

**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"
H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA

RECIBIDO
Lic. Chego
10 AGO. 2021
13:15 mg

en Raymundo Jalpan, Oaxaca a 10 de agosto de 2021.

NÚM. DE OFICIO: LXIV/COM.PER/IDUOT/0444/2021

DIRECCIÓN DE APOYO

LEGISLATIVO
LIC. JORGE ABRAHAM GONZÁLEZ ILLESCAS
SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
P R E S E N T E

ASUNTO: SE REMITE DICTAMEN

PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA

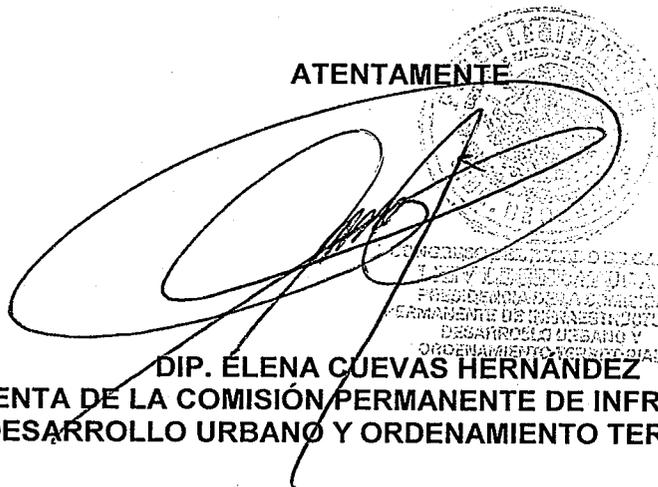
RECIBIDO
10 AGO. 2021
SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

La que suscribe Diputada Elena Cuevas Hernández, Presidenta de la Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de esta Legislatura Estatal, con fundamento en lo que establecen los artículos 100 y 104 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, solicito se sirva incluir en el orden del día de la próxima sesión ordinaria un Dictamen con Proyecto de Decreto:

1.- La Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, por las consideraciones señaladas es procedente aprobar en sentido positivo el Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se adicionan los párrafos diecisiete y se recorren las subsecuentes del artículo 2, la fracción IX del artículo 16; se reforman los artículos 3, 10, 12, 13, 31 y 80 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca (exp. 50).

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE



DIP. ELENA CUEVAS HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA

Expediente 50.

ASUNTO: DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO.

RECIBIDO
10 AGO 2021
RECIBIDO
SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

HONORABLE ASAMBLEA.

La Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 65 fracción XVIII, y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca; 26, 29, 34, 42 fracción XVIII y demás aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, somete a la consideración de las y los integrantes de esta Honorable Soberanía el presente dictamen, de conformidad con los siguientes antecedentes y consideraciones:

ANTECEDENTES:

1.- En Sesión Ordinaria de la Sexagésima Cuarta Legislatura, celebrada en fecha 04 de marzo de 2020, la Ciudadana Diputada Yarith Tannos Cruz, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, presentó la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 3, 10, 12, 13, el inciso a) del párrafo segundo de la fracción IX del artículo 31, y el artículo 80; y se adicionan el párrafo diecisiete al artículo 2, recorriéndose en su orden los subsecuentes; un último párrafo al artículo 9, y la fracción IX al segundo párrafo del artículo 16, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca, el cual se turnó para su estudio y análisis correspondiente a la Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, mediante oficio número LXIV/A.L./COM.PERM./3791/2020, recibido en fecha 09 de marzo de 2020, formándose el expediente número 50 del índice de dicha Comisión.

2.- Derivado del análisis sostenido por las y los legisladores integrantes de la Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, consideran oportuno aplicar al expediente número: 50, fundamentándose en los considerandos que a continuación se describen.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 65 fracción XVIII, y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca; 26, 29, 34, 42 fracción XVIII y demás aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, la Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Sexagésima Cuarta Legislatura tiene facultades para emitir el presente Dictamen con Proyecto de Decreto.

**"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"**

SEGUNDO.- La Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, entra al estudio y análisis de la Iniciativa con Proyecto de Decreto basándose en la siguiente exposición de motivos:

"En cuanto al origen o historia sobre el régimen de propiedad en condominio no hay mucha información y más aún no existe el interés en conocerlo, que desde el punto de vista de la propiedad privada son totalmente válidas, toda vez que una propiedad en régimen.

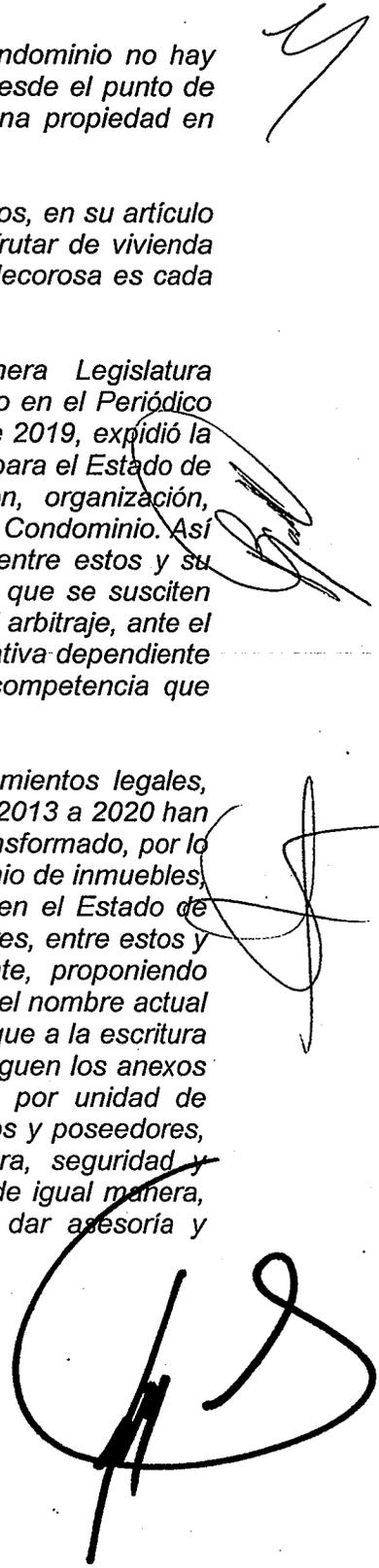
Si bien es cierto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4, párrafo quinto nos establece que, "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" y hoy tener la oportunidad de una vivienda digna y decorosa es cada vez más escasa y costosa.

Apegado a esta disposición constitucional, la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado de Oaxaca, mediante Decreto 1960, publicado en el Periódico Oficial del Estado, número 20, segunda sección de fecha 18 de mayo de 2019, expidió la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca", que tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad de Condominio. Así mismo regula las relaciones entre los condominios y/o poseedores y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la mediación, conciliación y/o el arbitraje, ante el Centro de Justicia Alternativa, a través de la Dirección de Justicia Alternativa dependiente del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Por tal motivo, en el aspecto de perfectibilidad jurídica de los ordenamientos legales, apegado a los cambios sociales, que sin contextualizamos desde el año 2013 a 2020 han transcurrido casi 8 años, tiempo en el que como sociedad nos hemos transformado, por lo que en el aspecto de la regulación del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, es necesario fortalecer el contenido de la Ley que Regula la materia en el Estado de Oaxaca, a efecto de dar certeza jurídica, a los condominios y/o poseedores, entre estos y su administración, así como las acciones de la autoridad competente, proponiendo incorporar la definición de escritura constitutiva que no existe, establecer el nombre actual del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, así también, que a la escritura pública de constitución del régimen de propiedad en condominio se agreguen los anexos al apéndice como son memorias técnicas, planos generales, planos por unidad de propiedad privativa; incorporar dentro de los derechos de los condóminos y poseedores, formar parte de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, actividad física y deporte, movilidad y de mediación, y de igual manera, fortalecer la obligación de la Dirección de Justicia Alternativa, para dar asesoría y orientación legal en materia de condominio.

Lo anterior lo motivo en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS





COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

PRIMERO.- Que, la planeación y regulación del mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas de desarrollo urbano, ha supuesto la evolución de las formas de relacionarse de las sociedades. Es el caso que, junto con el desarrollo urbano, va aumentando la complejidad de las formas de vinculación humana.

Toda vez, que los proceso de crecimiento urbano aunado a las necesidades espaciales de los centros de población, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales.

SEGUNDO.- Que, el Estado de Oaxaca es una de las entidades que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento poblacional, motivo por el cual resulta indispensable la actualización del marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social de la vida condominal.

