



Dip. Leonor Gómez Otegui

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

1

La que suscribe, Diputada Leonor Gómez Otegui, integrante del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en la fracción III del Artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el inciso c), apartado D del Artículo 29 de la Constitución Política de la Ciudad de México; la fracción XII del Artículo 29 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; el Artículo 5, fracción II y el Artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Honorable Congreso, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, de conformidad a lo siguiente:

TÍTULO DE LA PROPUESTA

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona un párrafo al artículo 19 de la Propiedad de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene como objetivo lograr mayor seguridad para todas las personas que viven en condominios y que los administradores tengan un mejor control para bien de los propietarios condóminos de quién está haciendo uso, goce



Dip. Leonor Gómez Otegui

y disfrute del bien privativo. De igual forma se disminuirían casos de encubrimiento por la posible comisión de delitos.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la mayoría de los condominios no existe la obligación por reglamento de los condóminos propietarios a dar aviso a la administración del nombre de la persona a la que se le cedió los derechos de posesión de la propiedad privativa. Lo anterior ha generado un sinnúmero de problemas en cuestión de seguridad para los condóminos que son propietarios y que no tienen conocimiento de quién vive en el mismo bien inmueble, generando desconfianza, temor y falta de seguridad ante la posible comisión de delitos.

De igual forma, al no existir la obligación de los propietarios a dar aviso a la Administración de a quién se le ha cedido el derecho de uso, goce y disfrute del bien privativo en muchas ocasiones las personas al no ser los dueños mal utilizan el bien inmueble, vulnerando la seguridad de los demás condóminos. Y también en muchos casos son prestados a personas que se encuentran prófugas de la justicia lo que pone en peligro la integridad de los demás condóminos.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN



Dip. Leonor Gómez Otegui

Para entender el problema que se busca solucionar a partir de la presente iniciativa, es necesario establecer la naturaleza y definiciones de algunos conceptos como lo son: condominio, conjunto condominal y condómino.

Dado lo anterior, tenemos que condominio de acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es aquel inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal. Por su parte, el conjunto condominal es definido como la agrupación o concurrencia en un mismo inmueble de dos o más “condominios” distribuidos en edificios, torres, secciones, módulos o entradas, siempre que cada uno de los condóminos tengan además del derecho de propiedad privada sobre sus unidades de propiedad exclusiva y elementos anexos, un doble derecho de indiviso sobre áreas de propiedad común: uno, sobre las áreas y bienes de uso común para el condominio particular y otro, para las áreas y bienes de uso común para todos los condóminos del conjunto condominal entero.¹

Por lo que respecta al concepto condómino es la persona física o la persona moral que en un condominio es propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos. Ser propietario, en el sentido que lo dispone el artículo 15 de la Ley, significa serlo plenamente, es decir, con efectos contra terceros, o sea, quien cuente con un testimonio de una escritura notarial de adquisición de la propiedad válida debidamente manifestada ante el catastro de la Tesorería de la Ciudad de México y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad inmobiliario.²

¹<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/download/6881/6184>

²<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/download/6881/6184>



Dip. Leonor Gómez Otegui

Del párrafo anterior podemos puntualizar que los arrendatarios o comodatarios no son condóminos debido a que ellos no cuentan con un testimonio de una escritura notarial de adquisición de la propiedad válida debidamente manifestada ante las autoridades correspondientes, dicho de otra manera, no son propietarios del bien inmueble.

Ahora bien, de las definiciones antes precisadas podemos concluir que tanto en un condominio como en un conjunto condominal, conjugan intereses de los propietarios de todas las unidades privativas que integran el inmueble, entre ellos el de la seguridad.

De acuerdo con una nota publicada por el Heraldo las mujeres que adquieren un patrimonio con su crédito Infonavit prefieren comprar un departamento en condominio en lugar de una casa habitación, a pesar que esta elección pueda considerarse como una de un bien inferior. (...) Además, las trabajadoras que cotizan en el Instituto prefieren los espacios que cuenten con caseta de vigilancia y un alto nivel de infraestructura alrededor. Además, conforme aumenta la edad, existe una mayor preferencia por viviendas que posean caseta de vigilancia, excepto en acreditadas de 35 a 44 años, así como mujeres mayores de 60 años.³

Lo anterior nos muestra cómo la seguridad forma parte importante en la decisión de elegir una vivienda y más en las mujeres. Es hasta cierto punto natural que una persona se sienta más segura viviendo en conjunto que de forma individual. Sin embargo, existen diversas situaciones que en muchas ocasiones en lugar de sentir seguridad hay un cierto temor debido a que no se sabe qué uso le esté

³<https://heraldodemexico.com.mx/economia/2021/3/8/infonavit-mujeres-prefieren-departamentos-priorizan-seguridad-la-hora-de-comprar-una-vivienda-266908.html>



Dip. Leonor Gómez Otegui

dando a la unidad privativa el o los vecinos que comparten la copropiedad del condominio.

Por poner un ejemplo, una mujer que es dueña de un departamento y que vive sola con sus hijos puede no tener la certeza de quién viva a lado de ella, debido a que el dueño del departamento que colinda con el suyo en ocasiones lo presta a unas personas y en ocasiones a otras.

Siguiendo en el mismo caso que hemos puesto como ejemplo, si la mujer advirtiera la comisión de un delito que pusiera en peligro su integridad la denuncia sería en contra del dueño del bien inmueble (que en muchos casos ni siquiera sabemos quién es el dueño del bien inmueble vecino) y se tendría que citar al dueño para que manifestara lo que a derecho corresponda, pudiendo encubrir al probable responsable u ocultar información de éste.

Otra situación constante en muchos condominios o conjuntos condominales es el préstamo o renta de bienes inmuebles a personas que se encuentran prófugas de la justicia. Esto ocurre a partir del supuesto que en muchas ocasiones el dueño presta o arrenda el bien inmueble sin saber con exactitud la situación legal de la persona a la que se le está cediendo el uso del bien y toda vez que sería muy complicado hacer una investigación de la condición legal de cada persona que quiera rentar un bien inmueble, con la reforma que se plantea ayudaría a disminuir estas situaciones debido a que el dueño tendría que informar a la Administración del nombre y entregar copia de identificación oficial de quién va a hacer uso del bien inmueble.

Por lo anterior es necesario obligar, mediante ley, a los condóminos a que si no son ellos los que estén ocupando la unidad privativa, den aviso a la administración



Dip. Leonor Gómez Otegui

a quién le han cedido el derecho del uso, goce y disfrute del bien inmueble, para que a través de la administración se tenga información de las personas que están habitando el condominio o conjunto condominal.

De acuerdo con Ilda Lilian Cartagena Santos, en el artículo Seguridad Ciudadana, un Derecho Humano, las personas tienen la necesidad de buscar seguridad en cuanto que son extremadamente vulnerables, es decir, muy susceptibles de ser heridos física o moralmente. Esta realidad es indiscutible y el hecho que siempre haya sido así y que siempre lo será, explica por sí misma el porqué de la seguridad.⁴

En el artículo antes mencionado la autora de igual forma manifiesta que buscar seguridad no es más que reducir los niveles de vulnerabilidad de las personas frente a las diferentes amenazas y peligros que se pueden identificar; prever la evolución del futuro con el objetivo de evitar aquello que históricamente nos ha amenazado y puesto en peligro la vida y/o libertad.⁵ Por ello es importante identificar todas las situaciones no reguladas en la ley y que dan pie a generar inseguridad en la ciudadanía.

