



# Congreso de la Ciudad de México

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ**  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA  
PRESENTE

DocuSigned by:

*Presidencia Mesa Directiva, Congreso CDMX – I Legislatura*

Quienes suscribimos, Diputadas y Diputados integrantes de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 29, Apartado D, párrafo primero, inciso a); y 30, Numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; y 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica; y artículos 5, fracción I; 82; y 96, del Reglamento, ambos ordenamientos del Congreso de la Ciudad de México, por medio del presente, sometemos a la consideración de esta Soberanía, la siguiente:

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

Lo anterior, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En México, existen diversos factores respecto a los antecedentes de la planeación, implementación y administración de los programas, políticas y evaluación de vivienda. Dos factores de gran importancia que se han tomado en cuenta en el desarrollo del derecho a la vivienda son los relativos a la evolución sociodemográfica y al orden jurídico, factores estrechamente vinculados.

En el ámbito sociodemográfico son dos los aspectos que generan que la vivienda sea considerada como parte de la agenda nacional del Estado mexicano; el incremento de la población y el proceso de urbanización en el país a partir de los años cuarenta y cincuenta.

Lo anterior es importante, porque antes de este periodo ni la densidad poblacional ni el porcentaje de población urbana se consideró significativo para el análisis de la problemática de suelo y vivienda<sup>(1)</sup>.



# Congreso de la Ciudad de México

En ese sentido, el análisis sociodemográfico se puede separar en tres periodos:

- El de la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana (1950-1970). En este período la población del país prácticamente se duplicó, lo que se tradujo en una presión sobre el suelo para la construcción de vivienda; lo cual se vincula directamente con los movimientos migratorios campo-ciudad, sin soslayar las altas tasas de fecundidad. Es en este contexto que empiezan a aparecer las primeras acciones del Estado mexicano en materia de vivienda, como los programas de arrendamiento, incipiente crédito hipotecario y la formalización de los fraccionamientos populares, al dotarles de infraestructura y servicios;
- El descenso de la tasa de crecimiento de la población, pero no así la de vivienda (1970 – 1980). En este periodo las tasas de crecimiento de la vivienda urbana se dispararon a magnitudes de 5 y casi 4 % respectivamente, mientras que las rurales se quedaron en un rango del 1 %; lo anterior mostró la fuerza de la concentración urbana que vivió México en esa época. Por lo que, en este periodo comienza a adquirir importancia para el Estado mexicano el problema habitacional y demográfico. En ese sentido, por un lado, se empezaron a implementar políticas de control natal que coadyuvaron más tarde a reducir los niveles de hacinamiento en las viviendas. Por otro lado, se incrementó la generación de vivienda tanto formal como informal en un 10.17 % anual, además de efectuarse el proceso de institucionalización de la política habitacional dentro de las prioridades del gobierno federal, y
- El efecto de la estructura por edad de la población en el mantenimiento de la demanda (1990-2000). En este periodo, el 61 % de la población nacional se ubicó en zonas urbanas, esto es, en 364 ciudades que ocupan el 0.04 % del territorio nacional. Ahora bien, si se incluyen en esta definición a las localidades mayores de 2,500 habitantes, entonces la población urbana se incrementó a prácticamente 75 %. Como es de suponer, los conflictos por el suelo y las deficiencias en cuanto a infraestructura y hacinamiento se incrementaron en ese periodo debido a que la tasa de crecimiento de la vivienda urbana se ha mantenido prácticamente estable desde 1980, a pesar de que la de población ha experimentado un descenso dramático<sup>(2)</sup>.

Es importante observar que, durante los años 80 y 90, se produjo una redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial.



## Congreso de la Ciudad de México

Desde entonces, la participación estatal en los programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas.

En ese orden de ideas, respecto a la evolución de la regulación del derecho a la vivienda, se puede observar que la primera contribución proviene de la discusión que el Constituyente de 1917 formuló con relación a las demandas originadas a favor de una legislación de vivienda obrera en el artículo 123, fracción XII, de la Constitución.

En dicho precepto quedó plasmada la primera aproximación inicial a la exigencia política de vivienda:

*“En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad”.*

De esta manera, las primeras modificaciones al artículo 123 incluyeron todo un conjunto de ordenamientos que ampliaban la cobertura del derecho a la vivienda de las personas trabajadoras, de la manera siguiente:

- En 1929 se otorgó al Congreso la facultad exclusiva para legislar en materia de trabajo y áreas conexas, como las de vivienda (artículo 73);
- La Ley del Trabajo de 1931, en su artículo 111, fracción III, reiteró la obligación a los patrones de proporcionar habitación a los trabajadores;
- Se obligó a los patrones del campo no sólo a proporcionar habitaciones salubres, gratuitamente, sino además espacio para la cría de animales de corral (artículo 197, fracción I), y
- Se incorporó que, como pago al servicio doméstico, se incluyera una habitación que sería considerada como parte del salario devengado (artículo 131)<sup>(3)</sup>.



## Congreso de la Ciudad de México

Sin embargo, a pesar de que desde 1917 se estipuló en la Constitución Federal, el derecho a una vivienda obrera no fue sino hasta 1983 que se estableció el derecho a una vivienda digna:

*“Artículo 4. ...*

*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

Como puede observarse, a partir de 1983, con el reconocimiento a rango constitucional del derecho a la vivienda digna, se le otorgó un sentido más amplio a este derecho, al convertirlo en un derecho de todas las personas, dejando de ser un derecho constreñido al ámbito laboral.

Sin embargo, a pesar de este gran avance legislativo, durante el Gobierno de Carlos Salinas de Gortari, se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de vivienda y desarrollo urbano que tuvieron grandes implicaciones para el país.

Se reformaron leyes relacionadas con el uso de suelo de tierras ejidales, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes de este sector o con el sector público, lo que facilitó la incorporación del suelo ejidal al servicio del desarrollo urbano, tierras que, al ser adquiridas a muy bajo costo por grandes empresas, se convirtieron en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que proliferarían en el futuro.

Con la reforma de junio de 2011 a la Constitución Federal, el derecho a la vivienda digna se reconoce como un derecho humano al cual deben acceder todas las personas, derecho que debe ser tomado en cuenta con base en la regulación constitucional y en los tratados internacionales.

En ese sentido, adquiere relevancia el marco normativo internacional, en el cual el derecho a la vivienda es reconocido como un derecho humano consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos, al establecer en el artículo 25, numeral 1:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales*



## Congreso de la Ciudad de México

*necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.*

En ese mismo sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece en el artículo 11, numeral 1, establece que:

*“Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.*

Al respecto, la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, organismo encargado de supervisar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En su numeral 4, ha establecido que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada, sin embargo, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas en el Pacto y la situación que rige en muchas regiones del mundo<sup>(4)</sup>.

Además, enfatiza que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el hecho de tener un lugar para resguardarse o lo considere exclusivamente como una comodidad. Sino que debe considerarse como el derecho a vivir en un lugar con seguridad, paz y dignidad. En ese sentido, de acuerdo con esta Observación, no se debe entender el término de vivienda a secas, sino en un sentido amplio de vivienda adecuada.

La Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000 han establecido en sus observaciones en el párrafo quinto que:

*“El concepto de vivienda adecuada, significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.*



# Congreso de la Ciudad de México

Por ello, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha establecido que el derecho a una vivienda adecuada se debe distinguir con base en 7 ejes rectores a los que debe sujetarse:

**1.- Seguridad jurídica de la tenencia.** La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler, la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

Por consiguiente, los Estados parte deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección.

## **2.- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.**

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía eléctrica, instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje, y a servicios de emergencia.

## **3.- Gastos soportables.**

Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

Los Estados parte deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Además de crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda.

De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.



# Congreso de la Ciudad de México

En las sociedades en que los materiales naturales constituyan las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados parte deberán adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

## **4.- Habitabilidad.**

Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.

Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. Por ello, el Comité exhortó a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda establecidos por la Organización Mundial de la Salud, al considerar a la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos, debido a que, de acuerdo a estos principios, una vivienda que deriva en condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.

## **5.- Asequibilidad.**

La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Es decir, debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguirla.

En ese sentido, debería garantizarse a los grupos desfavorecidos su prioridad en la esfera de acceso a la vivienda, grupos desfavorecidos como: las personas de adultas mayores, la niñez, las personas con discapacidad, las personas enfermas terminales, las personas con VIH positivos, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, entre otros.

De acuerdo con lo anterior, tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados parte, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política.



# Congreso de la Ciudad de México

## **6.- Lugar.**

La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto debe ser así, debido a que en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos impone exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres.

De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

## **7.- Adecuación cultural.**

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos<sup>(5)</sup>.

Por lo anterior, se puede observar que los criterios internacionales considerados por el Comité son congruentes con el principio de interdependencia, pues el vocablo “vivienda adecuada” considera la interrelación que se da entre los derechos humanos, los reconoce como requisitos para su goce y correcto ejercicio y no se limita a la dignidad, sino que enriquece el concepto aportando elementos de seguridad en la tenencia de una vivienda y los gastos soportables.

Respecto a la creación de las primeras instituciones de crédito para vivienda, hay que destacar que su creación está vinculada al avance legislativo en materia de vivienda, como se observó con antelación, la Ley Federal del Trabajo estableció la obligación de los patrones de proporcionar habitación cómoda e higiénica a los trabajadores.

De esta manera, al mandar el derecho de los trabajadores a gozar de una vivienda por parte del patrón, el gobierno tuvo que generar mecanismos para su construcción y adquisición. Debido a lo anterior, entre 1940 y 1970, se desarrollaron diversas acciones



## Congreso de la Ciudad de México

legislativas a partir del impulso modernizador que inició el Estado, con la creación de organismos, políticas y programas en el campo de la vivienda con fondos públicos y contribuciones por parte de los trabajadores urbanos y rurales.

Es así como, en 1963 se constituyó el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, que en el año 2001 se transformó como Sociedad Hipotecaria Federal, para impulsar el desarrollo de mercados y brindar créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda dirigida a la población de ingresos medios y bajos<sup>(6)</sup>.

En ese mismo sentido, en 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con una forma de financiamiento que consiste en reunir las aportaciones patronales del 5% del salario de los trabajadores, a fin de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos. Ese mismo año, se creó el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, como órgano desconcentrado del Instituto para la Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, encargado de otorgar créditos para vivienda. Fondo que de acuerdo a su legislación, tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda<sup>(7)</sup>.

Asimismo, en 1981 se constituye el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares, sectorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Social. Este fideicomiso proporciona únicamente subsidios mediante programas de ahorro y subsidio y atiende primordialmente a la población en situación de pobreza. Veinte años más tarde, se crea la Comisión Nacional de Vivienda, con el objetivo de que las personas ejerzan su derecho a una vivienda, mediante el diseño, coordinación y ejecución de los programas del gobierno<sup>(8)</sup>.

De esta manera, con el subsidio a la vivienda por parte del Estado, así como los créditos y ahorro para la vivienda de los trabajadores, surgieron las llamadas viviendas de interés social, con el objetivo de dar respuesta a la clase trabajadora del país que se acercaba a las zonas urbanas en busca de empleo y de mejores oportunidades.

Cabe destacar que, entre los proyectos de fomento a la vivienda para los trabajadores, que fueron construidos durante los años en que el Estado impulsó la construcción de conjuntos habitacionales para sus trabajadores sobresalen: el proyecto del Centro



## Congreso de la Ciudad de México

Urbano Presidente Miguel Alemán (1947); Conjunto Habitacional, Unidad Independencia (1960); el Conjunto Nonoalco-Tlatelolco (1964); y el Conjunto Habitacional Integración Latinoamericana (1970), entre otros<sup>(9)</sup>.

Sin embargo, es a partir de las reformas en materia de uso de suelo ejidal, durante el periodo del presidente Carlos Salinas, que surgieron diversas empresas que se dedicaron a construir conjuntos habitacionales de carácter social, con las mismas características físicas, ocupando extensiones enormes de tierra, ubicados en la periferia de las zonas urbanas.

De esta manera, empresas como Homex, Casas Geo, Urbi, Hogar, Grupo Ara, Sare, Sadasi, pasaron de construir 10,000 viviendas a 50,000 en tan sólo 5 o 10 años aproximadamente, impactando de manera directa al crecimiento de la mancha urbana de las ciudades centrales y posteriormente, extendiéndose por casi toda la República Mexicana.

Incrementándose, el crecimiento de este tipo de vivienda de interés social en el año 2000 con la presidencia de Vicente Fox Quezada, el cual, con un ritmo anual de financiamiento de 750,000 viviendas, logró un crecimiento de 2,350,000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2,300 viviendas por día, la mayoría en la periferia de las ciudades<sup>(10)</sup>.