Lo anterior es necesario, toda vez que el régimen de propiedad y condominio trae consigo las complejidades propias de la vida en comunidad; esto en ciertos casos podría implicar compartir con gente cuyos hábitos de vida no coincidan con los demás, pudiendo causar situaciones de fricción. Además, este régimen trae consigo la pérdida de cierta libertad, ya que en lo relativo a muchos temas, la vida en comunidad debe regirse conforme a lo que determine una mayoría en el condominio.

TERCERO.- Que, con la convivencia cotidiana en cualquiera de las modalidades del condominio requiere que situaciones imprevistas sean reguladas de manera específica, considerando que dichas modalidades de convivencia son cada vez más cotidianas. Por tal es necesario que se garantice que una vez que sean adquiridos los condominios, se establezcan las formas de organización más eficientes que permitan a quienes han de habitarlos, una mejor forma de vida y más organizada, ya que habrán de vivir bajo un régimen de copropiedad, es decir en condominio que facilite la adecuada convivencia entre estos.

Toda vez, que los nuevos contextos en los que se desarrolla la vida actual y sobre todo la convivencia en nuestro Estado en este régimen, demandan sin duda que se ofrezcan condiciones que permitan optimizar capacidades y esfuerzos generando los mecanismos jurídicos y administrativos que permitan y prevengan una moderna organización, sencilla, responsable y transparente que privilegie la adecuada forma de vida entre vecinos bajo estos regímenes.

CUARTO.- Que, lo antes señalado, obliga a dotar el régimen de condominio de un esquema jurídico más específico, ya que se crea un estilo de vida en donde las familias pueden tener acceso a una casa habitación ya sea comprada o rentada además de que en el mismo lugar pueden tener áreas verdes, lugares de esparcimiento, estacionamiento para sus vehículos, canchas deportivas y, yendo más allá alberca, salones para fiesta y un sin número de atractivos que hagan su vida tranquila y armónica.

Estilo de vida que la gente ha adoptado para convivir en sociedad, donde existen factores sociales que no siempre benefician a los condóminos ya que las costumbres, estilos de vida, criterios, entre otros factores, no son semejantes entre las familias, es así que nacen conductas antisociales generadores de conflictos, los que se agudizan con obligaciones

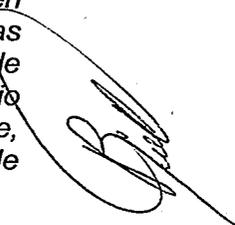
**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

**"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"**

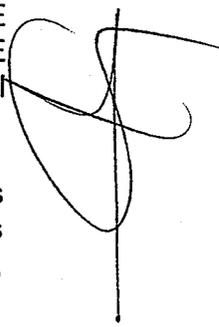
como los pagos de cuotas, ya sean de vigilancia o para el mantenimiento de áreas verdes y/o comunes, los ruidos excesivos, los espacios de estacionamiento, entre muchos más. Son estos conflictos los que conllevan a una vida insatisfactoria que lejos de encontrar una solución se agravan hasta el punto de vivir en un campo de batalla día con día; por tal es necesario dar certeza jurídica a este tipo de propiedad y además de que los condóminos sean parte de las formas de organización vecinal necesaria para lograr una armonía y una convivencia social adecuada.



QUINTO.- *Por tal motivo es necesario fortalecer el contenido de la Ley que regula la materia en el Estado de Oaxaca, a efecto de ofrecer certeza jurídica a los condóminos y/o poseedores, entre estos su administración, así como las acciones de la autoridad competente, proponiendo en la presente iniciativa incorporar la definición de escritura constitutiva que no existe, establecer el nombre actual del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, así también, que a la escritura pública de constitución del régimen de propiedad en condominio se agreguen los anexos al apéndice como son memorias técnicas, planos generales, planos por unidad de propiedad privativa; incorporar dentro de los derechos de los condóminos y poseedores, formar parte de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, actividad física y deporte, movilidad y de mediación, y de igual manera, fortalecer la obligación de la Dirección de Justicia Alternativa, para dar asesoría y orientación legal en materia de condominio."...*



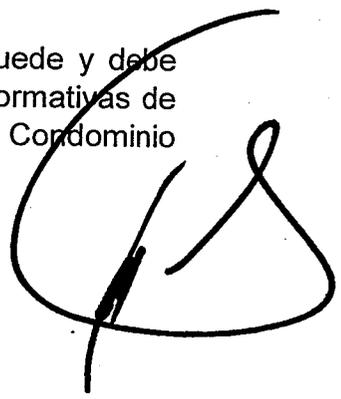
En razón de lo anterior, la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, mediante Decreto número 1960 publicado en el Periódico Oficial número 20, Segunda Sección del 18 de mayo del 2013 expidió la LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE OAXACA y ABROGÓ la LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca, el sábado 5 de noviembre de 1988.



Ahora bien, es obligación del legislador local mantener actualizadas las disposiciones jurídicas, y así evitar efectos negativos, contradicciones normativas que generan lagunas legislativas, falta de observancia y aplicación de la norma, evitando el debilitamiento y efectividad de los derechos.

Así mismo, la armonización legislativa es de gran trascendencia, esto es, hacer compatibles las disposiciones federales con las estatales; y no causar mayores confusiones a la ciudadanía, a las autoridades administrativas, juzgadores y demás autoridades.

La armonización legislativa son acciones que el poder legislativo puede y debe implementar, por lo que, es necesario actualizar las disposiciones normativas de diversos artículos a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca.



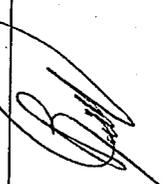
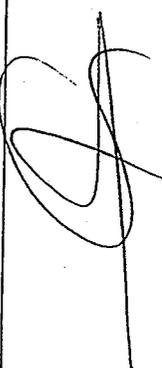
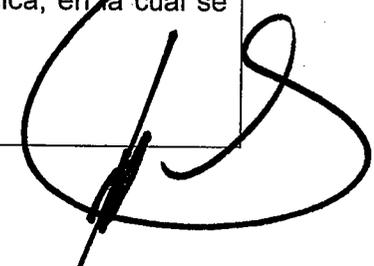
"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2, COVID-19"

Para los efectos de una comparación objetiva entre el texto normativo vigente y el texto que se propone, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

**LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES
 PARA EL ESTADO DE OAXACA**

4

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
<p>ARTÍCULO 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:</p> <p>Párrafos uno a dieciséis</p> <p>Párrafo diecisiete (sin correlación)</p> <p>Párrafos dieciocho a veintisiete</p> <p>ARTÍCULO 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante el Registro Público de la Propiedad.</p> <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 a IX. ...</p>	<p>ARTÍCULO 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:</p> <p>...</p> <p>ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>...</p> <p>ARTÍCULO 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.</p> <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 a IX. ...</p>



**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
 DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
 COVID-19"

<p>Sin correlación</p> <p>ARTÍCULO 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p>Observándose que, 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>ARTÍCULO 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.</p>
<p>Artículo 12.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y copia del Reglamento Interno.</p> <p>ARTÍCULO 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p>Artículo 12.- En todo contrato y escritura de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y copia del Reglamento Interno, asimismo que tiene conocimiento pleno de lo señalado en el artículo 28 de esta Ley.</p> <p>ARTÍCULO 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.</p>

4

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio deberán usar 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 autoridad Ambiental competente.

Son derechos de los condóminos y poseedores:

I a VIII. ...

Sin correlación

ARTÍCULO 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I a VIII. ...

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio deberán usar 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 autoridad Ambiental competente.

Son derechos de los condóminos y poseedores:

I a VIII. ...

IX.- Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; movilidad y de mediación.

ARTÍCULO 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I a VIII. ...

IX.- ...

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
 COVID-19"

<p>b). Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público e inscribirla ante la Dirección.</p>	<p>b) ...</p>
<p>ARTÍCULO 80.- La Dirección proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, asesoría y orientación legal en materia condominio, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.</p>	<p>ARTÍCULO 80.- La Dirección proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, asesoría y orientación legal en materia condominio, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas, a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.</p>

TERCERO.- Es así que, una parte importante de toda norma es mantenerse armonizada con el resto de la legislación. Ello se logra realizando las reformas y adiciones necesarias para que el ciudadano encuentre definiciones y conceptos iguales en los ordenamientos que consulta, lo cual refuerza la seguridad jurídica y permite un cumplimiento puntual por parte de la sociedad.

