



Dip. Federico Döring Casar

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

El que suscribe, Diputado Federico Döring Casar, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en el Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado A, numeral 1 y Apartado D inciso a); y 30 fracción I inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 fracción LXXIII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI, 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este H. Congreso la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE LOS DERECHOS DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN**; al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el decreto por el que se expide la Constitución Política de la Ciudad de México, se señala que esta busca, entre otros objetivos, *la consolidación del Estado garante de los derechos humanos y de las libertades inalienables de las personas*. En su artículo 3 titulado *De los principios rectores*, en su numeral 1, se establece que la dignidad humana es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos, por lo que se reconoce a toda persona la libertad y la igualdad en derechos. En



Dip. Federico Döring Casar

tanto, en su numeral 2 se enlistan los principios rectores que asume la Ciudad de México entre los que se encuentran: el respeto a los derechos humanos, el diálogo social, la cultura de la paz y la no violencia, el respeto a la propiedad privada, la igualdad sustantiva, la no discriminación y la inclusión.

En el artículo 4, apartado A, de la Constitución Política de la Ciudad se establece que para la protección de los derechos humanos en la Ciudad de México las personas gozan de los derechos humanos y garantías reconocidas en la Constitución federal, en los tratados e instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano es parte, en la propia Constitución de la Ciudad y en las normas generales y locales. Se especifica que los derechos pueden ejercerse a título individual o colectivo, tienen una dimensión social y son de responsabilidad común. En el mismo artículo y apartado citado en el párrafo anterior, se establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos. Asimismo, las autoridades adoptarán medidas para la disponibilidad, accesibilidad, diseño universal, aceptabilidad, adaptabilidad y calidad de los bienes, servicios e infraestructura públicos necesarios para que las personas que habitan en la Ciudad puedan ejercer sus derechos. Finalmente, se establece que las autoridades deberán prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos.

En cuanto hace a los principios rectores de los derechos humanos, en el artículo 4, apartado B, de la Constitución de la Ciudad se señalan la universalidad, interdependencia, indivisibilidad, complementariedad, integralidad, progresividad y no regresividad. También se especifica que los derechos humanos son inalienables, imprescriptibles, irrenunciables, irrevocables y exigibles. En cuanto a los principios referidos a la aplicación e interpretación de los derechos humanos se considera el principio *pro persona*, y respecto a la aplicación transversal de los derechos



Dip. Federico Döring Casar

humanos se señala que las autoridades atenderán las perspectivas de género, la no discriminación, la inclusión, la accesibilidad, el interés superior de niñas, niños y adolescentes, el diseño universal, la interculturalidad, la etaria y la sustentabilidad.

En el apartado C del artículo 4 de la Constitución local, intitulado *Igualdad y no discriminación*, se establece que la Ciudad de México garantiza la igualdad sustantiva entre todas las personas sin distinción por cualquiera de las condiciones de diversidad humana y que las autoridades adoptarán medidas de nivelación, inclusión y acción afirmativa. Además, prohíbe toda forma de discriminación, formal o de facto, que atente contra la dignidad humana o tenga por objeto o resultado la negación, exclusión, distinción, menoscabo, impedimento o restricción de los derechos de las personas, grupos y comunidades, motivada por origen étnico o nacional, apariencia física, color de piel, lengua, género, edad, discapacidades, condición social, situación migratoria, condiciones de salud, embarazo, religión, opiniones, preferencia sexual, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil o cualquier otra. También se considerará discriminación la misoginia, cualquier manifestación de xenofobia, segregación racial, antisemitismo, islamofobia, así como la discriminación racial y otras formas conexas de intolerancia. Incluso La negación de ajustes razonables, proporcionales y objetivos, se considerará discriminación.

En esta tesitura, en la presente iniciativa de ley se proponen una serie de reformas a distintos dispositivos normativos con el objeto hacer respetar y garantizar que todas las personas gocen, sin discriminación alguna, de todos los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones



Dip. Federico Döring Casar

legales aplicables. En concreto, garantizando la igualdad sustantiva y evitando toda forma de discriminación formal y de facto.

