

CREEL

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR,
AIZA Y ENRÍQUEZ*

El Gobierno del Distrito Federal publicó el 13 de enero de 2015 en la Gaceta Oficial un decreto mediante el cual se reformaron (las "Reformas") diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (la "Ley"), y que entraron en vigor el 14 de enero de 2015.

A continuación se mencionan las Reformas que consideramos más destacadas junto con un breve comentario explicativo al respecto.

A. De las Asambleas.

1. Las Asambleas Generales Ordinarias deberán celebrarse trimestralmente.

Comentario: Antes de las Reformas, se debían celebrar cuando menos cada seis meses.

2. Se establece la facultad de la Procuraduría Social del Distrito Federal (la "Procuraduría") de convocar a una asamblea general de condóminos en los siguientes casos (además de los casos donde no exista alguna administración):

a. Por resolución judicial; y

b. Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.

Comentarios: (i) Anterior a las Reformas, la Procuraduría solamente podía convocar a asamblea cuando no existiera administración y únicamente con el objeto de difundir la cultura condominal; y (ii) en el inciso b) se hace notar que el porcentaje se mide por el número de condóminos en el condominio de que se trata y no por porcentaje de proindiviso. Por ejemplo, el condómino de un local pequeño al que le corresponde el 0.02 % de proindiviso representa para efectos del porcentaje de condóminos un condómino al igual que el condómino de una tienda "ancla" al que le corresponde el 30 % de proindiviso.

B. De la Administración.

1. Para el caso de que el condominio a través de su comité de vigilancia contrate una administración profesional, ahora deberá presentar para su registro ante la Procuraduría, además del contrato, la garantía o fianza correspondiente, y la certificación expedida por la Procuraduría, también la acreditación del curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia.

On January 13, 2015 the Government of Mexico City published in the Official Gazette a decree by means of which various provisions of Mexico City's Condominium Property Law (the "Law") were reformed (the "Reforms"), and entered into force on January 14, 2015.

Listed below are the Reforms that we consider to be most relevant along with a brief explanatory comment thereon.

A. Meetings.

1. The Ordinary General Meetings shall be held quarterly.

Comment: Prior to the Reforms, the Meetings were to be held at least once every six months.

2. The Reforms establish the authority of Mexico City's Attorney for Social Affairs (the "Social Attorney") to call for a Condominium Owners' General Meeting in the following cases (in addition to the cases where there is no administration):

a. By judicial order; and

b. By request of at least ten percent of the condominium owners, when the manager or the audit committee refuses to call a Meeting.

Comments: (i) Prior to the Reforms, the Social Attorney could only call for a Meeting when there was no administration and only with the purpose of spreading the condominium culture; and (ii) in subparagraph b) it is noted that the percentage is accounted for by the number of condominium owners in question and not by percentage of the undivided interest of each property. For example, the owner of a small retail unit with an undivided interest of 0.02 % accounts for one condominium owner same as the owner of an "anchor" store with an undivided interest of 30 %.

B. Administration.

1. In the event that the condominium through its audit committee engages the services of a professional administrator, from now on it must submit for registration before the Social Attorney, in addition to the contract, the relevant guaranty or bond, and the certificate issued by the Social Attorney, the approval of the administrators' course offered by the Social Attorney on the subject.

Comentario: Antes de las Reformas, el administrador profesional debía asistir al curso pero no era requisito aprobarlo; ahora, después de las Reformas, el administrador profesional deberá aprobar el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia.

Comment: Prior to the Reforms, the professional administrator had to attend the course but it was not a requirement to approve the course; now, after the Reforms, the professional administrator must approve the administrators' course offered by the Social Attorney on the subject.

2. El administrador y los integrantes de cualquiera de los comités al interior del condominio, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.

2. The administrator and the members of any of the committees within the condominium shall have a maximum period of thirty calendar days from their appointment to attend the training or update courses offered by the Social Attorney on the subject.

Comentarios: (i) Antes de las Reformas, estaban obligados a asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría, solamente el administrador, y los miembros del Comité de Administración y del Comité de Vigilancia; después de las Reformas, se incluye a todos los integrantes de cualquiera de los comités del condominio; y (ii) antes de las Reformas, debían acreditar su asistencia a los cursos por lo menos una vez al año; después de las Reformas, se estableció el término de 30 días naturales después de su nombramiento para cumplir con esta obligación.

Comments: (i) Prior to the Reforms, only the administrator and the members of the Administration Committee and the Audit Committee were required to attend training or update courses offered by the Social Attorney; after the Reforms, all members of any of the condominium committees are required to attend; and (ii) prior to the Reforms, they had to prove their attendance to the courses at least once a year; after the Reforms, the term to comply with this obligation is 30 calendar days after their appointment.

