



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

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

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 43, FRACCIÓN XIX, Y SE DEROGAN EL PÁRRAFO SEGUNDO, FRACCIONES I, II Y III, Y EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 88 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

Una de las obligaciones que tienen los condóminos y poseedores de las unidades de propiedades privativas consiste en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, las cuales sirven para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común, así como los gastos imprevistos o extraordinarios que se generen.

A pesar de que estas cuotas son obligatorias, existen condóminos que incumplen con ellas. Por tal motivo, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal faculta al Administrador a iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

obligaciones e incurran en violaciones a la Ley, su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio.

La Ley establece que el Administrador deberá convocar a una reunión especial para resolver si se inicia un procedimiento judicial por el incumplimiento del pago de las cuotas, lo cual es un requisito adicional innecesario toda vez que, previamente, el Administrador debe agotar otros mecanismos para instar al deudor a liquidar sus obligaciones.

Cabe señalar que esta reunión especial va en contra de los condóminos que pagan puntualmente sus cuotas y beneficia a los morosos al retrasar el cumplimiento de sus obligaciones.

Por ello, considero necesario reformar los artículos 43 y 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para eliminar este requisito y agilizar el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y poseedores de las unidades de propiedades privativas.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

Cada vez son más las personas que viven en condominios o fraccionamientos residenciales. En efecto, de acuerdo con datos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, señalan que más de la mitad de la población en la Ciudad capital de la República vive bajo el régimen de propiedad en condominio.

Por supuesto, vivir en un condominio implica diferentes responsabilidades y entre ellas se encuentra el debido pago de las cuotas relativas a los costos de los servicios, el mantenimiento de los edificios condominales y la reparación de las áreas comunes, lo anterior a fin de que los condominios no se deterioren y los hagan inhabitables.

A este respecto, de acuerdo con el diagnóstico de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, una de las situaciones que prevalecen en el contexto de las unidades habitacionales de la Ciudad de México es el deterioro físico de las áreas



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

comunes de este tipo de conglomerados urbanos, sea por el mal uso que se les da, o bien por la falta de mantenimiento, en un ambiente de ausencia de corresponsabilidad de quienes las habitan.

Estos espacios se han deteriorado en la medida en que:

1. No hay una correcta organización condominal para su atención, lo que generalmente deriva en problemas de convivencia y falta de responsabilidad de los condóminos;
2. Existe un nulo conocimiento del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, sus obligaciones y derechos, y, por tanto, hay un alto porcentaje de morosidad o inexistencia de cuotas para mantenimiento;
3. Se da una sobreexplotación de las áreas comunes de las unidades habitacionales por personas ajenas a las mismas, acompañado de una falta de rehabilitación para dichos espacios; y
4. En los casos en que existe cuotas de mantenimiento, estas no alcanza a cubrir los costos de un mantenimiento mayor.

Con relación a este último punto, de conformidad con el artículo 55 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cada condómino y poseedor del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General.

Dicho numeral establece lo siguiente:

Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio; El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, 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 cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o
- b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Esta obligación derivada de la Ley, es por supuesto en beneficio de los propios condóminos, toda vez que los recursos obtenidos permiten tener en buen estado de conservación las unidades habitacionales, además estar en posibilidad de constituir el fondo de administración y mantenimiento, el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de obras y mantenimiento, así como para cubrir los gastos extraordinarios que se puedan presentar.

Es importante destacar que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que no solo los condóminos propietarios se encuentran obligados por la ley al pago de mantenimiento, sino también los poseedores del inmueble en su calidad de arrendatarios.

Como se establece en el artículo anteriormente transcrito, las cuotas ordinarias que se establecen para el pago de mantenimiento se deben cubrir mensualmente, sin embargo, también existen cuotas extraordinarias que son destinadas a imprevistos.

Ahora bien, con base en la Ley referida, existe la posibilidad de que la Asamblea General de Condóminos disponga en su reglamento diversas sanciones a los morosos, para lo cual se obligan tanto el propietario como el arrendatario en su caso, por lo que el incumplimiento de las obligaciones en pago generan intereses moratorios, así como penas convencionales a cargo de los condóminos que no paguen puntualmente las cuotas establecidas por la Asamblea General de Condóminos.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

En efecto, es importante destacar que el artículo 59 de la Ley dispone que las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa, que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo legal previstos en la fracción V del artículo 33 de esta ley, que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

En el mismo sentido, el párrafo tercero y cuarto del artículo 59 señalan lo siguiente:

...

...

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por Notario Público 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 los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de los condóminos o poseedores, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, con excepción de los condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedado al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y se haya notificado por escrito al Administrador.

...



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

De igual manera, el último párrafo establece que el Administrador, en todos los casos, antes de iniciar un procedimiento ante la Procuraduría Social, deberá acreditar ante ésta haber concluido un procedimiento interno previo de mediación conciliación, en el cual demuestre haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio.

Si a pesar de haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio, el artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal dispone en su segundo párrafo que:

la Asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla 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, además de que 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 poseedor derivado.

Obsérvese que el segundo párrafo, contiene una hipótesis que dificulta la posibilidad de acudir cuanto antes ante la autoridad judicial para iniciar las acciones civiles respectivas para exigir su cumplimiento, y es precisamente que antes de ejercer el derecho contemplado en este numeral, se debe realizar una reunión especial convocada para tal efecto. Tal disposición la consideramos absolutamente innecesaria, toda vez que bastan las facultades del administrador contenida en la fracción XVII del artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que dispone que el Administrador cuenta con facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes.

Asimismo, la fracción XIX del mismo artículo faculta claramente al Administrador para iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general que incumplan con sus obligaciones y para el caso que nos ocupa, quienes incumplan con el pago de mantenimiento.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Así las cosas, si el Administrador tiene la facultad para acudir ante las autoridades competentes para iniciar procedimientos administrativos y judiciales contra condóminos o poseedores morosos, no vemos el caso de que por virtud de la ley se le imponga el obstáculo de citar a una reunión especial, máxime que solo se contemplan sesiones ordinarias y extraordinarias, de tal manera que no se explica cómo se le ocurrió al legislador incluir una reunión especial para que autoricen al Administrador iniciar dichos procedimientos, pues este requisito entorpece cuando menos la facultad del Administrador para ejercer el derecho de iniciar procedimientos administrativos y judiciales.

Si se trata de avisarle a los condóminos que se va a actuar en contra del condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, el contenido actual del artículo 88, en el sentido de que “la Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para tomar las siguientes medidas:” resulta prolijo en virtud de que previamente se le ha dado avisos previos como son los requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio a que se refiere la Ley, de tal forma que el impedimento legal de realizar una “reunión especial” más bien pareciera favorecer al condómino o poseedor moroso y no en beneficio de los condóminos que han cumplido puntualmente con sus obligaciones.

En todo caso, consideramos conveniente que en este caso el Administrador informe de los procedimientos administrativos o judiciales que haya llevado a cabo, contra quién o quiénes se iniciaron las acciones legales correspondientes y la resolución definitiva recaída al caso concreto.

Para lo anterior, proponemos reformar la fracción XIX del artículo 43 de la Ley multicitada, en el sentido de informar a la Asamblea General del inicio de los procedimientos así como la resolución definitiva que recaiga a los mismos.

Asimismo, proponemos reformar el artículo 88 de la Ley antes referida, a fin de que quede únicamente el contenido el primer párrafo del citado numeral, siendo innecesario los párrafos posteriores, dado que el poder general para pleitos y cobranzas otorgados por virtud de la Ley al Administrador cubre perfectamente las hipótesis que se indican, pues ya se dispone además, que puede actuar con quienes



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno.

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

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

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 43, FRACCIÓN XIX, Y SE DEROGAN EL PÁRRAFO SEGUNDO, FRACCIONES I, II Y III, Y EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 88 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone reformar el artículo 43, fracción XIX, y se derogan el párrafo segundo, fracciones I, II y III, y el párrafo tercero del artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se reforma el artículo 43, fracción XIX, y se derogan el párrafo segundo, fracciones I, II y III, y el párrafo tercero del artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I. a XVIII. ...



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, **para lo cual, informará al comité de vigilancia y a la Asamblea General del inicio de dichos procedimientos, así como la resolución definitiva que recaiga a los mismos;**

XX. a XXX. ...

...

Artículo 88.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

Se deroga.

I.- Se deroga.

II.- Se deroga.

III.- Se deroga.

Se deroga.

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

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
Artículo 43.- Corresponderá al Administrador: I. a XVIII. ...	Artículo 43.- Corresponderá al Administrador: I. a XVIII. ...



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

<p>XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;</p> <p>XX. a XXX. ...</p> <p>...</p>	<p>XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, para lo cual, informará al comité de vigilancia y a la Asamblea General del inicio de dichos procedimientos, así como la resolución definitiva que recaiga a los mismos;</p> <p>XX. a XXX. ...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 88.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.</p> <p>La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para tomar las siguientes medidas:</p> <p>I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla 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</p> <p>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 poseedor derivado.</p> <p>III. Solicitar a la Delegación ordene la verificación administrativa cuando se estén realizando obras sin las autorizaciones correspondientes en áreas comunes.</p>	<p>Artículo 88.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.</p> <p>Se deroga.</p> <p>I.- Se deroga.</p> <p>II.- Se deroga.</p> <p>III.- Se deroga.</p>



LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Facilitando la Asamblea General el acceso al condominio a las autoridades para realizar la visita de verificación y ejecutar las sanciones que de ello deriven.	Se deroga.
---	-------------------

TRANSITORIOS

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

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

Dado en el Salón del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, en el mes de marzo de dos mil veinte.

Doc. Signed by:
FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO
24EE7204F01E487...

DIPUTADO FERNANDO JOSE ABOITIZ SARO