



Con fecha 01 de marzo de 2022, los CC. Diputados Gabriela Hernández López, José Ricardo López Pescador, Ricardo Fidel Pacheco Rodríguez, Luis Enrique Benítez Ojeda, Alicia Guadalupe Gamboa Martínez y Sughey Adriana Torres Rodríguez, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional (PRI) de la LXIX Legislatura, presentaron Iniciativa de Decreto, que contiene REFORMAS A LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE DURANGO; misma que fue turnada a la Comisión de Vivienda, integrada por los CC. Diputados Bernabé Aguilar Carrillo, Sandra Luz Reyes Rodríguez, Gerardo Galaviz Martínez, J. Carmen Fernández Padilla, Ofelia Rentería Delgadillo y Gabriela Hernández López; Presidente, Secretaria y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. - En fecha 01 de marzo de 2022, se acordó por parte de la Mesa Directiva, turnar a la Comisión Dictaminadora, al ser presentada ante el Pleno iniciativa con proyecto de Decreto, descrita en el proemio del presente, la cual, contiene reforma a la fracción VII del artículo 2 de la Ley de Condominios del Estado de Durango, en materia de régimen jurídico de la propiedad en condominio.

SEGUNDO. - Que la Comisión de Vivienda, de la LXIX Legislatura de este Honorable Congreso, tiene plenamente justificada su competencia y facultad para conocer, resolver y dictaminar sobre la materia del asunto que se analiza de conformidad con lo previsto en el artículo 126 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango.

TERCERO. - La Dictaminadora dio cuenta, que, al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa descrita en el proemio del presente, encontramos que la misma tiene como propósito reformar la Ley de Condominios para el Estado del Durango, a efecto de establecer que el condominio podrá constituirse como persona moral, en cuyo caso además de la estructura, atribuciones y obligaciones de su Consejo de Administradores y administrador o administradores deberán prever la representación de la persona moral ante autoridades fiscales, administrativas y judiciales.

CUARTO. - Actualmente, el condominio es concebido en la Ley de la materia de estudio, como aquella modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones del marco jurídico en materia de condominios a la Escritura Constitutiva y al Reglamento.

QUINTO. - Asimismo se considera al régimen de propiedad en condominio como a aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas de construcciones privativas, como el de áreas comunes o construcciones que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes. La caracterización de dicha figura en que confluye la propiedad y derechos sobre determinados espacios (la porción privada), y la copropiedad de ciertas áreas comunes, complejiza su naturaleza jurídica y la forma de cumplimiento de diversas obligaciones ante terceros.

SEXTO. De ahí que, el marco jurídico en materia de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles de nuestra Entidad, publicada en el Periódico Oficial No. 36, de fecha 5 de mayo de 2013, no reconoce el Régimen de Propiedad en Condominio como persona jurídica, por lo que se requiere reformar la fracción VII del artículo 2 de la norma en estudio, para el reconocimiento de la misma y para que se encuentre en concordancia con las recientes reformas que se realizaron al Código Civil del Estado, mediante Decreto No. 209 de fecha 21 de septiembre de 2022, para el reconocimiento legal del Régimen de Propiedad en Condominio como persona jurídica.



SÉPTIMO. Así pues atendiendo a las pretensiones de los iniciadores, es oportuno hacer mención, que el propio Código Civil, señala la existencia de la copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen de forma indivisible a varias personas, de igual manera establece, que tratándose de la propiedad en condominio, dicho Código, dispone que los propietarios de cada uno de los departamentos, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble como los estacionamientos, jardinerías, salones sociales, etcétera, para su adecuado uso y disfrute.

OCTAVO. – Por otro lado, cabe señalar que con fecha 18 de octubre del presente año, los integrantes de la Comisión, llevamos a cabo reunión de trabajo con integrantes del Consejo Coordinador Empresarial, lo anterior en cumplimiento al Convenio General de Colaboración celebrado en fecha 23 de agosto del año en curso, entre el Congreso del Estado de Durango y el propio Consejo; en la cual se analizó entre otras la iniciativa en estudio en materia de régimen jurídico de la propiedad en condominio, los cuales coincidieron desde luego, con los proponentes en la necesidad de dotar de personalidad jurídica a los condominios.

NOVENO. – En tal sentido, la Comisión en su calidad de Dictaminadora, consideró procedente las pretensiones de los iniciadores, al considerar viable la reforma propuesta a la norma en materia de condominios, ya que es fundamental contar con un marco jurídico que reconozca la personalidad jurídica del condominio, en virtud de la gran trascendencia que representa el régimen de propiedad en condominio actualmente en la entidad.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXIX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

D E C R E T O No. 245

LA SEXAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se reforma la fracción VII del artículo 2 de la Ley de Condominios el Estado de Durango, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I.- a la VI. -...

VII. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento, **y que puede constituirse como persona moral, en cuyo caso además de la estructura, atribuciones y obligaciones de su Consejo de Administradores y administrador o administradores, deberá prever la representación de la persona moral ante autoridades fiscales, administrativas y tribunales.**

VIII.- a la XX.-...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.



Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., el día (1ro.) primero del mes de noviembre del año (2022) dos mil veintidós.

DIP. BERNABE AGUILAR CARRILLO
PRESIDENTE.

DIP. ROSA MARÍA TRIANA MARTÍNEZ
SECRETARIA.

DIP. SILVIA PATRICIA JIMENEZ DELGADO
SECRETARIA.