



NÚMERO DE FOLIO

0529



**HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
PRESENTE:**



La suscrita, diputada **KIRA IRIS SAN**, integrante del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional y Presidenta de la Comisión de Justicia, en uso de las facultades que confiere la fracción II, del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; así como de los artículos 140, 141 y 146 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica de Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo y la fracción II, del artículo 36 del Reglamento para el Gobierno interior, de la Legislatura del Estado, me permito presentar a la consideración y trámite legislativo la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX, AL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A FIN DE AGREGAR AL LISTADO DE LAS PERSONAS MORALES, LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, que se sustenta en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- RECONOCER PERSONALIDAD JURÍDICA AL CONDOMINIO

Definición del Condominio.

Los juristas Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez definen al Régimen de Propiedad en Condominio como “la modalidad del derecho real de



Kira Iris



propiedad por la cual cada uno de los dueños de las unidades de propiedad exclusivas (llamados condóminos) tienen pleno dominio sobre las mismas, conjuntamente con derechos de copropiedad sobre las áreas comunes de un bien inmueble jurídicamente dividido.”

Estos es, la doctrina y la ley tradicionalmente han tratado al Condominio simplemente como “una modalidad de la propiedad”, de una forma extremadamente limitada, sin reconocimiento de persona jurídica aún y cuando para su operación y funcionamiento actúa como una persona moral, pasando por alto que la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio, tiene una visión mucho más amplia en su operación y desarrollo como ente jurídico.

PROBLEMÁTICA

El Condominio que es una modalidad de la propiedad donde una agrupación de personas físicas denominadas condóminos ejercen sobre un inmueble derechos de propiedad exclusiva y de copropiedad, el cual sin lugar a dudas reúne los atributos de una persona moral, pero se ha dicho que no es una persona moral debido a que no se encuentra expresamente como tal en el Código Civil del Estado. En el entendido que la situación actual de los Condominios enfrenta una serie de desventajas para el ejercicio de sus derechos, así como riesgos patrimoniales que con sólo el reconocimiento pleno del Condominio como persona moral podrían evitarse.

No podemos pasar por alto que el Condominio como una forma ordenada de asentamiento humano alivia las presiones gubernamentales de servicios públicos ya que le ahorran al gobierno la necesidad de brindar servicios de pavimentación, alumbrado y seguridad con cargo al erario. También el Condominio genera el desarrollo inmobiliario que es pilar fundamental en el crecimiento del Estado y del País, ya que hoy en día ante la creciente ola de inseguridad las personas prefieren adquirir sus propiedades bajo esta modalidad, pero para que el Condominio pueda





funcionar, operar, organizarse y administrarse adecuadamente es indispensable que cuente con un marco legal adecuado que dé certeza, claridad y seguridad jurídica a los Condóminos e inversionistas, y que a su vez les permita ser sujetos de derechos y de obligaciones actuando directamente sin limitante y sin tener que crear terceras figuras para poder operar y funcionar dentro del marco legal que solo genera confusiones en la materia .

Además, no se puede concebir al Condominio únicamente como una modalidad de propiedad sino que también a través de sus órganos de representación (administrador) y de vigilancia (comité de vigilancia) interactúa no solo entre los condóminos sino también con terceras personas, autoridades municipales, estatales y federales e instituciones públicas y privada, ya que para su funcionamiento contratan diversos servicios como son de luz, agua, gas entre otros, y diverso personal de limpieza, vigilancia, administradora, pintores, albañiles, alberquero, jardinero, contadores, asesores legales, entre otros, por lo que es evidente que tiene capacidad de goce y de ejercicio aún cuando no es reconocido expresamente como una moral.