De esta manera, en los últimos años los problemas de ese desarrollo aumentaron, sobre todo el crecimiento enorme de la mancha urbana y la carencia de una planeación de esa expansión. En ese sentido, la mayoría de los proyectos de vivienda social todavía carece de un diseño integral.

Sobre esa tesitura, para efectos de esta iniciativa resulta relevante observar cuál es la situación de los conjuntos condominales o habitacionales construidos en esta Ciudad.

En ese sentido, de acuerdo con el Diario Milenio, la Procuraduría Social informó en 2014, que en la Ciudad de México existían 7 mil 234 conjuntos habitacionales, en los cuales habita una cuarta parte de los capitalinos, es decir, poco más de 3 millones y medio de personas; de esa cifra, cerca de un millón viven en condominios deteriorados y en condiciones de riesgo<sup>(11)</sup>.



## Congreso de la Ciudad de México

Para esta Procuraduría, seis de cada 10 unidades habitacionales ya rebasaron su periodo de vida útil y dos de cada diez tiene severo deterioro debido a la falta de mantenimiento.

Además, de acuerdo a este Diario, el Diagnóstico para la Ejecución del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, elaborado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, establece que los principales problemas detectados en los conjuntos habitacionales de la Ciudad, son la apropiación y falta de mantenimiento en zonas comunes, áreas verdes y problemas respecto al pago de cuotas, lo que repercute en su deterioro y posterior abandono, afectando la plusvalía y la de la zona urbana.

Dicho estudio, reconoce que las administraciones en los conjuntos habitacionales son el eje central para el mantenimiento y ejecución de acciones encaminadas a solventar los problemas de deterioro, pero la falta de pago de las personas condóminas se origina por los bajos ingresos que perciben los vecinos, el hecho de que algunos no son dueños o que hay viviendas deshabitadas.

En ese sentido, la falta de acciones y el cumplimiento de los administradores han sido factores por los cuales el deterioro ha crecido. También, la morosidad en el pago del mantenimiento de las áreas comunes de la unidad en su conjunto, es un factor importante, esto se puede explicar por la poca información sobre las obligaciones que tienen las personas condóminas y porque hay residentes que solo arrendan la vivienda y no se comprometen a mantenerla en buenas condiciones.

Al respecto, de acuerdo con la Procuraduría Social, de las 7 mil 169 quejas condominales recibidas entre 2013 y 2014, la mitad correspondieron a la morosidad en los pagos. Además, siete de cada diez unidades habitacionales no pagan el mantenimiento de las áreas verdes comunes<sup>(12)</sup>.

De acuerdo con lo anterior, el buen estado y conservación de los condominios depende en mucho de la responsabilidad y puntualidad de las personas condóminas y poseedoras para pagar sus cuotas.

En ese sentido, la morosidad se justifica debido a dos circunstancias: por el desconocimiento de mantenimiento o que no se cuenta con los recursos económicos suficientes para los pagos y, por otro lado, por la desconfianza que existe hacia las



## Congreso de la Ciudad de México

administraciones, ya que han existido casos de fraude y malversación de fondos en algunos conjuntos habitacionales.

De acuerdo con el Diario Milenio, también la Procuraduría Social informó, que poco más de 3 millones 500 mil personas que viven bajo el régimen de condominio en la Ciudad de México están expuestas a administraciones fraudulentas, dado que tres cuartas partes de los encargados de alrededor de 8 mil edificios y unidades habitacionales no se registran ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México. Y de acuerdo, con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles ese registro es obligatorio, ya que no hacerlo es una situación ilegal<sup>(13)</sup>.

De acuerdo con la dependencia del gobierno de la Ciudad, en 2014 serían al menos 6 mil los inmuebles donde gran parte de sus vecinos no saben en qué se invierten sus cuotas mensuales por concepto de mantenimiento. En ese sentido, la ley establece que los administradores y comités de vigilancia duren en el cargo tres años; sin embargo, hay casos de administradores que rebasan incluso los 15 años en el puesto, lo cual deriva en malos manejos del dinero, compras amañadas de materiales para mejoras de los edificios y apropiación de espacios comerciales y colectivos que son comunitarios.

También, la Procuraduría Social informó que hay otros problemas que afectan a quienes viven en grandes unidades habitacionales de la ciudad, tales como: la Unidad Habitacional Vicente Guerrero o Ermita Zaragoza, en la Alcaldía de Iztapalapa; Picos de Infonavit, en la Alcaldía de Iztacalco; o el Rosario, en la Alcaldía de Azcapotzalco, entre otras. Esos problemas, de acuerdo con la Procuraduría, son el incumplimiento del pago de mantenimiento, el ruido y la falta de cajones de estacionamiento.

Problemas, que en un conjunto habitacional se pueden suscitar de diversas formas, como por ejemplo fiestas a altas horas de la noche que incomodan y molestan a los demás; quien empieza a taladrar o a martillar la pared rompiendo la tranquilidad nocturna, o quienes tienen perros o gatos en su departamento y cuando los pasean no levantan las heces; personas que se estacionan en un cajón de estacionamiento que no es el suyo, entre otros.

Sin embargo, para la dependencia del gobierno de la ciudad, este no es un problema únicamente de vivienda de interés social, también es un problema que se presenta entre las personas que habitan las grandes torres o conjuntos en colonias de más alto nivel económico como la Condesa, Santa Fe o Bosque de las Lomas.



## Congreso de la Ciudad de México

Además de lo anterior, la falta de estacionamiento provoca en diversas ocasiones la obstrucción de vías públicas por falta de planeación, como en el conjunto habitacional Torres de Quiroga, en Gustavo A. Madero, donde por la falta de cajones de estacionamiento, los vecinos aparcan sus vehículos en las calles aledañas al condominio e incluso en vías primarias, debido a que la desarrolladora no diseñó un estacionamiento<sup>(14)</sup>.

Otra problemática que presentan los condominios de acuerdo a la Procuraduría Social, es la invasión de las áreas comunes. Debido a que, en algunas unidades habitacionales hay apropiación de jardines, los estacionamientos se convierten en bodegas o se cercan con jaulas, se adjudican para uso exclusivo andadores y pasillos o se construyen ampliaciones de la propiedad exclusiva. Esto es debido a la falta de conocimiento y porque la ley vigente no protege el bien común al no hacer suficientemente explícitas las prohibiciones y sanciones por su incumplimiento.

En ese sentido, estos problemas, tienen como resultado enojos, riñas, acusaciones y quejas ante la Procuraduría por parte de personas vecinas.

La Procuraduría, también ha informado que un problema al cual se enfrenta con frecuencia es la apatía por parte de las personas condóminas para participar en las asambleas e involucrarse en los temas de la organización y funcionamiento del conjunto habitacional y/o condominio. La cual, se genera por diversas causas, entre otras, las largas jornadas laborales y los complejos desplazamientos en la urbe, lo que provoca que las personas tengan poco tiempo para participar en las asambleas, otro factor que influye es la desfavorable experiencia con administraciones que incurrieron en mal manejo de recursos, falta de transparencia en el gasto de las cuotas, permanencia de las administraciones más allá del tiempo legal o uso político de los cargos de representación condominal.

Por otro lado, también existen problemas sociales de carácter transversal dentro de los condominios, como en los que predominan los grupos de edad de jóvenes y adultos mayores. Al respecto, la Procuraduría Social enfatizó en 2014, la importancia de promover la cultura de la paz en la resolución de conflictos, a fin de evitar relaciones vecinales fracturadas.

Lo anterior es parte de la problemática de los condominios y unidades habitacionales en la Ciudad de México, en ese sentido, la Ciudad cuenta con un marco normativo, que tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento,



# Congreso de la Ciudad de México

administración y extinción del régimen de propiedad en condominio y regular las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración.

Así, como establecer las bases para resolver las controversias, conciliar y arbitrar mediante la Procuraduría Social de la Ciudad de México o en lo que compete a otras autoridades judiciales o administrativas. De esta manera, se puede observar que es fundamental que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de esta Ciudad, que regula lo relativo a los condominios, se aplique de manera urgente, para que en el corto plazo se contribuya a aminorar las problemáticas que presenta la propiedad en condominio y se promueva una cultura condominal distinta.

Por lo anteriormente expuesto, propongo reformar diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en condominio en los siguientes aspectos:

**1.- Incorporando el lenguaje incluyente.** De acuerdo con la Guía del Lenguaje Incluyente de la Comisión Nacional de Derechos Humanos, se refiere a toda expresión verbal o escrita que utiliza preferiblemente vocabulario neutro, o que hace explícito el femenino y el masculino. Asimismo, evita generalizaciones del masculino (masculino genérico), para situaciones o actividades donde aparecen mujeres y hombres. Con este lenguaje se busca eliminar todo tipo de expresiones y palabras que denigran o discriminan a las personas; que reproducen estereotipos de género; minimizan y frivolan la violencia contra las mujeres.

Utilizar lenguaje incluyente y no sexista no va eliminar inmediatamente la desigualdad entre mujeres y hombres. No acabará con la discriminación o la exclusión, pero es una herramienta para que las mujeres y los grupos de población tradicional e históricamente excluidos sean nombrados y sean visibles.

En ese sentido, dependiendo de la idea, del contexto, de la naturaleza y objetivo del texto escrito o del mensaje verbal, se puede recurrir a diversos medios para visibilizar a las mujeres. Decir “personas, población, humanidad, ciudadanía” es una forma más neutral. En otras ocasiones será pertinente y hasta necesario mencionar a ambos sexos para enfatizar que las mujeres están presentes.

En materia de armonización legislativa y el proceso legislativo en sí mismo, hay esfuerzos importantes para que los instrumentos internacionales y las leyes nacionales, particularmente las referentes a derechos humanos (aunque no de manera exclusiva),



# Congreso de la Ciudad de México

contengan lenguaje incluyente y no sexista. Por ello, diversos organismos internacionales, particularmente la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, el Fondo de las Naciones Unidas para la Ciencia y la Cultura, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia, hacen énfasis entre los Estados sobre la importancia de legislar con perspectiva de género; lo que necesariamente obliga a usar lenguaje incluyente y no sexista<sup>(15)</sup>.

**2.-** Actualización de las denominaciones de las dependencias encargadas de la aplicación de la Ley, así como la eliminación de preceptos repetitivos y utilización de un lenguaje sencillo.

Estas modificaciones, no son tarea menor, sino lo contrario es de suma importancia que las personas sujetas a la aplicación de esta ley, tengan claridad respecto de la competencia de las autoridades encargadas de su aplicación, es decir, tenga certeza de las instancias a las que pueden recurrir al encontrarse en cualquier situación prescrita en la Ley.

En ese sentido, también con la eliminación de preceptos que se repiten a lo largo del texto legal, y la incorporación de un lenguaje sencillo, se permite una mayor comprensión lo que facilita su consulta y permite que el texto sea comprendido y por consiguiente se aplique en mayor grado.

Lo anterior, es de relevancia, ya que, desde la óptica lingüística, si un lector no puede acceder al contenido semántico de un texto, es decir, al significado que pretende transmitir, dicho escrito no es comunicativo y pierde así la calidad de texto propiamente. Al respecto, países con democracias consolidadas han entendido y asumido como tarea primordial un giro lingüístico en sus políticas públicas y en los textos legales, para mejorar la confianza de los ciudadanos en sus instituciones<sup>(16)</sup>.

Este giro lingüístico, es la adopción de un lenguaje claro, entendiendo como “lenguaje claro” el cual está redactado de forma sencilla y comprensible. En ese sentido, se debe concebir como una puerta de entrada a la democracia: todos deben tener acceso a los textos redactados por las autoridades, y este acceso no es un solo un acto físico de estar disponibles en un lugar, sino que significa el acceso a la comunicación con alguien<sup>(17)</sup>.

Por tanto, esto pasa necesariamente por los textos legales, porque esos textos deben estar escritos en lenguaje claro, dado el derecho a comprenderlos de la ciudadanía,



# Congreso de la Ciudad de México

porque esta debe gozar de ese derecho. De este modo, un documento legal o mensaje en lenguaje sencillo y claro, privilegia un léxico, sintaxis y contenidos apropiados al entendimiento del lector, con un diseño que permite ubicar de manera inmediata lo importante, y se entiende con una lectura<sup>(18)</sup>.

En ese sentido, en México se han realizado esfuerzos por hacer lineamientos para el uso de un lenguaje más sencillo, muestra de ello lo es el Manual para el Uso de un lenguaje de Ciudadanía e incluyente del Instituto Nacional Electoral, en el cual se establece que en diversas ocasiones hay tecnicismos en el lenguaje jurídico que no se pueden evitar, pero se debe privilegiar el uso del lenguaje sencillo para decir con mayor claridad aquello que puede ser incomprensible para el grueso de la población, por ello se debe buscar fortalecer el uso de un lenguaje coloquial accesible a todas las personas<sup>(19)</sup>.

