

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

El veinticuatro de marzo del año en curso, salió publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el “DECRETO QUE CONTIENE LAS OBSERVACIONES RESPECTO DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL”

“ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman la ubicación del texto de la fracción III para quedar como párrafo penúltimo, y el texto mismo de dicho párrafo; y se ADICIONAN: un nuevo texto a la fracción III, así como las fracciones IV y V; todos del artículo 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para quedar como sigue

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p> <p>II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</p> <p>III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.</p> <p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</p>	<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p> <p>II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</p> <p>III. Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”;</p> <p>IV. Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y</p> <p>V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente.</p> <p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 11 de esta Ley.</p>

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
	<p><i>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado</i></p>

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforman el acápite; la ubicación y el contenido del texto de la fracción I para quedar como fracción I Bis; y se adicionan un nuevo texto a la fracción I, así como la fracción I Bis; todos del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para quedar como sigue:

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:</p> <p>I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.</p> <p>II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p>III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;</p> <p>IV.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;</p> <p>V.- El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p>VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;</p> <p>VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p>	<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <p>b) Las licencias de construcción especial procedentes;</p> <p>c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse.</p>

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>VIII.- La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</p> <p>IX.- El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables; Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.</p>	<p><i>En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.</i></p> <p>II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p>III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;</p> <p>IV.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;</p> <p>V.- El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p>VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;</p> <p>VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p>VIII.- La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</p>

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
	<p>IX.- El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables; Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.</p>

ARTÍCULO TERCERO. Se reforma el artículo 12 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para quedar como sigue

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>Artículo 12.- En toda escritura de adquisición de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y Reglamento Interno, asimismo que tiene conocimiento pleno de lo señalado en el artículo 28 de esta Ley</p>	<p>Artículo 12.- <i>En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</i></p> <p><i>I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</i></p> <p><i>II. Entregar al interesado una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y</i></p> <p><i>III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos</i></p>

ARTÍCULO CUARTO. Se reforma la fracción III, y se adicionan las fracciones III Bis y III Ter; todos del artículo 26 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para quedar como sigue:

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente</p> <p>II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley.</p> <p>III. El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes a los tres años posteriores a la entrega del área afectada.</p> <p>IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p>	<p>Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p> <p>II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley.</p> <p>III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;</p> <p>III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.</p>

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
<p>V.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VII.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y</p> <p>VIII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>	<p><i>Si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;</i></p> <p><i>III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;</i></p> <p>IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p> <p>V.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VII.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y</p>

TEXTO ORIGINAL	TEXTO REFORMADO
	<p>VIII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>