



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 29 de abril de 2021.

**DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
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 REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 16 Y 31 DE LA LEY DE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) identificó en la Encuesta Nacional de los Hogares realizada en 2016, que 66% de las personas que viven en la Ciudad de México habitan en casas independientes, mientras que 33.3% lo hace en unidades de vivienda identificadas como edificios departamentos o casas verticales en alguna privada que por ley deben conformar un condominio.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, había 5 millones 902 mil 587 casas independientes y 2 millones 121 mil 671 departamentos en edificios o condominios verticales que deben constituirse como condominio y cumplir con la presente ley; además de la vivienda en vecindad, las viviendas en cuartos de azotea, los locales no construidos para habitación e incluso la vivienda móvil.



LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

En los últimos 20 años, se ha estado revitalizando los espacios a través de transformar viejas casas unifamiliares en edificios modernos de varios pisos de departamentos ya sea de interés social, de nivel medio o de lujo, dependiendo de la colonia donde se construyen, de las amenidades que ofrecen y de los acabados con que se realizaron.

Por ejemplo, zonas que en otros tiempos albergaron fábricas han dado espacio a mega desarrollos habitacionales como sucedió en Parque Polanco o Plaza Carso, entre otros cientos de proyectos habitacionales, lo que también ha obligado a las autoridades a mejorar e incrementar los servicios básicos de drenaje, agua, luz, movilidad, vialidad y servicios de salud, educación, comercio y entretenimiento.

Esta forma de vivienda se ha convertido en una de las más recurridas, en las que en muchos casos los arrendatarios o poseedores carecen de todos los derechos de participación cuando varias de las decisiones que toma la asamblea les afectan en su vida cotidiana.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

Artículo 9 Ciudad solidaria de la Constitución Política de la Ciudad de México en su apartado E. Derecho a la vivienda señala que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y para su familia, adaptada a sus necesidades, por tanto mandata a las autoridades a tomar las 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. Así también se deberán impulsar planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.



LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

En 2011, se publicó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que dispone que su contenido es de orden público e interés social y que tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Asimismo, la ley tiene como función regular las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, establecer las bases para resolver las controversias mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Por lo anterior, es que propongo ante esta Soberanía reforman y adicionan los artículos 16 y 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con el fin de regular que la persona considerada poseedora del inmueble, deba acreditarlo a través de un documento legalmente constituido con el fin de que pueda tener voz y voto en la Asamblea de Condóminos cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; y cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa.

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



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones de los artículos 16 y 31 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:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene 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, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.</p> <p>...</p> <p>Son derechos de los condóminos y poseedores:</p> <p>I al II...</p>	<p>Artículo 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene 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, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.</p> <p>...</p> <p>Son derechos de los condóminos y poseedores:</p> <p>I al II...</p>



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

<p>III. 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 los demás;</p> <p>IV...</p> <p>V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;</p> <p>VI al VIII...</p> <p>IX. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación.</p>	<p>III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, igualitaria y equitativa de las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho o molestar a los demás condóminos;</p> <p>IV...</p> <p>V. Solicitar y obtener de la Administración información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;</p> <p>VI al VIII...</p> <p>IX. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y gestión del riesgo; activación física y deporte; y de mediación.</p>
<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p>I al IX...</p> <p>(sin correlativo)</p>	<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p>I al IX...</p> <p>X. Los poseedores podrán participar con voz y voto en la</p>



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

	<p>Asamblea General, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el cual se le transmitió el uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; y</p> <p>b) Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa.</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 reforman las fracciones III, V y IX del artículo 16, y se adiciona una fracción X al artículo 31 la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ÚNICO. Se reforman las fracciones III, V y IX del artículo 16, y se adiciona una fracción X al artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes, incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su



LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

...

Son derechos de los condóminos y poseedores:

I al II...

III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, igualitaria y equitativa de las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho o molestar a los demás condóminos;

IV...

V. Solicitar y obtener de la Administración información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

VI al VIII...

IX. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y gestión del riesgo; activación física y deporte; y de mediación.

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

I al IX...

X. Los poseedores podrán participar con voz y voto en la Asamblea General, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el cual se le trasmitió el uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, en los siguientes casos:

a) Cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; y



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

b) Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa.

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 29 días de abril de dos mil veintiuno.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

F9DDE00FB3C2463...

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA