 del Código Civil vigente.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN**

Página **137** de **175**



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 34.-** Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.

**Artículo 35-** Para desempeñar el cargo de persona administradora:

I.- En el caso de la persona administradora condómina, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de persona condómina, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la garantía prendaria o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir y acreditar el curso de capacitación o actualización de

Página 138 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

personas administradoras que imparte la Procuraduría de manera gratuita y del que entregará constancia en 15 días hábiles.

El nombramiento de administración, ya sea condominal o profesional quedará asentado en el libro de actas, podrá ser protocolizado ante Notario Público y se deberá presentar para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a la Asamblea General que acordó su designación, y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.

El nombramiento de la persona administradora lo otorga la asamblea general de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

El acta de Asamblea General donde se plasme el nombramiento de la persona administradora condómina o profesional deberá contener el acuerdo que establece su remuneración.

**Artículo 36.** En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, la primera persona administradora será designada por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de las personas condóminas a convocar a Asamblea General para destituir y designar otra persona administradora en términos de la presente Ley y su Reglamento.

**Artículo 37.-** La persona administradora condómina o profesional será electa por un año, de conformidad con el artículo 32, fracción II de esta Ley, y cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.

Página 139 de 175

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

I. La persona administradora condómina podrá ser reelecta por tres periodos consecutivos más, y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

II. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente:

a). Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, este podrá decidir su rescisión anticipada.

b). La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la garantía prendaria o fianza correspondiente.

c). En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la garantía prendaria o fianza correspondiente.

e) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la procuraduría que deberá cancelar el certificado de administración profesional.

**Artículo 38.-** Corresponderá a la persona administradora:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea de personas condóminas, debidamente autorizado por la Procuraduría;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de personas condóminas respectivas a las asambleas de personas administradoras;

IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por las personas condóminas;

V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para sus servicios e instalaciones, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

VII.- Realizar las obras necesarias de conformidad al Artículo 26 de esta Ley, fracciones I, II y IV;

VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en los que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX.- Recaudar de las personas condóminas o poseedoras lo que a cada una corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos,



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos,

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento Interno;

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar mensualmente a cada persona condómina un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

b) Monto de las aportaciones y cuotas pendientes.

c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y

d) Relación detallada de las cuotas por pagar a las proveedoras de bienes y/o servicios del condominio.

La persona condómina tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del Artículo 32.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

La persona administradora tendrá a disposición de las personas condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las cuotas pagadas y de las personas morosas y montos de su adeudo, reservando por seguridad los datos personales de las personas condóminas o poseedoras, que sólo podrá conocer el Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.

XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno, de conformidad con las siguientes disposiciones:

Es obligación de la persona administradora convocar a una Asamblea General por lo menos con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo.

En caso de que la persona administradora no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia seguirá en sus funciones y convocará a una Asamblea General para nombrar una nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de que la persona administradora concluyera su encargo.

Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se lograra su instalación legal o no se nombrara nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a asamblea general prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona administradora, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad jurídica de la persona administradora sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva persona administradora.

En cualquier caso, si después de 10 meses no se resolviera el nombramiento la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para decidir lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.

XIV.- Representar a las personas condóminas o poseedoras para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General o a su Reglamento Interno;

XV.- Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de las personas condóminas o poseedoras, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVI.- En relación con los bienes comunes del condominio, la persona administradora tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

XVII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XVIII.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, personas en general y quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno;

XIX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan para su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del Condominio, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;

XX.- La persona administradora del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando aquella se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;

XXI.- Fomentar entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del Condominio;

XXII.- Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley

XXIII.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias,

Página 145 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

extraordinarias y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la persona condómina, poseedora, Notario Público o alguna otra autoridad competente, en términos de lo previsto en el artículo 22 de la presente ley;

Dicha constancia será emitida por la persona administradora en un término que no exceda de cinco días hábiles a partir del día siguiente en que haya recibido la solicitud.

XXIV.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general, para mantener la paz y tranquilidad entre las mismas;

XXV.- Tener la documentación necesaria en todo momento, para facilitarla en caso de que la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o cualquier persona condómina o autoridad la soliciten;

XXVI.- Registrarse ante la Procuraduría como persona administradora.

