



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 25 de febrero de 2021.

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

Quien suscribe, Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Diputado sin partido de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, 14, 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, 82, 95 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 38 BIS A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente, la propiedad en condominio es uno de los regímenes que con mayor frecuencia se presenta en la Ciudad de México, derivado del desarrollo y crecimiento que ha afrontado durante las últimas décadas. La dinámica de la propia población genera la necesidad de establecer mecanismos o figuras que coadyuven en la atención, mantenimiento y cuidado de sus propiedades bajo este formato.

El empleo de administradores profesionales por parte de los condóminos es una de las formas mediante la cual se busca garantizar y dar mayor certeza a la seguridad de sus propiedades, buscando que estos cumplan óptimamente con las funciones encomendadas.

En ocasiones, quienes buscan u ofrecen sus servicios como administradores profesionales, no cuentan con la capacidad técnica y ética para el desempeño de



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

dichos cargos; incumplen con los requisitos establecidos en la Ley y aprovechan sus funciones en detrimento de los propietarios en condominio.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

Una de las situaciones que ha enfrentado esta Ciudad en particular ha sido el de la seguridad jurídica respecto a la posibilidad de gozar de una vivienda digna. Dentro de este núcleo repetitivo de problemas, se encuentra el relativo a la regulación del régimen de propiedad en condominio y las modalidades existentes para su administración.

Así, la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal define al condominio como el “inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil”.¹ En ese sentido, un número muy amplio de habitantes de la Ciudad de México rentan o han adquirido viviendas que encajan bajo la hipótesis jurídica. Bajo este contexto, la figura del administrador profesional se ha ejercido por personas que, sin escrúpulos, abusan de sus funciones y/o no se encuentran registradas ante la autoridad competente de conformidad con la Ley en la materia.

Es usual que quienes detentan los cargos de Administrador, en muchas ocasiones no cuenten con la capacidad técnica y la ética para el desempeño de dichos cargos. En el ejercicio de sus encargos, toman de manera unilateral decisiones que resultan en acciones abusivas en contra de los dueños o poseedores de las viviendas constituidas en régimen de propiedad en condominio tales como el establecimiento de intereses o penas pecuniarias por el incumplimiento parcial o total en las cuotas condominales; la negativa en los accesos a las áreas comunes del inmueble en propiedad en condominio, incluidas las entradas y salidas del

¹ Artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

mismo, el acoso constante para la consecución de cuotas condominales o bien, para la consecución de votos para la elección de determinadas situaciones en las Asambleas de Condóminos; cortes de servicios del suministro de energía eléctrica, agua o gas, en detrimento de la calidad de vida de los condóminos.

Por ello, la presente Iniciativa pretende regular, de manera más concreta, el ejercicio de la figura del administrador profesional, a fin de que aquellos que, teniendo o habitando una vivienda en este régimen jurídico, tengan la seguridad y certeza jurídica respecto a la persona física o moral que funge como administrador profesional; en consecución de garantía en la ejecución del gasto que aportan para la conservación y mantenimiento de los inmuebles, así como de las mejoras realizadas, que siempre se realicen bajo los principios de honestidad, transparencia y responsabilidad.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

De conformidad con el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, “toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

Así mismo la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas reconoce lo siguiente:

” De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados Partes 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”. Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.”²

En el mismo documento, se reconoce que, a pesar de ser una preocupación constante de la comunidad internacional, el acceso y derecho a una vivienda

² Cfr. Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento Nº 8, adición (A/43/8/Add.1).



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

adecuada no puede ser interpretado en un sentido que restrinja o limite el mismo, pues:

*"[...] el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos."*³

Lo anterior, se traduce en que el de derecho humano a la vivienda no puede ser considerado de forma aislada o que pueda reducirse a un núcleo simple de condiciones de las cuales, los Estados que lo deben de proveer, puedan desvincularse.

Aunado a lo anterior, el documento referido expresa que el concepto de "adecuación" es significativo con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al acreditar si determinadas formas de vivienda, se puede considerar que constituyen una "vivienda digna". Entre estos factores se encuentran: la disponibilidad de servicios⁴, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables;⁵ habitabilidad;⁶ asequibilidad;⁷ lugar⁸ y adecuación cultural.⁹

³ Cfr. Ídem.

⁴ "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, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia." Cfr. Ídem.

⁵ "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 Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían 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. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales." Cfr. Ídem.

⁶ "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. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda⁵ preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas." Cfr. Ídem.

⁷ "La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Además de los anteriores, señala uno en particular que se debe tomar en cuenta y que es apropiado para los fines de la presente iniciativa:

“Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), 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 Partes 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 consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.”

