



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE JUSTICIA RELATIVO A LA INICIATIVA A EFECTO DE ADICIONAR UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 56 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, PRESENTADA POR EL DIPUTADO CUAUHTÉMOC BECERRA GONZÁLEZ INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO MORENA. (ELD 230/LXV-I)

A la Comisión de Justicia le fue turnada, para su estudio y dictamen, la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 113 fracción I y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, se formula dictamen en atención a las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. Presentación de la iniciativa.

I.1. Facultad para la presentación de iniciativas.

El diputado iniciante en ejercicio de la facultad establecida en los artículos 56 fracción II de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y 167 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, presentó ante la Secretaría General de este Congreso del Estado, la iniciativa que se describe en el preámbulo del presente dictamen.

I.2. Objeto de la iniciativa.

La iniciativa tiene por objeto establecer un ajuste proporcional a los gastos especiales que pagarán los condóminos que se beneficien de manera particular por la realización de actividades mercantiles o arrendamiento a corto plazo, cuando la administración destine mayores recursos para el mantenimiento de las áreas comunes.

A efecto de contextualizar la propuesta del iniciante transcribimos enseguida su



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

exposición de motivos:

La gestión de la vida condominal es un tema muy importante para el presente y el futuro de las ciudades. La falta de espacio para continuar construyendo de manera horizontal y el constante incremento en los precios de los terrenos ha provocado que el desarrollo urbano se de con mayor frecuencia de forma vertical. Tanto por parte de los organismos constructores de la vivienda popular como de las constructoras privadas.

En ese sentido, se ha hablado de un proceso de "condominización" que implica cambios importantes en la forma de administrar el territorio urbano, y que plantea nuevos retos para los ciudadanos-condóminos, que se ven impulsados a solucionar autónomamente sus problemas, sin poder dejar de relacionarse con las instituciones del gobierno local y estatal¹.

Así, los condóminos, es decir, las personas físicas o jurídicas que son propietarias de una o más unidades de propiedad privada², Tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para un adecuado uso y disfrute.

La gestión de estos espacios requiere del uso de mecanismos democráticos que permitan lograr consensos entre los condóminos para lograr una convivencia harmónica.

Por tal razón, los condóminos tienen la facultad de organizar y convocar a la Asamblea General, que representa el órgano máximo de gobierno del condominio integrado por todos los condóminos y donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Siendo sus resoluciones de carácter obligatorio.

Los asuntos relacionados a los condominios son de diversa índole. Estos van desde las cuotas para el mantenimiento de la unidad, el uso de las cuotas, la seguridad, los reglamentos internos para la sana convivencia. Es decir, asuntos que generalmente surgen y se resuelven de manera interna.

Sin embargo, en tiempos recientes, la vida condominal enfrenta un nuevo desafío. Ante la falta de regulación en torno al arrendamiento a corto plazo, surge un espacio en el que se antepone el interés privado sobre el bien común de los condóminos.

¹ Giglia A. (1996). La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión de condominios en la Ciudad de México Alteridades, 0(11), 75-85. Recuperado de <https://alteridades.izt.uam.mx/index.php/Alte/article/view/555/553>

² Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato. Art. II. Fracción VIII. (2022).



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

Actividades como el arrendamiento a corto plazo, están dentro de los derechos de los propietarios. Recordemos que, dentro de la normatividad condominal, existen inmuebles de servicios y uso comercial que son perfectamente legales.

Igualmente, el condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno³.

Por lo tanto, los condóminos están en su derecho de arrendar sus propiedades a través de plataformas digitales, las cuales se han convertido en el instrumento idóneo que muchos particulares utilizan para rentar sus viviendas y obtener un ingreso.

Sin embargo, es necesario que dicha actividad se regule porque en algunas unidades habitacionales está causando problemas al violar el reglamento y alterar la convivencia⁴.

Quienes lo rentan no entienden que las áreas comunes son propiedad de todos y desconocen que tienen que ajustarse a las reglas del condominio. Cada vez es mayor el número de quejas e inconformidades de este tipo debido al desgaste y mal uso de las áreas comunes, o ante el ruido excesivo que altera la tranquilidad de los vecinos.

Es, por tanto, que tenemos que brindar a la ciudadanía con las herramientas necesarias para fomentar una sana convivencia en los condominios a través de la actualización de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y el fomento de los derechos ciudadanos.

Pues la gestión de los espacios condominales es un campo importante para entender la manera en que los habitantes conciben e interpretan su relación no solamente con la intervención urbanística y los poderes locales sino con la producción de un significado colectivo acerca de la residencia y la vivienda.⁵

Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás.

³ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato. Art. 14. (2022).

⁴ PROSOC. Necesario regular el servicio de hospedaje alternativo en aplicaciones. Consultado en: <https://prosoc.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/necesario-regular-el-servicio-de-hospedaje-alternativo-enaplicaciones-prosoc> (01/05/22)

⁵ Giglia A. (1996). La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión de condominios en la Ciudad de México *Alteridades*, 0(11), 75-85. Recuperado de <https://alteridades.izt.uam.mx/index.php/Alte/article/view/555/553>



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

II. Turno de la iniciativa.

De acuerdo con la materia de la propuesta, la presidencia de la mesa directiva turnó a la Comisión de Justicia la iniciativa en fecha 12 de mayo de 2022, para su estudio y dictamen.

III. Estudio de la iniciativa.

Metodología de trabajo para estudio de la iniciativa.

