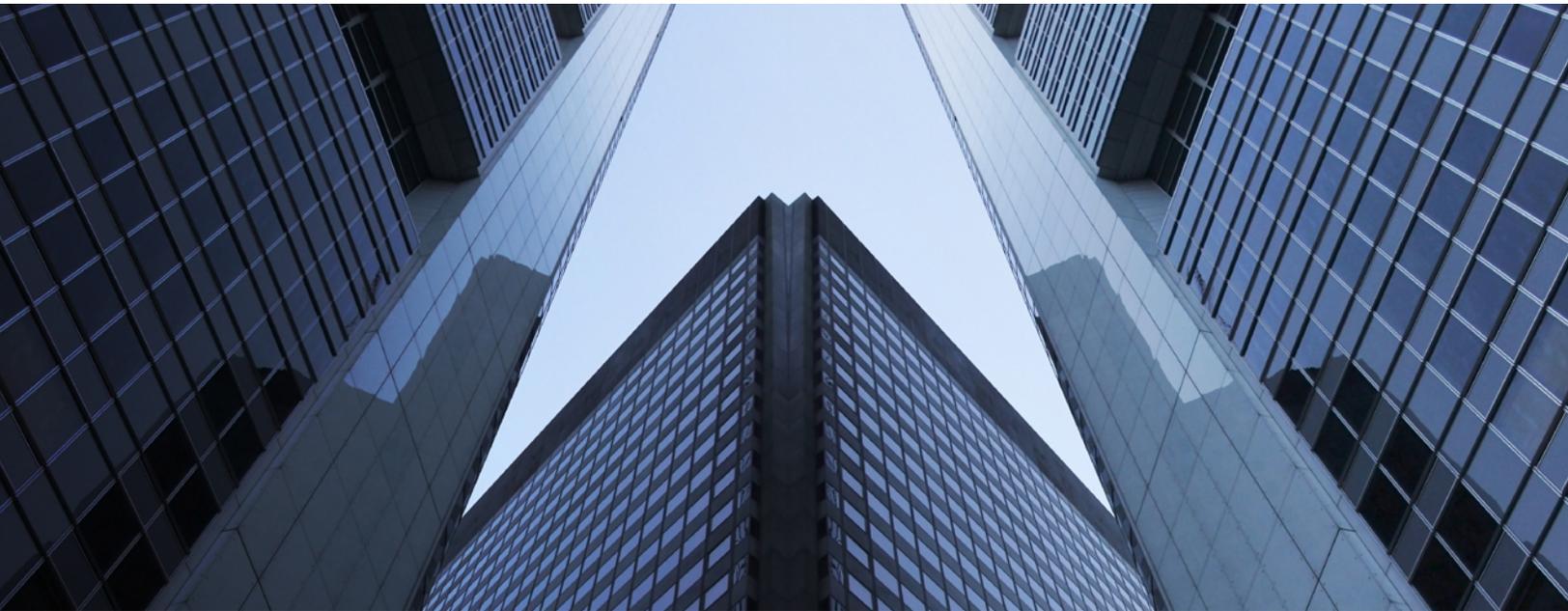


05 de agosto 2020

Boletín del Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería



Iniciativa de la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México (CDMX)

El pasado 15 de julio del 2020, fue presentada ante el Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa de la Diputada Leticia Estrada Hernández para la expedición de una nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la CDMX.

El principal argumento y razonamiento que motiva la iniciativa, es que la mayoría de los condominios de la CDMX se encuentran en mal estado y se necesitan regular de mejor manera para salvaguardar los mismos, por lo que es fundamental, según esta iniciativa, actualizar y reformar las actuales disposiciones que han sido rebasadas por la realidad para mejorar la norma y los instrumentos de decisión, administración y rendición de cuentas, así como los procesos organizativos en los conjuntos habitacionales de la CDMX.

En general, los temas principales que contiene esta iniciativa de reforma son siguientes:

- i. Implementar propuestas hechas en foros por parte del Colegio de Notarios, y la Asociación de Desarrollos Inmobiliarios, respecto el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo; armonizar las disposiciones del proyecto de ley con el Código Civil de la CDMX y la Ley del Notariado de la CDMX;

- ii. Establecer una redacción más extensiva sobre las facultades, naturaleza y composición de las asambleas generales;
- iii. La prohibición de llevar a cabo actividades de tipo industrial, comercial o de servicios en inmuebles sujetos al régimen de condominio; así mismo, la iniciativa propone la prohibición de destinar las unidades privativas a actividades de hospedaje temporal, como Airbnb.

En relación a este último punto, a continuación, algunos aspectos relevantes:

Artículo 17 de la Iniciativa de Ley. -

Al final del artículo, se propuso la siguiente redacción:

“En los inmuebles sujetos al régimen condominal, se prohíbe realizar actividades de tipo industrial, comercial o de servicios en las unidades de propiedad privativa de uso habitacional, y por ningún motivo podrán ser destinadas a hospedaje de carácter temporal como el que ofrece la plataforma Air B & B u otras modalidades semejantes en contravención a las normas condominales,

de establecimientos mercantiles, sanitaria, de protección civil, permisos de uso de suelo, fiscal y demás.”

