



CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIII Legislatura Constitucional.

COMISIÓN PERMANENTE DE VIGILANCIA DEL ÓRGANO
SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE OAXACA.

OFICIO No. LXIII/CPVOSFEO/060/2018.

ASUNTO: El que se indica.

San Raymundo Jalpan, Centro, Oax., a 16 de Marzo de 2018.

C. MTRO. IGMAR FRANCISCO MEDINA MATUS

OFICIAL MAYOR DEL CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.

PRESENTE.

La que suscribe C. Diputada Eva Diego Cruz, Presidenta de la Comisión Permanente de Vigilancia del Órgano Superior de Fiscalización del Estado, adjunto al presente remito a Usted Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca.

Lo anterior para que se enlisten en la próxima sesión y se dé cuenta al Pleno Legislativo.

Sin otro particular le envío un cordial saludo.

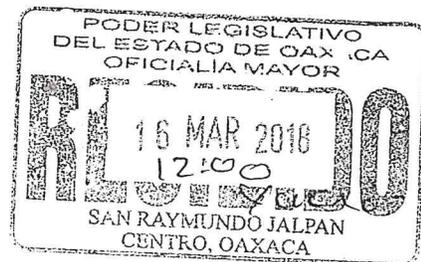
ATENTAMENTE

DIP. EVA DIEGO CRUZ

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE VIGILANCIA

DEL ÓRGANO SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL

ESTADO DE OAXACA.



**CC. DIPUTADOS DE LA LXIII LEGISLATURA
CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA
PRESENTES**

La que suscribe Diputada **EVA DIEGO CRUZ**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, en ejercicio de mi derecho de iniciativa de conformidad con las disposiciones del Artículo 50 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; del Artículo 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y de los Artículos 70 y 72 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, someto a consideración de esta Honorable Legislatura la presente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- En México se establece el derecho que *“Toda familia tiene a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”* previsto en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución Local, en el artículo 12 también consagra el derecho que tienen las familias oaxaqueñas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Este derecho también ha sido reiterado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación quien emitió un criterio relevante en esta materia, en el tenor siguiente:

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES. El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el

derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada

como tal. Amparo directo en revisión 3516/2013. Ricardo Javier Moreno Padilla y otro. 22 de enero de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho a formular voto particular. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Como se desprende de la tesis, no solo se tiene derecho a una vivienda, sino que se establecen las características con que deba contar una vivienda digna y decorosa, elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quienes la habiten. Así mismo establece que el Estado debe adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional así como tomar e **implementar las medidas legislativas para la realización plena del derecho a la vivienda digna.**

Consecuentemente se requieren disposiciones normativas que garanticen el derecho a una vivienda digna y como legisladores estamos obligados a generar las condiciones para la actualizaciones de las leyes en beneficio de la ciudadanía oaxaqueña.

SEGUNDO.- A pesar de estar tutelado el derecho a la vivienda, hoy en día vivimos tiempos de crisis en esa materia. En efecto, los elevados costos de la tierra para construir una casa, además de los gastos excesivos que se deben realizar para estar en condiciones de habitarla, hacen difícil acceder a la adquisición de una vivienda. Así mismo, ya no hay, para la demanda social grandes extensiones de tierra susceptibles de construirse para viviendas independientes.

Estas circunstancias han sido factor para que se oferte la posibilidad de adquirir una vivienda bajo un régimen jurídico diferente. El condominio es una alternativa para propiciar el desarrollo urbano, ya que permite optimizar los espacios físicos y brindar a la población la posibilidad de compartir áreas y servicios comunes. Esta forma de convivencia conlleva una serie de responsabilidades y obligaciones para todos aquellos que habitan en un condominio que mantenga la armonía, la salubridad, el orden y el buen estado de los bienes materiales de los mismos, en beneficio de todos sus ocupantes.

Ante el aumento de condominios en la entidad, se hace menester dotar al régimen de un esquema jurídico más específico en que se deje bien puntualizada la regulación de quienes están inmersos en esos regímenes de propiedad, su forma en que se deben constituir, los alcances de los mismos. Su forma de organización de la determinación de las condiciones de la propiedad privativa, entre otros.

Actualmente el marco regulatorio de la entidad cuenta con la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, sin embargo esta norma fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca el 5 de Noviembre de 1988 y desde entonces no ha sido objeto de reforma alguna, lo que nos da un indicio de la necesidad de modernizar dicho cuerpo normativo para adecuarlo a las exigencias sociales y económicas contemporáneas.

Ciertamente, la mencionada ley cumplió con su objeto cabalmente; sin embargo, al ser expedida en un contexto social diferente al actual, regula aspectos que no son propios de un régimen condominal moderno, y es omisa en regular algunos otros.

La vida en los condominios es un fenómeno social que reclama la atención de una Ley actualizada de manera inmediata y eficaz, por ello propongo reformas y adiciones a la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca para que los oaxaqueños

que adquieran una vivienda bajo ese régimen jurídico cuenten con los elementos jurídicos que les permita tener una calidad de vida adecuada.

La iniciativa que propongo, establece lo siguiente:

- La Ley vigente es omisa al no establecer el objeto de la Ley, por ello propongo de manera clara y precisa el objeto de la ley. El objeto de la ley es la parte dispositiva de la norma en la que se identifica la materia o asunto que se pretende regular, de ahí que sea necesario su establecimiento.
- Considero indispensable también actualizar los casos en que se puede aplicar el régimen de condominio. La actualidad social implica nuevas formas de condominio que no se encuentran contemplados en la Ley vigente y que necesitan regularse.
- Se adecuando los requisitos de las escrituras constitutivas.
- Se establece cuando es procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio. No podemos ni debemos dejar de actualizar el marco normativo que establezca las bases por las que se puede modificar el régimen de propiedad, ello coadyuva a la seguridad jurídica de los condóminos, al contar con la posibilidad legal de la modificación del régimen.
- Se establece de manera específica la responsabilidad solidaria en el mantenimiento y reparación de bienes de propiedad común, en los casos de que el condómino arriende, subarriendo u otorgue en comodato su unidad de propiedad.
- Establecer plazos para convocar a la Asamblea de condóminos así como se especifica la asistencia requerida para declarar válidos los acuerdos. Las especificaciones propuestas darán certeza jurídica a los condóminos para que sus acuerdos sean válidos.
- Se adiciona un capítulo nuevo para regular los gastos, gravámenes y contribuciones en los condominios.

- Se establecen disposiciones normativas para regular la destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio.

Consecuentemente la iniciativa que propongo tiene como finalidad dotar a los condóminos de un esquema jurídico actualizado con la realidad social en que están inmersos estos regímenes de propiedad. La actualización de esta norma les proporcionará certeza jurídica a los condóminos a fin de que se establecen de manera más clara algunos procedimientos que los afecta.

Por lo antes fundado y motivado, se somete a la consideración de la Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se **reforman** los artículo 1, el inciso a) de la fracción I del artículo 2, el artículo 7, y se **adicionan** el inciso d) de la fracción I del artículo 2, el 6 BIS, un último párrafo al artículo 11, los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37; así como la denominación del Capítulo VI, De los gastos, gravámenes y contribución y del Capítulo VII, Destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes en condominio, de la **Ley de Condominio del Estado de Oaxaca**, para quedar como sigue:

ARTICULO 1o.- La presente Ley es de interés y orden público. Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Oaxaca, así como su convivencia social y solución de controversias

entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Para los efectos legales, se entiende por condominio el Régimen Jurídico conforme al cual una persona llamada condómino, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un espacio arquitectónico, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble que forma parte.

Para los efectos de esta Ley, se entiende por espacio arquitectónico, la vivienda, departamento, casa, nivel o local.

ARTICULO 2o. - Para la aplicación del Régimen en Condominio se requiere: I.- Que exista alguna de las situaciones siguientes:

a). Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. 6 uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

b). . . .

c). . . .

d) Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

ARTICULO 4o.- ...

I. a la V. ...

VI.- Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva;
y

VII.- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones

Artículo 6o BIS.- Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona. Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

ARTICULO 7o.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad

exclusiva, 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.

ARTICULO 9º.- ...

Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

ARTICULO 11.- ...

...

...

La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día

Para declarar válida una asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos o sus representantes en términos de la presente Ley, en caso de una segunda convocatoria se declarará válida con los asistentes.

CAPÍTULO VI DE LOS GASTOS, GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES

Artículo 31.- Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Artículo 32.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

Artículo 33.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el reglamento interior, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o Comité de Administración por acuerdo de la asamblea, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas. Las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Artículo 34.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca

mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 35.- Si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

CAPÍTULO VII DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

Artículo 36.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables. Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos.

La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

Artículo 37.- En caso de ruina del condominio, la mayoría del total de los condóminos podrá acordar, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

TRANSITORIO

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, San Raymundo Jalpan, Oaxaca, 16 de Marzo de 2018.

ATENTAMENTE



DIP. EVA DIEGO CRUZ.