Ahora bien, es innegable, que existen derechos humanos en los cuales no basta la mera consideración del legislador o de las autoridades jurisdiccionales para su disfrute, pues en muchos de los casos, existen elementos adicionales a tomar en consideración y que son condiciones necesarias o presupuestos implícitos de los cuales, las diversas autoridades, en todos los niveles, no pueden desconocer.¹⁰

niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, 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. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.” Cfr. Idem.

⁸ *“La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención para niños, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer 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.” Cfr. Idem.*

⁹ *“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.” Cfr. Idem*

¹⁰ Ejemplo de esto es lo considerado por los Tribunales Colegiados de Circuito en el siguiente criterio **“ACCESO A LA ENERGÍA ELÉCTRICA. DEBE RECONOCERSE COMO DERECHO HUMANO POR SER UN PRESUPUESTO INDISPENSABLE PARA EL GOCE DE MÚLTIPLES DERECHOS FUNDAMENTALES.**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce derechos humanos económicos, sociales y culturales como la alimentación nutritiva, suficiente y de calidad; la educación de calidad; el acceso a los servicios de protección de la salud; un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de las personas; la vivienda digna y decorosa; el acceso a la cultura; el acceso a la información y a sus tecnologías, así como a los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, incluido el Internet; la libertad de expresión e imprenta; la libertad de profesión, industria, comercio y trabajo; entre otros. El ejercicio de estos derechos depende cada vez y en mayor medida del suministro de energía eléctrica. En efecto, en el estado actual del desarrollo científico y tecnológico, los satisfactores materiales e inmateriales (tangibles e intangibles), se encuentran estrechamente ligados a la energía eléctrica, la cual es usada en prácticamente todos los ámbitos de la actividad humana para generar energía lumínica, mecánica y térmica, así como para el procesamiento de la información y la realización de las telecomunicaciones. Por esta razón, el acceso a la energía eléctrica debe reconocerse como un derecho



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Es inadmisibleser omisos al propio ordenamiento constitucional de la Ciudad de México que, en materia de la iniciativa planteada, prevé lo que es del tenor literal siguiente:

Artículo 9 Ciudad Solidaria

...

E. Derecho a la vivienda

1. *Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*

2. *Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de **accesibilidad**, asequibilidad, **habitabilidad**, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que **cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable**, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*

3. *Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, **medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.***

4. *Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, **contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.***

Es así que, en concordancia con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y lo dispuesto el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, se ponderan, entre otras situaciones el hecho de que la vivienda reúna condiciones de accesibilidad y habitabilidad, así como contar con la infraestructura y servicios básicos de agua potable, además de las medidas necesarias para asegurar gastos soportables y seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

humano por ser un presupuesto indispensable, al constituir una condición necesaria para el goce de múltiples derechos fundamentales.



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un artículo 38 Bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Con la intención de dar mayor claridad a lo antes argumentado se presenta la siguiente correlación normativa:

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

Texto Vigente	Texto Propuesto
Artículo 38- Para desempeñar el cargo de Administrador: I... II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia. 	Artículo 38.- Para desempeñar el cargo de Administrador: I... II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia.
(sin correlativo)	Artículo 38 Bis. Ninguna persona física o moral podrá ejercer como administrador profesional sin que se hayan cumplido los requisitos



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

	<p>señalados en la fracción II del artículo 38 y por lo tanto responderá por los daños y perjuicios causados por las gestiones realizadas.</p> <p>La Procuraduría evitará el registro como administradores profesionales de aquellas que hubieran ejercido sin la autorización correspondiente y que haya sido acreditado plenamente por resolución judicial o administrativa de autoridad competente.</p> <p>La Procuraduría expedirá dentro de un plazo no menor a veinticuatro horas, constancia a solicitud de cualquier persona que, sin necesidad de mostrar interés jurídico, solicite si existe registro a favor de persona determinada como administrador profesional vigente.</p>
--	---

TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo antes expuesto y fundado, quien suscribe la presente somete a consideración de esta Soberanía la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un artículo 38 Bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ÚNICO. Se adiciona el artículo 38 Bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Artículo 38 Bis. Ninguna persona física o moral podrá ejercer como administrador profesional sin que se hayan cumplido los requisitos señalados en la fracción II del artículo 38 y por lo tanto responderá por los daños y perjuicios causados por las gestiones realizadas.

La Procuraduría evitará el registro como administradores profesionales de aquellas que hubieran ejercido sin la autorización correspondiente y que haya sido acreditado plenamente por resolución judicial o administrativa de autoridad competente.

La Procuraduría expedirá dentro de un plazo no menor a veinticuatro horas, constancia a solicitud de cualquier persona que, sin necesidad de mostrar interés jurídico, solicite si existe registro a favor de persona determinada como administrador profesional vigente.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. Publíquese en la Gaceta Oficial del Gobierno de la Ciudad de México.

Segundo. El presente Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles a los 25 días de febrero de dos mil veintiuno.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

90DBF41B925E41C...

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA