



Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México;
06 de febrero de 2024.

DIPUTADA

PRESIDENTA DE LA LXI LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO P R E S E N T E

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 51 fracción II, 56 y 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28 fracción I, 78, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, la que suscribe Diputada **Evelyn Osornio Jiménez**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, someto a la consideración de esta Honorable Legislatura, Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se deroga la fracción V del artículo 20 y se adiciona un Capítulo Noveno a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en del Estado de México, con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

La ley en cita refiere en la fracción X del artículo 2 lo siguiente:

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

...



I. a IX. ...

X. Reglamento Interior del Condominio: conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

Es decir, se entiende por Reglamento Interior a aquel 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 la Ley en cita de acuerdo a las características de cada condominio.

Además de ser una obligación para los condóminos este documento, es importante para la operación y convivencia de cada condominio porque en este se establecen los derechos y obligaciones de los condóminos, el uso de las áreas comunes, aportaciones, facultades de cobro, entre muchos otros; sin embargo, pocos propietarios leen dicho documento y un alto porcentaje de condóminos ignoran la existencia del mismo.

Un Reglamento Interior de Condominio nunca deberá contravenir lo que la Ley de Propiedad en Condominio estipula ni mucho menos lo que dicta la Constitución Política de México, su objetivo es servir como un documento complementario a estos y, claro, más específico. A grandes rasgos, deberá contener lo siguiente:

1. Derechos, obligaciones y limitaciones de los condóminos respecto al uso de los bienes comunes y propios;
2. El procedimiento para el cobro de las cuotas de mantenimiento, administración, reserva y extraordinarias;



3. El monto y periodicidad de las cuotas antes mencionadas;
4. Las medidas más convenientes para una mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
5. Disposiciones para la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
6. Criterios generales del administrador para contratar a terceros;
7. El tipo de asambleas que se realizarán;
8. Obligaciones y requisitos del Administrador;
9. Bases para la modificación del Reglamento Interior;
10. Las medidas y limitaciones para poseer animales.

Otro punto importante es que, en la práctica, las personas que están encargadas de realizar estos reglamentos, los han vuelto genéricos, es decir, utilizan el mismo Reglamento para diferentes condominios aún y cuando estos tienen diferente estructura y amenidades.

Lo anterior, nos lleva a que, en la práctica, el Administrador tenga que enfrentar constantes retos para la sana convivencia en el inmueble que tenga a su cargo; de igual forma, el ignorar o desconocer la existencia de este documento, ocasiona que realicen cambios en áreas que no está permitido, porque estarían modificando el diseño, eso automáticamente estaría modificando la escritura constitutiva y por lo tanto, estarían



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

obligados hacer el trámite de modificación a la Escritura Constitutiva y registrarlo en el Instituto de la Función Registral, solo por poner un ejemplo.

Por lo anterior, resulta imperativo legislar y adicionar un Capítulo a la Ley de la materia, para que de manera enunciativa más no limitativa enumere los rubros que se deben considerar para la elaboración de dicho reglamento. Aunado a lo anterior, se considera viable derogar la fracción que prohíbe tener animales, y agregar que en el Reglamento se deben de determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Exclusiva como en las Áreas y Bienes de Uso Común.

Asimismo, se busca de crear conciencia condominal y promover con los propietarios o poseedores la importancia de conocer el Reglamento Interior del Condominio. En mérito de lo antes expuesto se somete a consideración de esta Honorable Soberanía, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación la presente:

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se deroga la fracción V del artículo 20 y se adiciona un Capítulo Noveno a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en del Estado de México.

ATENTAMENTE

**DIPUTADA EVELYN OSORNIO JIMÉNEZ
GRUPO PARLAMENTARIO DEL
PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL**



**DECRETO NÚMERO:
LA H. LXI LEGISLATURA
DEL ESTADO DE MÉXICO
DECRETA:**

ARTÍCULO ÚNICO. – Se deroga la fracción V del artículo 20 y se adiciona un Capítulo Noveno a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 20.- Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

I. a IV. ...

V. **Derogado.**

VI. a X. ...

**CAPÍTULO NOVENO
DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO**

Artículo 62 Bis.- La elaboración del Reglamento Interior del Condominio se hará por quienes otorguen la escritura constitutiva.

Artículo 62. Ter- El Reglamento Interior del Condominio deberá agregarse en copia certificada por fedatario público, al apéndice de la escritura constitutiva y entregarse a cada uno de los condóminos, debiendo contener, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a las áreas y bienes de uso común, así como las limitaciones en el ejercicio de dichos derechos;

II.- Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los condóminos y residentes, los cuales servirán para conformar los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

III.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, así como las necesarias para integrar comités de Protección Civil y Seguridad Pública;

IV.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;



- V.- Forma de convocar a Asamblea General y persona que la presidirá;**
- VI.- Forma de designación y obligaciones del administrador o del comité de administración y de la mesa directiva;**
- VII.- Requisitos que deben reunir el administrador o los miembros del comité de administración y de la mesa directiva, así como sus facultades;**
- VIII.- Bases de remuneración, en su caso, del administrador, así como lo relativo a la garantía que debe otorgar éste, en términos de lo dispuesto por el artículo 30 de la presente Ley;**
- IX.- Causas para la remoción del administrador, o de los miembros del comité de administración y de la mesa directiva;**
- X.- Las bases para la modificación de la escritura constitutiva y del Reglamento Interior del condominio;**
- XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;**
- XII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o residentes;**
- XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las unidades de propiedad exclusiva, como en las áreas y bienes de uso común.**
En las unidades de propiedad exclusiva no se podrá prohibir la tenencia o posesión de animales de compañía que por sus características físicas no representan un riesgo a la salud ni la integridad de las personas; y se ajuste a lo establecido en la normatividad aplicable.
- XIV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran para su aprobación un porcentaje mayor de respaldo en caso de votación;**
- XV.- Las bases para la integración del programa interno de Protección Civil;**
- XVI.- Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las áreas y bienes de uso común que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento;**



XVII.- Las sanciones por incumpliendo a las obligaciones consignadas en esta Ley o el Reglamento Interior del Condominio; y

XVIII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

El Reglamento Interior del Condominio podrá establecer la obligación a cargo de cada uno de los condóminos de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra fenómenos hidrometeorológicos, terremotos, inundaciones, explosiones o incendios y con cobertura contra daños a terceros.

El Reglamento Interior del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la escritura constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Instituto de la Función Registral.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los XXX días del mes de XXX de dos mil veinticuatro.