



**DIP. JESUS SESMA SUÁREZ**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**

**PRESENTE.**

El que suscribe, Diputado Omar Alejandro García Loria, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 fracción III, 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado A, numeral 1 y apartado D, inciso A y 30, numeral 1, inciso B de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 4, fracción XXI, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1 y 2 fracción XXI, 5 fracción I, 82, 95 fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este honorable congreso la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CONDOMINAL Y CUMPLIMIENTO DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO;**

lo anterior de conformidad con la siguiente exposición de motivos:



## PRIMERO. – EL IMPACTO DE LA MOROSIDAD CONDOMINAL EN LA CONVIVENCIA COMUNITARIA.

Con aproximadamente el 40% de la población de la Ciudad de México habitando en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio<sup>1</sup>, los desafíos relacionados con la convivencia comunitaria y la adecuada administración de las unidades habitacionales se han convertido en una problemática cada vez más recurrente para quienes habitan de manera colectiva.

Entre las situaciones que con mayor frecuencia enfrentan las y los habitantes de condominios destacan **los conflictos vecinales derivados del incumplimiento en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias** de mantenimiento, situación que afecta directamente la operación, conservación y funcionamiento de los bienes y servicios comunes.

En este contexto, durante 2024 el medio periodístico, Expansión publicó un reportaje en el que se señala que las cuotas de mantenimiento en la Ciudad de México registraron un incremento aproximado del **50% en los 2 últimos años al corte del reportaje**, al pasar de un promedio mensual de 2,200 pesos a 3,200 pesos.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Gobierno de la Ciudad de México. (2024, 11 de septiembre). Mensaje del Jefe de Gobierno Martí Batres Guadarrama durante la publicación de la reforma a la Constitución de la Ciudad de México en materia de derecho a la vivienda y preservación de las unidades habitacionales. Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México. <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/mensaje-del-jefe-de-gobierno-marti-batres-guadarrama-durante-la-publicacion-de-la-reforma-la-constitucion-de-la-ciudad-de-mexico-en-materia-de-derecho-la-vivienda-y-preservation-de-las-unidades-habitacionales>

<sup>2</sup> Expansión. (2024, 09 de diciembre). El costo oculto de vivir en la CDMX: cuotas de mantenimiento se disparan. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/12/09/precio-cuotas-de-mantenimiento-vivienda-cdmx->



Este aumento refleja un impacto de diversos factores estructurales, entre ellos el incremento en los costos de servicios básicos, seguridad, mantenimiento preventivo y correctivo, reparación de infraestructura común, así como la operación cotidiana de los inmuebles sujetos al régimen condominal.

Si bien, dichos incrementos responden a necesidades reales de conservación y funcionamiento de las unidades habitacionales, también han generado mayores dificultades económicas para numerosos condóminos y poseedores, provocando retrasos recurrentes o, en algunos casos, el incumplimiento total del pago de cuotas de mantenimiento.

Por ello la falta de pago de cuotas ordinarias y extraordinarias **no constituye únicamente un problema administrativo o financiero**, sino una situación que impacta directamente en la calidad de vida de las personas habitantes. No pagar las cuotas de mantenimiento trae como consecuencias directas:

- Deterioro de áreas comunes.
- Fallas en servicios básicos.
- Insuficiencia en labores de mantenimiento.
- Acumulación de adeudos colectivos y un incremento constante de conflictos vecinales que afectan la convivencia comunitaria.



## **SEGUNDO. - AUMENTO DE QUEJAS CONDOMINALES ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

La Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) era la dependencia encargada de atender los conflictos vecinales y operar el programa social relacionado con la vivienda bajo régimen de propiedad en condominio.