Es evidente que **la carencia de personalidad jurídica propicia una enorme inseguridad jurídica al Condominio y una serie de problemas**, como son por mencionar algunos de ellos:

- I) No poder abrir cuentas bancarias para guardar y depositar los fondos;
- II) No puede actuar directamente y tienen que recurrir a terceras figuras jurídicas como la Asociación civil, prestadores de servicios para la operación del Condominio;
- III) Actualmente Hacienda no reconoce al Régimen de Propiedad en Condominio como persona jurídica;
- IV) No existe seguridad en los recursos fijos y financieros del Condominio;
- V) El operar bajo una Asociación civil que cuenta con personalidad jurídica ajena al Condominio crea una gran confusión para los condóminos, autoridades y terceras personas involucradas;
- VI) No todos los condóminos aceptan formar parte de la AC y por ende no se les



Kira Iris



puede obligar y dificulta el pago de sus cuotas;

VII) Los activos del Condominio formarían parte de un tercero la A.C., y no del Condominio;

VIII) No es posible cederle los derechos de los permisos federales otorgados originalmente al desarrollador. Lo anterior, solo por mencionar algunos de los problemas que enfrentan los Condominios día con día por la falta de personalidad jurídica de los Condominios.

Si bien el Condominio conforme a la Ley de la materia no es reconocido como persona de creación jurídica, su reconocimiento como persona moral no sólo es una necesidad que hay que cubrir para la correcta operatividad de los Condominios, ya que su ausencia ha constituido una seria limitante que va en contra de la propia naturaleza del Condominio, orillándolos a tener que recurrir a diversos mecanismos (Asociaciones Civiles, Sociedades Mercantiles por medio de prestadores de servicios) para librar, la mayoría de las veces de manera muy condicionada, la debida operación y administración del Condominio.

INTENCIÓN DE LA PROPUESTA

Por ello, se propone dotar o reconocer la personalidad jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio lo cual ofrecerá a los condominios mayor certeza, claridad y seguridad jurídica, ya que podrán ejercer plenamente sus derechos y obligaciones, tener un patrimonio propio, sin necesidad de recurrir a terceras figuras jurídicas (Asociaciones Civiles) para su operación y administración, mediante la integración del concepto del Condominio en el Código Civil del Estado de Quintana Roo como persona moral, y en el artículo 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo, reconociéndole personalidad jurídica.

Por lo anterior, se concluye que la personalidad jurídica es la capacidad de una



Kira Iris



persona de ser titular de derechos y de deberes jurídicos. Tratándose de las personas jurídicas o morales, estas son creadas por la voluntad constitutiva de otras personas.

El Estado de Quintana Roo requiere mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos; así como tomar la decisión de contribuir, con propuestas normativas, a mejorar la calidad de vida de quienes habitan o trabajan en viviendas o comercios sujetos al régimen de propiedad en condominio.

En esta nueva norma se realizan las aportaciones siguientes:

1. **Personalidad jurídica:** se otorga personalidad jurídica al régimen de condominio como persona moral, lo que facilitará la solución de problemas legales y administrativos, e incluso la solución de controversias ante instancias administrativas o jurisdiccionales.
2. El reconocimiento de que el Condominio es una persona jurídica y con ello reformado el artículo 429 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, agregando al listado de las personas morales la del Condominio.

Al Considerar al Condominio como una persona moral resolveremos grandes inconvenientes como son:

- a. Que los condóminos se vean en la necesidad de constituir una asociación civil a fin de poder gestionar y administrar el complejo residencial ya sea habitacional, mixto o comercial.
- b. Que los Notarios, Administradores, y propietarios en General confunden la interacción real que existe entre el Condominio y la Asociación Civil.
- c. A solicitar al condómino a pertenecer a una Asociación Civil, o considerar que por el simple hecho de haber comprado una propiedad en un Régimen de propiedad condominio será parte en automático de la Asociación Civil



Kira Iris



que normalmente constituye un tercero, situación que los asesores tratan de vincular a fin de salvaguardar los derechos del Régimen y de todos los propietarios pues bajo este esquema que operan las mayorías del Régimen de Condominio, recurren a este esquema a fin de poder administrar, gestionar, cobrar su cuotas, exigir el cumplimiento del Reglamento y demás asuntos relativos a la vida del condominio.

- d. Evitar la confusión de aplicación y jerarquía entre las determinaciones de la Asociación Civil, y la Asamblea del condominio, así como también entre los órganos de gobierno de una y otra, cuando por un lado son únicamente los Asociados quienes están obligados a cumplir con los estatutos de la Asociación civil mientras quieran seguir perteneciendo a ella, y por otro lado, para los condóminos no es opcional cumplir o no con el Reglamento del Régimen de Propiedad Inmueble en condominio al cual pertenecen, lo cual será así, hasta que dejen de ser dueños, o mueran.
- e. Evitar la problemática en la que el administrador o comité de vigilancia salientes, les resulta inaceptable perder el control del condominio, lo cual no permite al Administrador y el comité recién electos tener acceso a los fondos comunes, lo cual obliga en ocasiones a constituir una Asociación Civil diversa, en lo que encuentran el vehículo legal correspondiente para recuperar sus fondos.
- f. Se combate la inseguridad jurídica en cuanto a la legitimación del cobro o pago de las cuotas de mantenimiento, en cuanto al cumplimiento de los acuerdos tomados en las Asambleas de Condominio, el Reglamento y otras disposiciones, así por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones que se establecen y que se adhiere el condómino desde que adquiere una propiedad bajo el mencionado régimen.





- g. Al margen de los motivos anteriormente expuestos, el impacto económico que tiene para los condóminos tener que mantener esta dualidad, lesiona su propia economía e impide la realización de proyectos de mejora al interno.
- h. En atención a lo que refiere la 3.1.21. Para los efectos del artículo 79, fracción XVIII de la Ley del ISR, las personas morales del régimen de propiedad en condominio que se ubican en las entidades federativas en las que sus legislaciones locales les reconocen personalidad jurídica, podrán tributar conforme al Título III de la Ley del ISR “DEL RÉGIMEN DE LAS PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVAS”

Al incluir al Régimen de Propiedad Inmueble en condominio en el listado de personas Morales a las que se refiere el artículo 429 del Código Civil del Estado de Quintana Roo. Esto permitirá al Condominio concretarse como una entidad legal con personalidad jurídica propia, garantizando su interés legítimo en las acciones legales que ejerza, y administrativamente capaz de gestionar sus propios recursos.

Reconocer la personalidad jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio ofrecerá a los condóminos mayor certeza, claridad y seguridad jurídica, ya que podrán ejercer plenamente sus derechos y cumplir cabalmente con sus obligaciones, sin necesidad de recurrir a terceras figuras jurídicas (Asociaciones Civiles).

En mérito de lo anteriormente expuesto, me permito presentar un cuadro comparativo a efecto de mayor claridad de la presente iniciativa en los siguientes términos:





TEXTO ACTUAL	TEXTO PARA REFORMAR
<p>Artículo 429.- Son personas jurídicas o morales:</p> <p>I.- El Estado de Quintana Roo.</p> <p>II.- Los Municipios del Estado de Quintana Roo.</p> <p>III.- Los organismos descentralizados y las demás entidades de carácter público creadas o reconocidas por las leyes del Estado.</p> <p>IV.- Los partidos políticos constituidos, reconocidos y registrados legalmente, conforme a las leyes del Estado.</p> <p>V.- Las sociedades civiles.</p> <p>VI.- Las asociaciones civiles.</p> <p>VII.- Las fundaciones.</p> <p>VIII.- Las entidades de carácter privado a las que la ley atribuya o reconozca expresamente personalidad.</p>	<p>Artículo 429.- Son personas jurídicas o morales:</p> <p>I.- El Estado de Quintana Roo.</p> <p>II.- Los Municipios del Estado de Quintana Roo.</p> <p>III.- Los organismos descentralizados y las demás entidades de carácter público creadas o reconocidas por las leyes del Estado.</p> <p>IV.- Los partidos políticos constituidos, reconocidos y registrados legalmente, conforme a las leyes del Estado.</p> <p>V.- Las sociedades civiles.</p> <p>VI.- Las asociaciones civiles.</p> <p>VII.- Las fundaciones.</p> <p>VIII.- Las entidades de carácter privado a las que la ley atribuya o reconozca expresamente personalidad.</p> <p>IX. El Régimen de Propiedad en Condominio.</p>



Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito proponer la siguiente iniciativa:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX, AL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A FIN DE AGREGAR AL LISTADO DE LAS PERSONAS MORALES, LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ÚNICO. SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX, DEL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Artículo 429.- ...

I. A la VIII ...

IX. El Régimen de Propiedad en Condominio.

TRANSITORIO

Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a 23 d de agosto de 2021.

Diputada Kira Iris San



Kira Iris