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en este artículo, podrá proceder la revocación del mandato de la persona administradora a petición del diez por ciento de las personas condóminas, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.

**Artículo 39.-** Cuando la Asamblea General designe una nueva administración, la saliente deberá entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles,



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, así como todo lo relacionado con procedimientos administrativos y judiciales, lo cual sólo podrá posponerse por resolución judicial.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan. Transcurridos los siete días naturales la administración entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

La Procuraduría a petición de parte, podrá solicitar la documentación de referencia, debiendo entregarse en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

**Artículo 40.-** De conformidad con el artículo 29 de esta Ley, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común de un conjunto condominal, la asamblea general de personas condóminas de todo el conjunto o bien su asamblea general de personas administradoras, elegirá un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

I.- Una persona Presidenta, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 43;

II.- Una persona Secretaria, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Una persona Tesorera, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con la persona administradora de llevar



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

**CAPITULO III**

**DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 41.-** Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco personas condóminas, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellas una persona presidenta y de una a cuatro vocales sucesivamente, mismas que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% personas condóminas tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

**Artículo 42.-** El nombramiento de las personas integrantes del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos de sus integrantes por un período consecutivo.

**Artículo 43.-** El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que la persona administradora cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para la cual la persona administradora deberá permitirle el acceso;

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- III.- Supervisar que la persona administradora cumpla con sus funciones;
- IV.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley;
- V.- En su caso, supervisar y dar seguimiento para que las obras a que se refiere el artículo 26 fracciones I, II y IV, se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;
- VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir la o las personas administradoras ante la Asamblea General, señalando omisiones, errores o irregularidades de la administración;
- VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte de la persona administradora deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente.
- IX.- Coadyuvar con la persona administradora en hacer observaciones a las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X.- Convocar a Asamblea General en términos del artículo 31 fracción III inciso b) de la presente Ley, cuando a requerimiento por escrito, la persona administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; asimismo, convocar a



II LEGISLATURA

Asamblea General para nombrar a la persona administradora en los casos previstos en el artículo 38 fracción XIII párrafos tercero y subsiguientes de esta Ley;

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;

XII.- Cubrir las funciones de la persona administradora en los casos previstos en el sexto párrafo de la fracción XIII del Artículo 38 de la presente Ley;

XIII.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellas y subsidiaria en relación con la o las personas administradoras de los daños y perjuicios ocasionados a las personas condóminas por las omisiones, errores o irregularidades de la o las personas administradoras que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, la Procuraduría o la autoridad competente.

XIV.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia, deberán asistir y aprobar los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría, en un término de 30 días naturales después de su elección.

XV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

**Artículo 44.-** Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por las personas presidentas de los Comités de Vigilancia de los



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

condominios que integran dicho conjunto, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley.

Dicho Comité de Vigilancia contará con las funciones y obligaciones que establece el artículo 43 de esta Ley, en el ámbito de la administración y bienes comunes del Conjunto Condominal.

La asamblea general de personas condóminas del conjunto condominal o este Comité de Vigilancia en reunión plenaria, elegirán una persona coordinadora de entre las personas presidentas de los comités.

**TITULO CUARTO**  
**DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL.**

**CAPITULO I**  
**DEL REGLAMENTO INTERNO**

**Artículo 45.-** La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio.

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 46.-** El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetas las personas condóminas en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VI.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en artículo 28 de esta Ley; asimismo, los casos en que la administración y organización del condominio se desarrollen por secciones, de conformidad con los artículos 29 y 34 de esta Ley.

VII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley;





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

VIII.- Otras obligaciones y requisitos para las personas administradoras y miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

IX.- Causas para la remoción o rescisión del contrato de las personas administradoras y miembros del Comité de Vigilancia;

X.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;

XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la persona administradora o miembro del Comité de Vigilancia;

XII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean personas condóminas, poseedoras o familiares que habiten con ellas;

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;

XIV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como para la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil que por ley se requiera;

XVII.- La tabla de valores e indivisos del condominio, que deberá actualizarse cuando se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva; y

XVIII.- Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva. Si este Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.