- » Este proyecto viola el derecho de propiedad privada para los propietarios de inmuebles sujetos a un régimen de propiedad en condominio al prohibir el hospedaje de carácter temporal a través del uso de cualquier plataforma digital.

Aunado a lo anterior, llama la atención que en un proyecto de Ley se haga referencia expresa al nombre de una empresa o su marca (en este caso “Airbnb”), lo que, en nuestra opinión, claramente evidencia una pobre técnica legislativa, toda vez que por principio toda ley debe de tener por característica ser general, abstracta e impersonal.

- » Así mismo, el Artículo 78 del proyecto de Ley, establece una sanción monetaria de entre 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la CDMX en caso de contravención al Artículo 17, es decir en caso que se apruebe esta la iniciativa en referencia, la sanción podría ir desde MXN \$869.00 pesos hasta MXN \$8,690.00)

Por medio de una entrevista con el periódico “El Universal” en fechas recientes, la Diputada Leticia Estrada negó que la intención fuera prohibir totalmente que los inmuebles sujetos al régimen condoninal pudieran destinarse a hospedaje temporal. Esta aseveración por parte de la Diputada, va en contra de la redacción de su propia iniciativa, conforme se señala anteriormente.

En virtud de que aún nos encontramos frente a una Iniciativa de Ley que aún no ha sido aprobada, seguiremos muy cerca cómo evolucionan las etapas de revisión y discusión de la misma ante el Congreso de la CDMX.

Conozca más acerca de esta iniciativa en el [siguiente link](#)

Este boletín fue preparado por Diego Gómez-Haro (dgomezharo@sanchezdevanny.com); Rafael Villamar (rvr@sanchezdevanny.com), Alfredo Villarreal Hansmann (avillarreal@sanchezdevanny.com), Alonso Sandoval (asandoval@sanchezdevanny.com) y José Francisco Pámanes Cantú (jfpamanes@sanchezdevanny.com).

Sánchez Devanny es una firma mexicana de abogados que ofrece **asesoría integral** a clientes locales e internacionales, para ayudarles a tomar las mejores decisiones para sus negocios considerados en su conjunto.

Establecemos vínculos a largo plazo con nuestros clientes porque nos esforzamos en comprender sus negocios y sus expectativas y nos enfocamos en proporcionarles **asesoría completa, clara y personalizada**.

Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería

Nuestra práctica de Inmobiliario, infraestructura y hotelería brinda asesoría legal a desarrolladores mexicanos e internacionales, empresas turísticas e inversionistas en general en diversas áreas incluyendo la adquisición, enajenación, arrendamiento, financiamiento inmobiliario tanto público (incluyendo CKD's, FIBRAS y otros vehículos y empresas públicas) como privado, vía instituciones financieras, así como el desarrollo, construcción, administración y operación de bienes inmuebles a través de diversos mecanismos legales, incluyendo la estructuración de vehículos para dichos fines y todos los aspectos legales y regulatorios relacionados con inversiones y operaciones estratégicas en el sector inmobiliario, comercial, turístico e industrial.

Contacto

Diego Gómez-Haro Katznelson
dgomezharo@sanchezdevanny.com

Rafael Villamar-Ramos
rvr@sanchezdevanny.com

Ciudad de México:

Av. Paseo de las Palmas #525 Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec, 11000
Ciudad de México
T. +52 (55) 5029 8500

Monterrey:

José Clemente Orozco #335 Piso 4
Despacho 401 Col. Valle Oriente, 66269
San Pedro Garza García N.L.
T. +52 (81) 8153 3900

Querétaro:

Bvd. Bernardo Quintana #7001
Torre 1 Oficina 1109 Col. Centro Sur, 76090
Querétaro, Qro.
T. +52 (442) 296 6400



Sánchez Devanny Eserverri S.C.



@SanchezDevanny



/sanchezdevannymx

www.sanchezdevanny.com

Sánchez Devanny se refiere a Sánchez-Devanny Eserverri, S.C., firma mexicana de abogados que brinda servicios legales de manera integral a compañías nacionales y extranjeras.

Esta publicación sólo contiene información general y es meramente informativa. Sánchez Devanny no presta asesoría o servicios por medio de la misma. Para obtener asesoría o servicios legales debe acudir con un especialista calificado que analice su caso en particular y lo oriente antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar a su negocio.

Sánchez Devanny presta servicios legales en las áreas de Corporativo y Transaccional; Financiamiento Corporativo y de Proyectos; Comercio Exterior y Aduanas; Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería; Fiscal; Laboral, Seguridad Social, y Migratorio; Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio; Energía, Recursos Naturales y Ambiental; Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deportes; Litigio y Medios Alternativos de Solución a Controversias; Salud, Alimentos y Cosméticos; Competencia Económica; Instituciones y Servicios Financieros; Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria; y Datos Personales y de Tecnologías de la Información a clientes públicos y privados principalmente en las industrias Automotriz, Retail, Farmacéutica, Manufactura en general, Inmobiliaria y Energética.