**3.- Incorporar la figura del Condominio familiar:** Debido a la necesidad de crear espacios habitables independientes en un inmueble familiar, a consecuencia de la carencia económica, las personas que forman parte de ese núcleo familiar, realizan construcciones horizontales o verticales según sea el caso, ya sea de forma ordenada o desordenada, sin ningún tipo de regulación respecto a los espacios que se construyen. Lo anterior, tiene como consecuencia diversos problemas a los que se enfrentan las siguientes generaciones cuando desean individualizar o enajenar el patrimonio otorgado por sus familiares.

Por ello, el gobierno de la Ciudad, para facilitar la regulación de este tipo de construcciones, creó la figura jurídica del condominio familiar, instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones familiares, cumpliendo con determinados requisitos, para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, así como la individualización de las unidades privativas resultantes de predios propiedad de particulares, que carezcan de permisos y licencias, mediante facilidades administrativas y subsidios fiscales.

Lo anterior, para que, con base en esta figura jurídica, todas las personas integrantes de una familia que se encuentren sujetos a este tipo de propiedad de condominio familiar, sean sujetas de los derechos y obligaciones que se regulan en la Ley de Propiedad en Condominio, para que en la medida de lo posible, tengan condiciones de vida habitables y armónicas.

**4.- Implementar mecanismos de cordialidad para la convivencia condominal:** Actualmente, la Ciudad cuenta con un marco normativo, que tiene por objeto regular la



# Congreso de la Ciudad de México

constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio y regular las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración.

Sin embargo, existen diversos aspectos que gozan de ambigüedad en la ley actual, entre otros, hacer explícitas las prohibiciones respecto a las áreas comunes, así como las sanciones por su incumplimiento, privilegiando el dialogo y la resolución no violenta de conflictos entre las personas; lo que contribuirá a tomar conciencia respecto a la importancia del respeto de las áreas que corresponden al uso y goce de todas las personas condóminas.

Para ello, es necesario establecer mecanismos cordiales para resolver las controversias, ya sea utilizando la figura de la conciliación o el arbitraje, mediante la Procuraduría Social de la Ciudad de México o en lo que compete a otras autoridades judiciales o administrativas, siempre privilegiando el equilibrio entre las partes, eliminando los tratos diferenciados.

De esta manera, se puede observar que es fundamental que se coadyuve en el ámbito legislativo a promover una cultura condominal distinta, y se resignifique la figura del régimen de propiedad en condominio, a partir de la idea de un lugar común que, en la medida de lo posible, sea un lugar que cumpla con los ejes rectores de una vivienda adecuada, tales como: la habitabilidad, la seguridad jurídica, los gastos soportables, el acceso a los servicios, entre otros.

De esta manera, se dotará de sentido a la legislación, otorgando certidumbre jurídica a las partes, con el conocimiento pleno de los derechos y obligaciones específicas para cada una, así como la obligación del Estado en cuanto a ser garante de su cumplimiento.

Es por lo anteriormente expuesto que sometemos a la consideración de esta Soberanía, el presente:

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

**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 de la Ciudad de México, para quedar como sigue:



# Congreso de la Ciudad de México

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

### TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público, interés social y observancia general en la Ciudad de México y tiene por objeto:

- I. Regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración, convivencia vecinal y la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;
- II. Regular las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración, y
- III. Establecer las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras mediante la conciliación, mediación o el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades administrativas y judiciales.

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

- I. Alcaldía: Órgano Político Administrativo de Gobierno en cada demarcación territorial de la Ciudad de México;
- II. Áreas y Bienes de Uso Común: aquellas que pertenecen en forma proindiviso a las personas condóminas o poseedoras a título de propietaria y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio;
- III. Áreas y Bienes de Uso Exclusivo: aquellas que corresponden a un derecho de uso exclusivo asignado a una persona condómina en su escritura individual;
- IV. Asamblea General: instancia máxima de organización del condominio en la toma de decisiones donde se expresan, discuten, acuerdan y resuelven asuntos de



## Congreso de la Ciudad de México

interés común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio. Sus acuerdos serán de carácter obligatorio y deberán estar apegados a Derecho;

- V.** Asamblea General del Consejo de Administradores: órgano del Conjunto Condominal que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para resolver asuntos de interés común a los condominios que lo integran y que no sean de la competencia exclusiva de la administración del condominio en cuestión, salvo que la Asamblea General del Conjunto Condominal decida atraerlo, porque afecta la tranquilidad y el orden del condominio;
- VI.** Ciudad: Ciudad de México;
- VII.** Código Civil: Código Civil aplicable en la Ciudad de México;
- VIII.** Comités: formados por personas condóminas o poseedoras de unidades de propiedad privativa del condominio que realizan tareas de difusión y participación solidaria y comunitaria voluntaria, en acciones preventivas en temas de seguridad, protección civil, medio ambiente, educación, deporte, violencia familiar, mediación comunitaria y, en general, en la promoción de la cultura condominal;
- IX.** Comité de Administración: órgano de administración del condominio;
- X.** Comité de Vigilancia: órgano de control integrado por personas condóminas y/o poseedoras a título de propietarias electas en la Asamblea General, cuyo cometido es, entre otros, vigilar, evaluar, supervisar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la persona administradora, así como coordinar la ejecución de los acuerdos y decisiones aprobados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio;
- XI.** Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características previstas en el artículo 951 del Código Civil;
- XII.** Condominio Familiar: Inmueble con construcciones preexistentes cuya propiedad o copropiedad pertenece en su totalidad a personas con parentesco consanguíneo hasta el tercer grado, a quienes les corresponde una unidad de propiedad



## Congreso de la Ciudad de México

privativa exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;

- XIII.** Condominio Subdividido: régimen de condominio subdividido a solicitud de las personas condóminas y a criterio de la Procuraduría de acuerdo con sus características físicas, sólo para efectos de procurar su mejor administración;
- XIV.** Conjunto Condominal: agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, para efectos exclusivamente organizativos;
- XV.** Consejo de Personas Administradoras: órgano coordinador del condominio subdividido y/o del Conjunto Condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y acuerdan los asuntos de interés general;
- XVI.** Cuota del Fondo de Reserva: cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinaria y obras necesarias para la conservación y mantenimiento del condominio;
- XVII.** Cuota Extraordinaria: cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para pagar gastos imprevistos o para realizar obras específicas urgentes, en beneficio del condominio;
- XVIII.** Cuota Ordinaria: cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para pagar los servicios de mantenimiento y administración destinados para el buen funcionamiento y operación de las instalaciones generales, equipos y áreas comunes del condominio;
- XIX.** Escritura Constitutiva: instrumento público, mediante el cual se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio.
- XX.** Extinción Voluntaria: desaparición del Régimen de Propiedad en Condominio por voluntad de las personas propietarias;
- XXI.** Indiviso: derecho de copropiedad de las personas condóminas sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción con relación al valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual;



## Congreso de la Ciudad de México

- XXII.** Ley: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México;
- XXIII.** Mayoría Simple: el 50% más uno del total de votos, según sea el caso;
- XXIV.** Persona Administradora Condómina: persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa del condominio, que sea nombrada como tal por la Asamblea General;
- XXV.** Persona Administradora Profesional: persona física o moral certificada por la Procuraduría como administradora profesional de condominios, que sea nombrada como tal por la Asamblea General;
- XXVI.** 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;
- XXVII.** Persona Morosa: persona condómina o poseedora que no ha cumplido con la obligación de pagar dos cuotas ordinarias, una extraordinaria o una correspondiente al fondo de reserva, en el plazo establecido por la Asamblea General;
- XXVIII.** Persona Poseedora: persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa y que no tiene la calidad de persona condómina;
- XXIX.** Persona Poseedora a Título de Propietaria: persona que tienen el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, su posesión no deriva de una tenencia temporal y la titularidad de la propiedad no corresponde a otra persona, puede ser la heredera aparente, por la disolución conyugal, la que va a prescribir, tiene un contrato privado traslativo de dominio y pueden ejercer el derecho mientras se regulariza su estado, y tiene derecho a votar en todas las Asambleas del condominio;
- XXX.** Procuraduría: Procuraduría Social de la Ciudad de México;
- XXXI.** Procuraduría Ambiental: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México;



## Congreso de la Ciudad de México

- XXXII.** Reglamento: Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México;
- XXXIII.** Reglamento Interno: instrumento normativo 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 esta Ley, sin contravenirla, de acuerdo con las características de cada condominio;
- XXXIV.** Reuniones Virtuales: son las reuniones que pueden efectuar vía remota las Asambleas de personas condóminas, el Consejo de Personas Administradoras, los Comités, cualquier otro órgano colegiado que se cree para la organización y funcionamiento del condominio, y las que se efectúen entre las propias personas condóminas para asuntos de interés propio y común del condominio, mediante la utilización de medios tecnológicos de comunicación, con la utilización de plataformas, aplicaciones y cualquier otro dispositivo como computadoras, tabletas o equipos electrónicos, que permitan las videoconferencias con audio y video.
- Las mencionadas reuniones serán opcionales en todos los casos.
- En el reglamento interior del condominio se establecerá el sistema de autenticación de la identidad de las personas participantes o de su representante, procurando la utilización de sistemas biométricos, de firma electrónica, o de cualquier sistema tecnológico de verificación de identidad, y el registro de la sesión mediante grabación cuando se considere necesario;
- XXXV.** Sanción: pena convenida, medida de apremio o trabajo comunitario impuesta a la persona condómina, poseedora a título de propietaria, poseedora o habitante que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables;
- XXXVI.** Sesiones del Consejo de Personas Administradoras: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o Conjunto Condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias;



# Congreso de la Ciudad de México

- XXXVII.** Trabajo Comunitario: trabajo personal no remunerado en beneficio del entorno vecinal o de la comunidad en general, que se realiza en cumplimiento de una sanción, como mecanismo de reparación;
- XXXVIII.** UMA: Unidad de Medida y Actualización vigente en la Ciudad de México, y
- XXXIX.** Unidad de Propiedad Privativa: departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como lugar o lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual las personas condóminas tienen un derecho de propiedad y de uso exclusivo, establecido en la Escritura Constitutiva e Individual;

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

**Artículo 3.-** La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico que la o las personas propietarias de un inmueble deciden formalizar ante persona Notaria Pública para su mejor aprovechamiento. En dicha modalidad 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 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

La persona Notaria Pública ante quien se otorgue la Escritura Constitutiva de Propiedad en Condominio notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, por medio de una copia simple del instrumento notarial 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. La persona Notaria Pública tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.



# Congreso de la Ciudad de México

Constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona titular de la Notaría Pública deberá remitir una copia simple a la Procuraduría, con objeto de que se proceda a su registro.

**Artículo 4.-** Los derechos y obligaciones de las personas condóminas, así como los contratos de compraventa de unidades privativas, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, el Código Civil y demás leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen y por el Reglamento Interno del condominio de que se trate.

Para los efectos del presente artículo, respecto a la interpretación o cumplimiento de los términos del contrato de compraventa de bienes inmuebles, las partes deberán someterse a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, por lo que carecerá de toda validez la renuncia de las partes contratantes a la misma.

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

**I.** Atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical: se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad sobre áreas y bienes comunes;
- b) Condominio horizontal: se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde la persona condómina tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietaria de la edificación establecida en él o los mismos, 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 de áreas de desplante: se constituye sobre áreas de terreno comunes, delimitadas conforme a la normativa en la materia, y
- d) Condominio mixto: se constituye por condominios verticales y horizontales.

**II.** Atendiendo a su uso:



## Congreso de la Ciudad de México

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

**Artículo 6.-** Los condominios sociales pueden ser de los siguientes tipos:

- I. Los condominios destinados a la vivienda de interés social o popular, clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia;
- II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus personas condóminas sean reconocidos como de interés social o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto se expidan, y
- III. Aquellos sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley.

**Artículo 7.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio cada persona titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietaria, en los términos previstos en el Código Civil.

Por tal razón, podrá venderla, darla en arrendamiento, hipotecarla, gravarla y celebrar, respecto de su unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes y el Reglamento interno.

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.



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 8.-** El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas, en proyecto, así como en inmuebles contruidos con anterioridad. Para tal efecto, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Que el inmueble cumpla con las características señaladas en el artículo 3° de esta Ley;
- II. Que el número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120 por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un condominio o unidad urbana habitacional; o de 10 unidades, tratándose de Condominios Familiares;
- III. Se obtengan previamente de la Alcaldía, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, el registro de Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” o registro de obra ejecutada;
- IV. Se obtengan previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y el dictamen de impacto urbano correspondiente;
- V. Se obtenga previamente de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la autorización de impacto ambiental correspondiente;
- VI. El constituyente original del condominio, en caso de enajenación, responderán para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, así como por el saneamiento en caso de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones;
- VII. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el constituyente original del condominio será responsable por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición y reconstrucción reitutiva a satisfacción de las nuevas personas propietarias del área afectada de la construcción de que se trate;
- VIII. En caso de modificaciones con cambios en el potencial de construcción autorizado, conforme a los Programas y los demás instrumentos de Desarrollo Urbano, se deberá obtener la autorización correspondiente;
- IX. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones en cuanto al número de unidades de propiedad privativas, ampliación, reducción o destino de áreas y bienes



# Congreso de la Ciudad de México

de uso común, la Asamblea General, a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante persona Notaria Pública en un término no mayor de seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que la persona propietaria debe dar a la Alcaldía sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad y de conformidad con el artículo 11 de esta Ley.

En ningún caso podrá la persona constituyente original 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, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.

Los requisitos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V de este artículo serán aplicables a las construcciones nuevas o en proyecto, no así a los Condominios Familiares.

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

- I. Manifestación de voluntad de la persona propietaria o copropietarias del inmueble para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio;
- II. Relación del último título de propiedad del inmueble o lote de terreno urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV de la Ley del Notariado para la Ciudad o disposición legal equivalente;
- III. Que la persona Notaria Pública tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, lo siguiente:
  - a) Las licencias de construcción que en su caso procedan;
  - b) Registro de Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” o, en su caso, el Registro de Obra Ejecutada, para las obras regularizadas que no cuenten con el Registro de Manifestación otorgado por la autoridad competente;



## Congreso de la Ciudad de México

- c) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- d) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente;
- e) Los planos constructivos arquitectónicos del inmueble, para constatar que el Régimen de Propiedad en Condominio se constituye en una distribución territorial armónica que favorezca la buena administración del condominio;
- f) Copia de la póliza de fianza que la persona propietaria del inmueble deberá entregar a la Alcaldía, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto y, en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondientes.

El monto de la fianza será determinado por la persona titular de la Dirección General de la Alcaldía que cuente con facultad para registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita una persona valuatora certificada por la autoridad competente, mismo que deberá versar tanto sobre la edificación como el terreno donde pretenda construirse.

Queda exceptuado del otorgamiento de la póliza de fianza a que se refiere el inciso que antecede, quienes hayan obtenido la acreditación como condominio familiar.

En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza incrementará en un cincuenta por ciento con respecto a la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. La conclusión de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación; cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o, en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivos, y



## Congreso de la Ciudad de México

- g)** El dictamen de una persona Directora Responsable de Obra y su ratificación a la firma de la Escritura del condominio que confirme la coincidencia del terreno y de sus construcciones e instalaciones con la licencia, manifestación de construcción o registro de obra ejecutada, así como con los planos autorizados y/o exhibidos, con las descripción general del condominio, de las unidades privativas, de los bienes y áreas de uso común, especificaciones de la construcción, en su caso, con la tabla de valores e indivisos, la conformidad del mismo con la zonificación y con el uso de suelo que reporte el certificado único de zonificación de uso del suelo que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En caso de Condominio Familiar, el dictamen a que hace referencia el párrafo anterior, sólo deberá coincidir con los planos exhibidos con las descripciones generales del condominio, de las unidades privativas, de los bienes y áreas de uso común, especificaciones de la construcción y, en su caso, con la tabla de valores e indivisos que para este efecto apruebe la autoridad correspondiente;

- IV.** Descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y cantidad concreta de espacios para estacionamiento o bodegas de uso exclusivo o privativo, si los hubiera, que lo componen, más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- V.** Establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI.** Valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- VII.** Uso y características generales del condominio de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;
- VIII.** Descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes, colindancias y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguna o algunas de las personas condóminas, especificando tal circunstancia en el Reglamento Interno.



## Congreso de la Ciudad de México

Estacionamientos, bodegas o cualquiera otra área susceptible de asignación de derecho de uso exclusivo se harán constar en número específico de unidades de las que conste el proyecto.

Está prohibido asignar derechos de uso exclusivo en las áreas comunes en las que se encuentren asentados equipos, servicios o instalaciones generales del condominio.

- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la Escritura Constitutiva del Régimen y el Reglamento Interno;
- X. La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro con compañía legalmente autorizada para ello, aplicable en caso de terremoto, inundación, explosión, incendio o cualquier otro siniestro y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;
- XI. El Reglamento Interno del Condominio o, en su caso, del Conjunto Condominal, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;
- XII. Designación de la primera persona administradora de conformidad con el artículo 37 de la presente Ley, y
- XIII. Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por persona Notaria Pública, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas, así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, cisternas y las demás con las que cuente el inmueble.

**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



# Congreso de la Ciudad de México

presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En el caso de las escrituras constitutivas de los condominios, estas deberán quedar depositadas en Copia Certificada ante la Procuraduría.

**Artículo 11.-** Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva 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 requerirá un mínimo de votos que representen el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, la Asamblea General tendrá la obligación de protocolizarla ante persona Notaria Pública y de notificar a la Procuraduría en un término no mayor a seis meses.

**Artículo 12.-** En toda escritura pública que contenga el primer contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, la persona Notaria Pública 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 Propiedad y de Comercio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México o disposición legal equivalente;
- II. Hacer constar la entrega a la persona interesada de una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio;
- III. Leer a las personas interesadas 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, y
- IV. Notificar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que le asignen o actualicen el Folio Real, así como dar de alta la unidad privativa o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que se le proporcione y actualice su número de cuenta y valor catastral.



# Congreso de la Ciudad de México

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio y el Archivo General de Notarías, a petición de la persona Administradora del Comité de Vigilancia o del diez por ciento de las personas condóminas, tendrán obligación de facilitar copia simple de la inscripción de cada uno de los folios en el registro mencionado, así como copia certificada de la Escritura Constitutiva del condominio, con el fin de facilitar la administración del condominio o actualizar el padrón de las unidades de propiedad privativa y personas condóminas que lo integran. En su caso, la Autoridad Catastral de la Ciudad deberá proporcionar a los órganos y personas mencionadas el número de cuenta catastral de cada unidad de propiedad privativa integrante del condominio para los fines antes mencionados.

**Artículo 13.-** La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberá asistir la mayoría simple de las personas condóminas y para que sean válidas sus resoluciones éstas deberán representar el 75% del valor total del condominio.

La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y notificarse a la Procuraduría.

Tratándose de condominio familiar, se requerirá de la aprobación del cien por ciento de los condóminos para la extinción del régimen de Propiedad en Condominio.

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

### **CAPÍTULO I DE LA PERSONA CONDÓMINA Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA**

**Artículo 14.-** Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo de la persona condómina o poseedora a título de propietaria, 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 estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, bodegas 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.



# Congreso de la Ciudad de México

**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.

Las áreas comunes de acceso particular a una persona condómina, deberán quedar asentadas en la Escritura Constitutiva como un derecho de uso exclusivo sobre el área común.

## CAPÍTULO II DE LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

**Artículo 16.-** Cada persona condómina, poseedora y, en general, las personas ocupantes del condominio tienen el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes 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, en caso contrario se aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pudieran incurrir.

Si existiera alguna afectación a las áreas verdes, la o las personas administradoras, condóminas o poseedoras, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental.

Son derechos exclusivos de las personas condóminas:

- I. Participar con voz y voto en cualquier Asamblea General y, de manera exclusiva, en las que traten asuntos sobre la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, modifiquen sus áreas o bienes comunes, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno y las demás que 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, y



## Congreso de la Ciudad de México

- III. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de persona administradora condómina o persona integrante del Comité de Vigilancia y, en su caso, con la misma retribución, responsabilidades y requisitos que la persona administradora profesional.

Son derechos que comparten las personas condóminas y poseedora a título de propietaria:

- I. Vivir en paz y en armonía en su condominio y/o unidad habitacional;
- II. Ser respetada por las demás personas condóminas, poseedoras, habitantes y visitantes sobre su unidad de propiedad privativa;
- III. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias. El voto no podrá suspenderse en las Asambleas que traten asuntos relativos a la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, modifiquen sus áreas o bienes comunes, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno y las demás que estipule esta ley;
- IV. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de las demás personas;
- V. Solicitar mensualmente a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; en los términos de la fracción XII del artículo 43 de esta Ley;
- VI. Acudir ante la Procuraduría u otras autoridades, para solicitar su intervención respecto a posibles violaciones a la presente Ley, su Reglamento, Reglamento Interno del condominio, por parte de cualquier persona que infrinja las disposiciones legales al interior del condominio;
- VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o Conjunto Condomial, en casos urgentes o que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o cuando la administración omita su obligación de hacerlo;



## Congreso de la Ciudad de México

- VIII.** A poseer mascotas, en cuyo caso, las personas condóminas o poseedoras, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección a los Animales de la Ciudad de México, y
- IX.** Formar parte de los comités, previa autorización de la Asamblea, entre los cuales de forma enunciativa más no limitativa se encuentran los siguientes: mediación, medio ambiente, educación y cultura, seguridad, prevención de riesgos y protección civil, violencia familiar y activación física y deporte.

### **Artículo 17.-** Son obligaciones de las personas condóminas y poseedoras:

- I.** Contratar póliza de seguro con compañía legalmente autorizada para ello, que ampare su unidad privativa contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros;
- II.** Respetar la imagen arquitectónica, distribución y estructura de su unidad privativa, por lo que está prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales o que afecten el diseño original del edificio;
- III.** Usar su unidad de propiedad exclusiva de manera ordenada y tranquila, conforme a su naturaleza y destino, por lo que está prohibido hacerla servir a otros objetos distintos a los contenidos expresamente en su escritura constitutiva;
- IV.** Notificar a la persona Administradora, por escrito, qué persona se hará cargo del cumplimiento de las obligaciones derivadas del régimen de condominio, cuando la unidad privativa esté ocupada por personas poseedoras derivadas o cesionarias del uso;
- V.** Pagar las cuotas de mantenimiento y administración ordinarias, extraordinarias y las correspondientes al Fondo de Reserva, para el mantenimiento y conservación de las instalaciones generales, equipos, áreas comunes y pago de los servicios no individualizados, para el buen funcionamiento del condominio;
- VI.** Respetar y cumplir los acuerdos de la Asamblea General, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva, el Código Civil, esta Ley y su Reglamento;



## Congreso de la Ciudad de México

- VII.** Asistir personalmente a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias del condominio o por conducto de sus representantes, los cuales deberán acreditar fehacientemente la propiedad de la unidad de propiedad privativa;
- VIII.** La persona que se postule para ser administradora condómina deberá exhibir, para ser elegible, la constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento, ordinarias, extraordinarias y las correspondientes al Fondo de Reserva a la fecha de celebración de la Asamblea; haciéndose extensivo este requisito a las personas condóminas integrantes del Comité de Vigilancia, con independencia del tipo de Administración de que se trate;
- IX.** Respetar las recomendaciones de las autoridades cuando exista contingencia sanitaria, sismo, inundación, erupción volcánica, incendio, fugas de gas, entre otros casos fortuitos y/o de fuerza mayor;
- X.** Respetar la integridad y cuidar el bienestar de las mascotas que introduzcan al condominio;
- XI.** Entregar la constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias y las correspondientes al Fondo de Reserva al celebrar contrato de traslación de dominio de alguna unidad privativa;
- XII.** Recibir los citatorios de la Procuraduría y acudir a las audiencias constitucionales de los procedimientos;
- XIII.** Participar e informarse mediante los talleres de cultura condominal impartidos por la Procuraduría, y
- XIV.** Respetar y cumplir las jornadas de trabajo comunitario que imponga la Procuraduría por infracciones a esta Ley.

**Artículo 18.-** Cada persona condómina, poseedoras y, en general, las personas habitantes del condominio usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán utilizarla en contravención a su destino y uso de suelo autorizados, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su Escritura Constitutiva.



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 19.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio, 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, tendrá los derechos y obligaciones que no están reservados a las personas condóminas, en términos del artículo 16 de esta Ley.

La persona condómina o cualquiera otra cesionaria del uso de la unidad privativa convendrán, entre sí, quién debe cumplir determinadas obligaciones ante las demás personas condóminas y en qué caso la persona usuaria tendrá la representación de la persona condómina en las asambleas que se celebren. En todo momento la persona usuaria será solidaria de las obligaciones de la propietaria.

Ambas personas quedan obligadas a efectuar las notificaciones correspondientes a la persona Administradora mediante documento firmado, dentro de los quince días naturales siguientes a la firma del contrato correspondiente.

