****

**LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

**TITULO PRIMERO**

**DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES**

**CAPITULO I**

 **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 2**.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:

**ADMINISTRADOR CONDÓMINO:** Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

**ADMINISTRADOR PROFESIONAL:** Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

**ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

**ASAMBLEA GENERAL**: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

**CONDOMINIO:** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

**CONDÓMINO:** Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.

 **COMITÉS:** Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.

**CONSEJO DE ADMINISTRADORES.-** Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

 **CONDOMINIO SUBDIVIDIDO.-** Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.

 **CONJUNTO CONDOMINAL:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

**CUOTA ORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

**CUOTA EXTRAORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

**DELEGACIÓN:** El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

 **EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

 **LEY:** Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

 **MOROSO:** Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

 **MAYORÍA SIMPLE:** El 50% mas uno del total de votos, según sea el caso.

**PROCURADURÍA:** Procuraduría Social del Distrito Federal.

 **PROCURADURÍA AMBIENTAL:** Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

 **POSEEDOR:** Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.

**REGLAMENTO INTERNO:** Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

**REGLAMENTO:** Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

**SANCIÓN:** Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

 **SESIONES DEL CONSEJO DE ADMNISTRADORES:** Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

 **UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA:** Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

**CAPITULO II**

**DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**Artículo 7**.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.



**TÍTULO SEGUNDO**

**DEL CONDÓMINO, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN**

**COMÚN CAPÍTULO I**

**DEL CONDÓMINO Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA**

**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.

Si existiera una afectación a las áreas verdes, el administrador, condóminos o poseedores, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental.

 Son derechos de los condóminos y poseedores:

1. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
2. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 31 de la presente ley;
3. 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;
4. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza.
5. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
6. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio;
7. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.
8. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.
9. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación.

**CAPÍTULO II**

**DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN**

**Artículo 28**.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa.

Por lo que al trasmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.

**TÍTULO OCTAVO**

**DE LAS SANCIONES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 86**.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.

**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:

1. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
2. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
3. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
4. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
5. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes; La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido.
6. Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;
7. Se aplicará multa de50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y
8. Se aplicara multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.