



DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

Dip. Isabela Rosales Herrera
Presidenta de la Mesa Directiva
Congreso de la Ciudad de México
I Legislatura
Presente.

La suscrita, **Diputada Leonor Gómez Otegui**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II y 13 fracción LXIV, y 21 de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, a nombre propio, someto a consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 28 Y DEROGA EL ARTÍCULO 58, AMBOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIOS DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, de conformidad con lo siguiente:

I. Planteamiento del problema y exposición de motivos de la presente iniciativa.

En la Ciudad de México es común encontrar en edificios, condominios o unidades habitacionales, lonas que contienen avisos como *“No compre problemas. Antes de comprar o rentar verifique con la administración que el departamento esté libre de adeudos”*, esto se debe a que, desafortunadamente, es una práctica común que la persona dueña de una unidad privativa en propiedad en condominio, ponga la misma en venta o renta sin haber cubierto los adeudos generados por falta de pago de cuotas de mantenimiento, extraordinarias, de administración o fondos de reserva, generando las más de las veces, junto con estos adeudos o créditos, intereses moratorios. Dichos adeudos o créditos se generan a cargo de las unidades de propiedad privativa por lo que, al transferirse la propiedad de la unidad, la nueva propietaria o propietario debe cubrirlos o enfrentar consecuencias como la suspensión de su derecho a voto en las sesiones de la Asamblea General del condominio o la restricción de servicios de gas, energía eléctrica u otros, siempre que estos sean cubiertos con las cuotas ordinarias que pagan las y los condóminos.

Aunque lo anteriormente señalado es práctica común y de observancia general en los condominios de la Ciudad de México, su sustento jurídico se encuentra en el artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, o al menos así debería ser pues al revisar la redacción vigente del artículo señalado nos encontramos con que la misma, si bien no es confusa, está cortada justo en la parte que debería dar claridad a la permanencia de los adeudos o créditos a cargo de la unidad:

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

*Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, **y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán 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.***

2

Como puede observarse de la redacción del artículo transcrito, queda claro que al transmitirse de cualquier forma la propiedad de una unidad privativa, la nueva dueña o dueño adquirirán la misma con la carga de dichos créditos, pero hace falta la porción que explica con claridad suficiente que los créditos generados por las unidades que no hayan sido cubiertos por el condómino previo a la transmisión de la propiedad, se mantendrán a cargo de la unidad, por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la misma con la carga de dichos créditos.

Así pues, la presente iniciativa busca dar claridad a la redacción del artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal en cuanto a los adeudos y créditos generados por las unidades en caso de que se transfiera la propiedad de las mismas.

Adicionalmente, de una revisión de la Ley de Propiedad en Condominios, se encontró que es conveniente derogar el artículo 58 de la Ley, relativo al porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio, pues la totalidad de su redacción está contenida en la parte final del artículo 57, volviendo repetitivo e innecesario el artículo 58, como puede apreciarse a continuación.

*Artículo 57.- 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 autorizada por la Asamblea General. **La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.***

*Artículo 58.- **La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.***

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

Por lo que, en su conjunto, las propuestas de la presente iniciativa relativas a la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, busca hacer más clara y práctica la Ley, resolviendo por un lado un problema de falta de claridad en un artículo toral para la certeza jurídica en la trasmisión de propiedad de las unidades, y por el otro lado, derogar un artículo a todas luces innecesario pues el mismo está duplicado dentro de la Ley.

II. Problemática desde la perspectiva de Género

La presente iniciativa, al buscar dar claridad a la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles, beneficiará por igual a mujeres u hombres que posean unidades privativas en condominio o que deseen adquirir o por alguna razón adquieran o les sea transferida la propiedad de una unidad, convirtiéndose en condóminos.

III. Argumentos que sustentan la presente iniciativa.

Desde su publicación original en la Gaceta Oficial del Distrito Federal,¹ el 27 de enero de 2011, la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el D.F. presenta los vicios de falta de claridad y repetición en los artículos 28 y 58 respectivamente.

La importancia de dar claridad a la redacción del artículo 28 deriva, entre otras razones, de la interrelación que tiene dicho artículo con otros de la misma Ley de Propiedad en Condominios vigente en la Ciudad de México como son el artículo 12, fracción III², relativo a las obligaciones de la persona Notaria pública durante el proceso de escrituración pública de un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, y el artículo 43, fracción XXV,³ relativo a las obligaciones de

¹ Visible en URL: https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4d4114316c59a.pdf [Consultado el 22 de febrero de 2020]

² Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:
Fracciones I. a II. (...)

III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.

³ *Ibidem*, Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:
Fracciones I a XXIV (...)

XXV.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente ley;

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

quien sea la persona que administre un condominio; así como su vinculación con el artículo 2993, fracción X, del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al pago de deudas a acreedores preferentes.⁴

De igual modo, es importante señalar que *en el país existen aproximadamente 12 millones de unidades bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y se estima que 60% de los propietarios cae en morosidad desde un mes hasta cinco años, tiempo en el que desaparece la deuda o el adeudo por prescripción jurisdiccional,*⁵ y que de acuerdo con datos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, solo en la Ciudad de México, más de dos y medio millones de sus ocho millones de habitantes, es decir, una tercera parte, viven en condominio y según cifras de la PROSOC, hay alrededor de 7,200 conjuntos habitacionales con un número mayor a 100 condominios.

