



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN PERMANENTE
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El que suscribe Diputado Fernando José Aboitiz Saro, integrante de la Asociación Parlamentaria del Partido Encuentro Social del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta Comisión Permanente la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 40, 43 FRACCIÓN IX, Y 55 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

La Ciudad de México es la segunda entidad federativa con mayor población de todo el país, con una densidad poblacional de 5,967 habitantes por km², siendo las alcaldías de Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón las que más habitantes tienen.

El ser la capital del país la ha convertido en el segundo lugar en densidad poblacional y, con ello, de un gran número de proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía¹, el 66% de los habitantes de la Ciudad de México habitan casas independientes, mientras que el 33.3% lo hace en unidades de vivienda identificadas como departamentos.

Es importante mencionar que la cantidad de personas que viven en departamentos va en aumento debido a los grandes proyectos de vivienda que se han generado por el “boom” inmobiliario en la capital del país, quienes deben sujetarse a diversas disposiciones contenidas tanto en el Código Civil local como en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Esta ley define al condominio como el “Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.”

Una de las condiciones que deben cumplir los condóminos consiste en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias para constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio.

Estas cuotas son definidas como:

- **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

Las cuotas son cobradas por el administrador, sin embargo, en la práctica cuando el desarrollador inmobiliario inicia la venta de las unidades de propiedad privativa, no se nombra al administrador, por lo que es el desarrollador quien cobra las cuotas de mantenimiento y no el administrador, aunado a que nadie paga las cuotas de los departamentos que no han sido vendidos, situación que afecta el monto que debe disponer el fondo de administración y mantenimiento.

Por ello, propongo reformar diversos artículos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con la finalidad de prohibir

¹ <https://inmobiliare.com/en-la-cdmx-66-7-de-las-personas-habitan-en-casas-independientes-el-resto-lo-hace-en-departamentos/>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

expresamente que el desarrollador inmobiliario sea quien cobre las cuotas ordinarias, y que éste pague las cuotas correspondientes a los departamentos que aún no haya vendido.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

El crecimiento demográfico que ha experimentado la Ciudad de México desde hace muchos años ha provocado un cambio de la forma en que vivimos.

En los años 60, la mayoría de las personas vivían y compraban casas, mientras que en la actualidad la mayor parte de las nuevas familias prefieren vivir en departamentos. Esto en virtud de que hay menos espacios para construir casas y los costos son menores.

Es evidente que en ningún lugar del país se realizan tantos proyectos de construcción inmobiliaria como en la Ciudad de México. En materia de vivienda, la Ciudad vive una expansión inmobiliaria desde el año 2000 y continúa hasta el día de hoy.

En más de quince años, el número de viviendas aumentó en 469 mil 913, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), ya que en 2000 se tenían registradas 2 millones 131 mil 410 viviendas y para el 2015 la cifra subió a 2 millones 601 mil 323; lo que significa un incremento de 20%.

Lo anterior se debe a la gran oferta de departamentos en condominio que supone seguridad y comodidad el habitar en ellos.

Vivir en un departamento es muy distinto a vivir en una casa. En los departamentos se comparten espacios comunes con los demás propietarios, espacios que son mantenidos y utilizados por toda la comunidad que habita el edificio.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Asimismo, hay actividades que incluyen a todos los condóminos. Por este motivo, se crearon leyes de copropiedad, cuyo objetivo, pretende normar la de las personas que viven en un mismo edificio.

De acuerdo con el diccionario jurídico, existe copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen proindiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

De acuerdo con lo anterior, la copropiedad inmobiliaria es un régimen de propiedad inmueble en el cual coexisten tanto bienes comunes, como aquellos de cada propietario.

A lo anterior y en el ámbito inmobiliario se le denomina régimen de propiedad en condominio, acto jurídico en el que el propietario o copropietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Ahora bien, para el efecto de preservar la equidad, armonía entre los condóminos, además de llevar los estados financieros, mantenimiento que necesite el condominio, cuotas de cada condómino y la seguridad de sus habitantes, es necesario nombrar un administrador, cuya labor principal es preservar el mantenimiento y la administración del edificio de forma correcta, se encarga de pagar lo inherente a gastos fijos, promueve el pago puntual de las cuotas, crea conciencia en los morosos y busca soluciones a desacuerdos que existan entre los residentes.

A este respecto, el artículo 40, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento.

El administrador designado tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de Condóminos, para elegir nuevo administrador y nombrar a los integrantes de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley, en un plazo no mayor de 30 días naturales.

De la lectura a dicho artículo se desprende claramente que el nombramiento del primer administrador, corresponde a quien constituye el régimen de propiedad en condominio, sin embargo, en la mayoría de las ocasiones no se realiza, y esto conlleva que se realicen cobros por parte del desarrollador de vivienda, para un “supuesto” mantenimiento, el cual es irregular pues en su caso tendría que pagar también las cuotas por el resto de las unidades privativas que aún no haya enajenado.

En efecto, en cuanto se hace entrega de uno, dos o más departamentos, el desarrollador inmobiliario empieza a cobrar al condómino a quien se le ha hecho entrega de su departamento, las cuotas de mantenimiento en el que se incluyen la cuota de reserva.

De acuerdo con el artículo 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el fondo de reserva es el que está destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento, la cual se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa

En tal sentido, el fondo de reserva es el depósito de dinero disponible, el cual, como lo señala la ley, está destinado al pago de las obras de conservación y reparación de un inmueble, dentro de las obligaciones que tienen todos los condóminos.

De acuerdo con el citado artículo, las aportaciones al fondo de reserva constituyen una obligación de los condóminos y equipara su incumplimiento al incumplimiento de la obligación de contribuir con la cuota ordinaria que le corresponda, misma que

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

es exigible ante la autoridad competente, que en el presente caso lo es la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

Es responsabilidad del administrador mantener informados a todos los copropietarios respecto al uso de este dicho fondo, de los montos que se encuentran en la cuenta y cualquier proyecto en que se plantee su utilización.

Sin embargo, resulta que en el caso de los edificios en condominio que son puestos a la venta, los desarrolladores inmobiliarios asumen indebidamente el carácter de administradores y cobran las cuotas de mantenimiento incluyendo el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio.

En efecto, si es un edificio que cuenta con veinte departamentos y de éstos son entregados diez, el desarrollador les cobra a los diez condóminos las cuotas en mención, cuando su obligación es que se nombre de inmediato un administrador y el desarrollador tendría que pagar también las cuotas por el resto de las unidades privativas que aún no haya enajenado.

De tal manera que para evitar el cobro indebido de cuotas por parte del desarrollador inmobiliario, consideramos necesario reformar los artículos 40, 43 y 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para prohibir que los desarrolladores inmobiliarios cobre las cuotas y que ellos paguen las correspondientes por los departamentos que aún no han vendido.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 40, 43 FRACCIÓN IX, Y 55 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone reforman los artículos 40, 43 fracción IX, y 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se reforman los artículos 40, 43 fracción IX, y 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 40. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio. **En tal virtud, el desarrollador inmobiliario se abstendrá de cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias.**

...

...

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I. a VIII. ...

IX. Recaudar de los condóminos o poseedores, **así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado**, lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo **con** 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,



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

X. a XXX. ...

...

Artículo 55.- Cada condómimo y poseedores del condominio, en su caso, **así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado**, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;

El importe de las cuotas a cargo de cada condómimo o poseedores, **así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado**, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

II. ...

III. ...

A efecto de dar claridad a las reformas propuestas, se presenta la siguiente tabla comparativa.

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Artículo 40. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.</p> <p>Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento.</p>	<p>Artículo 40. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio. En tal virtud, el desarrollador inmobiliario se abstendrá de cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias.</p> <p>...</p>

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

<p>El administrador designado tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de Condóminos, para elegir nuevo administrador y nombrar a los integrantes de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley, en un plazo no mayor de 30 días naturales.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p>IX. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno 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. a XXX. ...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p>IX. Recaudar de los condóminos o poseedores, así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado, lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo con 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. a XXX. ...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:</p> <p>I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;</p>	<p>Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:</p> <p>I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;</p>

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

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.	El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no haya enajenado , se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.
II. ...	II. ...
III. ...	III. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

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

Dado en el Pleno de la Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México, en el mes de agosto del dos mil veinte.

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...