



"2025, Año del turismo sostenible como impulsor del bienestar social y progreso"

COMUNICADO 394

DIPUTADO ELIGIO VALENCIA PRESENTA EXHORTO EN BENEFICIO DE PERSONAS PROPIETARIAS DE UN INMUEBLE DE CONDOMINIO

- **Solicita al Ayuntamiento de Tijuana, la implementación y operación de la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal de este tipo de propiedad**
- **Ante esta Oficina, se deben realizar diversos trámites, así como servir de árbitro ante denuncias y/o controversias que se puedan presentar**

Mexicali, B.C., sábado 25 de enero de 2025.- El régimen condominal se ha vuelto una solución eficaz para algunos de los problemas urbanísticos y económicos, ya que permite obtener vivienda económica dentro de las ciudades, y a esto se suman las oficinas y las negociaciones que se constituyen también como condominios.

Así lo indicó el Diputado Eligio Valencia López, al presentar un punto de acuerdo sobre la materia, aprobado con dispensa de trámite por las diputaciones, en beneficio de las personas que sean propietarios, o que por cualquier medio posean y utilicen un inmueble bajo dicho régimen.

En su exposición de motivos, señaló que, en Tijuana, el construir bajo el citado régimen, se ha convertido en una forma atractiva para los constructores, además que a los particulares les proporciona comodidad, seguridad y en algunos casos, bajos precios, pasando a ser la forma más importante de propiedad inmobiliaria.

Sin embargo, las relaciones de vecindad en el condominio, son una fuente constante de conflictos y desavenencias, debido a que los condominios se encuentran en el mismo inmueble, sus propiedades están contiguas y sus derechos concurren en los mismos lugares.

En estas complejas relaciones, se generan derechos, pero también obligaciones que no siempre se cumplen, por lo que como los particulares no deben hacerse justicia por su propia mano, es necesario que acudan a los órganos encargados de resolver estas controversias.

Los incumplimientos más recurrentes son: La invasión de las zonas comunes, sobre todo de estacionamientos el ruido excesivo, el cambio de uso de vivienda a oficinas y/o comercio, la prórroga indefinida de la administración de los condominios y posible falta de transparencia en la utilización de los recursos provenientes de las cuotas, así como la falta de pago a cuotas condominales.

Por tales motivos, el Legislador Eligio Valencia exhortó en la Máxima Tribuna del Congreso al Ayuntamiento de Tijuana, para que lleve a cabo la implementación y operación de la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, en materia de régimen de propiedad en condominio, de conformidad con el artículo Cuarto Transitorio del Reglamento General de Condominios para este municipio.



"2025, Año del turismo sostenible como impulsor del bienestar social y progreso"

Este Reglamento fue publicado el 5 de mayo de 2015 en el Periódico Oficial del Estado número 21, sección I, Tomo CXXII, y su última reforma fue publicada el 20 de octubre de 2017, "por lo que, podemos advertir que ha transcurrido en exceso el inicio de operaciones de la Oficina Conciliadora Calificadora Municipal, ya que, al día de hoy, la misma no forma parte de la estructura paramunicipal del Ayuntamiento de Tijuana, ni se encuentra funcionando en los términos de la Ley, y del Reglamento de la materia.

Y si bien, tanto en la Ley Estatal como en el Reglamento Municipal se contempla este ente, al no haberse implementado y encontrarse en operación, trae como consecuencia que el Ayuntamiento esté dejando de observar una disposición reglamentaria que emana de la máxima autoridad municipal que es el Cabildo, como cuerpo colegiado.

Finalmente, mencionó que, también ocasiona incertidumbre jurídica a todas aquellas personas físicas y morales que son propietarios o residen en un inmueble que se encuentra bajo el citado régimen, ya que, ante la Oficina en mención, se deben realizar diversos trámites, así como servir de árbitro ante denuncias y/o controversias que se puedan presentar.

Cabe mencionar que al exhorto se sumaron diversas diputaciones y que el Diputado Diego Lara Arregui, hizo uso de la voz para solicitar que dicho exhorto se extendiera al resto de los ayuntamientos del Estado, para el orden y desarrollo de las ciudades, a lo que el Diputado inicialista, Eligio Valencia dijo que haría la modificación para hacerlo extensivo a los demás municipios de Baja California.