



Número de iniciativa	INC/18/2022
Asunto	El que se indica
Oficina	POC

En Querétaro, Querétaro a 24 de enero de dos mil veintidós

**H. SEXAGESIMA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

PRESENTE

DIP. PAUL OSPITAL CARRERA, integrante de la sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro y del grupo legislativo del Partido Revolucionario Institucional; en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 18 fracción II, de la Constitución Política de Estado Libre y Soberano de Querétaro, y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, pongo a consideración del Pleno de esta Soberanía la presente iniciativa de acuerdo **“INICIATIVA DE LEY POR LA QUE LA SEXAGÉSIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ADICIONA AL ARTICULO 258 LAS FRACCIONES VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII Y XIV; REFORMA EL ARTÍCULO 269 FRACCIÓN I Y II; ADICIONA AL 278 LA FRACCIÓN XXXI; ADICIONA LA FRACCION XIV AL ARTÍCULO 284, Y SE REFORMA EL ARTICULO 286 IV, V Y VIII DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO”**, por lo que visto de lo anterior el suscrito procede a exponer lo siguiente:

FUNDAMENTACIÓN:

La presente iniciativa se sustenta en lo dispuesto por el artículo 116 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 17 fracción II, 18 fracción II, y 19 de la Constitución Política de Querétaro, artículo 2, 16 fracción II, 42 y 44 y demás leyes aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro.



LX
LEGISLATURA
QUERÉTARO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El bien común supera al bien particular

Santo Tomás de Aquino

Hablar del reconocimiento del derecho a vivir en comunidad es importante para un sano desarrollo por lo que es importante establecer reglas básicas de convivencia en comunidad.

I. Antecedentes

En la Sociedad Romana, de donde devienen los antecedentes de nuestra sociedad actual, tenemos que existía una división social, donde la cúspide de la pirámide se encontraban los patricios que tenían las principales funciones de carácter político y administrativo de la sociedad, posteriormente se encontraban los plebeyos, quienes de manera general se encontraba integrado por parte de artesanos, comerciantes o propietarios, quienes no podían gobernar pero pagaban sus impuestos, posteriormente los esclavos, y los libertos quienes eran identificados así porque este grupo llegaba a comprar su libertad. Sin embargo la base de su organización social estaba de primer momento organizada por los patricios, quienes gobernaban y solucionaban los problemas sociales, pero que sucedía para la clase de plebeyos, quienes de manera histórica también presentaban problemas vecinales o sociales, en el siglo V este grupo logro que les fuera reconocido el tribuno de la plebe (tribunus plebis).



LX
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Un antecedente de los condóminos dentro de la antigua Roma ¹es su propia legislación romana en razón de que surgió “Lex Icilia ed Aventino Publicando” del año 298 de la fundación de Roma, para los plebeyos que habitaban en el Monte Aventino, en donde se construyeron edificios en suelo común dividiendo entre sí los pisos.

Ulpiano a su vez relato la existencia de los predios, como la superficie de tierra que se divide con una pared en medio, pero también reconoce una superficie común, en la que el pretor protege por medio de un interdicto ambas superficies, con la intención de establecer e imponer el orden social. Cabe señalar en el presente que la actio communi dividundo² también se utilizaba para resolver las diferencias que tuvieran los copropietarios sobre gastos, reparto de frutos o para resolver cualquier otra diferencia entre copropietarios

Por lo que de ello tenemos la existencia de la propiedad y la delimitación de la misma como base de una sociedad condominal, en la que se respetaba la propiedad.

El Código Civil Francés de 1804, “Código Napoleón”, incluyó por primera vez en un código prescripciones referentes al condominio horizontal, señalando en su legislación, artículo 664:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en

¹ BORJA MARTÍNEZ Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en (sic.) Derecho Mexicano. Edit. Porrúa. México. 1957

²



QUERÉTARO

LX
LEGISLATURA
QUERÉTARO

propiedad del valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”

Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de 1954, tuvo como antecedente señalar y realizar la denominación de condómino, puesto que de manera textual señaló en su artículos 21,22 y 23, dado que los mismos proponían el derecho del tanto y retracto en caso de venta, sin embargo en el artículo 30 del mismo ordenamiento señala la figura del administrador, y la base de la organización bajo un reglamento con disposiciones como base primordial de una organización social dado que textualmente señala, “...Salvo que el **reglamento disponga otra cosa**, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios...” (Sic)

En 1972, tenemos la Ley de propiedad en condominio en donde el Ejecutivo presento ante la cámara de senadores como exposición y justificación a la misma, una ley reglamentaria condominal, en la que se tenia como fin desvincular lo existente en el Código Civil del Distrito, señalando poco técnico tener en la misma legislación temas diversos, de mismos temas dentro del ordenamiento, sin embargo también se proponía en la legislación zonas de regeneración urbana para la construcción de condóminos, estableciendo el tipo de construcción condominal con el fin de evitar los conflictos vecinales.

A 1998, hablar de condominios y su problemática era un tema de referencia que en la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, señalando que desde 1995 la asamblea de representantes del distrito federal señalaron a través de un foro el tema de



QUERÉTARO

Condominios por lo que el partido de la Revolución Democrática³ decidieron y tomaron la iniciativa de la nueva ley, en la que se destacó lo siguiente:

- Necesidad de adecuar los temas condominales a las leyes de protección civil, leyes ambientales y de Desarrollo Urbano
- La importancia de la convivencia en un condómino dentro de las zonas comunes, que establezcan el tránsito y desplazamiento.
- Falta de justicia cívica en los problemas vecinales.

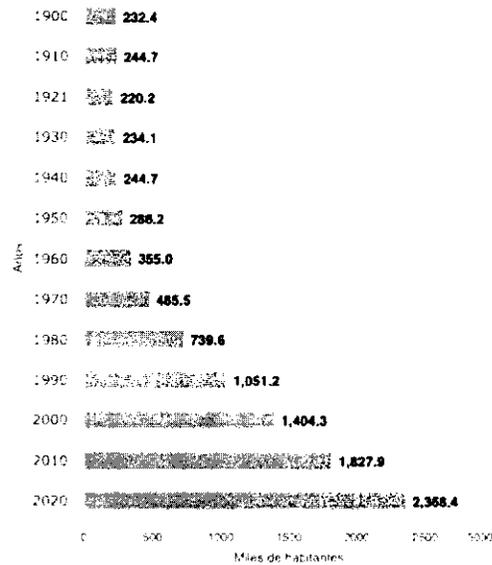
II. JUSTIFICACION QUERETANA

En los últimos 15 años, el Estado de Querétaro ha tenido un desarrollo urbano importante y esto también dejando una evidente derrama económica, además de que esta demarcación ha aumentado su crecimiento poblacional con la llegada de nuevas personas a esta entidad, generando plusvalía en bienes inmuebles además de generar mayor derrama económica e incrementando la calidad de vida.

Por esta razón desarrolladoras, constructoras y empresarios han apostado en invertir en el rubro de la inmobiliaria en desarrollos habitacionales creciendo de manera exponencial; situación que ha tenido un incremento de desarrollos y constructoras apostando a Querétaro, un mejor lugar para vivir y así implementan proyectos de construcción bajo régimen de propiedad en condominio, prueba de ello tenemos en la actualidad diversos estudios, como los censos de población realizados de 1900 a 2020, por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, que muestran el crecimiento de la población en Querétaro.⁴

³ Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias, Tercer Año de Ejercicio. 19 de marzo de 1997

⁴ Crecimiento demográfico de Querétaro, INEGI 2022.



Mismo que se observa en la gráfica, descrita en el presente sumario, y que se observa con antelación.

Por lo anterior se han analizados las diversas problemáticas que se presentan los ciudadanos al momento en que se encuentran inmersos en vividas, es decir, en las actividades diarias de la administración de los condominios, pues si bien es cierto, en su mayoría las mesas directivas están conformadas por los propietarios de las viviendas en condómino, tenemos que existe una problemática mayor, dado que los administradores no llegan a tener los conocimientos necesarios o suficientes para el correcto desarrollo de estas actividades, dado que deberán implementar conocimientos financieros, legales y de solución de conflictos, y muestra de ello es que los administradores de los condóminos presentan diversos contratiempos e incluso malas prácticas como lo son:

- Duplicidad de funciones de miembros de mesa directiva.



- Falta de participación de los condóminos.
- Falta de información en relación con derechos y obligaciones.
- Falta de conocimiento del reglamento interno del condominio.
- Falta de cultura condominal.
- Problemáticas con administradores.
- Falta de transparencia en los Informes financieros.
- Poca participación en las asambleas ordinarias.
- Nula o deficiente rendición de cuentas de manera periódica.
- Las mesas directivas carecen de legitimidad, pues es muy recurrente la falta de no protocolización de sus Asambleas Generales de condóminos.

Por lo que ante la problemática social que llegan a vivir los condóminos, es que a través de la presente iniciativa y analizando los puntos medulares de estos, se propone una solución respecto las malas prácticas que se enlistaron con antelación, como lo es tener adecuada normatividad que sea efectiva, eficiente y útil para evitar infracciones y conflictos para en el actuar de las personas que integran las mesas directivas, además de presentar concordancia entre la diversa normatividad aplicable al tema.

Una de las soluciones generales que se plantea es plasmar en el código urbano actual un reglamento interno condominal general, que sirva de estructura para poder establecer claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los elementos que integran un condominio, ya que recurrentemente no se cuenta con un reglamento interno de condominio y los condominios con el deseo de mejorar las condiciones de vida proponen cláusulas que están fuera del alcance de la normativa, generando lagunas, controversias respecto su reglamento interno y disposiciones



legales con el fin de evitándose en un desconcierto para aquellos que escudriñan una promoción de una cultura condominal.

En el mismo orden de ideas, con motivo de esta reforma se plantea incentivar cursos y capacitaciones por parte de la autoridad municipal y la iniciativa privada para las personas que integran las mesas directivas y los diversos comités, prevaleciendo la promoción de cultura condominal, en donde se puedan dar a conocer de forma clara y precisa su derechos y obligaciones.

De la suma de beneficios de la presente iniciativa, también tenemos que está brindara seguridad jurídica y tranquilidad a los condóminos y poseedores, puesto que se propone que la autoridad municipal genere un padrón de administradores, con la finalidad de tener un buen ejercicio de la administración concominal buscando siempre profesionalizar el actuar en la administración condominal bajo la reglamentación municipal. Por lo que de lo ya expuesto se presenta la siguiente:

INICIATIVA:

UNICO. "INICIATIVA DE LEY POR LA QUE LA SEXAGÉSIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ADICIONA AL ARTICULO 258 LAS FRACCIONES VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII Y XIV; REFORMA EL ARTÍCULO 269 FRACCIÓN I y II; ADICIONA AL 278 LA FRACCIÓN XXXI; ADICIONA LA FRACCIÓN XIV AL ARTÍCULO 284, Y SE REFORMA EL ARTICULO 286 IV, V Y VIII DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO"

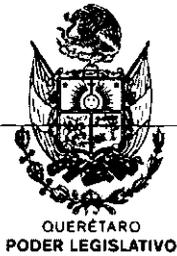


QUERÉTARO

ACUERDO LEGISLATIVO

LX
LEGISLATURA
QUERÉTARO

ACUERDO LEGISLATIVO	Propuesta
<p>Artículo 258. Son derechos de los condóminos:</p> <p>I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;</p> <p>II. Participar con voz y voto en la Asamblea General, de conformidad con este ordenamiento;</p> <p>III. Conocer el estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción X del artículo 278 de este Código;</p> <p>IV. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, observando las limitaciones que en este Código se señalan, o las que se determinen en el reglamento municipal o del condominio respectivo;</p> <p>V. Los demás que establezca este Código, la reglamentación municipal correspondiente, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio.</p>	<p>(ADICIONAR LAS SIGUIENTES FRACCIONES)</p> <p>Artículo 258. Son derechos de los condóminos:</p> <p>VI. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;</p> <p>VII. Participar con voz y voto en la Asamblea General, de conformidad con este ordenamiento;</p> <p>VIII. Conocer el estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción X del artículo 278 de este Código;</p> <p>IX. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, observando las limitaciones que en este Código se señalan, o las que se determinen en el reglamento municipal o del condominio respectivo;</p> <p>X. Los demás que establezca este Código, la reglamentación municipal correspondiente, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio.</p> <p>XI. Formar parte de la Administración del</p>



	<p>condominio en Querétaro QUERÉTARO</p> <p>Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza</p> <p>XII. Acudir ante las autoridades municipales, para solicitar su intervención por violaciones al presente Código, su Reglamento municipal, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio</p> <p>XIII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal, y</p> <p>XIV. Formar parte de los comités de medio ambiente; cultura condominal; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación</p>
<p>Artículo 269. Están facultados para convocar a Asamblea General:</p> <p>I. La Mesa Directiva;</p>	<p>Artículo 269. Están facultados para convocar a Asamblea General:</p> <p>I. La Mesa Directiva y <u>“el comité de vigilancia”</u>;</p>



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

II. Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos; y

III. Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.