Es importante mencionar que la presente iniciativa no busca coartar el derecho de las personas a disponer de sus bienes inmuebles. Sin embargo, en el caso de los condominios y conjuntos condominales si bien se es dueño de la unidad privativa, esta forma parte de un conjunto y el uso, goce y disfrute tiene que estar alineado a cierta reglamentación para evitar dañar derechos de terceros.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL

⁴<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r26029.pdf>

⁵<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r26029.pdf>



Dip. Leonor Gómez Otegui

De acuerdo con el artículo 14 de la Constitución Política de la Ciudad de México se establece lo siguiente:

A. **Derecho a la seguridad urbana y a la protección civil** Toda persona tiene derecho a vivir en un entorno seguro, a la protección civil, a la atención en caso de que ocurran fenómenos de carácter natural o antropogénico, así como en caso de accidentes por fallas en la infraestructura de la ciudad. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para proteger a las personas y comunidades frente a riesgos y amenazas derivados de esos fenómenos.

B. Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito Toda persona tiene derecho a la convivencia pacífica y solidaria, a la seguridad ciudadana y a vivir libre de amenazas generadas por el ejercicio de las violencias y los delitos. Las autoridades elaborarán políticas públicas de prevención y no violencia, así como de una cultura de paz, para brindar protección y seguridad a las personas frente a riesgos y amenazas

Programa de Gobierno 2019-2024

De acuerdo con el programa de gobierno 2019-2024 en el punto 5 cero agresión y más seguridad se contempla el fortalecimiento de la prevención, en el numeral 5.1.12. cuyo objetivo es generar una perspectiva de prevención de las violencias y los delitos.

CUMPLIMIENTO CON LA AGENDA 2030



Dip. Leonor Gómez Otegui

Esta iniciativa cumple con el objetivo 16 el cual se centra en la **promoción de sociedades pacíficas** e inclusivas para el desarrollo sostenible, la provisión de acceso a la justicia para todos y la construcción de instituciones responsables y eficaces a todos los niveles.

Específicamente en la meta 16.1 que contempla la reducción de todas las formas de violencia y las correspondientes tasas de mortalidad en todo el mundo.

A fin de dar claridad a la propuesta de la iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL (TEXTO VIGENTE)	LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL (TEXTO QUE SE PROPONE)
<p>Artículo 19. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 19. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>Para los casos en los que el condómino decida rentar o dar la posesión a persona diversa por tiempo determinado, tendrá la obligación de informar por escrito a la Administración el nombre</p>



Dip. Leonor Gómez Otegui

<p>El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.</p> <p>Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.</p>	<p>completo del nuevo poseedor, así como también deberá anexar copia simple de identificación oficial de la o de las personas que usarán, gozarán y dispondrán de la unidad de propiedad.</p> <p>El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.</p> <p>Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.</p>
<p>TRANSITORIOS</p>	



Dip. Leonor Gómez Otegui

ARTÍCULO PRIMERO. Remítase a la Jefatura de Gobierno para efectos de su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ARTÍCULO TERCERO. Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.

10

Por lo expuesto, someto a la consideración de este Pleno la siguiente iniciativa con proyecto de decreto por el que **SE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, para quedar como sigue:

DECRETO

ÚNICO. Se adiciona un párrafo al artículo 19 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 19. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.



Dip. Leonor Gómez Otegui

Para los casos en los que el condómino decida rentar o dar la posesión a persona diversa por tiempo determinado, tendrá la obligación de informar por escrito a la Administración el nombre completo del nuevo poseedor, así como también deberá anexar copia simple de identificación oficial de la o de las personas que usarán, gozarán y dispondrán de la unidad de propiedad.

11

El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Remítase a la Jefatura de Gobierno para efectos de su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ARTÍCULO TERCERO. Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.



Dip. Leonor Gómez Otegui

Dado en Sesión Remota del segundo Periodo Ordinario del Tercer Año de Trabajos de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, el día 18 de marzo de 2021.

12

ATENTAMENTE

DocuSigned by:
Leonor Gómez Otegui
3EE700702F0412...

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI