



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO
JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE
CERTIFICACIÓN, ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN

847



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
UNIDAD DE TRANSPARENCIA

PROCURADURÍA
SOCIAL

UNIDAD DE TRANSPARENCIA

02/05/24

RECIBIDO

HORA: 14:40

RECIBIO: [Firma]

ESTE SELLO INDICA EXCLUSIVAMENTE LA RECEPCIÓN DEL
DOCUMENTO Y NO IMPLICA AUTORIZACIÓN ALGUNA

LIC. DAVID GUZMÁN CORROVIÑAS
RESPONSABLE DE LA UNIDAD
DE TRANSPARENCIA
P R E S E N T E:



Ciudad de México a 02 de mayo de 2024
OFICIO: JUDCAO/202/2024
ASUNTO: folio 090172924000396

Por medio del presente, de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 6 Fracciones XII y XXV, 7 párrafo segundo, 13, 14, 20, 21, 24 Fracción II, 112, 192, 196, 205 y 213 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, en atención a la solicitud de Información Pública, identificada con número de folio 090172924000396, ingresada a través, de la Plataforma Nacional de Transparencia, mediante la cual solicita lo siguiente:

"1. Que informe que se entiende por bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro de un condominio. 2. Que informe cuales son los derechos de aquellos condóminos que cuentan con bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro del condominio. 3. Que informe cuales son las obligaciones de los condóminos que cuenten con bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro de un condominio. 4. Que informe si los cajones de estacionamiento pueden darse como bienes de propiedad común de uso exclusivo. 5. Que informe si la administración de condominios puede sancionar al condómino que cuente con bienes de propiedad común de uso exclusivo, en caso de disponer libremente del mismo. 6. ¿Que informe si puedo estacionar un auto sobre la línea divisora de los dos espacios de estacionamiento que ambos son bienes de propiedad de uso exclusivo del condóminos sin invadir o afectar otras áreas (se anexa foto) en caso de ser titular de 2 cajones de estacionamiento considerados bienes de propiedad común de uso exclusivo. 7. La forma de uso de cajones de estacionamiento considerados bienes de propiedad común de uso exclusivo, puede quedar subsumido al reglamento de condominios."

Respecto a su pregunta 1, consistente en:

"1. Que informe que se entiende por bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro de un condominio."...

Respuesta

De acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, en su artículo 2, párrafo III, tal como las describe:

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

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Respecto a su pregunta 2, consistente en:

"2. Que informe cuales son los derechos de aquellos condóminos que cuentan con bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro del condominio."...

Respuesta

El único derecho que se tiene, es el del uso y disfrute del espacio asignado, establecido en el artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe:



Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;
- II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.
- IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;
- V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia, Asamblea General o Sesión del consejo, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, citados en las fracciones II, III, IV y V, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

Respecto a su pregunta 3, consistente en:

"3. Que informe cuales son las obligaciones de los condóminos que cuenten con bienes de propiedad común de uso exclusivo dentro de un condominio."...

Respuesta

La Procuraduría Social no regula las obligaciones de los condóminos respecto a los bienes comunes, estas dependen de su Reglamento Interior.

Respecto a su pregunta 4, consistente en:

"4. Que informe si los cajones de estacionamiento pueden darse como bienes de propiedad común de uso exclusivo."...

Respuesta

Por lo general los espacios de estacionamiento de áreas comunes son los que se otorgan en uso exclusivo de propiedad común.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO
JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE
CERTIFICACIÓN, ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN



Respecto a su pregunta 5, consistente en:

"5. Que informe si la administración de condominos puede sancionar al condómino que cuente con bienes de propiedad común de uso exclusivo, en caso de disponer libremente del mismo."...

Respuesta

La Ley General Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ahora Ciudad de México, no le otorga facultad alguna al Administrador de áreas comunes para sancionar a ningún condómino, solo la Procuraduría Social tiene la facultad de sancionar y de acuerdo a lo siguiente.

La sanción será el resultado de la conclusión del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones, tal como lo establecen los artículos 86 y 87, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, que a la letra dicen:

Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.

Artículo 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. Por faltas que afecten, la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, así como incurrir en actos de discriminación, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;*

Cuando las instancias competentes acrediten que las personas administradoras sean responsables por violar el derecho a la igualdad y la no discriminación serán revocadas por la Procuraduría y no podrán recaudar aportaciones o cuotas, ni realizar gastos de los fondos condominales de que disponen.

En este caso, la Asamblea General nombrará a una nueva persona administradora en un plazo máximo de 30 días naturales, con fundamento en lo establecido en los artículos 32, fracción III y 33, fracción II de la presente ley.

En caso de que el Reglamento Interno del Condominio contenga disposiciones que violen el derecho a la igualdad y a la no discriminación, la Asamblea General en donde se nombre a la nueva Persona Administradora modificará dichas disposiciones.

- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;*
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;*
- IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;*
- V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO
JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE
CERTIFICACIÓN, ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN



sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido.

- VI. *Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;*
- VII. *Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y*
- VIII. *Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.*

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Respecto a su pregunta 6, consistente en:

"6. ¿Que informe si puedo estacionar un auto sobre la línea divisora de los dos espacios de estacionamiento que ambos son bienes de propiedad de uso exclusivo del condóminos sin invadir o afectar otras áreas (se anexa foto) en caso de ser titular de 2 cajones de estacionamiento considerados bienes de propiedad común de uso exclusivo."...

Respuesta

Si puede estacionar su vehículo en la forma en que usted lo señala, siempre y cuando no afecte a terceros, pero se debe atender y cumplir con lo que se encuentra establecido en su Reglamento Interno respecto al uso exclusivo de los espacios de estacionamiento.

Respecto a su pregunta 7, consistente en:

"7. La forma de uso de cajones de estacionamiento considerados bienes de propiedad común de uso exclusivo, puede quedar subsumido al reglamento de condominios."

Respuesta

Si la forma del uso de los cajones de estacionamiento es considerado propiedad de uso común, debe estar regulado por su Reglamento Interno y señalado en su escritura Constitutiva.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. PAOLA CARMEN PARRILLA VELÁZQUEZ
J.U.D. DE CERTIFICACIÓN, ATENCIÓN
Y ORIENTACIÓN