Página | 4

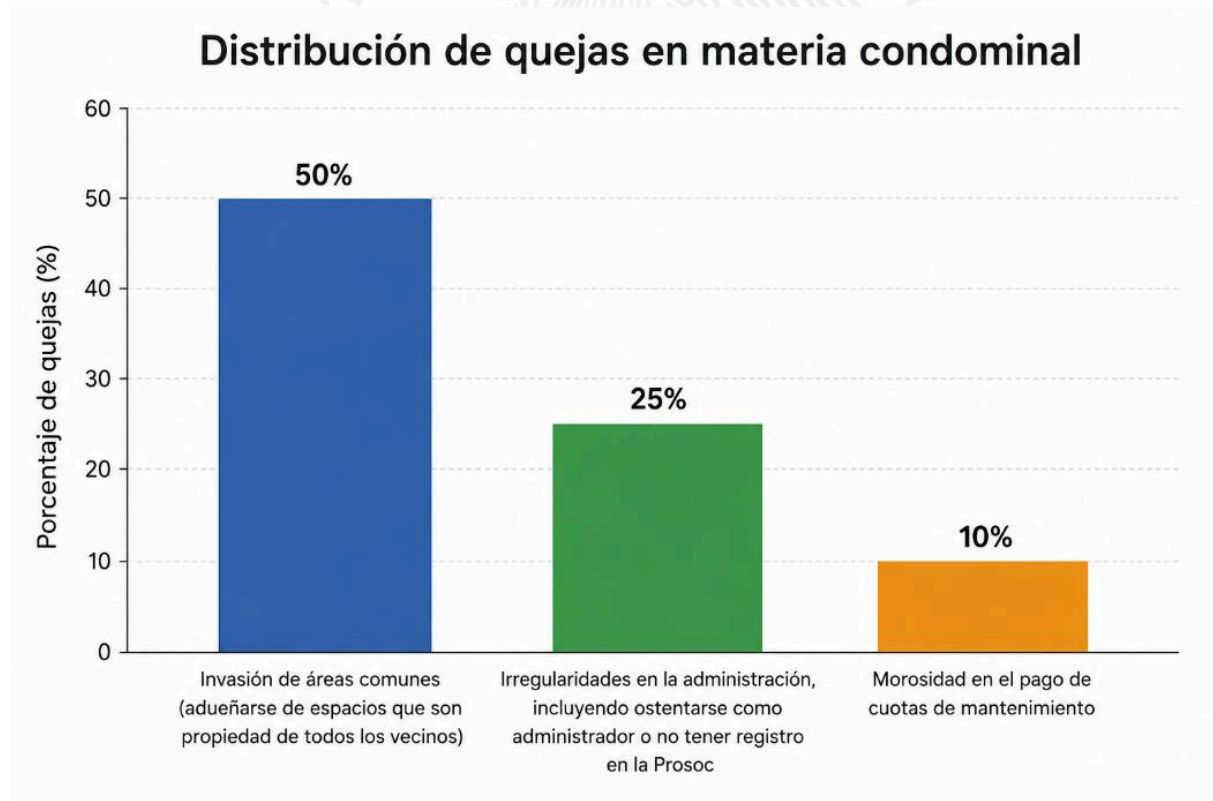
Sin embargo, derivado del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 03 de octubre de 2024, así como de las modificaciones a diversas disposiciones del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México publicadas el 30 de diciembre de 2024, gran parte de sus atribuciones fueron transferidas a la recién creada Secretaría de Vivienda y a la Subsecretaría de Atención a las Unidades Habitacionales.

No obstante, dichas modificaciones normativas no definieron de manera clara qué autoridad sería responsable de atender las quejas, procedimientos de mediación y mecanismos de resolución de conflictos en materia condominal. Como consecuencia, al momento de la presentación de la presente iniciativa, continúa siendo la Procuraduría Social la instancia que recibe las quejas y denuncias relacionadas con el régimen de propiedad en condominio, generando incertidumbre institucional respecto de las competencias y facultades en la materia.



Lo anterior resulta particularmente relevante considerando el incremento sostenido de conflictos vecinales y controversias relacionadas con la administración y recaudación de cuotas en los condominios en la Ciudad de México.

De acuerdo con información de la propia PROSOC, la morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento se encuentra entre las problemáticas más recurrentes reportadas por las personas habitantes de inmuebles sujetos al régimen condominal<sup>3</sup>, junto con conflictos relacionados con invasión de áreas comunes e irregularidades en la administración condominal como se puede observar en la siguiente gráfica.