LX
LEGISLATURA
QUERÉTARO

II. “Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos; y cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante las autoridades municipales, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y autoridades municipales, en los siguientes casos:

- a) En los casos donde no exista alguna administración;
- b) Por resolución judicial;
- c) Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar”.

III. Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.

<p>Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.</p> <p>El administrador será el responsable de las gestiones administrativas relativas a la emisión de la convocatoria.</p>	<p>Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.</p> <p>El administrador será el responsable de las gestiones administrativas relativas a la emisión de la convocatoria.</p>
<p>Artículo 278. Son obligaciones del administrador:</p>	<p>(ADICIONAR LA FRACCION XXXI)</p> <p>Artículo 278. Son obligaciones del administrador:</p> <p><u>“XXXI. Registrarse ante autoridades municipales como Administración condominal”.</u></p>
<p>Artículo 284. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:</p>	<p>(ADICIONAR LA FRACCIÓN XIV)</p> <p>Artículo 284. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p><u>“XIV. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan</u></p>

	<p><u>notificado oportunamente a la Asamblea General”.</u></p>
<p>Artículo 286. El reglamento interno del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido por este Código, los reglamentos municipales respectivos y la escritura constitutiva del régimen, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa más no limitativa, lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones que especialmente se determinen para el condominio a que quedan sujetos los condóminos y poseedores; II. El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las consecuencias jurídicas por el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos y poseedores; III. Los criterios para fijar el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, y 	<p>Artículo 286. El reglamento interno del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido por este Código, los reglamentos municipales respectivos y la escritura constitutiva del régimen, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa más no limitativa, lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones que especialmente se determinen para el condominio a que quedan sujetos los condóminos y poseedores; II. El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las consecuencias jurídicas por el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos y poseedores; IV. Los criterios para fijar el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;

<p>el de reserva;</p> <p>IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio</p> <p>V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.</p> <p>VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, previo acuerdo de la Asamblea General;</p> <p>VII. Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la Asamblea General,</p>	<p>IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, <u>conforme a lo establecido de Asamblea General, Estatutos, el presente código, y demás leyes aplicables;</u></p> <p>V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad, <u>“promoviendo y apoyando el actuar de la mesa directiva y los comités que se integren”.</u></p> <p>VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, previo acuerdo de la Asamblea General;</p> <p>VII. Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la Asamblea General;</p>
--	--

<p>VIII. El tipo de administración;</p> <p>IX. Obligaciones y requisitos para la Mesa Directiva, el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en este Código;</p> <p>X. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la Mesa Directiva, el administrador o de los miembros de los Comités que se integren;</p> <p>XI. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad;</p> <p>XII. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;</p>	<p>VIII. El tipo de administración, <u>estableciendo las bases generales de contratación y las posibles causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador.</u></p> <p>IX. Obligaciones y requisitos para la Mesa Directiva, el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en este Código;</p> <p>X. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la Mesa Directiva, el administrador o de los miembros de los Comités que se integren;</p> <p>XI. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad.</p> <p>XII. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;</p>
--	--

<p>XIII. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea General;</p> <p>XIV. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría calificada en caso de votación y no estén previstos en este Código; y</p> <p>XV. Las bases para la elaboración del programa interno de seguridad, tránsito y protección civil, así como la conformación, en su caso, de comités en esta materia.</p>	<p>XIII. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea General;</p> <p>XIV. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría calificada en caso de votación y no estén previstos en este Código; y</p> <p>XV. Las bases para la elaboración del programa interno de seguridad, tránsito y protección civil, así como la conformación, en su caso, de comités en esta materia.</p>
---	---

TRANSITORIOS:

Primero. - El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga.



Segundo. - Remítase al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga.

Por lo expuesto y fundado, a este H. Pleno de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro atentamente solicito:

ÚNICO. - Tenerme presente en los términos de este escrito, ingresando formalmente la presente iniciativa y previos tramites de Ley, sírvase turnarla a la comisión correspondiente para su estudio y dictamen.

ATENTAMENTE

DIP. PAUL OSPITAL CARRERA

**Integrante de la Sexagésima Legislatura del
Estado de Querétaro**