3. El nombramiento como administrador del condominio tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades, siempre y cuando acredite su personalidad con el registro de administrador vigente emitido por la Procuraduría. Y para el caso de que la personalidad del administrador sea materia de controversia judicial o administrativa, el comité de vigilancia asumirá las funciones del administrador.

3. The condominium administrator appointment shall be valid for all legal effects against third parties and all kinds of authorities, on condition that the administrator proves its legal authority with a current record issued by the Social Attorney. And in case the legal authority of the administrator is the subject matter of a judicial or administrative dispute, the Audit Committee shall assume the role of administrator.

Comentario: Antes de las Reformas, cuando la personalidad del administrador era materia de controversia judicial o administrativa, existía un vacío legal que dejaba en estado de indefensión al condominio.

Comment: Prior to the Reforms, when the legal authority of the administrator was the subject matter of a judicial or administrative dispute, there was a gap in the Law that left the condominium in a state of legal helplessness.

4. El administrador del condominio es corresponsable en los servicios contratados por éste, en términos de lo dispuesto en el Código Civil aplicable a la materia.

4. The condominium administrator is jointly liable for the services engaged by the same, in terms of the Civil Code provisions on the subject.

Comentario: Esta corresponsabilidad no existía previo a las Reformas. A partir de las Reformas, el administrador (persona física o moral) adquiere la corresponsabilidad de todos aquellos servicios que sean contratados por éste, lo cual implica que el administrador debe tener cuidado e.g., con los contratos de prestación de servicios que suscriba en tal carácter.

Comment: This joint liability did not exist prior to the Reforms. After the Reforms, the administrator (individual or entity) is jointly liable for all services engaged by the same, which implies that the administrator shall be careful e.g., with services agreements executed by the same in such capacity.

5. En caso de incumplimiento por parte del administrador de un condominio a sus obligaciones contenidas en el artículo 43 de la Ley, a petición de al menos 20 % de los condóminos y ratificación de la asamblea, se podrá proceder a la revocación de su nombramiento.

Comentario: Previo a las Reformas, no se tenía contemplada en la Ley la posibilidad de que parte de los condóminos pudieran solicitar la revocación del nombramiento del administrador.

6. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio, y dicho administrador tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de Condóminos, para elegir nuevo administrador y nombrar a los integrantes de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, activación física y deporte, y de mediación, en un plazo no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de su constitución.

Comentario: Previo a las Reformas, no existía la obligación del primer administrador del condominio de convocar a Asamblea General de Condóminos para elegir al nuevo administrador y a los integrantes de los diversos comités del condominio.

C. De las Cuotas.

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, salvo cuando el condómino acredite a la asamblea del condominio no contar con recursos o se encuentre en estado de insolvencia declarada, en cuyo caso, la asamblea podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo en beneficio del condominio.

Comentario: Previo a las Reformas, la Ley no contemplaba la posibilidad de compensar el pago de las cuotas condominales con trabajo en beneficio del mismo.

2. Se establece como requisito previo al inicio del procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría, para controversias entre condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, y Comité de Vigilancia, acreditar haber agotado un procedimiento interno de mediación ante el Administrador o comité correspondiente.

Comentario: Anterior a las Reformas, no era requisito previo para iniciar un procedimiento ante la Procuraduría haber agotado un procedimiento interno de mediación ante el Administrador o comité correspondiente.

5. In the event of default by the condominium administrator to its obligations under article 43 of the Law, at the request of at least 20 % of the condominium owners and ratification of the Meeting, its appointment may be revoked.

Comment: Prior to the Reforms, the Law did not provide for the possibility that part of the condominium owners could request the revocation of the administrator's appointment.

6. For new constructions subject to a Condominium Regime, the first administrator shall be appointed by whoever grants the articles of incorporation for the condominium, and such administrator shall call for a Condominium Owners' General Meeting, to appoint a new administrator and to appoint the members of the following committees: environment, education and culture, security and civil protection, physical activities and sports, and mediation; said appointments shall be made in a period not to exceed 30 calendar days from the date of the incorporation of the condominium regime.

Comment: Prior to the Reforms, there was no obligation of the first administrator of the condominium to call for a Condominium Owners' General Meeting to appoint a new administrator and the members of the various condominium committees.

