



Nota Informativa

Ciudad de México a 4 de mayo de 2017

REFORMAS A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

El 24 de marzo de 2017 se publicó 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”¹ (en lo sucesivo, el “Decreto”), mediante el cual se modificaron substancialmente los requisitos necesarios para la constitución de condominios en la Ciudad de México y se establecen obligaciones adicionales a los propietarios que enajenen inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio que resulta relevante tomar en consideración.

Entre los requisitos nuevos para la constitución del régimen de propiedad en condominio se encuentran los siguientes:

1. Obtener previamente de la Delegación política que corresponda, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación² y el **registro** de la Manifestación de Construcción tipo “B” o “C”;
2. Obtener 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;

Para cualquier pregunta o cuestión relacionada con la presente nota, favor de contactar a:

Jorge San Martín
Socio
jsanmartin@smmps.com.mx

Eduardo Pizarro Suárez
Socio
epizarro@smmps.com.mx

Moisés Shehoah
moises@smmps.com.mx

Andrés Pizarro Suárez
apizarro@smmps.com.mx

O contáctenos en:
T. + 52 (55) 52829063
info@smmps.com.mx

¹ El decreto entró en vigor a partir del 25 de marzo de 2017.

² Conforme al nuevo procedimiento de publicitación vecinal contenido en los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en términos del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 23 de marzo de 2017.

3. Obtener previamente de la Secretaría de Medio Ambiente la autorización de impacto ambiental correspondiente; y
4. Obtener 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 correspondientes. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General de la Delegación política correspondiente 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, el cual deberá versar tanto sobre la **edificación** como sobre el **terreno** donde pretenda construirse. 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.

SMPS Legal
Andrés Bello 10 - 402,
Polanco, 11560,
Ciudad de México, México
www.smpslegal.com

Es importante señalar que con esta nueva regulación no es posible la constitución de condominios en inmuebles previamente edificados, cuya construcción se realizó en base a disposiciones legales anteriores a la existencia de las Manifestaciones de Construcción. Confiamos en que en las adecuaciones que el Jefe de Gobierno tiene que hacer al Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en términos del artículo segundo transitorio del Decreto, en un plazo de 60 días hábiles contados a partir del 25 de marzo de 2017, se contemple una reglamentación especial para este tipo de inmuebles, considerando las licencias de construcción bajo las cuales se desarrollaron.

Por lo que hace a las nuevas obligaciones, la fracción III Bis del artículo 26 de la Ley de referencia señala que, respecto a las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables:

- (i) 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 (lo que convertiría esta obligación en una obligación indefinida hasta que suceda esa modificación o demolición, sin importar que hubiere transcurrido el plazo máximo de prescripción de 10 años); y

- (ii) 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.

SMPS Legal
Andrés Bello 10 - 402,
Polanco, 11560,
Ciudad de México, México
www.smpslegal.com

Es importante mencionar que, conforme a esta reforma, si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre o que la haya integrado en caso de disolución, asumirá individualmente la responsabilidad expuesta en los incisos (i) y (ii) anteriores; y en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, sus herederos.

Desde nuestro punto de vista la reforma anteriormente expuesta presenta diversos vicios de inconstitucionalidad que pudieran ser invocados a través del juicio de amparo indirecto por los propietarios y desarrolladores de inmuebles en condominio, incluyendo aquellos vehículos a través de los cuales se están realizando esos proyectos (por ej. fideicomisos).

Sin otro particular que tratar, quedamos a sus órdenes en relación con el contenido de la presente.

* * * * *

Este documento es un resumen con fines informativos. No constituye una opinión legal ni podrá ser utilizado ni citado sin nuestra autorización previa y por escrito.