A efecto de abordar el análisis de la iniciativa, esta Comisión de Justicia en su reunión del 17 de mayo de 2022, una vez radicada, acordó por unanimidad de votos la siguiente metodología de trabajo: *1. Remisión de la iniciativa para solicitar opinión, por medio de correo electrónico, a: Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado; y a diputadas y diputados integrantes de esta LXV Legislatura. Señalando como plazo para la remisión de las opiniones, 10 días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la solicitud. 2. Consulta y participación ciudadana, por el término de 10 días hábiles. 3. Elaboración, por parte de la secretaría técnica, de un comparativo y concentrado de observaciones que se formulen a la iniciativa. 4. Elaboración, por parte de la secretaría técnica, de una tarjeta informativa de seguimiento a la metodología de trabajo. 5. Reunión de la Comisión de Justicia para seguimiento de la metodología de trabajo y, en su caso, acuerdos.*

En relación con el punto 1, la Coordinación General Jurídica remitió su opinión por escrito posteriormente al desahogo de la reunión en que se llevó a cabo el análisis de la iniciativa, en la que participaron funcionarios de dicha unidad.

Respecto al punto 2, la iniciativa se subió al portal del Congreso en Expedientes Legislativos Digitales, asignándose el número de expediente 230/LXV-I, para conocimiento de la ciudadanía y abrir la participación. No se recibieron opiniones.

Se elaboró por parte de la secretaría técnica un comparativo de la iniciativa con



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

la disposición vigente, como un insumo más para el análisis respectivo.

En seguimiento a la metodología de trabajo se acordó llevar a cabo el análisis de la iniciativa en reunión de esta Comisión de Justicia, lo que aconteció el pasado 18 de octubre, previa anuencia de la Junta de Gobierno y Coordinación Política, en el que participaron, además: la Coordinación General Jurídica por conducto de los licenciados José Manuel Bribiesca Pérez y Carlos Manuel Torres Yáñez. Al concluir las intervenciones, la presidencia hizo un recuento de las observaciones y propuso la elaboración de un dictamen en sentido positivo con las adecuaciones expuestas en dicha reunión, lo que fue aprobado por unanimidad de votos.

Como se señaló anteriormente, la Coordinación General Jurídica compartió a esta Comisión de Justicia su opinión por escrito, misma que expuso en la reunión de análisis de la iniciativa. Dicha opinión tiene como punto de partida los conceptos de propiedad, copropiedad y condominio; así como lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido como autonomía de la voluntad; la libertad contractual; la naturaleza jurídica de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato; y objeto de la Ley de Hospedaje a través de Plataformas Digitales del Estado de Guanajuato, con referencia a disposiciones que tienen relación con la propuesta del iniciante.

IV. Consideraciones.

De la exposición de motivos contenida en la iniciativa se desprende que su propuesta tiene por objeto establecer un ajuste proporcional a los gastos especiales que pagarán los condóminos que se beneficien de manera particular por la realización de actividades mercantiles o arrendamiento a corto plazo, cuando la administración destine mayores recursos para el mantenimiento de las áreas comunes.

Se estima que la naturaleza del artículo que se intenta adicionar es diferente a la que se persigue con la iniciativa, puesto que los beneficios que se prevén en el dispositivo vigente se refieren a obras o instalaciones que facilitan las actividades de quienes



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

prestan los servicios que establece la ley, de ahí que las personas beneficiadas tengan que cubrir un gasto especial por contar con una mejoría sobre los demás condóminos, supuesto distinto a percibir beneficios económicos fruto de la prestación de un servicio.

De acuerdo con lo anterior y, entendiendo la pretensión del iniciante, consideramos que era factible reencauzar su propuesta, adicionando un supuesto al artículo 51 que establece el contenido del reglamento interno, en el entendido de que este instrumento normativo es el que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio y que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo con las características de cada condominio.

En tal sentido, quienes dictaminamos consideramos procedente la propuesta del iniciante con los ajustes expresados, a efecto de evitar medidas discriminatorias; atender su contenido normativo y la sistemática de la ley; evitar sobrerregulación o reiteraciones normativas; y precisar que no se trata del beneficio que algún condómino obtenga, sino de la necesidad de mantener en buen estado las áreas comunes.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 113 fracción I y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se propone a la Asamblea el siguiente:

DECRETO

Artículo Único. Se **adiciona** la fracción XXI, recorriéndose en su orden la actual fracción XXI para pasar como fracción XXII del artículo 51 de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato**, para quedar en los siguientes términos:

«**Contenido**

Artículo 51. El reglamento interno...

I. a XX. ...



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Dictamen que presenta la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA. (ELD 230/LXV-I)

XXI. Los criterios de ajuste de los montos de las cuotas, en su caso, por la realización de actividades personales, comerciales, de las referidas en la Ley de Hospedaje a través de Plataformas Digitales del Estado de Guanajuato, o de cualquier otra índole, que signifiquen un mayor uso o aprovechamiento de áreas y bienes de uso común por condóminos o poseedores;

XXII. Las materias que le reservan esta Ley y la escritura constitutiva del régimen.»

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Guanajuato, Gto., 25 de octubre de 2022
La Comisión de Justicia


Laura Cristina Márquez Alcalá
Diputada presidenta


Susana Bermúdez Cano
Diputada vocal


Bricio Balderas Álvarez
Diputado vocal


Gustavo Adolfo Alfaro Reyes
Diputado vocal


Cuauhtémoc Becerra González
Diputado secretario

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen de la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a efecto de adicionar un segundo párrafo al artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Cuauhtémoc Becerra González integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA.