

## ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0985-1PO2-25

### I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

<b>1.- Nombre de la Iniciativa.</b>	Que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil Federal, en materia de la multipropiedad.
<b>2.- Tema de la Iniciativa.</b>	Justicia.
<b>3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.</b>	Dip. César Israel Damián Retes e integrantes del Grupo Parlamentario PAN.
<b>4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.</b>	PAN.
<b>6.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.</b>	04 de noviembre de 2025.
<b>7.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.</b>	04 de noviembre de 2025.
<b>8.- Turno a Comisión.</b>	Justicia.

### II.- SINOPSIS

Establecer que la multipropiedad es un régimen especial de derechos reales que otorga a varias personas el uso y goce exclusivo de un inmueble de manera sucesiva y temporal, conforme a la escritura constitutiva y al reglamento interno. La multipropiedad sólo podrá constituirse mediante escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Dicha inscripción conferirá oponibilidad frente a terceros.

### **III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD**

Conforme al texto Constitucional vigente, no existe facultad expresa del Congreso de la Unión, para legislar en materia Civil Federal, sin embargo, el Código Civil Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles se encuentran vigentes y son objeto de iniciativas de reformas (modificaciones, adiciones y derogaciones) por parte de las y los legisladores de los Estados.

Es necesario revisar los antecedentes históricos de la Legislación Civil Mexicana y las normas vigentes que distribuyen la facultad legislativa en esta materia:

#### **Antecedentes históricos**

La primera Constitución, de 4 de octubre de 1824 otorgaba al Congreso Federal las facultades exclusivas para elegir el lugar que sirva de residencia a los Supremos Poderes de la Nación y ejercer en su distrito las atribuciones del Poder Legislativo de un Estado, y el 18 de noviembre de 1824, se señalaría a la Ciudad de México como residencia de los Poderes Federales.

En la Constitución de 1857, el Congreso de la Unión tenía facultades “para el arreglo interior de la Ciudad de México y territorios, teniendo por base el que los ciudadanos elijan popularmente a las autoridades políticas, municipales y judiciales, designándole rentas para cubrir sus atenciones locales”.

En 1903 se otorga al Congreso la facultad Legislativa y al Ejecutivo el orden administrativo, político y municipal.

En la Constitución de 1917 se reconoció para la Ciudad de México el concepto de “municipio libre”, implantado en el artículo 115 y 116 en el resto del territorio nacional.

En 1928, se suprimió el régimen municipal y se creó la organización de la Ciudad de México como dependencia directa de la Presidencia de la República.

De acuerdo a la fracción VI del artículo 73 Constitucional, que duró vigente hasta el 21 de agosto de 1996 preveía, en lo conducente: "... el Congreso tiene facultad: ... VI.- Para legislar en todo lo relativo a la Ciudad de México, sometiéndose a las bases siguientes: Primera.- El Gobierno de la Ciudad de México estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del órgano u órganos que determine la ley respectiva... Tanto en Gobernador de la Ciudad de México como el de cada territorio serán nombrados y removidos libremente por el Presidente de la República...".

El 21 de agosto de 1996 se deroga la fracción VI del artículo 73 y se reforma el artículo 122, para establecer órganos locales del Gobierno Federal: Asamblea Legislativa, Jefe de Gobierno y Tribunal Superior de Justicia. Entre otras, se otorgan facultades a la Asamblea Legislativa para legislar en materia civil y penal.

Como resultado de dicha reforma política, en el año 2000 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal ejerciendo sus nuevas facultades constitucionales aprobó el Código Civil para la Ciudad de México, que fue una copia general del anterior texto y el Congreso de la Unión el Código Civil Federal, el cual conservó las instituciones civiles relacionadas con los derechos de las personas, matrimonio, divorcio, patria, potestad, así como la parte relacionada con los derechos sobre los bienes, propiedad, compraventa, usufructo, donación.

La aplicación del Código Civil Federal se suscribe únicamente a la celebración de algunos actos civiles en embajadas, consulados, embarcaciones o buques de bandera nacional, aquellos desarrollados en las islas sobre las que no hayan ejercido jurisdicción los estados y en casos de suplencia expresa en algunas leyes.

Respecto de las representaciones de nuestro país en el extranjero, el Código Civil Federal vigente establece que los Cónsules solamente intervendrán en los siguientes actos: publicación de edictos (artículos 650, 674); declaración de ausencia (artículo 677), testamento marítimo (artículos 1587 y 1590); funciones de notarios o receptores de testamentos de los nacionales en el extranjero (artículos 1594 y 1598); y extensión de constancias de alumbramiento (artículo 70).

En el mismo tenor, el artículo 44 de la Ley del Servicio Exterior Mexicano establece que corresponde a los Jefes de las Oficinas Consulares ejercer, cuando corresponda, desempeñar funciones de Juez del Registro Civil; ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en territorio mexicano; y desahogar las diligencias que les encomiendan las autoridades judiciales de la República.

Con relación a las embarcaciones o buques, el artículo 70 del Código Civil Federal establece que los capitanes o patronos de buques mexicanos podrán extender constancia de alumbramiento, la cual deberá de llevarse ante el Juez del Registro Civil para darle su debido trámite.

En los casos de actos desarrollados en islas no jurisdiccionadas en algún Estado, el artículo 48 Constitucional, establece que las islas de los mares adyacentes que pertenezcan al territorio nacional dependerán directamente del Gobierno Federal, con excepción de aquellas islas sobre las que hasta la fecha de publicación de la misma Constitución hayan ejercido jurisdicción los Estados.

De lo anterior se deriva que existen islas de jurisdicción estatal e islas de jurisdicción federal, por ende, se interpreta que en las últimas se deberá aplicar en cuestiones de derecho civil, el Código Federal.

Por último, el caso de suplencia expresa del Código Civil Federal a alguna ley federal, se ejemplifica directamente con el primer párrafo del artículo 2º de la Ley Agraria, que señala: "En lo previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la Legislación Civil Federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate. ...". Con lo anterior, queda claro el papel supletorio del Código Federal.

Por lo tanto, aunque no exista fundamentación constitucional expresa o derivada para que el Congreso de la Unión pueda legislar en materia Civil Federal, éste tiene la facultad tácita, debido a la existencia de suplencia expresa del Código Civil Federal a algunas leyes federales y a la subsistencia, aunque limitada, de diversos ámbitos territoriales de aplicación para este Código.

#### **IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA**

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que son los siguientes:

- Ser formulada por escrito, tener un título, contener el nombre y firma de la persona que presenta la iniciativa, una parte expositiva de motivos, el texto legal que se propone, el artículo transitorio que señala la entrada en vigor, la fecha de elaboración y ser publicada en la Gaceta Parlamentaria.



**V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE**

**TEXTO VIGENTE**

**CÓDIGO CIVIL FEDERAL**

**No tiene correlativo**

**TEXTO QUE SE PROPONE**

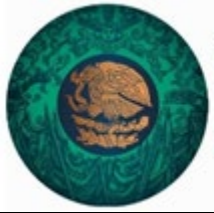
**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EN MATERIA DE MULTIPROPIEDAD.**

**Artículo Único.** Se **adiciona** un Capítulo VII denominado "Multipropiedad" al Título Cuarto "De la Propiedad" del Código Civil Federal, que comprenden de los artículos 979 Bis 1 al 979 Bis 19, para quedar como sigue:

**Capítulo VII:  
De la Multipropiedad**

**Artículo 979 Bis 1.** La multipropiedad es un régimen especial de derechos reales que otorga a varias personas el uso y goce exclusivo de un inmueble de manera sucesiva y temporal, conforme a la escritura constitutiva y al reglamento interno.

**Artículo 979 Bis 2.** La multipropiedad sólo podrá constituirse mediante escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la



**No tiene correlativo**

**Propiedad. Dicha inscripción conferirá oponibilidad frente a terceros.**

**Artículo 979 Bis 3. La multipropiedad confiere a cada titular el derecho real exclusivo sobre el uso del inmueble durante los periodos que le correspondan. Este derecho incluye la posibilidad de su transmisión, cesión, herencia y gravamen, conforme a las disposiciones legales aplicables.**

**Artículo 979 Bis 4. La escritura constitutiva deberá contener, al menos:**

**I. La descripción del inmueble objeto de la multipropiedad;**

**II. La determinación precisa de los periodos de uso asignados a cada multipropietario;**

**III. Las reglas de administración y conservación del inmueble;**

**IV. El procedimiento de resolución de conflictos;**

**V. Las sanciones por incumplimiento de obligaciones.**





**No tiene correlativo**

**Artículo 979 Bis 5. Cada multipropietario tendrá derecho a:**

**I. Usar y gozar del inmueble en el periodo asignado;**

**II. Participar con voz y voto en la Asamblea de Multipropietarios;**

**III. Ser informado sobre la administración del inmueble;**

**IV. Transmitir, heredar o gravar su derecho, en los términos establecidos;**

**V. Exigir el cumplimiento del reglamento y de los acuerdos de Asamblea.**

**Artículo 979 Bis 6. Son obligaciones de los multipropietarios:**

**I. Cumplir con las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine la Asamblea;**

**II. Conservar el inmueble en buen estado durante el periodo de uso;**

**III. Respetar el reglamento interno y las decisiones de la Asamblea;**





No tiene correlativo

**IV. Notificar cualquier cambio de titularidad a la administración y a la Asamblea.**

**Artículo 979 Bis 7. La Asamblea de Multipropietarios es el órgano supremo de decisión del régimen de multipropiedad. Estará integrada por todos los multipropietarios y se reunirá por lo menos una vez al año en sesión ordinaria.**

**Artículo 979 Bis 8. La Asamblea elegirá a un Comité de Administración, el cual será responsable de ejecutar sus acuerdos, llevar la contabilidad, administrar los recursos y convocar a sesiones.**

**Artículo 979 Bis 9. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de los presentes, salvo aquellas que impliquen modificación del reglamento o de la escritura constitutiva, en cuyo caso se requerirá mayoría calificada.**

**Artículo 979 Bis 10. Para la solución de controversias entre multipropietarios, se establecerá un Órgano de Mediación y Conciliación, integrado por tres miembros elegidos por la Asamblea.**

**Artículo 979 Bis 11. El Órgano de Mediación tendrá competencia para conocer de quejas derivadas del incumplimiento del reglamento interno, del uso**



**No tiene correlativo**

**indebido del inmueble o de cualquier otro conflicto entre multipropietarios.**

**Artículo 979 Bis 12. Las resoluciones del Órgano de Mediación deberán emitirse en un plazo no mayor a treinta días hábiles, y serán obligatorias salvo impugnación ante la Asamblea.**

**Artículo 979 Bis 13. En caso de incumplimiento reiterado, la Asamblea podrá imponer sanciones que incluyan la suspensión del derecho de uso o la imposición de multas, conforme al reglamento.**

**Artículo 979 Bis 14. El traspaso del derecho de multipropiedad se notificará por escrito a la Asamblea, y se dará preferencia a los demás multipropietarios para ejercer su derecho del tanto.**

**Artículo 979 Bis 15. Todo gravamen, cesión o transmisión que afecte el derecho de multipropiedad deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Asamblea para su actualización.**

**Artículo 979 Bis 16. Las disposiciones contenidas en este capítulo prevalecerán sobre cualquier otra que contravenga la naturaleza jurídica de la multipropiedad como derecho real de uso exclusivo, sucesivo y temporal.**



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXVI LEGISLATURA  
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección  
General de  
Apoyo  
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO  
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES  
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

## TRANSITORIOS.

**Primero.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**Segundo.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y la Procuraduría Social tendrán un plazo de 180 días para emitir lineamientos complementarios.

**Tercero.** Los inmuebles que actualmente operan bajo un esquema de multipropiedad tendrán un plazo de 180 días para adecuarse a las disposiciones de este decreto.

**Cuarto.** Las legislaturas de las entidades federativas deberán llevar a cabo las reformas a su legislación para adecuarlas al contenido del presente decreto en un plazo que no excederá de ciento ochenta días, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Mónica Viloria.