<sup>3</sup> Alejandra Martínez (2026, 07 de febrero). En tres años, aumentaron 50% las quejas y sanciones entre habitantes de condominios en CDMX. *El sol de México*. <https://oem.com.mx/elsoldemexico/metropoli/crecen-quejas-y-sanciones-contra-vecinos-y-administradores-condominales-omar-pina-28232802>



Asimismo, **Omar Piña Hernández, Subprocurador de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio de la PROSOC**, señaló que las quejas en materia condominal prácticamente se duplicaron, al pasar de aproximadamente tres mil asuntos en 2023 a cerca de seis mil en 2025.

De igual forma, informó que durante 2023 se iniciaron alrededor de 250 procedimientos de sanción, de los cuales únicamente el 10 % concluyeron con sanciones económicas; mientras que en 2025 se registraron cerca de 500 procedimientos sancionatorios, de los cuales aproximadamente el 90 % derivaron en multas económicas.

Dichos datos reflejan no sólo un incremento en la conflictividad relacionada con la vida en condominio, sino también la necesidad de fortalecer los mecanismos normativos que permitan prevenir controversias, incentivar el cumplimiento oportuno de obligaciones comunes y dotar de mayor certeza jurídica a las administraciones condominales y a las personas habitantes.

### **TERCERO. - LA CORRESPONSABILIDAD DE LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS.**

Si bien la Procuraduría Social de la Ciudad de México continúa conservando facultades en materia condominal, resulta importante reconocer que cuando se habla de arrendadores y arrendatarios dentro del régimen de propiedad en condominio debe existir un principio de corresponsabilidad respecto de las obligaciones derivadas de la vida comunitaria.

El adecuado funcionamiento de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio depende en gran medida directamente del



cumplimiento oportuno de las obligaciones económicas relacionadas con el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, las cuales permiten garantizar el mantenimiento, administración, conservación y operación de los espacios y servicios comunes.

No obstante, la falta de pago de dichas obligaciones fue una de las principales demandas expresadas por la ciudadanía durante el foro **“Vivir en Unidad, Vivir con Dignidad”**, realizado por la Comisión de Unidades Habitacionales y Régimen Condominal del Congreso de la Ciudad de México, en el marco de la construcción del nuevo Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México.

Durante dicho ejercicio de participación ciudadana, habitantes de diferentes unidades habitacionales y condominios expusieron que una de las problemáticas más recurrentes que enfrentan actualmente es el **incremento sostenido de la morosidad en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias**, situación que afecta de manera directa la prestación de servicios básicos, el mantenimiento de infraestructura común, las condiciones de seguridad, la convivencia vecinal y la viabilidad financiera de los inmuebles.

Asimismo, se señaló que la ausencia de mecanismos legales eficaces para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones ha permitido que, en numerosos casos, pese a que las personas arrendadoras obtienen un beneficio económico mediante el arrendamiento o cesión de uso de unidades privativas incumplen con los cargos económicos derivados del



régimen condominal, afectando los intereses colectivos del resto de las personas condóminas.

Por ello, la presente iniciativa busca fortalecer el principio de corresponsabilidad condominal mediante mecanismos administrativos proporcionales, temporales y respetuosos de los derechos de propiedad, orientados a incentivar el cumplimiento oportuno de obligaciones comunes y garantizar la sostenibilidad financiera de los condominios.

Resaltando que el sustento de esta iniciativa no responde únicamente a diagnósticos institucionales, sino también a las demandas expresadas directamente por habitantes de unidades habitacionales y condominios.

#### **CUARTO. - LA NECESIDAD DE FORTALECER MECANISMOS DE CUMPLIMIENTO.**

Como se presentó anteriormente, el régimen de propiedad en condominio parte de una lógica de corresponsabilidad colectiva respecto del mantenimiento, conservación y funcionamiento de los bienes y servicios comunes.

En consecuencia, las obligaciones económicas derivadas del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias no pueden entenderse como obligaciones exclusivamente individuales, sino como cargas necesarias para garantizar la adecuada convivencia dentro de los condominios.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido la especial relevancia jurídica de las obligaciones condominales y la necesidad de establecer mecanismos eficaces para garantizar su cumplimiento.