En consecuencia, el artículo 2 de la LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE OAXACA establece que: *Para efectos de esta ley se entiende por: [...].* La propuesta de la Diputada proponente es adicionar al párrafo décimo séptimo el concepto de **"ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio."** Ahora bien, la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, el artículo 2 dice: *"Para efectos de ésta Ley se entiende por:" [...];* el párrafo décimo sexto establece: "ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio"... *En este orden, al ser analizado y establecido en la ley secundaria del Distrito Federal, esta Comisión dictaminadora*

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

considera viable incorporar la propuesta en la mencionada ley local y así establecer dicho concepto.

Por lo que respecta a los artículos 3, 10, 13 y 31 de la referida ley, aún establece al "Registro Público de la Propiedad", mediante Decreto número 2092 aprobado el 11 de noviembre del 2016 y publicado en el Periódico Oficial número 46, Séptima Sección del 12 de noviembre del mismo año, se expidió la LEY POR EL QUE SE CREA EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE OAXACA, como organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, que desarrollará las atribuciones inherentes a la función registral, establecidas en la normatividad de la materia, contando para ello con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado a la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado, y se registrá por lo dispuesto en la presente Ley y en su Reglamento.

Esta comisión dictaminadora considera viable la armonización legislativa de los artículos 3, 10, 13 y 31 a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca y así dar certeza jurídica al Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.

Por lo que respecta la propuesta de adicionar un segundo párrafo a la fracción IX del artículo 9 de la presente ley, a continuación se describe:

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:

I a VIII. [...]

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.

Observándose que, 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.



COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

De lo anterior, la propuesta de redacción se encuentra establecido en la fracción IX del artículo 9, por lo tanto, se considera improcedente la adición, caso contrario se estaría estableciendo duplicidad en la norma jurídica.

Continuando, la proponente plantea en su propuesta reformar el artículo 12 de la citada ley, a continuación se describe:

Artículo 12.- En todo contrato y escritura de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y copia del Reglamento Interno, **así mismo que tiene conocimiento pleno de lo señalado en el artículo 28 de esta Ley.**

Ahora bien, el artículo 28 de la aludida ley expresa lo siguiente:

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 transmitirse 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 adquiriera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor artículo 2874 fracción X, del Código Civil para el Estado de Oaxaca.

Es así que, esta comisión considera viable la propuesta en virtud que existen elementos jurídicos dentro del ordenamiento aplicable por lo que, el interesado en todo contrato y escritura de adquisición tendrá derechos y obligaciones determinado por acuerdo de Asamblea General establecidos en los artículos 12 y 28 de la vigente ley.

Siguiendo con en el estudio, se propone adicionar una fracción IX del segundo párrafo del artículo 16, a continuación se transcribe:

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio deberán usar 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 autoridad Ambiental competente.

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

Son derechos de los condóminos y poseedores:

I a VIII. [...]

IX.- Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; movilidad y de mediación.

El párrafo décimo del artículo 2 de la presente ley establece el concepto Comités, a continuación se puntualiza:

COMITÉS: *Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organiza 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, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman entorno a objetivos concretos.*

Consecutivamente el artículo 82 de la referida ley establece facultades de los Comités:

ARTÍCULO 82.- *La Administración Pública del estado de Oaxaca promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley Estatal de Vivienda del Estado de Oaxaca, la Ley de Protección Civil para el Estado de Oaxaca, y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.*

El Ayuntamiento podrá promover la creación de cuatro comités básicos, formadas y coordinadas por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:

a) Comité de Ecología o Medio Ambiente.- *Su actividad es atender a las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar la basura de sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas;*

b) Comité Socio-Cultural.- *Difundir información genérica que adopte la gente en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niños y a las personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres*

**"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"**

solteras, atender a las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominial;

c) Comité de Seguridad y Protección Civil.- Está supeditado al Programa de Protección Civil, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de la Administración Pública; donde se observa la capacitación de un grupo voluntario que sepa organizar a los condominios y tomar medidas contra siniestros tales como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, etc; y

d) Comité del Deporte.- Promoverá las actividades físicas y deportivas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad. El comité de ecología y medio ambiente en coordinación con la autoridad Ambiental, deberá elaborar un manual que contenga las medidas que en materia de: residuos sólidos, energía, agua, áreas verdes y animales, se puedan llevar a cabo en el condominio para contribuir con el cuidado del medio ambiente. En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentara que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.

El comité de ecología y medio ambiente en coordinación con la autoridad Ambiental, deberá elaborar un manual que contenga las medidas que en materia de: residuos sólidos, energía, agua, áreas verdes y animales, se puedan llevar a cabo en el condominio para contribuir con el cuidado del medio ambiente.

En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentara que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.

Esta Comisión dictaminadora considera viable establecer los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; movilidad y mediación, con la finalidad que los habitantes de condominios tengan oportunidad de organizarse contribuyendo a diversas actividades para el uso, goce, disfrute y mejoramiento de servicios adicionales y que tengan una mejor estructura dentro sus propiedades, garantizando siempre sus derechos humanos.

Continuando, la proponente considera reformar el artículo 80 de la ley, a la letra dice:

ARTÍCULO 80.- *La Dirección proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, asesoría y orientación legal en materia condominio, en coordinación con los*

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas, a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, ~~en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.~~

Ahora bien, la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, en el artículo 80 establece:

Artículo 80. La Procuraduría proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores y comités de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

En este sentido, es viable armonizar lo que establece el artículo 80 de la ley del Distrito Federal a la propuesta del ordenamiento jurídico local incorporando cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos sean difundidas por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de paz.

Por último, esta comisión dictaminadora considera procedente la propuesta de reforma con modificaciones, por lo que su redacción final sería la siguiente:

ARTÍCULO 80.- La Dirección proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, asesoría y orientación legal en materia de condominio; en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas, **cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos, en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente, la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

CUARTO.- Por último, los integrantes de la Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, a efecto de ofrecer certeza jurídica a los condóminos y/o poseedores, entre estos su administración, así como las acciones de la autoridad competente, incorporar la definición de escritura constitutiva que no existe, así mismo establecer el nombre actual del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, como también; incorporar dentro de los derechos de los condóminos y poseedores, formar parte de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, actividad física y deporte, movilidad y de mediación, y de igual manera, fortalecer la obligación de la Dirección de Justicia Alternativa, para dar asesoría y orientación legal en materia de condominio, por lo que sometemos a consideración del Honorable Pleno Legislativo el siguiente:

DICTAMEN

La Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, por las consideraciones señaladas es procedente aprobar en sentido positivo el Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se adicionan los párrafos diecisiete y se recorren las subsecuentes del artículo 2, la fracción IX del artículo 16; se reforman los artículos 3,10, 12, 13, 31 y 80 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca.

En mérito de lo anterior expuesto y fundado, esta Comisión Permanente de Infraestructuras, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, somete a consideración de este Honorable Pleno Legislativo de la Sexagésima Cuarta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adicionan los párrafos diecisiete y se recorren las subsecuentes del artículo 2, la fracción IX del artículo 16; se reforman los artículos 3,10, 12, 13, 31 y 80 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

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

Párrafos dos a dieciséis [...]

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

[...]

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

ARTÍCULO 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante el **Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.**



ARTÍCULO 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el **Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.**

Artículo 12.- En todo contrato y escritura de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva y copia del Reglamento Interno, **asimismo que tiene conocimiento pleno de lo señalado en el artículo 28 de esta Ley.**



ARTÍCULO 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el **Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.**

ARTÍCULO 16.- [...]

[...]

[...]

I a VIII. [...]





"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

IX.- Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; movilidad y de mediación.

ARTÍCULO 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I a VIII. [...]

IX.- [...]

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el **Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.**

b) [...]

ARTÍCULO 80.- La Dirección proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, asesoría y orientación legal en materia de condominio; en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas, **cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos, en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente, la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz.**

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca.

**COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS,
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

"2021, AÑO DEL RECONOCIMIENTO AL PERSONAL DE SALUD, POR LA LUCHA CONTRA EL VIRUS SARS-COV2,
COVID-19"

Dado en la sala de juntas del segundo nivel del Honorable Congreso del Estado.
San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca, a treinta de julio de dos mil veintiuno.

**POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS, DESARROLLO
URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**DIP. ELENA CUEVAS HERNÁNDEZ
PRESIDENTA**

DIP. GUSTAVO DÍAZ SÁNCHEZ

DIP. MAGALY LÓPEZ DOMÍNGUEZ

DIP. AURORA BERTHA LÓPEZ ACEVEDO

DIP. ROCÍO MACHUCA ROJAS

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL DICTAMEN DEL EXPEDIENTE NÚMERO: 50 DEL ÍNDICE DE LA
COMISIÓN PERMANENTE DE INFRAESTRUCTURAS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA LXIV LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.