**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.

En caso de controversia derivada de la interpretación de este artículo, las partes podrán solicitar 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. Destinar la unidad de propiedad privativa a usos y fines distintos a los establecidos en la Escritura Constitutiva, de acuerdo con lo establecido 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 instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso



## Congreso de la Ciudad de México

común, incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de las personas condóminas o poseedoras; así como abrir claros, puertas o ventanas, realizar instalaciones o colocar accesorios no previstos en el proyecto original, 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 de personas condóminas acordará los horarios que mejor convengan para realizar obras;
- V.** Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores de su unidad de propiedad privativa desentonando con el condominio o que modifiquen el proyecto original.

En caso de haberse aprobado las obras por la Asamblea General, podrán ejecutarse siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en la presente Ley;

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

La inobservancia a lo dispuesto por 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 por 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 o en cualquier otra área de uso 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;



## Congreso de la Ciudad de México

**VIII.** Utilizar los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos a los establecidos u ocupar lugares de estacionamiento diversos a los que le pertenecen o le hayan asignado;

**IX.** En la Constitución Política de la Ciudad de México, todos los animales tienen derechos, las conductas de los mismos que provoquen inconformidad o daños en el condominio son responsabilidad de sus personas poseedoras.

Poseer animales que, por su número, tamaño, naturaleza o características 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 realizadas por los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección a los Animales de la Ciudad de México.

Para el caso de las fracciones I a la IX de este artículo, se aplicará de manera supletoria lo dispuesto por la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y demás disposiciones 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, características generales y específicas que constan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y

**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, desampoderamiento o despojo.

La persona condómina que reiteradamente incumpla con sus obligaciones o afecte de manera sistemática la convivencia, el orden y el respeto de la comunidad condominal, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandada para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, de conformidad con el acuerdo de la Asamblea General de personas Condóminas en la que asista la mayoría simple y la votación represente el 75% del indiviso del condominio, para el ejercicio de la acción conducente.



# Congreso de la Ciudad de México

Para el caso de lo dispuesto en las fracciones X y XI de este artículo, la persona administradora, el Comité de Vigilancia o cualquier persona condómina podrá actuar de conformidad con el Código Penal para el Distrito Federal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.

Quien infrinja las disposiciones contenidas en este artículo será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o reestablecer los servicios de que se trate y estará obligada 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, las que se deriven del Reglamento Interno y de los acuerdos de la Asamblea General; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pudiera incurrir.

La Procuraduría y la Procuraduría Ambiental, a petición de parte, podrán intervenir en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

**Artículo 22.-** La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorias para las personas condóminas colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por una de ellas, en cuyo caso, ésta última está obligada a cubrir la reparación de los daños.

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.

Será obligatoria la realización de un Dictamen de Seguridad Estructural en caso de reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

La persona condómina que cause algún daño en diversa unidad de propiedad privativa, está obligada a realizar las reparaciones correspondientes para resarcir a la persona condómina afectada, quien deberá brindar las facilidades de acceso a su unidad de propiedad privativa para que sean reparados los daños causados.



# Congreso de la Ciudad de México

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

**Artículo 23.-** Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas, 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 y los demás de uso general, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;
- II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información destinados a la administración, alojamiento de las personas porteras y vigilantes, así como 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, así como las demás que estipule la Escritura Constitutiva;
- IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como cualquier bien proveniente de la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública, y
- 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.

Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la persona administradora, a través del Comité de Vigilancia, Asamblea General, Asamblea General de Personas Administradoras o la Asamblea respectiva que se realice un inventario completo y



# Congreso de la Ciudad de México

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, aunque 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 las personas condóminas, poseedoras o terceras y, en ningún caso, podrán enajenarse a un 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.

Las áreas comunes donde se encuentren ubicadas instalaciones generales, equipos y servicios del condominio, no son susceptibles de asignación de derechos exclusivos o venta a las personas condóminas como unidad de propiedad privativa; cualquier convenio en ese sentido se encuentra prohibido y estará sujeto a nulidad absoluta.

Las personas condóminas podrán aprovechar las áreas y bienes comunes de acuerdo a su uso y destino sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir su posesión y aprovechamiento al resto de personas copropietarias.

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

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

**Artículo 25.-** En los condominios verticales, horizontales y mixtos, 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.



# Congreso de la Ciudad de México

Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, las personas condóminas 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 del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a las demás personas condóminas del inmueble.

En el caso que las personas condóminas o poseedoras y cualquier persona infrinjan o hagan caso omiso a los artículos de éste capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona administradora deberá solicitar la 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 podrá hacer la queja o denuncia correspondiente.

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

De conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, y demás leyes y reglamentos aplicables, las autoridades emitirán la resolución administrativa procedente.

**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, se efectuarán por la persona Administradora, previa manifestación de construcción conducente, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con los acuerdos establecidos en la Asamblea General, para el caso, el Comité de Vigilancia destinará recursos con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto a las personas condóminas en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso



## Congreso de la Ciudad de México

efectuar obras no previstas, la persona Administradora convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento Interno, resuelva lo conducente.

Las obras urgentes para la atención de emergencias, que pongan en riesgo la operación y funcionamiento del condominio se llevarán a cabo por la persona Administradora, previa aprobación del Comité de Vigilancia, con cargo al fondo común las personas que representen éste y quedarán obligadas a justificar dichas acciones en la siguiente Asamblea General, en la que exhibirán el acta circunstanciada que para tales efectos se redacte;

- II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la presente Ley;
- III. La persona propietaria o propietarias del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Para el caso de vicios o defectos en la construcción se observará lo siguiente:

- a) Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, la persona propietaria o propietarias originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.

Si la persona enajenante fuere una persona moral, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su



## Congreso de la Ciudad de México

respectivo patrimonio representado por la persona albacea correspondiente o, en su caso, la persona heredera, y

- b) Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción III, inciso f) de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;
- IV.** Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;
- V.** En caso de falta de la persona administradora, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas 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;
- VI.** 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 con lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;
- VII.** Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de esta Ley, y
- VIII.** 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



# Congreso de la Ciudad de México

acuerdo con lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. La persona 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.

**Artículo 27.-** La Procuraduría, los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales de interés social o popular, obras de mantenimiento, servicios, reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, protección sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de las personas condóminas o poseedoras. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de las personas condóminas y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Para lo anterior, bastará con la petición de una persona condómina o poseedora, sin que ello impida que la misma Asamblea General, por conducto de la persona Administradora, contrate servicios profesionales para estos fines.

**Artículo 28.-** Los adeudos generados por el incumplimiento de pago de las personas propietarias de las unidades de propiedad privativa, derivados de las obligaciones que la Asamblea General haya acordado por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, penas convencionales o intereses moratorios y demás cuotas que la Asamblea General determine, deberán exigirse por la persona Administradora al transmitirse la unidad de propiedad privativa a la nueva persona propietaria, quien adquiere con ella, la carga de dichos adeudos no pagados.

## TÍTULO TERCERO DE LAS ASAMBLEAS Y TIPOS DE ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

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

**Artículo 29.-** Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.



## Congreso de la Ciudad de México

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.

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

Las Asambleas Generales, por su tipo, podrán ser:

- I. Ordinarias: Se celebrarán trimestralmente teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo, y
- II. Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que puedan deparar daños, perjuicios, suspensión de los servicios o afectación grave del tejido social en el condominio y cuando se trate de los siguientes asuntos:
  - a) Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;
  - b) Extinción voluntaria del Régimen;
  - c) Realizar obras de mantenimiento, rehabilitación o reconstrucción, y
  - d) Acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

**Artículo 30.-** Podrán celebrarse otro tipo de Asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General y se regirán conforme lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno del condominio, entre las cuales se mencionan de manera enunciativa, más no limitativa, las siguientes:

- I. Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominal o en razón de haber adoptado una organización de condominio subdividido por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común;



## Congreso de la Ciudad de México

- 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 relacionados con las áreas comunes que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;
- III. Las Asambleas Generales de personas condóminas del Conjunto Condominal, serán opcionales a las Asambleas de personas administradoras;
- IV. En los condominios de uso comercial, de servicios, industrial o mixto; la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia acordará el lugar y hora que más convenga a las personas condóminas para la realización de sus asambleas;
- V. 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, y
- VI. Las Asambleas Generales de personas condóminas y de administradoras podrán celebrarse de manera presencial o a través de medios remotos utilizando las tecnologías de la Información y la comunicación.

### **Artículo 31.-** Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Todas las personas condóminas tienen la obligación de asistir a las Asambleas y acatar los acuerdos que de ellas emanen. El desacato de esta disposición traerá aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 87 de la presente Ley;
- II. Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contará con una persona secretaria cuya función será desempeñada por la persona Administradora o a falta de ésta, por lo que disponga su reglamento interno o por quien nombre la Asamblea General. La persona secretaria y las personas escrutadoras serán designadas por la misma Asamblea;



## Congreso de la Ciudad de México

- III. 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 Reglamento Interior del condominio establezcan una mayoría especial; las personas condóminas y/o poseedoras, presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se asentará en el libro de actas de Asambleas, para ser consideradas como parte del quórum de la misma;
- IV. 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;
- V. La votación será personal y directa. Las personas condóminas que, por causas de fuerza mayor no puedan asistir a las asambleas, podrán facultar a otra persona para que los represente con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos personas condóminas.

Las personas morales propietarias de unidades privativas podrán ser representadas en las Asambleas Generales con el Poder Notarial correspondiente;

- VI. La persona administradora condómina o las personas integrantes del Comité de Administración o del Comité de vigilancia que resulten electas, deberán acreditar previamente a la Asamblea General que están al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, ordinarias, extraordinarias y las correspondientes al Fondo de Reserva, así como no haber sido sancionadas por la Procuraduría, por infringir la presente Ley;
- VII. Cuando una sola persona condómina represente más del cincuenta por ciento de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio, se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restante para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el setenta y cinco por ciento 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 setenta y cinco por ciento de los votos de las personas condóminas asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, la persona condómina



## Congreso de la Ciudad de México

mayoritaria o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia ante la Procuraduría, 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 la persona presidente, secretaria, integrantes del Comité de Vigilancia que asistieren y las personas condóminas que así 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 redactarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta deberá contener lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de las personas condóminas participantes, lista de asistentes, acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles;

Cuando las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias se realicen de manera virtual deberá existir Constancia de las personas asistentes a la misma y de la aprobación de los acuerdos, la cual podrá sustituir la firma física en el libro de actas, y

- IX.** La persona administradora tendrá siempre a la vista de las personas asistentes el libro de actas y publicará, en un término de siete días hábiles en las áreas comunes del condominio, los acuerdos aprobados en la Asamblea General, los cuales también podrán ser publicados por medios electrónicos y surtirán efecto legal; asimismo, la Asamblea podrá autorizar otros medios de publicación que así convengan a los intereses de las personas condóminas.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante persona Notaria Pública y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y
- b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante persona Notaria Pública, y ésta deberá registrarse ante la Procuraduría.



# Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 32.-** Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar la persona que convoca, el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora, orden del día y lugar dentro del condominio donde se celebrará la misma y, a falta de éste, deberá precisarse el lugar en que tendrá verificativo la misma y será firmada por quien convoque.

Cuando se trate de Asamblea virtual, deberá señalarse además el medio o plataforma digital por la cual se celebrará, la clave de acceso y el nombre de la persona que fungirá como anfitrión de la reunión.

En los condominios de uso comercial, servicios, industrial o mixto; la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia acordará el lugar y hora que más convenga a las personas condóminas para la realización de sus asambleas;

- II. Las personas condóminas y poseedoras o sus representantes serán notificadas de forma personal, por los medios electrónicos que tengan registrados en la Administración y/o en su domicilio, mediante la colocación de la convocatoria en lugares visibles del condominio; o bien, depositándola, de ser posible, en el interior de cada unidad de propiedad privativa;
- III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo con lo que establece esta Ley:
  - a) La persona Administradora registrada ante la Procuraduría;
  - b) Las personas integrantes del Comité de Vigilancia;
  - c) Cuando menos el veinte por ciento del total de las personas condóminas que acrediten la convocatoria ante la Procuraduría;
  - d) La Procuraduría, en los siguientes casos:
    1. En los casos donde no exista administración;
    2. Por resolución judicial;



## Congreso de la Ciudad de México

3. Por solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas, cuando exista negativa de la persona administradora o de las integrantes del Comité de Vigilancia para convocar, previo análisis y acuerdo aprobatorio. Las personas morosas e incumplidas, según informe de la administración, no tendrán derecho a convocar;
4. En casos excepcionales donde la paz del condominio se encuentre fuertemente afectada;
- IV. Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del setenta y cinco por ciento 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 la asistencia mínima del veinte por ciento de las personas condóminas.