De acuerdo a lo expuesto en la tesis jurisprudencial con número de registro digital **2015482<sup>4</sup>**, que sostiene que, **los ocupantes o usuarios de unidades condominales son solidariamente responsables respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias**, refuerza la corresponsabilidad mencionada previamente y aun cuando no tengan el carácter de propietarios, se reconoce que las obligaciones derivadas del régimen condominal alcanzan también a quienes obtienen el uso y aprovechamiento del inmueble arrendatarios y arrendadores.

Lo anterior resulta relevante para la presente iniciativa, pues evidencia que el sistema jurídico mexicano ya reconoce la existencia de un interés colectivo legítimo en asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones económicas relacionadas con la vida en condominio, así como la posibilidad de establecer esquemas de corresponsabilidad entre condóminos, poseedores y ocupantes.

Bajo esta lógica, la presente propuesta legislativa no crea obligaciones nuevas ajenas al régimen condominal, sino que fortalece mecanismos administrativos orientados a incentivar el cumplimiento de obligaciones ya existentes, mediante medidas temporales, proporcionales y sujetas a derecho de audiencia.

---

<sup>4</sup> Pleno en Materia Civil del Tercer Circuito. (2017). ESTADO DE CUENTA DE CUOTAS CONDOMINALES ADEUDADAS. LA CARGA DE LA PRUEBA PARA DESTRUIR LA PRESUNCIÓN LEGAL QUE EXISTE EN FAVOR DE ESTE TÍTULO EJECUTIVO, CORRESPONDE AL DEMANDADO, AUN CUANDO NIEGUE TENER LEGITIMACIÓN PASIVA POR NO SER EL PROPIETARIO DE LA UNIDAD CONDOMINAL DE QUE SE TRATE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). [Jurisprudencia PC.III.C. J/36 C (10a.)]. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 48, Tomo II, p. 1033. Registro digital 2015482.  
<https://sif2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2015482>



Derivado del análisis expuesto en la presente exposición de motivos, esta iniciativa tiene como finalidad establecer una ruta normativa orientada a reducir el incremento sostenido de la morosidad en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio. Para ello, se propone incorporar mecanismos e incentivos que fortalezcan el cumplimiento oportuno de dichas obligaciones, a fin de atender la problemática que actualmente genera afectaciones directas en la conservación de las áreas comunes, la prestación de servicios básicos, la seguridad y la adecuada convivencia comunitaria.

Para efectos de mayor claridad en la propuesta de reforma se presenta el siguiente cuadro comparativo del texto vigente y de la propuesta planteada:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<b>Artículo 2.-</b> Para efectos de esta Ley se entiende por:	<b>Artículo 2.-</b> Para efectos de esta Ley se entiende por:
ADMINISTRADOR CONDÓMINO – LEY ...	ADMINISTRADOR CONDÓMINO – LEY ...
MOROSO: <del>Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.</del>	<b>MOROSO CALIFICADO: Condómino o poseedor que mantenga adeudos de dos o más cuotas ordinarias consecutivas, o de una cuota extraordinaria aprobada conforme a esta Ley y la escritura constitutiva, una vez vencido el plazo para su pago.</b>



MAYORÍA SIMPLE – SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES...	MAYORÍA SIMPLE – SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES...
(SIN CORRELATIVO)	<b>SUSPENSIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN CONDOMINAL:</b> Restricción de carácter temporal de aprovechamiento económico de la unidad privativa; aplicable al condómino propietario del bien inmueble que por su adeudo es considerado moroso calificado, esta suspensión consiste en la imposibilidad de celebrar nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otra forma de cesión remunerada del uso y goce de la unidad privativa, hasta que se cubra la totalidad de los adeudos vencidos.
UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA...	UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA...