De tal manera que si en promedio un 60% de los propietarios cae en morosidad y más de dos millones seiscientas mil personas viven en condominios, estaremos hablando de que más de un millón y medio de familias viven en unidades de propiedad privativa de tienen algún tipo de adeudo o morosidad con la administración de su condominio y que al trasladarse la propiedad, sea por la razón que fuese, se encontrarían sujetas a lo que marca el artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominios del Distrito Federal.

Además debe señalarse que al 2013, al menos 7 de cada 10 unidades habitacionales de la Ciudad de México carecían de organización condominal y sustento jurídico en la administración de la propiedad, por lo que hay opacidad en la cobranza y manejo de las cuotas de administración, pago de servicios generales y mantenimiento.⁶ En 2013, el subprocurador de derechos y obligaciones de propiedad en condominio de inmuebles de la Procuraduría Social (Prosoc) del DF,

⁴ Código Civil para el Distrito Federal

TERCERA PARTE

TITULO TERCERO

De algunos acreedores preferentes sobre determinados bienes

ARTICULO 2993.- Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

Fracciones I a IX (...)

X.- Los créditos a que se refiere el artículo 28 de la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

⁵ Visible en URL: <https://www.razon.com.mx/columnas/buro-condominal-propuesta-inmobiliaria/> [consultado el 20 de febrero de 2020]

⁶ Visible en URL <https://www.elfinanciero.com.mx/archivo/unidades-habitacionales-del-df-en-la-opacidad> <https://www.elfinanciero.com.mx/archivo/unidades-habitacionales-del-df-en-la-opacidad> [consultado el 20 de febrero de 2020]

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

Enrique Ulises Medina, refirió que 6 de cada 10 quejas que se recibían en la PROSOC eran por falta de pago de cuotas vecinales, ordinarias o extraordinarias, y una de cada 10, por malos manejos de los administradores. Siendo que corresponde a los administradores de los condominios emitir las constancias de no adeudo cuando así lo soliciten los condóminos, poseedores, Notarios Públicos o autoridades jurisdiccionales, en los términos del artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominios, y que los adeudos y créditos se generan no a cargo de la o el condómino sino a cargo de la unidad, bien vale la pena realizar la aclaración correspondiente en el referido artículo 28 de la Ley.

Finalmente, la derogación propuesta del artículo 58 obedece tanto al principio de claridad como la evidente repetición que ocurre del contenido del mismo con la parte final del artículo 57 ya que, palabra por palabra, se trata de la misma redacción, tal y como se expuso en el apartado de Planteamiento del Problema y Exposición de Motivos de la presente Iniciativa.

IV. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II y 13 fracción LXIV, y 21 de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, por lo que se encuentra dentro de las facultades de quien la suscribe; se encuentra dentro del marco constitucional tanto a nivel federal como local y, al apostar por la claridad en la norma de una práctica consuetudinaria y legalmente aceptada, el traslado de las deudas y créditos de las unidades de propiedad privativa al nuevo condómino cuando se transfiere la propiedad, no contraviene ningún principio general de Derecho.

V. Denominación del proyecto de decreto

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 28 Y DEROGA EL ARTÍCULO 58, AMBOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIOS DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VI. Ordenamiento a modificar

Como se ha mencionado con anterioridad, la presente iniciativa busca reformar el artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal, así como derogar el artículo 58 del mismo ordenamiento por estar duplicado su contenido con el del artículo que le precede.

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

Por tratarse de una reforma que no cambia en los hechos la manera en la que se transfieren las deudas o créditos de las unidades de propiedad privativa y en vista de que el artículo que se propone derogar se encuentra contenido en el artículo 57, para el régimen transitorio se propone que el decreto de las reformas propuestas a la Ley, sean vigentes al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Para ilustrar de mejor manera los cambios propuestos, se presenta la siguiente tabla comparativa:

Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal Texto vigente	Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal Texto propuesto
<p>Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán 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>Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa se mantendrán, hasta su buen cobro, a título de la unidad de propiedad privativa correspondiente. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán 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>Artículo 57.- Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo,</p>	<p>Artículo 57.- Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo,</p>

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal Texto vigente	Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal Texto propuesto
<p>conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p> <p>Artículo 58.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>	<p>conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p> <p>Artículo 58.- (SE DEROGA)</p>
<p>ARTÍCULO TRANSITORIO</p> <p>ÚNICO: EL PRESENTE DECRETO ENTRARÁ EN VIGOR, AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.</p>	

VII. Texto normativo propuesto

Por lo anteriormente expuesto es que se presenta ante esta soberanía la presente iniciativa con proyecto de Decreto:

DECRETO

PRIMERO. Se reforma el artículo 28 y se deroga el artículo 58, de la Ley de Propiedad en Condominios Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa **se mantendrán, hasta su buen cobro, a título**

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI
Iniciativa por la que se Reforma la Ley de Propiedad en
Condominio para la claridad en los adeudos generados por las
unidades de propiedad privativa

de la unidad de propiedad privativa correspondiente. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán 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.

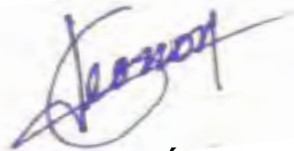
Artículo 29 a 57 (...)

Artículo 58.- **(SE DEROGA)**

ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO: EL PRESENTE DECRETO ENTRARÁ EN VIGOR, AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Atentamente



DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles a los 03 días del mes de marzo de 2020.