Lo anterior, considerando distintos hechos denunciados ante la opinión pública, así como de la opinión emitida por el Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación en la Ciudad de México respecto del Reglamento Interior del condominio Cumbres de Santa Fe, y por la que se concluye que el instrumento normativo es considerado racista que utiliza las técnicas de perfilamiento racial para prohibir al personal doméstico que labora en los domicilios del condominio caminar durante sus horas de trabajo en áreas comunes del condominio, con excepción de otros prestadores de servicios.

Se calificó esta medida como discriminatoria, la cual descansa en la apariencia, la tonalidad de piel y la pertenencia psicoracial del personal doméstico, es decir, la medida se basa sobre un proceso de racialización de las personas contratadas como personal doméstico en los hogares que se ubican en el condominio Cumbres de Santa Fe, personas trabajadoras del hogar, choferes, personas que se dedican a la jardinería, reparación, plomería, entre otras.

Por lo tanto, el Consejo concluye que es una medida que vulnera los derechos humanos a la dignidad y a la no discriminación, al trabajo, a la libertad de desplazamiento y libre desarrollo de la personalidad, en agravio de las personas que prestan sus servicios en el condominio.

Los derechos a la igualdad y a la no discriminación son vinculantes no sólo frente a los órganos del Estado, sino adicionalmente poseen eficacia jurídica en relaciones entre particulares. Es el caso de la administración del condominio Cumbres de Santa Fe.



Dip. Federico Döring Casar

Por ello, considerando la opinión jurídica del Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación en la Ciudad de México en relación con el Reglamento Interior del condominio Cumbres de Santa Fe, y de su exhorto al Congreso de la Ciudad de México para que de acuerdo con los estándares a los derechos humanos y en especial al derecho a la igualdad y no discriminación, se realicen las adecuaciones legales correspondientes a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones legales para que se respeten los derechos de las personas que prestan sus servicios en los distintos condominios de la ciudad.

En la Ciudad de México se estima que más de la mitad de su población habita en un condominio¹, ante este hecho y con el objetivo de regular la convivencia vecinal se expidió la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 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, regula 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, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Se considera que para que la convivencia en un condominio sea sana y todos los residentes gocen de sus derechos sin afectar los de los demás, es necesario un

¹ Cfr. “10 reglas de la Ley de propiedad en condominio de la CDMX que debes conocer”, Mónica Herrera, Inmuebles 24, 5 de noviembre 2021, <https://www.inmuebles24.com/noticias/sabias-que/ley-de-propiedad-en-condominio-de-la-cdmx/#:~:text=En%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico,convivencia%20dentro%20de%20un%20conjunto>, (consultado el 2 de mayo de 2022).



Dip. Federico Döring Casar

cuerpo normativo que regule las relaciones al interior de la comunidad, y considerando que cada condominio tiene sus propias particularidades es necesario que cada uno cuente con un reglamento interno en el que se establezcan lineamientos que considere esas particularidades.²

El reglamento interno es considerado en líneas generales como el conjunto de disposiciones y condiciones internas propias de cada inmueble o de la administración de un condominio en las que se establecen medidas de orden técnico, administrativo, aspectos funcionales, derechos y obligaciones tanto de los condóminos como de los residentes en general. Señala las normas a las que deben sujetarse todos los habitantes u ocupantes del condominio que tiene como finalidad complementar la normatividad del régimen de propiedad en condominio y la ley condominal para mantener un orden y convivencia dentro de la comunidad.³

En la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal se define al reglamento interno como el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de la ley atendiendo a las características particulares de cada condominio. En suma, las disposiciones del reglamento interno de un condominio rigen los derechos y obligaciones de los condóminos.

Es de relevancia el reglamento interno de un condominio que en el artículo 9, fracción IX de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, se

² *Cfr.* Reglamento Interno del Condominio: Convivencia condominal, ComunidadFeliz, 22/4/2019, <https://www.comunidadfeliz.mx/post/reglamento-interno-del-condominio-convivencia-condominal> (consultado el 02 de mayo de 2022)

³ *Idem.*



Dip. Federico Döring Casar

establece que, para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública; y se señala que el reglamento no deberá contravenir las disposiciones de la propia ley local, su reglamento, así como otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Como todo conjunto de normas, el reglamento interno no es rígido y puede ser modificado, por ello, en el artículo 4, fracción VII, de la Ley de Propiedad en Condominio establece que, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública los casos y condiciones en que pueda ser modificado el reglamento interno de un condominio. En tanto, en el artículo 11 de la ley local se señala que 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.

Es por ello que se propone adicionar y modificar el texto de diversos dispositivos normativos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para que los administradores de los condominios, los propios condóminos, los poseedores y ocupantes del condominio, puedan acudir a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México y al Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación en la Ciudad de México, a solicitar una opinión jurídica sobre el Reglamento Interno de sus respectivos condominios, así como de las modificaciones que se pongan a consideración de los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicito a este H. Congreso de la Ciudad de México, se sirva discutir y en su caso aprobar, la presente propuesta para quedar como sigue:



Dip. Federico Döring Casar

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DEL RÉGIMEN PATRIMONIAL Y DEL SERVICIO PÚBLICO, Y DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ÚNICO.- Se reforma la fracción IX del artículo 9; el artículo 53 y su fracción XIV; se adiciona un segundo párrafo al artículo 11, y los artículos 54 bis. y 87 bis., todos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

I. a VIII.- ...

IX. - *El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, respetando y garantizando que los condóminos, poseedores y ocupantes gocen, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables;*

...

Artículo 11.- *Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir*



II LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

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. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.

Los condóminos y el administrador condómino podrán solicitar a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México y al Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación en la Ciudad de México, una opinión jurídica sobre el contenido de cualquier modificación al Reglamento Interno del condominio que se ponga a consideración en Asamblea General Extraordinaria, con la finalidad de determinar si la propuesta cumple con la presente Ley, su Reglamento, el derecho a la igualdad y la no discriminación, así como de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables.

Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, respetando y garantizando que los condóminos, poseedores y ocupantes gocen, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables; refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:



II LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

I. a XIII. ...

XIV: Determinar las medidas y limitaciones para poseer animales de compañía en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes, así como de su uso garantizando siempre el bienestar animal. Si el Reglamento de esta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente.

Los perros de asistencia no serán sujetos de ninguna medida o limitante a las que se refiere el párrafo anterior, por lo que sus propietarios o poseedores podrán hacer uso de las áreas comunes sin restricción.

Artículo 54 bis. Los condóminos, poseedores, ocupantes y el administrador condómino podrán solicitar a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México y al Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación en la Ciudad de México, una opinión sobre el Reglamento Interno del condominio, así como de sus modificaciones, sobre su cumplimiento con esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva Correspondiente y sobre el respeto, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables.

Artículo 87 bis. Los Administradores que incurran en violaciones al derecho a la igualdad y la no discriminación o cualquier abuso de su cargo, o apliquen disposiciones del Reglamento Interno del condominio que violen el derecho a la igualdad y la no discriminación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en la fracción I, del artículo 87 de esta Ley, aumentando un 50%



Dip. Federico Döring Casar

la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes.

Los administradores que incurran en estas faltas no podrán recaudar aportaciones y cuotas, así como realizar gastos de los fondos que disponga.

Por incumplimiento del contenido de este artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Cualquier autoridad que, a la entrada en vigor del presente Decreto, tenga formal conocimiento de la transgresión a los preceptos contenidos en éste, deberá realizar, en el marco de sus atribuciones y en el término de quince días, las actuaciones necesarias para impedir que se sigan violentado los derechos humanos de cualquier persona denunciante.

TERCERO. Se derogan aquellas disposiciones contrarias a contenido del presente decreto.



II LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

Recinto Legislativo de Donceles, sede del Congreso de la Ciudad de México,
a los veintiún días del mes de febrero de dos mil veintitrés.

Federico Döring

DIP. FEDERICO DÖRING CASAR.