<del>Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</del>	<b>Artículo 18.- El hecho de que un condómino propietario o poseedor no ejerza sus derechos o renuncie al uso de determinadas áreas y bienes de uso común, así como el otorgamiento del uso, goce o posesión de su unidad de propiedad privativa mediante arrendamiento, comodato o cualquier otra figura jurídica de cesión de uso, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades previstas en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</b>
--	--



~~Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.~~

~~El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.~~

~~Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.~~

**Artículo 19.-** El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades **previstas** en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

**Cuando el condómino propietario otorgue el uso, goce o posesión de la unidad privativa mediante arrendamiento, deberá notificar por escrito al Administrador dentro de los 15 días hábiles posteriores a la ocupación, proporcionando:**

- I. Nombre de la persona poseedora.**
- II. Domicilio y medio de contacto para oír y recibir notificaciones de la persona propietaria del bien inmueble.**
- III. Contrato que respalde la ocupación.**



	<p>Quando la persona poseedora se haga responsable de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento generadas durante el periodo de ocupación, tendrá derecho a:</p> <p>El reembolso total de las mismas por parte de la persona propietaria del bien inmueble o la reducción mensual en el pago de renta equivalente al monto total de la cuota mensual ordinaria o si fuere el caso extraordinario.</p> <p>La falta de notificación al Administrador no exime al condómino de las obligaciones y responsabilidades previstas en esta Ley.</p>
<p><del>Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:</del></p>	<p><b>Artículo 55.- Cada condómino propietario estará obligado a cubrir puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine la Asamblea General.</b></p>



<p>(SIN CORRELATIVO)</p> <p>I. ...</p> <p>II. ...</p> <p>III. ...</p>	<p>Tratándose de unidades de propiedad privativa cuyo uso o posesión haya sido cedido a terceros, la persona propietaria del bien inmueble responderá respecto de las cuotas ordinarias de administración y mantenimiento generadas durante el tiempo efectivo de ocupación por parte del poseedor.</p> <p>En ningún supuesto se justificará el incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias</p> <p>La Asamblea General podrá aprobar mecanismos de regularización, convenios de pago y medidas administrativas, así como reducciones por concepto de condómino proactivo para garantizar la efectiva solvencia del condominio, así como la liquidez de los recursos, los cuales serán destinados para:</p> <p>I. ...</p> <p>II. ...</p> <p>III. ...</p>
<p><b>TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES</b> <b>CAPÍTULO ÚNICO</b> Artículo 86 – Artículo 89 ...</p>	<p><b>TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES</b> <b>CAPÍTULO I</b> Artículo 86 – Artículo 89 ...</p>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p><b>CAPÍTULO II</b> <b>DE LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO</b></p>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>Artículo 90.- La suspensión temporal del Derecho de Arrendamiento será la medida de carácter administrativo y temporal aplicable al condómino propietario considerado moroso calificado.</p>



<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>La suspensión consistirá en la imposibilidad de celebrar nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otra forma de cesión remunerada del uso y goce de la unidad privativa, hasta que se cubra la totalidad de los adeudos vencidos o se formalice convenio de regularización autorizado por la Administración.</p>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>Artículo 91.- El procedimiento para la suspensión temporal del derecho de arrendamiento será el siguiente:</p> <p>I. Detección de morosidad calificada.</p> <p>El Administrador o la Asamblea verificarán mensualmente el estado de cumplimiento de las cuotas ordinarias y extraordinarias, debiendo emitir el estado de cuenta correspondiente cuando detecte adeudos que actualicen la condición de moroso calificado.</p> <p>II. Notificación preventiva.</p> <p>La Administración notificará por escrito al condómino el estado de cuenta y requerimiento de pago correspondiente junto con la fecha de pago, mediante la entrega de un oficio en el domicilio de la unidad privativa, correo electrónico autorizado, correo certificado o cualquier otro medio fehaciente previsto en esta ley y/o en el reglamento interno.</p>



<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>III. Notificación del plazo de regularización.</p> <p>El condómino contará con un plazo de quince días hábiles contados a partir de la notificación para:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Cubrir la totalidad del adeudo; o</li><li>b) Celebrar convenio de regularización autorizado por la Administración.</li></ul>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>IV. Determinación de Suspensión del Derecho de Arrendamiento.</p> <p>Transcurrido el plazo señalado sin que exista pago total o convenio de regularización, la Administración emitirá acuerdo fundado y motivado mediante el cual se declare la suspensión temporal del arrendamiento.</p> <p>Dicha determinación deberá notificarse al condómino o poseedor.</p>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>Artículo 92.- Una vez notificado al condómino, el Administrador deberá dar vista al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México a fin de que determine medidas cautelares y emita la resolución respectiva de conformidad con la ley.</p> <p>El juez sin perjuicio de lo que establece la ley en la materia, también podrá determinar:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>I. La rescisión legal del contrato sin penalización alguna, para el arrendatario.</li> <li>II. Podrá determinar el pago de una indemnización por los daños y perjuicios causados a favor del arrendatario.</li> <li>III. Otorgar la reducción proporcional de la renta.</li> </ul>
(SIN CORRELATIVO)	<p>Artículo 93 Durante la vigencia de la suspensión temporal del derecho de arrendamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. La Administración no reconocerá nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión remunerada de uso respecto de la unidad privativa; y</li> <li>II. El condómino no podrá registrar nuevos ocupantes derivados de actos de aprovechamiento oneroso.</li> </ul>
(SIN CORRELATIVO)	<p>Artículo 94.- El condómino podrá manifestar lo que a su derecho convenga y exhibir pruebas documentales ante la Administración.</p> <p>Asimismo, podrá impugnar la determinación ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en lo no previsto por esta ley se aplicará de forma supletoria el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y demás disposiciones aplicables.</p>



<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>Artículo 95.- La suspensión temporal del derecho de arrendamiento quedará sin efectos una vez acreditado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. El pago total de los adeudos vencidos; o</li> <li>II. El cumplimiento del convenio de regularización correspondiente.</li> </ul> <p>La Administración deberá emitir la constancia de levantamiento dentro de los cinco días hábiles siguientes a la acreditación del cumplimiento.</p>
<p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>Artículo 96. El condómino podrá acordar con la persona que tenga la posesión del bien inmueble el cumplimiento del pago de las cuotas durante el tiempo que habite el bien inmueble.</p> <p>Para lo anterior sólo deberá remitir al Administrador copia simple del contrato donde conste la obligación legal de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias por parte del ocupante.</p> <p>Bajo este supuesto y en caso de incumplimiento de contrato el condómino propietario puede rescindir el contrato de forma legal y anticipada sin perjuicio alguno, demandar el desalojo y solicitar una compensación económica ante el Tribunal de Justicia de la Ciudad de México.</p>



	<p style="text-align: center;"><b>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</b></p> <p><b>PRIMERO.</b> - Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno, para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</p> <p><b>SEGUNDO.</b> - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</p> <p><b>TERCERO.</b> - Los inmuebles sujetos al régimen condominal contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales para adecuar sus Reglamentos Internos conforme a las disposiciones del presente Decreto.</p>
--	--

Por todo lo anteriormente expuesto se somete a consideración de este Congreso, la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CONDOMINAL Y CUMPLIMIENTO DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO;**

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

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

**ADMINISTRADOR CONDÓMINO – LEY ...**

**MOROSO CALIFICADO:** Condómino o poseedor que mantenga adeudos de dos o más cuotas ordinarias consecutivas, o de una cuota extraordinaria aprobada conforme a esta Ley y la escritura constitutiva, una vez vencido el plazo para su pago.



## MAYORÍA SIMPLE – SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES...

**SUSPENSIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN CONDOMINAL:** Restricción de carácter temporal de aprovechamiento económico de la unidad privativa; aplicable al condómino propietario del bien inmueble que por su adeudo es considerado moroso calificado, esta suspensión consiste en la imposibilidad de celebrar nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otra forma de cesión remunerada del uso y goce de la unidad privativa, hasta que se cubra la totalidad de los adeudos vencidos.

Página | 20

## UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA...

**Artículo 18.-** El hecho de que un condómino propietario o poseedor no ejerza sus derechos o renuncie al uso de determinadas áreas y bienes de uso común, así como el otorgamiento del uso, goce o posesión de su unidad de propiedad privativa mediante arrendamiento, comodato o cualquier otra figura jurídica de cesión de uso, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades previstas en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 19.-** El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades previstas en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

Cuando el condómino propietario otorgue el uso, goce o posesión de la unidad privativa mediante arrendamiento, deberá notificar por escrito al Administrador dentro de los 15 días hábiles posteriores a la ocupación, proporcionando:

- I. Nombre de la persona poseedora.
- II. Domicilio y medio de contacto para oír y recibir notificaciones de la persona propietaria del bien inmueble.
- III. Contrato que respalde la ocupación.