XX. La disposición expresa que prohíba cualquier acto de discriminación motivada por las causales contenidas en el artículo 4, apartado C, numeral 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México y 5 de la Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, o cualquier otra que tenga por objeto o resultado la negación, exclusión, distinción, menoscabo, impedimento o restricción de los derechos de las personas, grupos y comunidades.

**CAPITULO II**  
**DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES**

**Artículo 47.-** Cada persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General y, en su caso, las que determine su sección o grupo, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley.

Página 154 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Las cuotas serán destinadas para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados y de las áreas, instalaciones y bienes comunes del condominio;

II.- Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, material, herramienta, maquinaria, equipo, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio.

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para una reparación o gasto urgente e imprevisto, o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para alguna obra o gasto mayor que se determine por la asamblea general, como cambio de bombas, reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.

**Artículo 48.** Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 49.-** Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por la Asamblea General, que determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

**Artículo 50.-** Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que las personas condóminas o poseedoras no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios que no podrán exceder del nueve por ciento anual, de conformidad con el Código Civil vigente; dicho interés legal se aplicará tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda. Los montos de las cuotas y de los intereses por morosidad se fijarán en la Asamblea General, de acuerdo a lo previsto en la fracción V del artículo 32 de esta ley.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores las personas condóminas o poseedoras por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por la persona administradora y está acompañada de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones a cargo de las personas condóminas o poseedoras, constituye el título que lleva aparejada

Página 156 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Está acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, con excepción de las personas condóminas o poseedoras que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedado al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

**Artículo 51.-** Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, la persona vendedora deberá entregar a la persona compradora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por la persona administradora del condominio.

La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligada solidaria del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.

**Artículo 52.-** Las personas condóminas o poseedoras pagarán las contribuciones locales y federales a su cargo, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.

**CAPÍTULO III**  
**DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO**

**Artículo 53.-** Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Cada una de las personas condóminas responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**Artículo 54.-** La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre las personas condóminas y poseedoras o entre éstas y sus personas administradora y/o integrantes del Comité de Vigilancia:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II.- Por la vía del arbitraje;

III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor de las personas condóminas.

**Artículo 55.-** Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten las pruebas que a su interés convengan.

Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

**Artículo 56.-** La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

**Artículo 57.-** El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;

II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar;

III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

**Artículo 58.-** Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral,

Página 159 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.

El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral, designación de la Procuraduría Social como árbitro, selección del tipo de arbitraje: Amigable Composición o Estricto Derecho, determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Las actuaciones del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.

Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.

En principio definirán las partes si éste será en Amigable Composición o en Estricto Derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

**Artículo 59.-** Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.



**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 60.-** Para el caso de Arbitraje en Amigable Composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

**Artículo 61.-** En el convenio que fundamente el Juicio Arbitral de Estricto Derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos de la parte reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

**Artículo 62-** En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 63.-** El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

**Artículo 64.-** En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como sus laudos emitidos en el procedimiento arbitral, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual la parte quejosa deberá acudir.

Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

**TITULO QUINTO**  
**DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS DE INTERÉS**  
**SOCIAL.**

**CAPITULO ÚNICO**

**Artículo 65.-** Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.

Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.

Página 163 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 66.-** Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia, o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:

I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la Secretaría responderá sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública la aplicación de recursos públicos para la operación y el pago de los servicios en las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales y condominios de interés social.

Solicitar su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones mayores que se requieran para el adecuado funcionamiento de las redes, infraestructura y equipo de agua potable, drenaje, alcantarillado e instalaciones de seguridad e iluminación.

III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 76, 77 y 78 de esta Ley. De conformidad con la fracción VII del artículo 16 cualquier persona condómina o poseedora podrá iniciar acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omita su obligación de hacerlo o en casos

Página 164 de 175



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes.

IV. Los intereses moratorios referidos en los artículos 50 y 32 fracción V de esta Ley, se aplicarán en los condominios de interés social atendiendo en todo momento las características socioeconómicas de los mismos.

**Artículo 67.-** La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social.

En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y asesoría jurídica, así como para coadyuvar al funcionamiento de su organización interna, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas por sección o grupo a que se refieren los artículos 34 y 29 fracción II de esta Ley.