C. Fees.

1. The ordinary and extraordinary administration and maintenance fees shall not be subject to compensation, personal exceptions nor any other assumption that can excuse its payment, unless the relevant condominium owner proves to the Condominium Meeting it does not have the resources or it has been declared bankrupt, in which case, the Meeting may agree such fees to be paid with work for the benefit of the condominium.

Comment: Prior to the Reforms, the Law did not contemplate the possibility to compensate the payment of condominium fees with work for the benefit of the same.

2. It is established as a prerequisite to initiate a conciliation procedure before the Social Attorney, for disputes between condominium owners, tenants or between the same, its Administrator, and Audit Committee, to prove having exhausted the internal mediation procedure before the Administrator or relevant committee.

Comment: Prior to the Reforms, it was not a prerequisite to initiate a procedure before the Social Attorney to have exhausted the internal mediation procedure before the Administrator or relevant committee.

D. De los Comités Condminales.

Como parte de los comités internos del condominio, además del Comité de Medio Ambiente (antes de Ecología), del Comité de Educación y Cultura (antes Socio-Cultural), del Comité del Deporte, y del Comité de Seguridad y Protección Civil, al cual estas Reformas supeditan a los Programas Internos Protección Civil y a los Planes de la Secretaría de Seguridad Pública para la prevención del delito, las Reformas crean el Comité de Mediación, que se encarga de promover la resolución de conflictos condominales a través de métodos alternos de solución de controversias.

Comentario: Antes de las Reformas, no existía el Comité de Mediación, por lo que con su inclusión nuevamente se privilegian los métodos alternos para la solución de controversias al interior del condominio.

E. De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio.

Para el caso de que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35 % de su valor, los condóminos podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

Comentario: Con las Reformas se introduce la posibilidad para los condóminos que se encuentren en esta situación de solicitar la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

Comentario general: Las Reformas derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la misma, sin embargo, son omisas en señalar si los condominios constituidos con anterioridad a las Reformas deberán cumplir con obligaciones de inscripción, regularización, de actualización, y demás obligaciones (ni si se les concede un plazo para cumplir con dichas obligaciones); por lo tanto, sugerimos cumplir con ellas en cuanto les sea posible.

Para mayor información, favor de contactar a:

Carlos de Icaza
Tel: +52 (55) 4748 0641
Carlos.Delcaza@creel.mx

Badir Treviño-Mohamed
Tel: +52 (81) 8363 4221
Badir.Trevino@creel.mx

México, D.F., a 19 de marzo de 2015

D. Condominium Committees.

As part of the condominium internal committees, in addition to the Environment Committee (previously named Ecology Committee), of the Education and Culture Committee (previously named Socio-Cultural Committee), the Sports Committee, and the Safety and Civil Protection Committee, which, pursuant to these Reforms, are subject to the Internal Civil Protection Programs and the crime prevention plans of the Ministry of Public Security, the Reforms create the Mediation Committee, which is responsible for promoting the resolution of condominium conflicts through alternative dispute resolution methods.

Comments: Prior to the Reforms, there was no Mediation Committee, therefore its inclusion again privileges the alternative dispute resolution methods to settle disputes within the condominium.

E. Destruction, Collapse and Rebuilding of the Condominium.

For properties subject to a Condominium Regime that have collapsed or have been entirely destroyed or in a proportion representing more than 35 % of its value, by any type of incident, the condominium owners may request directly or through the Social Attorney, the involvement of another authority to obtain an opinion regarding structural strength, civil protection or any other deemed necessary.

Comment: The Reforms introduce the possibility for the condominium owners that are in this situation to request the intervention of another authority with the purpose of obtaining an opinion regarding structural strength, civil protection or any other deemed necessary.

General comment: The Reforms override all provisions opposed to the provisions therein; however, the same do not establish whether the condominiums created prior to the Reforms must comply with registration, regularization, update, and other obligations (or if a deadline is given to comply with said obligations); therefore, we suggest to meet the same as soon as possible.

For more information, please contact:

Carlos de Icaza
Tel: +52 (55) 4748 0641
Carlos.Delcaza@creel.mx

Badir Treviño-Mohamed
Tel: +52 (81) 8363 4221
Badir.Trevino@creel.mx

Mexico City, on March 19, 2015

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ



www.creel.mx

Paseo de los Tamarindos No. 80 Bosques de las Lomas 05120 México, D.F. México
Tel: +52 (55) 4748 0600
Fax: +52 (55) 4748 0590

Torre Comercial América Of 1302 Batallón de San Patricio 111 Valle Oriente 65250, San Pedro García García Monterrey, Nuevo León
Tel: +52 (81) 8363 4221
Fax: +52 (81) 8363 5102