Cuando la persona poseedora se haga responsable de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento generadas durante el periodo de ocupación, tendrá derecho a:



El reembolso total de las mismas por parte de la persona propietaria del bien inmueble o la reducción mensual en el pago de renta equivalente al monto total de la cuota mensual ordinaria o si fuere el caso extraordinario.

La falta de notificación al Administrador no exime al condómino de las obligaciones y responsabilidades previstas en esta Ley.

**Artículo 55.-** Cada condómino propietario estará obligado a cubrir puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine la Asamblea General.

Tratándose de unidades de propiedad privativa cuyo uso o posesión haya sido cedido a terceros, la persona propietaria del bien inmueble responderá respecto de las cuotas ordinarias de administración y mantenimiento generadas durante el tiempo efectivo de ocupación por parte del poseedor.

En ningún supuesto se justificará el incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias

La Asamblea General podrá aprobar mecanismos de regularización, convenios de pago y medidas administrativas, así como reducciones por concepto de condómino proactivo para garantizar la efectiva solvencia del condominio, así como la liquidez de los recursos, los cuales serán destinados para:

- I. ...
- II. ...
- III. ...

## **TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES**

### **CAPÍTULO I**

**Artículo 86 – Artículo 89 ...**

### **CAPÍTULO II DE LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO**

**Artículo 90.-** La suspensión temporal del Derecho de Arrendamiento será la medida de carácter administrativo y temporal aplicable al condómino propietario considerado moroso calificado.



La suspensión consistirá en la imposibilidad de celebrar nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o cualquier otra forma de cesión remunerada del uso y goce de la unidad privativa, hasta que se cubra la totalidad de los adeudos vencidos o se formalice convenio de regularización autorizado por la Administración.

**Artículo 91.-** El procedimiento para la suspensión temporal del derecho de arrendamiento será el siguiente:

**I. Detección de morosidad calificada.**

El Administrador o la Asamblea verificarán mensualmente el estado de cumplimiento de las cuotas ordinarias y extraordinarias, debiendo emitir el estado de cuenta correspondiente cuando detecte adeudos que actualicen la condición de moroso calificado.

**II. Notificación preventiva.**

La Administración notificará por escrito al condómino el estado de cuenta y requerimiento de pago correspondiente junto con la fecha de pago, mediante la entrega de un oficio en el domicilio de la unidad privativa, correo electrónico autorizado, correo certificado o cualquier otro medio fehaciente previsto en esta ley y/o en el reglamento interno.

**III. Notificación del plazo de regularización.**

El condómino contará con un plazo de quince días hábiles contados a partir de la notificación para:

- a) Cubrir la totalidad del adeudo; o
- b) Celebrar convenio de regularización autorizado por la Administración.

**IV. Determinación de Suspensión del Derecho de Arrendamiento.**

Transcurrido el plazo señalado sin que exista pago total o convenio de regularización, la Administración emitirá acuerdo fundado y motivado mediante el cual se declare la suspensión temporal del arrendamiento.

Dicha determinación deberá notificarse al condómino o poseedor.



**Artículo 92.- Una vez notificado al condómino, el Administrador deberá dar vista al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México a fin de que determine medidas cautelares y emita la resolución respectiva de conformidad con la ley.**

**El juez sin perjuicio de lo que establece la ley en la materia, también podrá determinar:**

- I. La rescisión legal del contrato sin penalización alguna, para el arrendatario.**
- II. Podrá determinar el pago de una indemnización por los daños y perjuicios causados a favor del arrendatario.**
- III. Otorgar la reducción proporcional de la renta.**

**Artículo 93 Durante la vigencia de la suspensión temporal del derecho de arrendamiento:**

- I. La Administración no reconocerá nuevos contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión remunerada de uso respecto de la unidad privativa; y**
- II. El condómino no podrá registrar nuevos ocupantes derivados de actos de aprovechamiento oneroso.**

**Artículo 94.- El condómino podrá manifestar lo que a su derecho convenga y exhibir pruebas documentales ante la Administración.**

**Asimismo, podrá impugnar la determinación ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en lo no previsto por esta ley se aplicará de forma supletoria el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 95.- La suspensión temporal del derecho de arrendamiento quedará sin efectos una vez acreditado:**

- I. El pago total de los adeudos vencidos; o**
- II. El cumplimiento del convenio de regularización correspondiente.**



La Administración deberá emitir la constancia de levantamiento dentro de los cinco días hábiles siguientes a la acreditación del cumplimiento.

