



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 25 de marzo 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 EL ARTÍCULO 19 BIS, LA FRACCIÓN XXXI AL ARTÍCULO 43, Y SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO AL ARTÍCULO 87; DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El crecimiento poblacional en la Ciudad de México y la demanda por acceder a una vivienda, ha generado un conjunto de características durante los últimos años, estableciendo el incremento en la construcción de inmuebles en régimen de condominio sobre otros tipos. Aunado a lo anterior, la dinámica e intensidad con las que se desarrolla las actividades económicas, laborales, educativas y hasta familiares de los habitantes de la capital, ocasiona que busquen para vivir, lugares distintos al de su origen, además de que el cambio de vivienda sea cada vez más frecuente; por lo que una forma de solventar dicha necesidad sea arrendando.

Buena parte de los inmuebles que se ofertan en arrendamiento, son aquellos que se encuentran en condominio, situación que en ocasiones llega a generar una



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

rotación considerable sobre quienes habitan en ellos. Lo anterior puede ocasionar en contraparte, que los demás condóminos vean comprometida la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio.

Uno de los objetos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es regular las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

El conocimiento de la enajenación, arrendamiento o comodato de una de las unidades de propiedad privativa, así como el inicio y termino de los mismos, es necesario dentro de la Ley en cuestión, como un mecanismo que permita a los demás condóminos saber sobre la llegada o salida de personas con las que convivirán y que deben mantener recíprocamente un ambiente de paz y tranquilidad en beneficio de todos los que ahí habitan.

Entendiendo esta necesidad y atendiendo a la seguridad de los habitantes de diversos fraccionamientos y condominios, diversas administraciones exigen que se les notifique con antelación en caso de mudanza de algún arrendatario, debido a que requieren notificar al arrendador del condominio con suficiente anticipación a fin de que se le garantice el finiquito correspondiente o se atienda cualquier asunto pendiente con la debida pertinencia, sin contar los casos en los que se arrendan inmuebles amueblados, casos en los que el arrendatario no puede retirar el mobiliario y el administrador requiere estar enterado con antelación.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

De acuerdo con el censo poblacional 2020, en la Ciudad de México habitan 9 millones 209 mil 944 personas, lo que significa que en los últimos 20 años el crecimiento de su población se ha incrementado en un 7%. Así mismo el número de hogares que existen en la capital es de 2 millones 714 mil 955, lo que significa que la media de integrantes por hogar es de 3.3 personas.

Sumado a lo anterior, el número de viviendas con las que cuenta la Ciudad de México es de 2 millones 756 mil 319 viviendas. Aunque algunas empresas dedicadas al mercado inmobiliario consideran que anualmente la demanda de vivienda nueva en la capital asciende a cerca de 700 mil, la realidad es que la oferta asciende únicamente a cerca de 30 mil unidades. Si a lo anterior le sumamos que solamente el 53% de la población cuenta con vivienda propia, la población en búsqueda de vivienda presenta características singulares. La principal forma de conseguir donde habitar es a través del arrendamiento.

La Encuesta Nacional de Hogares 2017, indica que en la Ciudad de México el 35.1 de los hogares habitan en casas no independientes; es decir, departamentos, unidades habitacionales, vecindades, privadas. A comparación del resto de las entidades federativas, la capital es por mucho la zona en donde las viviendas bajo régimen de propiedad en condominio prolifera.

Lo anterior nos refleja un escenario que comúnmente se presenta en la Ciudad de México, el arrendamiento de viviendas en condominio. En este sentido, se considera que 4 de cada 10 personas renta en la capital, un número significativo en comparación a otras entidades del país. Cabe mencionar que la dinámica e intensidad con las que se desarrolla las actividades económicas, laborales, educativas y hasta familiares los habitantes de la capital, ocasiona que busquen para vivir lugares distintos al de su origen y que en ocasiones cambien frecuentemente de vivienda.

Enfocados en lo que respecta a las propiedades bajo régimen de condominio, estas circunstancias no pasan desapercibidas por quienes permanentemente habitan en ellos y que ven llegar vecinos que rentan en el lugar. Lo anterior puede ocasionar en algunos casos incertidumbre sobre la procedencia de quienes



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

rentan; es decir, en ocasiones los condóminos no cuentan con el conocimiento sobre el arrendamiento de alguna de las unidades de propiedad privativa que por parte de algún otro condómino se pretende arrendar, por lo que en el momento en que estos se rentan se desconoce sobre el ingreso de nuevas personas en el lugar.

Esto en ocasiones puede generar problemas dentro de los condominios, pues puede no saberse si quienes llegan son inquilinos o invasores, o al momento de salirse de la vivienda no saber si realmente se están yendo o alguien está robando en el lugar. Otro escenario que se presenta es la de observar rostros nuevos dentro de los condominios y que quienes habitan ahí no sepan si son habitantes que recién llegaron a habitar o son ajenos al lugar y buscan delinquir.

Estos ejemplos pueden en primera instancia significar un asunto privado de quien arrenda su inmueble, pero en realidad concierne a todos los que habitan en el condominio; pues representar la existencia de acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores y que se comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio.

Debemos considerar, que en los últimos años se ha presentado nuevas modalidades de arrendamiento, de los que destaca la corta temporalidad de uso del inmueble y la constante rotación de quienes habitan; situación que genera en mayor grado la incertidumbre y riesgo para los demás condóminos; ejemplo de lo anterior es el arrendamiento a través de aplicaciones móviles por los que se reserva una vivienda por días y que en la mayoría de las ocasiones tiene por objetivo que las personas una alternativa distinta de donde hospedarse, pero que trae consigo una alteración del entorno a donde llegan, pues llegan a realizar fiestas u otras actividades que provocan que la tranquilidad, estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad con la que todas las demás personas que al vivir en condominio se vea altamente vulnerada.

La presente iniciativa tiene por objetivo establecer dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la obligación de que los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad privativa de que se trate, lo hagan del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador, además, de informar sobre el inicio y termino del mismo, de ser el caso. Así como establecer el derecho de los demás



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

condóminos de acudir a la Procuraduría Social cuando lo anterior no se realice y de ser el caso, aplicar las sanciones correspondientes.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

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.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el artículo 19 Bis, la fracción XXXI al artículo 43, y se reforma el párrafo primero al artículo 87; de 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 el siguiente cuadro comparativo:



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

Texto Vigente	Texto Propuesto
(Sin correlativo)	<p>Artículo 19 Bis. Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad privativa de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del condominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros.</p> <p>Cuando se trate de arrendamiento o comodato, además, deberán informar sobre el inicio y termino del mismo.</p> <p>En caso contrario a lo dispuesto en este artículo, el administrador, o demás condóminos o poseedores, podrán acudir a la Procuraduría para su intervención en el caso.</p>
<p>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I al XXX...</p> <p>Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato del</p>	<p>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I al XXX...</p> <p>XXXI. Conocer del arrendamiento, comodato o enajenación de la unidad de propiedad privativa de que se trate, así como del inicio y</p>



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

<p>Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.</p>	<p>termino del mismo, de ser el caso, y hacerlo del conocimiento de los demás condóminos.</p> <p>Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.</p>
<p>Artículo 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:</p> <p>I al VIII...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 19 Bis, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:</p> <p>I al VIII...</p> <p>...</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 el artículo 19 Bis y la fracción XXXI al artículo 43, y se reforma el párrafo primero al artículo 87; de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

ÚNICO. Se adiciona el artículo 19 Bis y la fracción XXXI al artículo 43, y se reforma el párrafo primero al artículo 87; de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 19 Bis. Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad privativa de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del condominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros.

Cuando se trate de arrendamiento o comodato, además, deberán informar sobre el inicio y término del mismo.

En caso contrario a lo dispuesto en este artículo, el administrador, o demás condóminos o poseedores, podrán acudir a la Procuraduría para su intervención en el caso.

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I al XXX...

XXXI. Conocer del arrendamiento, comodato o enajenación de la unidad de propiedad privativa de que se trate, así como del inicio y término del mismo, de ser el caso, y hacerlo del conocimiento de los demás condóminos.

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

Artículo 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 19 Bis, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I al VIII...

...

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 marzo de dos mil veintiuno.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

90DBF41B925E41C...

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA