



RECOMENDACIONES PARA CONDÓMINOS CUYO INMUEBLE SE HAYA DERRUMBADO O QUEDE INHABITABLE.

1. Si vivo en régimen de propiedad en condominio y mi edificio se derrumbó,

- a. ¿Qué medidas debo realizar para salvaguardar lo que reste de los derechos sobre la propiedad?

El derrumbe de un edificio en régimen de propiedad en condominio no implica en la pérdida de los derechos de propiedad, puesto que se sigue siendo propietario de los materiales¹ y del terreno en la parte proporcional que correspondería a su porcentaje de indiviso en el condominio, el cual consta en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Es importante distinguir que los derechos de propiedad corresponden sólo al propietario del bien (no al arrendatario).

- b. ¿Quién y cómo vende el lote?

Se pueden realizar tres distintas acciones frente a un edificio derrumbado, mismas que se especifican en Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Esta ley establece que si el edificio en régimen de propiedad en condominio se derrumbara en su totalidad o en una porción que represente más del 35% de su valor² (sin contar el valor del terreno) se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, con una votación mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio:

- (i) La reconstrucción de las partes comunes y de las unidades privativas. En este caso, los gastos en los que se incurra por la reconstrucción de las áreas comunes deberán pagarse por todos los condóminos en la parte proporcional al indiviso que les

¹ Respecto a los materiales existen disposiciones administrativas de las delegaciones de la Ciudad de México que regulan los desperdicios y materiales que puedan contaminar, por lo que la delegación podrá ordenar que se retiren los mismos por considerarlos “cascajo”.

² Dicha determinación deberá realizarse en un peritaje practicado por las autoridades o por una Institución Financiera Autorizada.

corresponde, en tanto que los gastos derivados de la reparación de las unidades privativas deberá cubrirse por cada uno de sus propietarios. Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada.

- (ii) La extinción total del régimen de propiedad en condominio. Al momento de extinguirse el régimen de propiedad en condominio, los condóminos dejan de serlo y se vuelven copropietarios en la parte proporcional al porcentaje de indiviso que les correspondía en el condominio. Si se opta por la extinción del régimen, la Asamblea deberá decidir sobre la división de la copropiedad (en caso de que esto sea posible jurídicamente) o la venta del inmueble.
- (iii) La demolición y venta de los materiales. Los gastos en los que se incurra por la demolición deberán pagarse por todos los condóminos en la parte proporcional al porcentaje de indiviso que les corresponda. La cantidad que se obtenga por la enajenación de los materiales corresponderá a los condóminos en la parte proporcional su indiviso.

En virtud de lo anterior, para vender el terreno sobre el que estaba construido el edificio de propiedad en condominio, es necesario celebrar una Asamblea General Extraordinaria de Condóminos en la que primero se decrete la extinción total del régimen de propiedad en condominio y después se apruebe la venta del terreno.

Cada uno de los propietarios deberá firmar la escritura en la que se decrete la compraventa o, en caso de rebeldía, podría solicitarse a un juez civil que lo haga en sustitución de quien se rehúse a hacerlo. Si no resulta viable que todos los propietarios acudan a la firma, se puede designar en la Asamblea de Condóminos un delegado especial para que venda el terreno, el cual deberá tener un poder especial para actos de dominio de cada uno de los condóminos para dichos efectos.

c. ¿Quién cubre los gastos de transportación del material del edificio?

Es importante distinguir las siguientes circunstancias:

- (i) Si el edificio se derrumbó en su totalidad, los gastos de transportación del material del edificio serán a cargo de todos los condóminos en la parte proporcional al indiviso que les corresponda.

- (ii) Si el edificio se derrumbó parcialmente respecto de las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, todos los condóminos deberán pagar la parte proporcional conforme a su porcentaje de indiviso.
- (iii) Si el edificio se derrumbó parcialmente respecto de las unidades privativas de ciertos condóminos, cada uno deberá cubrir los gastos correspondientes al transporte del material que correspondía a su propiedad.

Los gastos a que se refiere este punto podrían cubrirse en todo o en parte con recursos públicos destinados a desastres naturales como se señala en el inciso siguiente.

- d. ¿El Estado cubre alguna indemnización ante estas situaciones?

El Estado no proporciona indemnizaciones a los ciudadanos que sufrieron derrumbes de su propiedad; sin embargo, con motivo del sismo del 19 de septiembre de 2017 el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México informó que se implementará el Plan para la Transformación y Recuperación de la Ciudad de México³, el cual planteará la posibilidad de que la ciudadanía pueda recibir un subsidio temporal durante las reparaciones de su hogar para que puedan rentar un inmueble en ese tiempo. De igual forma, este plan contemplará la posibilidad de que las personas cuya vivienda fue clasificada en “rojo” (daños estructurales severos), puedan obtener un plan de hipoteca a largo plazo.

La Ciudad de México cuenta con un Fondo de Atención a los Desastres Naturales en la Ciudad de México (“FONADEN CDMX”), con el cual hará frente a los gastos que se deban hacer para la reconstrucción y/o reparación de las viviendas afectadas. Asimismo, la Ciudad de México ha solicitado apoyo al Fondo de Desastres Naturales (“FONDEN”) para aquellos gastos que no se alcancen a cubrir con el FONADEN CDMX.

Es importante recalcar que el FONDEN no proporciona sus recursos a los ciudadanos directamente, sino que los entrega a las Entidades Federativas y, en el caso de la Ciudad de México, a las delegaciones.

2. Daños al inmueble:

- a. ¿Cómo se define si los daños sobre el inmueble son reparables o no?

³ A la fecha, aún no se publican las especificaciones de dicho Plan para la Transformación y Recuperación de la Ciudad de México (26-09-2017). Evite ser víctima de fraudes, si le llegan a solicitar sus datos personales y documentos para obtener ayuda en efectivo del gobierno, es importante que compruebe, ya sea en internet <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/> o en el teléfono 5140 1700, que dicho apoyo exista y sea del gobierno.

Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene obligación de informar a la Delegación que le corresponda los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble que hayan sido provocados por el sismo.

Después de un sismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que un Corresponsable en Seguridad Estructural, un Director Responsable de Obra o Protección Civil, deberá emitir un dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural, así como un informe del estado actual de las instalaciones en los que haga constar las condiciones en las que se encuentra el inmueble⁴. Dicho dictamen emitido por un Corresponsable en Seguridad Estructural, un Director Responsable de Obra o Protección Civil, permitirá conocer si los daños sobre el inmueble son reparables o no.

Si se demuestra que los daños no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones del inmueble en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, el propietario o poseedor de la edificación está obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el dictamen respectivo.

En caso de que los daños sean considerados como reparables, antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación, deberá demostrarse que el inmueble dañado cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y 30 % de las laterales que se obtendrían aplicando las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con las cargas vivas previstas durante la ejecución de las obras. Si la construcción actual no alcanza dicha resistencia, resultará necesario recurrir al apuntalamiento o rigidización temporal de la estructura, completa o alguna de sus partes.

b. ¿Cómo se cubren los costos de la reparación?

Para los casos en los que los daños al inmueble sean provocados por un evento del derrumbe del mismo, al corresponder a caso fortuito o fuerza mayor, se atenderá a lo siguiente:

- (i) Respecto de los costos de reparación de las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, todos los condóminos deberán pagar la parte proporcional a su porcentaje de indiviso.
- (ii) Respecto de los costos de reparación de las unidades privativas de los condóminos, cada uno deberá cubrir sus propios gastos de reparación.

⁴ Los condóminos, podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría Social, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

La constructora o desarrolladora del inmueble podrá ser responsable de la reparación de los daños en caso de que (i) haya construido en violación a la normatividad aplicable, (ii) se encuentre obligada a indemnizar bajo los términos del contrato respectivo o por ley, y (iii) siempre que no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones legales correspondientes. Es necesario evaluar cada caso para determinar si hay responsabilidad del constructor o desarrollador.

Asimismo, en caso de vicios ocultos, el vendedor puede ser responsable de los daños, siempre que no hayan prescrito las acciones correspondientes.

En caso de que el condominio o alguna de sus unidades privativas esté asegurado habría que revisar la póliza correspondiente a fin de determinar si el siniestro está cubierto y los alcances de la cobertura, así como los costos de deducible y coaseguro.

En caso de que el inmueble del que se es propietario o poseedor haya provocado daños en edificaciones contiguas por efectos provocados por el sismo, no habrá responsabilidad legal, ya que, se consideran daños provocados por caso fortuito. Sin embargo, en cualquier momento, los que hubieren sufrido los daños podrán acudir a la autoridad a reclamar los mismos, los cuales podrán ser determinados por el juez si éste considera que los daños se provocaron por falta de mantenimiento adecuado de la edificación que causó los daños o que ésta tuviera daños estructurales. Es decir, sólo se será responsable por aquellos daños que no sean provocados por caso fortuito y que sean atribuibles a la parte responsable.

- c. ¿Qué pasa si mi departamento tuvo mayores daños que el del resto de mis vecinos?

En principio los gastos de reparación los debe cubrir el propietario. En caso los daños sean consecuencia directa en afectaciones en áreas comunes, podría argumentarse que los gastos deberán cubrirse por todos los condóminos en proporción a su porcentaje de indiviso.

En caso de que el condominio o alguna de sus unidades privativas esté asegurado habría que revisar la póliza correspondiente a fin de determinar si el siniestro está cubierto y los alcances de la cobertura, así como los costos de deducible y coaseguro.

- d. ¿Cómo se definen los pagos de áreas comunes?

Los costos de reparación, reconstrucción y/o demolición, entre otros, de las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, deberán ser cubiertas por todos los condóminos en la parte proporcional al porcentaje de indiviso

que les corresponda, lo cual consta en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

- e. ¿Qué pasa si para el programa de reparaciones se decreta el pago de una cuota extraordinaria y no tengo suficiente dinero en lo individual y el resto de los vecinos sí pueden pagar su respectiva cuota?

La cuota para el programa de reparaciones es una cuota extraordinaria y la falta de pago de una sola cuota extraordinaria en los plazos establecidos provoca que se considere al condómino como moroso.

Los condóminos morosos no tendrán derecho de voto en las asambleas, excepto en los casos de: (i) modificación de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, (ii) la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio y (iii) la afectación del dominio del inmueble.

La Asamblea de Condóminos podrá resolver en una reunión especial la adopción de las siguientes medidas: (i) iniciar las acciones civiles ante los tribunales civiles para exigir el pago al condómino moroso; y (ii) si el incumplimiento es reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto en el Reglamento del Condominio, las cuales podrán llegar incluso a la enajenación de la unidad privativa del condómino moroso.

La recomendación en este caso es buscar un financiamiento para pagar las cuotas extraordinarias.

3. Asamblea de Condóminos

- a. ¿La asamblea de condóminos puede decidir avanzar en la reparación aún si el gobierno decide que debe derrumbarse?

En caso de que la autoridad determine que la edificación debe derrumbarse, los condóminos podrán controvertir esta determinación de la autoridad mediante recurso de inconformidad o juicio de nulidad, a su elección. Si la determinación es confirmada en el recurso de inconformidad, la autoridad puede hacer uso de la fuerza pública para hacerla cumplir.

El recurso de inconformidad deberá interponerse dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación del dictamen que determine la demolición de la edificación, o de que tengan conocimiento de dicha determinación.

La demanda del juicio de nulidad deberá presentarse dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación del dictamen que determine el derrumbe de la edificación o del día siguiente al que se hubiera tenido conocimiento.

Si no se interpone ninguno de estos dos procedimientos, se considerará que existe rebeldía y la autoridad podrá ejecutar las medidas de seguridad impuestas en materia de protección civil a costa del propietario, administrador, o poseedor del bien que cause el riesgo. Los gastos que la autoridad deba realizar para imponer estas medidas de seguridad se imputarán al propietario, administrador, o poseedor del bien que cause el riesgo como un crédito fiscal, cuya recuperación será efectuada por la Secretaría de Finanzas.

En caso de que la autoridad determine que la edificación debe desalojarse, los ocupantes de la misma podrán controvertir ésta determinación en los tres días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que se haya notificado la orden de desocupación. Los plazos para el juicio de nulidad son los mismos que para controvertir el dictamen de demolición del inmueble, mismos que se especificaron en el tercer párrafo de la presente pregunta.

- b. Ante escenarios de discusiones entre vecinos muy tensas y tristes, ¿qué recomendaciones para que los resultados de las mismas sean lo más benéficas y con certidumbre legal? ¿Para el desarrollo de las Asambleas es recomendable un notario o representante de la Prosoc?

La asistencia de un representante de la Procuraduría Social puede favorecer a que la asamblea de condóminos se lleve de una forma más calmada, razonada y con apego a legislación, ya que, los representantes de la Procuraduría Social están capacitados para llevar procedimientos conciliatorios entre condóminos.

La presencia de un notario público daría fe pública a todos los acuerdos a los que se llegue en la asamblea; sin embargo, el notario no participa en la asamblea ni concilia a los condóminos como podría hacerlo el representante de la Procuraduría Social.

Otra opción sería que la Asamblea invitara a un abogado o mediador privado para que dirija la discusión y aclare cualquier duda legal que se tenga. Esto para evitar discusiones entre los condóminos por falta de conocimiento en la materia.

4. Créditos para reparación de la vivienda

- a. ¿En qué condiciones recomiendas contratar un crédito individual para cubrir las reparaciones?

Las reparaciones indicadas por la autoridad en caso de que la edificación hubiere sufrido daños reparables son obligatorias para los condóminos, ya que en caso de no realizarlas se considerarán en rebeldía y la autoridad puede ejecutar las medidas de seguridad impuestas en materia de protección civil a costa del propietario, administrador, o poseedor del bien que cause el riesgo.

que puede ser credencial para votar vigente, pasaporte, cartilla servicio militar, cédula profesional (original y copia).

Para obtener el crédito en el FOVISSSTE se deberá contar con los siguientes requisitos:

- Ser titular de depósitos constituidos en el FOVISSSTE por más de 18 meses.
- No haber obtenido anteriormente un crédito para vivienda con cargo al FOVISSSTE, o en su caso, estar ejerciendo o no haber liquidado una Acción de Vivienda vigente.
- Registrar la Solicitud de Inscripción para el otorgamiento de créditos hipotecarios, organizado por el FOVISSSTE¹⁰.
- Proporcionar los siguientes documentos: (a) Identificación vigente con fotografía: credencial de elector, pasaporte o cartilla del servicio militar nacional; (b) comprobante de domicilio; (c) acta de nacimiento; (d) en su caso, acta de matrimonio; (e) en su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario y (f) constancia de participación de un taller de orientación enfocado a conocer los derechos y obligaciones ante el Infonavit¹¹.

5. ¿Cómo determinarías tu línea de toma de decisiones?

- Se prudente. No arriesgues tu vida y la de tus seres queridos por entrar a edificaciones que Protección Civil ha ordenado su desalojo.
- Si detectas que tu propiedad puede tener daños que puedan derivar en un derrumbe, ya sea total o parcial, reporta dichos daños en <https://www.salvaticasa.mx/> o en el teléfono 56 83 22 22, para que un experto pueda evaluarlos.
- Sigue las instrucciones de Protección Civil. No te expongas en zonas en las que existe la posibilidad de derrumbe.
- Evita caer en fraudes. No proporciones ningún dato o documento personal (identificación oficial, acta de nacimiento, etc.), así como dinero a personas que te ofrezcan apoyo. Primero asegúrate que es un programa oficial en la página <http://cdmx.gob.mx/> o en el teléfono 56 58 11 11.
- Acude a los expertos. Si necesitas asesoría legal en casos específicos acude con personas capacitadas para que te puedan apoyar. Existen muchos asesores no profesionales que alientan el iniciar acciones legales para obtener beneficios económicos, aun cuando no haya un caso sólido que entablar.
- No tomes decisiones precipitadas. Analiza las opciones propuestas por tus asesores y procura llegar a acuerdos que maximicen tu beneficio considerando tu situación particular.

Para cualquier duda o comentario, favor de comunicarse con el Lic. Andrés Pizarro Suárez al (+5255) 5282-9063 o a su correo electrónico apizarro@smps.com.mx

¹⁰En la página de internet <https://www.gob.mx/fovissste>

¹¹En la página de internet

http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/taller_en_linea_saber_para_decidir