Artículo 96. El condómino podrá acordar con la persona que tenga la posesión del bien inmueble el cumplimiento del pago de las cuotas durante el tiempo que habite el bien inmueble.

Página | 24

Para lo anterior sólo deberá remitir al Administrador copia simple del contrato donde conste la obligación legal de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias por parte del ocupante.

Bajo este supuesto y en caso de incumplimiento de contrato el condómino propietario puede rescindir el contrato de forma legal y anticipada sin perjuicio alguno, demandar el desalojo y solicitar una compensación económica ante el Tribunal de Justicia de la Ciudad de México.

#### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno, para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Los inmuebles sujetos al régimen condominal contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales para adecuar sus Reglamentos Internos conforme a las disposiciones del presente Decreto.

ATENTAMENTE

*Omar Alejandro García Loria*

DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA

DADO EN EL RECINTO LEGISLATIVO DE DONCELES, DEL CONGRESO DE  
LA CIUDAD DE MÉXICO A LOS 10 DÍAS DEL MES DE JUNIO 2026


Certificado de firma 08/06/2026 11:22

Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Almacenado
<b>Identificador:</b> 6A26FA15C3AFE21B3F02A00A <b>Nombre y extensión:</b> INICIATIVA 5 - CUOTAS DE MANTENIMIENTO - OAGL.pdf <b>Descripción:</b> <b>Cantidad de páginas:</b> 3 <b>Estado:</b> Firmado <b>Firmantes:</b> 1 <b>Huella digital del contenido del documento original:</b> b1cfe402a4c28362c0773e83caeb218f49404cc881f4fef41b31beded460d26f <b>Huella digital del contenido del documento firmado:</b> aa2739f5ba6a4b4681f3829b04aad995a9557f43f97e5275661f62476520b2f4	<b>Nombre:</b> Omar Alejandro García Loria <b>Compañía:</b> SR LUZ SA DE CV <b>Correo electrónico:</b> alejandro.garcia@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b>  <b>Dirección IP:</b> 2806:2a0:81e:a3a0:ec88:91fe:6904:7d7c  <b>Fecha y hora de emisión (America/Mexico_City):</b> 08/06/2026 11:21

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
<b>Fecha de emisión:</b> 08/06/2026 17:22:48 UTC (08/06/2026 11:22:48 Hora local de la Ciudad de México) <b>Nombre y extensión:</b> cccc6cc2-2ee2-4dd4-9646-a23c414ee0ef.cons <b>Huella digital contenida en la constancia:</b> aa2739f5ba6a4b4681f3829b04aad995a9557f43f97e5275661f62476520b2f4	<b>Prestador de Servicios de Certificación (PSC):</b> PSC WORLD S.A. DE C.V. <b>Certificado PSC válido desde:</b> 2017-07-19 <b>Certificado PSC válido hasta:</b> 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Omar Alejandro García Loria		
Atributos	Firma	Fecha
<b>Tipo de actuación:</b> Por su Propio <b>Derecho</b> <b>Compañía:</b> <b>Método de notificación:</b> Correo <b>Correo:</b> alejandro.garcia@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b> <b>Emisor de la firma electrónica:</b> Dibujada en dispositivo <b>Plataforma:</b> https://app.con-certeza.mx	<b>ID:</b> 6A26FA62F92CD708E4035AD5 <b>IP:</b> 2806:2a0:81e:a3a0:ec88:91fe:6904:7d7c	<b>Enviado:</b> 08/06/2026 11:22:22 <b>Aceptó Aviso de Privacidad:</b> 08/06/2026 11:22:37 <b>Visto:</b> 08/06/2026 11:22:42 <b>Confirmado:</b> 08/06/2026 11:22:42.838 <b>Firmado:</b> 08/06/2026 11:22:42.839
		

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