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 por cualquier medio señalado en esta Ley, con siete días naturales de anticipación a la fecha señalada para su celebración. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de quince 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, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento Interno;
- VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona Administradora, las personas integrantes del Comité de Vigilancia o las personas condóminas, representativas del diez por ciento de los condominios, o a juicio de la Procuraduría, de acuerdo con lo estipulado en la fracción III, inciso c) del presente artículo, podrán solicitar la



## Congreso de la Ciudad de México

presencia de una persona Notaria Pública o de una persona representante de la Procuraduría, y

- VII.** En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 29 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determine esta Ley.

**Artículo 33.-** La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- I.** Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo y demás reglamentos necesarios para el buen funcionamiento o convivencia;
- 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 económica de la persona Administradora profesional o condómina; la cual quedará asentada en el acta de asamblea correspondiente;
- IV.** Precisar las obligaciones, servicios y facultades a cargo de la persona Administradora y personas integrantes del Comité de Vigilancia, que estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto de las personas condóminas o poseedoras, de conformidad con lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;
- V.** Establecer el monto de 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 con las características del condominio;

Sobre dichas cuotas se aplicará por concepto de morosidad, tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda, el interés legal que no podrá exceder del nueve por ciento anual, de conformidad con el Código Civil.



## Congreso de la Ciudad de México

En todo caso podrá establecer las penas convencionales, o intereses moratorios que correspondan por pago extemporáneo. No se podrán establecer ambas sanciones de manera simultánea. En ningún caso podrán capitalizarse los intereses moratorios;

- VI.** Nombrar y remover a las personas del Comité de Vigilancia y a los comités de Medio Ambiente, Educación y Cultura; Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; de Mediación y de violencia familiar, entre otros;
- VII.** Resolver sobre la clase y monto de la garantía o fianza que deba otorgar la persona Administradora Profesional respecto al fiel desempeño de su función, con respecto al manejo de los fondos a su cuidado. El monto de la garantía o fianza no podrá ser inferior al 10% de lo que se recauda mensualmente.

Cuando los recursos del condominio sean manejados en una cuenta mancomunada entre la persona Administradora Profesional con las integrantes del Comité de Vigilancia, ambas partes responderán de manera solidaria ante la Asamblea por el manejo transparente y eficiente de los mismos;

- VIII.** Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta trimestrales que someta la persona Administradora a su consideración; así como el informe anual de actividades que rindan las personas integrantes del 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;
- X.** Instruir a las personas integrantes del Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando la persona Administradora infrinja las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier otra 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;



## Congreso de la Ciudad de México

- 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;
- XV.** Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 55 de la presente Ley;
- XVI.** Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los Comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultural, Seguridad y Protección Civil, del Deporte, violencia familiar, entre otros;
- XVII.** De conformidad con la fracción II de este artículo, hacer del conocimiento de la Procuraduría la revocación de una administración en caso de no haber cumplido con lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley; la Procuraduría iniciará el procedimiento que corresponda a petición de parte;
- 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.** Promover la capacitación de las personas integrantes de los Comités de Vigilancia que corresponda y de Medio Ambiente; Educación y Cultura;



# Congreso de la Ciudad de México

Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; Mediación; Violencia familiar; entre otros, así como el seguimiento de los casos en conflicto para su resolución pacífica, y

- XXI.** Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás 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 demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 34.-** Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a las personas condóminas o poseedoras morosas su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

Además, en la Asamblea General se suspenderán a las personas condóminas morosas los siguientes derechos:

1. Su derecho a ser consideradas para el quórum de asamblea, y
2. 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 casos de morosidad los siguientes:

- I. La falta de pago de dos o más cuotas de mantenimiento y administración, y/o de una o más para el fondo de reserva;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo con los plazos establecidos, y/o



## Congreso de la Ciudad de México

- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos las personas morosas no serán consideradas para establecer el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidas para ser electas como persona Administradora condómina o como integrante del Comité de Vigilancia.

### **CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN, DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LAS PERSONAS ADMINISTRADORAS E INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 35.-** 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 determinen otra forma de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas o áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada podrán organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo den 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.

Las atribuciones de quienes tengan carácter de persona administradora, integrantes del comité de administración, personas del comité de vigilancia de un condominio o de los comités, establecido en los artículos 43, 45 y 49 de esta Ley, serán conforme lo que determina el presente ordenamiento.

Las funciones de las personas integrantes de los Órganos de Representación Ciudadana electos en las unidades habitacionales que se rijan en la Ley en la materia de condominios, serán distintas e independientes, y sujetas a lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México y, en ningún caso, podrá tratarse de las mismas personas citadas en el párrafo anterior, en caso dado, la Procuraduría podrá negarles el registro como persona administradora, o cuando exista esa duplicidad en la representación, a petición de parte, procederá a la cancelación del registro como persona administradora.



# Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 36.-** Para desempeñar el cargo de persona Administradora se requiere:

- I. En el caso de la persona Administradora condómina, acreditar previamente estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y exhibir la constancia de no adeudo como requisito de elegibilidad a la Asamblea General, requisito que deberá mantener desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral presentar para su registro, contrato celebrado con el Comité de Vigilancia, previamente registrado ante la Procuraduría conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría, así como haber acreditado el curso para personas administradoras que imparte la Procuraduría en esta materia.

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 personas administradoras que imparte la Procuraduría y del que entregará constancia en quince días hábiles. La capacitación podrá ser vía presencial o a través de los medios remotos de las tecnologías de la información y la comunicación.

El nombramiento de administración ya sea condominal o profesional quedará asentado en el libro de actas de asamblea, o la protocolización del mismo deberá ser presentada para su registro en la Procuraduría, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su designación, transcurrido dicho plazo, se aplicará una multa equivalente a cien días de UMA.

La Procuraduría emitirá dicho registro y constancia de capacitación y/o actualización dentro de los quince días hábiles una vez cumplido con los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

El nombramiento como persona administradora lo otorga la Asamblea General de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades, siempre y cuando acredite su personalidad con el registro de persona administradora vigente, emitido por la Procuraduría.

El libro de actas donde se plasme el nombramiento de la persona administradora o la protocolización del mismo deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría,



## Congreso de la Ciudad de México

dentro de los treinta días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles.

**Artículo 37.-** La remuneración de la persona Administradora condómina o profesional, establecida por la Asamblea General deberá constar en el acta de asamblea.

**Artículo 38.-** 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.

La persona administradora designada, deberá estar certificada ante la Procuraduría y tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de personas condóminas, para elegir nueva persona administradora y nombrar a las integrantes de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley, en un plazo no mayor de 360 días naturales.

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 39.-** Cuando la Asamblea General elija y decida contratar servicios profesionales para su Administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo, nombrando a las personas integrantes del Comité de Vigilancia para celebrar el contrato correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

La persona Administradora profesional, tendrá un plazo no mayor a quince días naturales, a partir de la celebración de la Asamblea General en la que fue designada, para entregar a las personas integrantes del Comité de Vigilancia la garantía o fianza correspondiente.

**Artículo 40.-** La persona Administradora condómina o profesional será electa por un año, de conformidad con el artículo 33, fracción II de esta Ley, y cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.

La persona Administradora condómina podrá ser reelecta en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.



## Congreso de la Ciudad de México

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, éste convocará a Asamblea General para someter a consideración su rescisión anticipada;
- b) La persona administradora profesional tendrá un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la garantía o fianza correspondiente, así como demostrar que tiene su certificación vigente ante la Procuraduría;
- c) En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la garantía o fianza correspondiente, y
- d) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la Procuraduría, misma que iniciará el procedimiento correspondiente.

**Artículo 41.-** Corresponderá a la persona Administradora:

- I. Llevar un libro de actas de asamblea de personas condóminas, debidamente autorizado por la Procuraduría;
- 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 las personas condóminas respectivos a las Asambleas de las personas Administradoras;
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo momento podrán ser consultados por las personas condóminas que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias, extraordinarias y del fondo de reserva, al momento de solicitarlas;



## Congreso de la Ciudad de México

- 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 los servicios, instalaciones, áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII.** Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;
- VIII.** Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo si ésta designa a otras personas para tal efecto;
- IX.** Recaudar de las personas condóminas o poseedoras, así como de los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no hayan enajenado, lo que a cada una corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y 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;
- X.** Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de los acuerdos de la Asamblea General y 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 de las personas integrantes del Comité de Vigilancia, recabando constancia de su envío, ya sea por medios remotos de tecnologías de la información y comunicación o bien por medio presencial con sus respectivos acuses de las personas condóminas que lo hayan recibido. Dicho informe debe contener lo siguiente:
  - a)** Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;



## Congreso de la Ciudad de México

- b) Monto de las aportaciones y cuotas pendientes. La persona Administradora tendrá a disposición de las personas condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de las personas condóminas, que sólo podrán conocer las personas integrantes del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;
  - c) Saldo de las cuentas bancarias, recursos e inversiones, con mención de intereses generados;
  - d) Relación detallada de las cuentas por pagar a las personas proveedoras de bienes y/o servicios del condominio, y
  - e) Una relación pormenorizada de las personas morosas y los montos de su deuda. 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 33 de esta Ley.
- XIII.** Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno. Es obligación de la persona Administradora convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo y proceder a nombrar a la nueva administración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de esta Ley.

En caso de que la persona Administradora no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, las personas integrantes del Comité de Vigilancia convocarán a una Asamblea General de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de esta Ley, para informar a la misma el desempeño de la persona Administradora y, en su caso, la Asamblea nombrará a la nueva persona Administradora o bien renovará el contrato con ésta.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado o habiéndose convocado esta Asamblea no



## Congreso de la Ciudad de México

se constituyera o no se nombrara nueva persona Administradora, aquella podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores no tuvieran como resultado el nombramiento de la persona Administradora, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. En caso de contingencia mayor, hasta que ésta concluya o las autoridades lo dispongan;

- 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 con lo establecido en la Asamblea General y/o a su Reglamento Interno, estos espacios no podrán estar administrados por una persona distinta a la persona Administradora;
- XV.** Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley el cumplimiento del Reglamento Interno y de la Escritura Constitutiva;
- XVI.** Cumplir, cuidar y exigir con la representación de las personas condóminas, la observancia de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Solicitando, en su caso el, apoyo de la autoridad que corresponda;
- XVII.** En relación con los bienes comunes del condominio, tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente.

En caso de fallecimiento de la persona Administradora o por su ausencia y/o abandono por más de un mes sin previo aviso, las personas integrantes del Comité de Vigilancia deberán convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para llevar a cabo una nueva designación. Asimismo, las personas integrantes del Comité de Vigilancia deberán asumir estas facultades hasta en tanto se designe a la nueva persona Administradora.

Asimismo, las personas integrantes del Comité de Vigilancia deberán asumir estas facultades; hasta en tanto se designe a la nueva persona Administradora; de la misma manera cuando la personalidad de la persona Administradora sea materia de controversia judicial o administrativa, las



## Congreso de la Ciudad de México

personas integrantes del Comité de Vigilancia asumirán las funciones de la persona Administradora, y deberá convocar a una Asamblea General Extraordinaria, en un plazo que no exceda los 90 días naturales;

- XVIII.** Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento;
- XIX.** Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, quienes otorgan la Escritura Constitutiva y habitantes en general, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;
- XX.** Solicitar a la Alcaldía que ordene la verificación administrativa cuando se realicen obras en áreas privativas, asimismo, facilitará el acceso al condominio a las autoridades para realizar la visita de verificación quienes, de ser el caso, aplicarán y ejecutarán las sanciones que de ello deriven;
- XXI.** Impulsar y promover, por lo menos una vez cada seis meses, en coordinación con la Procuraduría, la Procuraduría Ambiental y la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, jornadas de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente, así como jornadas de prevención de riesgos;
- XXII.** Poner a disposición de la Asamblea General el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;
- XXIII.** Fomentar entre las personas condóminas y habitantes del condominio, el conocimiento y cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y Reglamento Interno del condominio;
- XXIV.** Gestionar ante las Alcaldías la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley;
- XXV.** Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo con la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás cuotas que la Asamblea General haya



## Congreso de la Ciudad de México

determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la persona condómina, personas Notarías Públicas, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 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 la persona Administradora haya recibido la solicitud;

- XXVI.** Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre las personas condóminas o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVII.** Tener la documentación actualizada en caso de que le sea requerida por la Asamblea General y/o personas integrantes del Comité de Vigilancia, persona condómina o cualquier autoridad;
- XXVIII.** Registrarse ante la Procuraduría como persona Administradora profesional o condominal, y
- XXIX.** Crear, impulsar y promover la instalación y funcionamiento de los Comités señalados en la fracción VIII del artículo 16 de esta Ley, en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que fue nombrada por la Asamblea correspondiente;

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato de la persona Administradora condómina o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento del total de las personas condóminas.

**Artículo 42.-** 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, libros 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.



## Congreso de la Ciudad de México

De lo establecido en el párrafo anterior se redactará un acta que firmarán quienes en ella intervengan. Transcurrido 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 ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

**Artículo 43.-** De conformidad con el artículo 29 de esta Ley, para la administración de los bienes de uso común de un Conjunto Condominal, la Asamblea General de personas condóminas de todo el condominio o 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 41 de esta Ley;
- 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, acreedores, 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 solidaria con la persona Administradora de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

**Artículo 44.-** Para la elección de las personas integrantes del Comité de Administración de un Conjunto Condominal, se celebrará una sesión de consejo de personas Administradoras, de conformidad con las reglas previstas por el artículo 31 de esta Ley.

### **CAPÍTULO III DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LAS PERSONAS INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 45.-** Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por tres, cinco o siete personas condóminas, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos una persona presidenta y de una a



## Congreso de la Ciudad de México

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 veinte por ciento del número total de las personas condóminas que integran el condominio, tendrá derecho a designar a una de las personas vocales.

**Artículo 46.-** La elección de las personas integrantes del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remuevan de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica.

Podrán reelegirse sólo dos de sus miembros por un periodo consecutivo.

Esta disposición será aplicable a todos los Comités al interior del condominio.

**Artículo 47.-** Las personas integrantes del Comité de Vigilancia tendrán las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que la persona Administradora cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- II. Deberá revisar por lo menos una vez al mes todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual la persona Administradora deberá permitirle el acceso;
- III. Supervisar que la persona Administradora lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 39 de esta Ley. Los contratos que realice el Comité de Vigilancia deberán sujetarse a lo establecido en el artículo 1792 y demás aplicables del Código Civil; en el caso de remoción de la persona Administradora deberá previamente obtener el acuerdo de Asamblea correspondiente;
- V. En su caso, supervisar y dar seguimiento a que las obras a que se refiere el artículo 26, fracciones I y II de esta Ley se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;



## Congreso de la Ciudad de México

- VI.** Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que deben rendir la o las personas Administradoras ante la Asamblea General, señalando sus 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 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 cuando a requerimiento por escrito, la persona Administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos de la fracción III, inciso b) del artículo 32 de la presente Ley;
- XI.** Solicitar la presencia de una persona representante de la Procuraduría o de una persona Notaria Pública 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 párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 41 de la presente Ley;
- XIII.** Las personas integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos en relación con la persona Administradora de los daños y perjuicios ocasionados a las personas condóminas por las omisiones, errores o irregularidades de la persona Administradora que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, Procuraduría o 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 treinta días naturales posteriores a su elección, y



# Congreso de la Ciudad de México

- 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 48.-** Los Conjuntos Condominales organizados por regímenes o condominios subdivididos contarán con un Comité de Vigilancia integrado por las personas presidentas de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho condominio, eligiendo entre ellos una persona Coordinadora.

La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento de las personas integrantes del Comité de Administración en el plazo de cinco días hábiles posteriores a su elección.

La integración del Comité de Vigilancia de los Conjuntos Condominales y la elección de la persona Coordinadora, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 44 de esta Ley, sin que la participación de las personas presidentas de los Comités de Vigilancia cuenten para la instalación del quórum en las asambleas de las personas Administradoras.

**Artículo 49.-** Las personas integrantes del Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal, contará con las mismas funciones que establece el artículo 47 de esta Ley, referidas al ámbito de la administración y las áreas y bienes de uso común del Conjunto Condominal.

## TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

### CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO INTERNO

**Artículo 50.-** La elaboración del Reglamento Interno será obligatorio para quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al Reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberán de asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.



# Congreso de la Ciudad de México

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

**Artículo 51.-** 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, lo siguiente:

- I. 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. Procedimiento para el cobro de las cuotas de mantenimiento, fondos de administración y de reserva;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de mantenimiento, de los fondos de administración y el de reserva;
- IV. Medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Disposiciones necesarias que propicien la sana convivencia, integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando los comités referidos en la fracción IX del artículo 16 de esta Ley y otros que se consideren necesarios;
- VI. 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; previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII. Tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de esta Ley;
- VIII. Tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 35 de esta Ley;



## Congreso de la Ciudad de México

- IX.** Otras obligaciones y requisitos para la persona Administradora y las integrantes del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- X.** Causas para la remoción o rescisión del contrato de la persona Administradora y de las integrantes del Comité de Vigilancia;
- XI.** Bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;
- XII.** Establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal o definitiva de la persona Administradora e integrantes del Comité de Vigilancia;
- XIII.** 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 o adultas mayores, ya sean personas condóminas, poseedoras o familiares que habiten con ellos;
- XIV.** Establecer que, en situaciones de contingencia, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad tienen prioridad para el uso de los servicios;
- XV.** Medidas para poseer animales en las unidades de propiedad privativa y el uso de las áreas comunes por éstos, para asegurar el bienestar de las mascotas y de la comunidad;
- XVI.** Aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;
- XVII.** Determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;
- XVIII.** Bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil; así como, en su caso, la conformación del Comité de Seguridad, Prevención de Riesgos y Protección Civil que por ley se requiera;



## Congreso de la Ciudad de México

- XIX.** Tabla de valores e indivisos del condominio; cuando los mismos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse, y
- XX.** Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva. Si el Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.

**Artículo 52.-** El Reglamento Interno del condominio deberá formar parte del apéndice de la Escritura Constitutiva conforme a lo establecido en la fracción XI del artículo 9 de esta Ley; asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.

### **CAPÍTULO II DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES**

**Artículo 53.-** Cada persona condómina y poseedora, así como los desarrolladores inmobiliarios por lo que respecta a las unidades de propiedad privativa que aún no hayan enajenado, está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto 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, referido a los condominios de interés social.

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. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa;
- II.** Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, material, herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio, y
- III.** Para gastos extraordinarios, los cuales procederán cuando:



## Congreso de la Ciudad de México

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente, urgente o imprevisto, o
  - b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir alguna obra o gasto mayor que se determine por la Asamblea General como cambio de bombas, lavado o reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.
- IV. Para el manejo de sus fondos el condominio está dotado de personalidad jurídica para abrir cuentas bancarias a nombre del condominio, hecho que deberá estar establecido en la escritura constitutiva.

**Artículo 54.-** 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, salvo que la persona condómina acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso, la Asamblea podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo comunitario a favor del condominio. 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.

Los incrementos a las cuotas de mantenimiento serán anuales y no podrán ser mayores al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

En caso de los supuestos que refiere el artículo 82 de esta Ley, la Asamblea General Extraordinaria, aprobará ajustar los montos de las cuotas de mantenimiento para solventar los servicios que se requieran.

**Artículo 55.-** Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no sean utilizados, 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, quien determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 56.-** 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.

**Artículo 57.-** Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que las personas condóminas y poseedoras no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio, causarán intereses moratorios que no podrán exceder del nueve por ciento anual, de conformidad con el Código Civil; dicho interés legal se aplicará tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda. Los montos de las cuotas e intereses por morosidad se fijarán en la Asamblea General de acuerdo con lo previsto en la fracción V del artículo 33 de esta Ley.

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

El incumplimiento del pago de las cuotas, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si se encuentra suscrita por la persona Administradora y la Presidenta del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por persona Notaria Pública 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 a cargo de las personas condóminas o poseedoras para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, cuotas extraordinarias, intereses y demás obligaciones de las personas condóminas. Esta 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 ante la Dirección de Consignaciones Civiles del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México y lo acrediten mediante notificación por escrito a la persona Administradora.

La persona Administradora, en todos los casos, antes de iniciar un procedimiento ante la Procuraduría, deberá acreditar ante ésta haber concluido un procedimiento interno previo de mediación o conciliación, en el cual demuestre haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio.



# Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 58.-** 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, 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 59.-** Las personas condóminas y poseedoras pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, 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 60.-** Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman. 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 las personas propietarias 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 61.-** La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre las personas condóminas, poseedoras o entre éstas, la persona Administradora y las personas integrantes del Comité de Vigilancia, en las siguientes modalidades:

- I. Vía de la mediación, en este caso será sólo para revisión y ratificación del convenio celebrado previamente entre las partes en conflicto;
- II. Vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- III. Vía del arbitraje, y



## Congreso de la Ciudad de México

- IV.** 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 la persona condómina.

**Artículo 62.-** Previo al inicio del procedimiento conciliatorio se requerirá acreditar haber agotado el procedimiento de mediación ante la persona Administradora o Comité correspondiente.

La Procuraduría notificará a las personas requeridas con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga.

La Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

**Artículo 63.-** La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

**Artículo 64.-** El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I. Si la parte reclamante no concurre a la audiencia de conciliación sin causa justificada expuesta en los siguientes tres días hábiles; en este caso, la parte reclamante no podrá volver a interponer una queja por los mismos hechos;
- II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, y
- III. Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la audiencia de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de cincuenta hasta cien veces de UMA.

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



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 65.-** Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación y una vez aceptado por las partes, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las mismas 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 como árbitro, selección del tipo de arbitraje, 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.

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 66.-** 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 considerar los alegatos que presenten las partes.

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

**Artículo 67.-** 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. La Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la sustanciación 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.



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 68.-** 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 hábiles 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;
- 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 quince días hábiles 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;

El convenio celebrado entre las partes con las formalidades que señala esta Ley será válido y exigible en sus términos y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada;

- 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, el procedimiento seguirá su curso 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 persona reclamante.



# Congreso de la Ciudad de México

Los términos serán improrrogables y 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 69.-** 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.

**Artículo 70.-** Los convenios y laudos celebrados, notificados o ratificados ante la Procuraduría, deberán cumplirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que fueron firmados o emitidos.

En este lapso, las partes deberán presentarse ante la Procuraduría para acreditar haber dado debido cumplimiento.

**Artículo 71.-** En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, 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 persona quejosa deberá acudir.

Independientemente de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Procuraduría, a petición de parte, deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

## TÍTULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL, POPULAR Y FAMILIAR.

### CAPÍTULO I DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

**Artículo 72.-** 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.

**Artículo 73.-** Estos condominios podrán, por medio de la minoría representativa establecida en el artículo 32 de la presente Ley, y sin menoscabo de su propiedad:



## Congreso de la Ciudad de México

- I. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite 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 autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de treinta días, de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo;
- II. Solicitar a las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, la aplicación de recursos económicos con fines de mejoras especiales que no puedan subsanar con el pago de sus cuotas de mantenimiento. Podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las unidades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras, reparaciones en áreas y bienes de uso común, así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria, prevención de riesgos y protección civil, así como para prevenir la violencia familiar, en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de las personas condóminas o poseedoras;
- III. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de las personas condóminas y sin contravenir los ordenamientos jurídicos aplicables, solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública implemente para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las Unidades Habitacionales de interés social, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los que correspondan al gasto corriente.

Para ser sujetos de los beneficios establecidos en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en administración condominal ante la Procuraduría como lo dispone la presente Ley, presentando el registro de la persona Administradora correspondiente o, en su caso, iniciar el proceso de regularización ante la Procuraduría para contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 74.-** La Administración Pública de la Ciudad deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social y popular.



## Congreso de la Ciudad de México

La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General en cualquier acto jurídico y en los casos en que el número de las personas condóminas exceda lo establecido en el artículo 8, fracción II de esta Ley, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.

**Artículo 75.-** En las Asambleas condominales, además de la votación económica, también se podrá efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto, cuyo ejercicio será organizado, ejecutado y calificado por las personas integrantes del Comité de Vigilancia, cada persona condómina gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietaria, de igual manera 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, a excepción de las propiedades no habitacionales.

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 las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una.

**Artículo 76.-** La administración de los condominios de interés social o popular en los que el número de unidades de propiedad privativa exceda lo establecido en el artículo 8, fracción II de esta Ley, colocará mensualmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:

- a) El total de ingresos y egresos por rubro;
- b) El monto de las cuotas pendientes de pago;
- c) El saldo contable;
- d) La relación de las unidades privativas registradas por la administración con adeudos pendientes de pago, y
- e) 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.



# Congreso de la Ciudad de México

## CAPITULO II DEL CONDOMINIO FAMILIAR

**Artículo 77.-** Se declara de interés social la constitución del Condominio Familiar, por lo que la administración pública de la Ciudad y las Alcaldías deberán de otorgar las facilidades administrativas necesarias para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, obligándose a publicar los programas necesarios para aligerar las cargas administrativas para la regularización de las construcciones, constitución del condominio y transmisión de las unidades privativas resultantes de los mismos.

Las personas propietarias, copropietarias o personas poseedoras a título de propietarias del inmueble, deberán tramitar ante la autoridad la declaratoria correspondiente y al constituir el Régimen de Propiedad en Condominio ante persona Notaria Pública, deberán acreditar el parentesco consanguíneo que existe entre ellos hasta el tercer grado, con las actas expedidas por el Registro Civil correspondiente de conformidad con el Código Civil.

Las personas habitantes de estas unidades de propiedad privativa deberán ser en su totalidad familiares y cuando menos el setenta por ciento de las unidades deberá ser destinado para uso habitacional.

Una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio deberá transmitirse a los parientes mencionados en el párrafo anterior la propiedad de las unidades en condominio resultantes.

**Artículo 78.-** Para Constituir el Condominio Familiar se requerirá lo siguiente:

- I. Deberán ser inmuebles cuya construcción principal tenga una antigüedad mínima de 30 años;
- II. Se debe solicitar para lo que se encuentre previamente construido;
- III. Los beneficiarios deberán ser familiares hasta el tercer grado;
- IV. No se admitirá la transmisión de la propiedad o de derechos a terceros durante los siguientes 10 años a su constitución y no se podrá llevar a cabo la incorporación si en el predio existen más de 10 unidades privativas, y



# Congreso de la Ciudad de México

**V.** En lo conducente, estarán obligados a cumplir con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ley.

El condominio familiar contará con las siguientes facilidades administrativas:

**I.** No se requerirá presentar ante las autoridades licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos estos los requisitos administrativos y urbanos, y

**II.** Los programas dictados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y demás autoridades de la administración pública y las Alcaldías, en su caso, siempre tendrán como fin aligerar las cargas administrativas para la constitución del condominio familiar y transmisión de las unidades privativas resultantes, por lo que, estos programas deberán de contener también facilidades fiscales y registrales.

## TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 79.-** La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y en los Conjuntos Condominales, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo de la propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios a promover: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y el cumplimiento de obligaciones; la corresponsabilidad y la participación; la solidaridad y la aceptación mutua, el derecho a vivir en paz, en sana convivencia y en un ambiente libre de violencia.

**Artículo 80.-** La Procuraduría proporcionará a las personas condóminas, poseedoras y administradoras y Comités de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de



## Congreso de la Ciudad de México

manera armónica, conformando una cultura de la paz y el bienestar en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

Para lograr lo anterior, la Procuraduría podrá suscribir convenios de colaboración que permitan la aplicación de programas, proyectos, presupuesto en favor de estos inmuebles, teniendo como objetivo:

- a) Fomentar la participación de las personas condóminas, poseedoras y habitantes de los inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio; para hacer valer los derechos y las obligaciones que estipula esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;
- b) Promover la regularización de los inmuebles y unidades privativas, para dotar de certeza jurídica a sus habitantes;
- c) Promover una sana convivencia, a través del fomento a la tolerancia, la aceptación mutua y el respeto entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes;
- d) Concientizar sobre la conservación y el respeto al uso y disfrute de las áreas verdes y comunes del condominio;
- e) Promover la preservación de la integridad física y psicológica de las personas habitantes del condominio, y
- f) Fomentar la igualdad de género, la no discriminación por origen étnico o nacionalidad, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, religión, opiniones, preferencias ideológicas, políticas, sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes.

**Artículo 81.-** Toda persona que sea Administradora o integrante de cualquiera de los Comités al interior del condominio, tendrá la obligación de tomar los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, en un término de treinta días naturales posteriores a su designación.

En el caso de la persona Administradora profesional, deberá acreditar la evaluación para la certificación.



## Congreso de la Ciudad de México

**Artículo 82.-** La Administración Pública de la Ciudad promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios establecidos en la Constitución Política, de la presente Ley, Ley de la Procuraduría Social, Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia y Ley de Protección a los Animales, todas de la Ciudad de México, y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de las comunidades condominales.

La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles y cooperativas orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta. La Procuraduría coadyuvará con la persona administradora designada para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por las personas condóminas y/o poseedoras voluntarias, comprometidas con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre las personas condóminas y poseedoras, tales como:

- I. Comité de Medio Ambiente: Su actividad es atender áreas verdes en azoteas, promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el cuidado de sus mascotas. En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos;
- II. Comité de Educación y Cultura: Su objetivo es difundir información genérica que adopten las personas en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niñas, niños, adolescentes, personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres solteras, atender a las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad en las comunidades condominales;
- III. Comité de Seguridad, Violencia familiar, Prevención de Riesgos y Protección Civil: Su función estará supeditado a los siguientes Programas:



# Congreso de la Ciudad de México

- a) Internos de Protección Civil, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la Alcaldía; donde se dispondrá la capacitación de un grupo de personas voluntarias que coadyuve en la seguridad condominal y a la organización de las personas condóminas ante siniestros tales como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, emergencias sanitarias, violencia familiar, entre otros;
  - b) Planes de la Secretaría de Seguridad Ciudadana para la prevención del delito;
  - c) Protocolos de emergencia y protección sanitaria del Gobierno de la Ciudad para evitar la propagación y contagio de enfermedades, y
  - d) Programas de prevención de violencia familiar que implementan tanto la Secretaría de las Mujeres como la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad;
- IV. Comité del Deporte: A través del cual se promoverá la activación física, recreativa y deportiva en las personas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta las personas adultas mayores e incluyendo a las personas con discapacidad.

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

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 83.-** 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 de treinta y cinco por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrán acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de las personas condóminas y por un mínimo de votos que representen el cincuenta y uno por ciento del valor total del condominio, los siguientes acuerdos:

- a) Reconstrucción de las partes comunes o la venta del inmueble, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;



## Congreso de la Ciudad de México

- b) Extinción total del Régimen, y
- c) Demolición y venta de los materiales.

**Artículo 84.-** En el caso de que la decisión sea 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 del indiviso 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, en su caso, evaluación socioeconómica para determinar su condición de inmueble de interés social o popular y recibir apoyo gubernamental o de otra naturaleza que se estime necesario.

Las personas condóminas minoritarias que se opongan al acuerdo de la asamblea que optó por 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.

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

En caso de ruina, reconstrucción o rehabilitación, la persona Administradora del condominio, las integrantes del Comité de Vigilancia o las personas condóminas representadas por la minoría establecida en el artículo 32, fracción III de esta Ley, llamarán a Asamblea General para decidir si se mantienen las cuotas de mantenimiento o se ajustan a las necesidades de la reconstrucción.

**Artículo 85.-** Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, corresponderá lo previsto en la tabla de valores e indivisos para la división de los bienes del condominio.



# Congreso de la Ciudad de México

## TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 86.-** Agotada la vía de la mediación, conciliación y el arbitraje, 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, de la siguiente manera:

Mediante horas de trabajo comunitario, definidas a criterio de la Procuraduría, con resolución fundada que no interfiera con el horario de trabajo de la persona, se podrá hacer después de cumplido éste, o bien los fines de semana y días de asueto.

El trabajo comunitario a que se refiere el párrafo anterior podrá consistir en tareas de beneficio vecinal o colectivo, tales como servicio de limpia, colocación de vallas, pintura y reparación de infraestructura pública o cualquier otra que contribuya a la mejora del entorno social y en especial de su unidad habitacional.

El trabajo comunitario impuesto no deberá exceder de tres horas al día ni ser menor de doce horas a la semana. En el caso de las personas con discapacidad y de las personas adultas mayores habrá de ser acorde con sus posibilidades.

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

**Artículo 87.-** La contravención a las disposiciones de esta Ley establecidas en los artículos 14, 16, 17, 19, 21, 25, 41, 42, 47, 57, 58 y 71, serán sancionadas de la siguiente manera:

- I. Por inasistencia a las asambleas condominales, se aplicarán veinte horas de trabajo comunitario o veinte UMA; en caso de reincidencia será de cincuenta horas de trabajo comunitario o cincuenta UMA;
- II. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicarán veinte horas de trabajo comunitario o veinte UMA;



## Congreso de la Ciudad de México

- III. Por incumplimiento o desacato de las recomendaciones emitidas por las autoridades de la Ciudad de México cuando ésta se encuentre en situación de emergencia por cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, se aplicará una sanción de 50 a 100 UMAS y/o 100 horas de trabajo comunitario;
- IV. 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 una sanción económica por el equivalente de cincuenta a doscientas veces la UMA;
- V. Faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará una sanción económica por el equivalente de cien a quinientas UMA, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar contempladas en otras Leyes;
- VI. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas de mantenimiento y administración, ordinarias, extraordinarias y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará una sanción de diez a cien UMA. En caso de reincidencia se estará a lo establecido en las leyes civiles o penales a que haya lugar;
- VII. Las personas Administradoras o las integrantes de los Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones; o se ostenten como tales sin cumplir lo que esta Ley y su Reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III, IV y V de este artículo, aumentando un cincuenta por ciento la cantidad de UMA, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;
- VIII. Se aplicará de doscientas a quinientas UMA a la persona Administradora o a la que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado, y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente convocada no lo presente para el desahogo de la misma;
- IX. Se aplicará trabajo comunitario de doscientas a quinientas horas o de cuarenta a sesenta UMA por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42 de la



## Congreso de la Ciudad de México

presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta sin detrimento de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

- X. Se aplicará una sanción económica de cincuenta a quinientas veces la UMA, a quién venda un condominio con adeudos y no lo haya notificado por escrito, en el contrato de compra venta a la persona adquiriente u omite entregarle la constancia de no adeudo, y
- XI. Por incumplimiento de los Convenios de mediación, laudos arbitrales y convenios de conciliación, acordados y firmados ante la Procuraduría, se impondrá una sanción económica de doscientas hasta quinientas veces la UMA.

**Artículo 88.-** El trabajo comunitario establecido en la presente Ley se aplicará independientemente de las sanciones y penas que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La Asamblea General legalmente convocada podrá resolver de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para tomar las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina incumplida 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, 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, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser la persona poseedora derivada.

**Artículo 89.-** Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo con 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 con el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



# Congreso 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 interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México;

**SEGUNDO.** Se abroga la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 27 de enero de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 1021, Décima Séptima Época, y

**TERCERO.** La Jefa de Gobierno de la Ciudad de México contará con 60 días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para realizar las adecuaciones al Reglamento de esta Ley, que permitan en la esfera administrativa su exacta observancia.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, el 3 de diciembre de 2020

## ATENTAMENTE

DocuSigned by:

*Dip. Martha Soledad Avila Ventura*

1D134C16B7F0454...

**DIP. MARTHA SOLEDAD  
AVILA VENTURA**

DocuSigned by:

*José Luis Rodríguez Díaz de León*

82A97243BAB5448...

**DIP. JOSÉ LUIS  
RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN**

DocuSigned by:

*Dip. Leticia Estrada Hernández*

BFAD0563BC1F49F...

**DIP. LETICIA  
ESTRADA HERNÁNDEZ**

DocuSigned by:

*Fernando José Aboitiz Saro*

B333A413EAD1472...

**DIP. FERNANDO JOSÉ  
ABOITIZ SARO**

DocuSigned by:

*Valentina Valia Batres Guadarrama*

4D86557B4E62458...

**DIP. VALENTINA VALIA  
BATRES GUADARRAMA**



# Congreso de la Ciudad de México

## REFERENCIAS

- (1) [http://archivos.diputados.gob.mx/Centros\\_Estudio/Cesop/Comisiones/2\\_vivienda.htm](http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/2_vivienda.htm)
- (2) Ídem.
- (3) Ídem.
- (4) Aplicación del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales, Observación general 4, El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto), (Sexto período de sesiones, 1991), U.N. Doc. E/1991/23 (1991) <http://hrlibrary.umn.edu/gencomm/epcomm4s.htm>
- (5) Ídem.
- (6) La vivienda social en México. Presente, pasado y futuro <http://conurbamx.com/home/wp-content/uploads/2015/05/libro-vivienda-social.pdf>
- (7) Ídem.
- (8) Ídem.
- (9) Ídem.
- (10) Ídem.
- (11) <https://www.milenio.com/estados/ya-caducaron-60-de-las-unidades-habitacionales>
- (12) Ídem.
- (13) <https://www.milenio.com/estados/administracion-fraudulenta-en-75-de-los-condominios>
- (14) Ídem.
- (15) <http://www.cdhezac.org.mx/TRANSPARENCIA/vinculos/GuiaLenguajeIncluyente.pdf>
- (16) 338349-Text%20de%20l'article-487367-1-10-20180622.pdf Una mirada al uso del lenguaje claro en el ámbito judicial latinoamericano
- (17) Ídem.
- (18) Ídem.



I LEGISLATURA

# Congreso de la Ciudad de México

(19) <https://igualdad.ine.mx/wp-content/uploads/2017/10/MANUAL-PARA-EL-USO-DE-LENGUAJE-CIUDADANO-E-INCLUYENTE-PARA-EL-INE.pdf>