De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de Interés Social y a petición de su administración, comité de vigilancia o el 10 % de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal y/o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.

**Artículo 68.-** En las asambleas generales de los condominios de interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.

Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.

En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales, por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 34 y 29 fracción II de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la fracción V del artículo 26 de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.

De conformidad con el párrafo anterior y con lo establecido en el artículo 47 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir iniciar procedimientos para la ejecución de sanciones en términos de los



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

artículos 77, 78 y demás del Título Octavo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.

**Artículo 69.-** En los condominios y unidades habitacionales de interés social con más de 120 viviendas se actuará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- El estado de cuenta que rinde mensualmente la persona administradora, detallado en la fracción XII del Artículo 38 de esta Ley, así como las convocatorias para Asamblea General Ordinaria, se entregarán en el domicilio de las personas condóminas o se colocarán en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

II.- La convocatoria para Asamblea General Extraordinaria que trate asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, se convocará mediante notificación personal a todas las personas condóminas.

**TITULO SEXTO**  
**DE LA CULTURA CONDOMINAL**

**CAPÍTULO ÚNICO**

Página 167 de 175



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**Artículo 70.-** La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley y su Reglamento, entendiendo por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones que permitan el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 71.** La Procuraduría proporcionará a las personas condóminas, administradoras, integrantes de comités de vigilancia y habitantes en general, cursos, talleres y otras acciones de capacitación en materia condominal, vivienda sustentable, respeto y exigibilidad de derechos, igualdad y no discriminación y demás temas relativos a la cultura condominal.

En los condominios de interés social, se podrá coordinar con organismos de vivienda y otras instituciones públicas, así como suscribir convenios para la aplicación de programas y proyectos en favor de estos inmuebles y sus habitantes, para promover la escrituración de sus viviendas y otras acciones de difusión y promoción de la cultura condominal.

**Artículo 72.** La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

## TÍTULO SÉPTIMO

### DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 73.-** Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de

Página 168 de 175





II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, una Asamblea General Extraordinaria que cuente con el 50% más uno del número total de personas condóminas y del valor total del condominio, podrá acordar:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y
- b) La extinción total del régimen.
- c) La demolición y venta de los materiales;

**Artículo 74.-** En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada persona condómina estará obligada a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todas ellas se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Las personas condóminas podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

Las personas condóminas en minoría que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada.



II LEGISLATURA

# LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

## DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de las personas condóminas podrán decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar a la persona condómina por la extinción de sus derechos de copropiedad.

**Artículo 75.-** Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

## TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 76.-** Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.

**Artículo 77.-** La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 17, 19, 21, 25, 26, 35, 38, 39, 43, 50 y 64, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, así como incurrir en actos de discriminación, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de las demás personas condóminas; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

V. Se aplicará multa por el equivalente de cien a cuatrocientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a las personas administradoras que a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo, incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido.

VI.- Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a la persona administradora o a cualquier otra persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificada de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;

VII.- Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 de la presente Ley; y

VIII.- Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas que se ostenten como administradoras sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación.

IX.- De conformidad con el artículo 35 de esta Ley, se aplicará multa de 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas administradoras que transgredan el plazo de quince días hábiles para solicitar su registro; asimismo, se les aplicará una sanción equivalente por no acudir al curso para personas administradoras dentro de los treinta días naturales posteriores a su nombramiento.

Las sanciones anteriores serán aplicables a las personas condóminas, administradoras, habitantes y personas en general. En cualesquiera casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

**Artículo 78.-** Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas:

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;

III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio;

El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.

Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, fracción VIII del artículo 248, y demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.

**Artículo 79.-** Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido en la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En contra de esas resoluciones las personas afectadas podrán, a su elección, interponer el Recurso de Inconformidad previsto en la Ley antes citada o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

**SEGUNDO.** - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**TERCERO.-** La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar a sus disposiciones el respectivo Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.



II LEGISLATURA

**LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**  
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**ATENTAMENTE:**

*Leticia Estrada*

**DIPUTADA LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ**

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles,  
Ciudad de México, en el mes de febrero 2023.