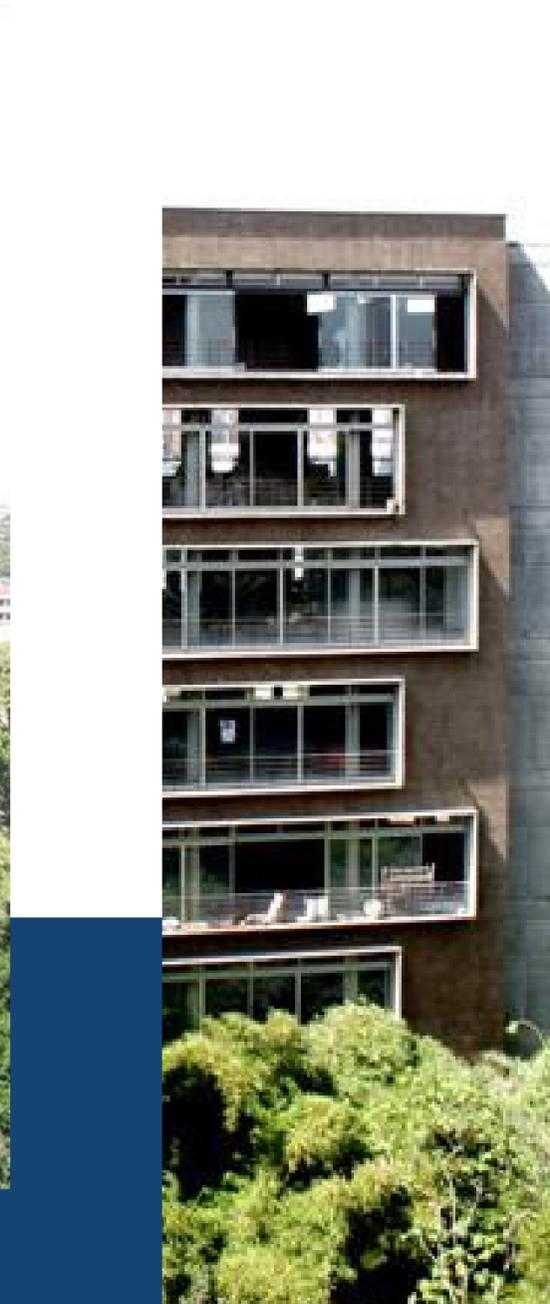


Aspectos jurídicos del condominio

CONTENIDOS

- 01 Generalidades
- 02 Condóminos
- 03 Asamblea
- 04 Administración
- 05 Cuotas
- 06 Vigilancia
- 07 Sanciones
- 08 Controversias



Aplicaciones
UnoCero

Generalidades



QUÉ ES EL CÓNDOMINO

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las áreas 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.

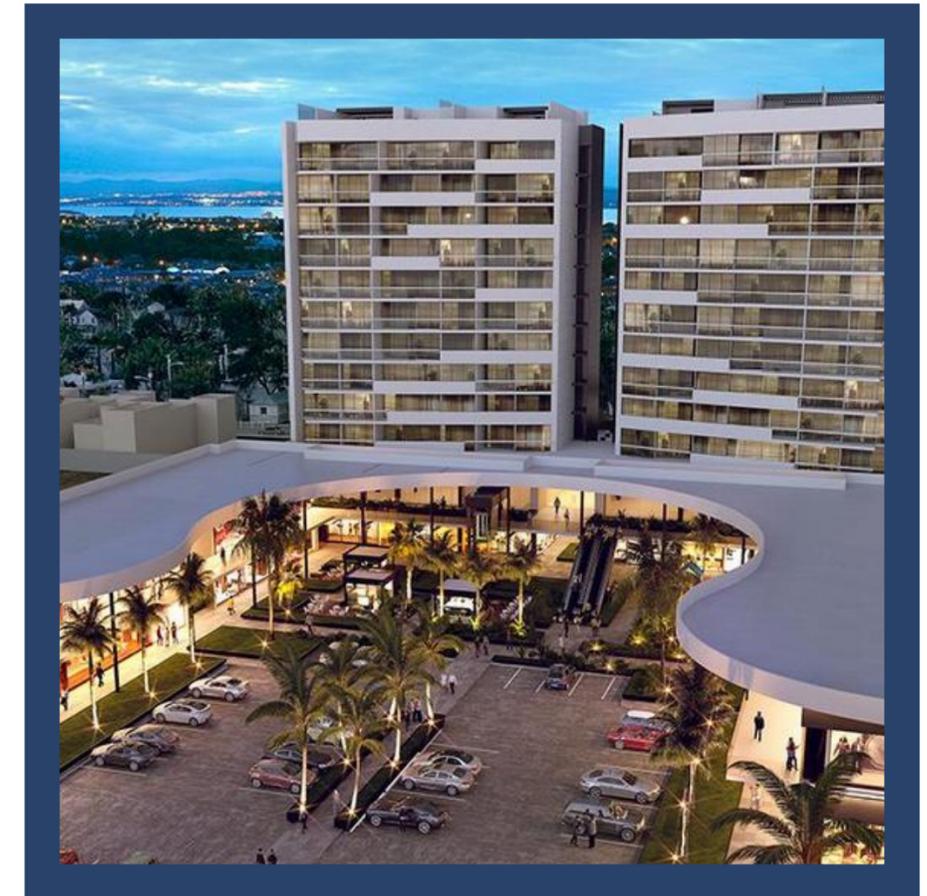
Modalidades



HORIZONTAL



VERTICAL



MIXTO

Estructura

- **Unidad privativa:** es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo
- **Áreas de uso común:** son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos



ESTACIONAMIENTO

UNIDAD PRIVATIVA

Tiene la propiedad sobre el cajón y nadie a excepción del dueño puede usarlo. Contar con una escritura por cada unidad privativa, es decir, una por el departamento y otra por el cajón de estacionamiento

ÁREA COMÚN EXCLUSIVA

La escritura señala que a la unidad se le designa un uso exclusivo de un cajón de estacionamiento ubicado en alguna área común del condominio. No se transfiere la propiedad del mismo

ÁREA DE USO COMÚN

Si la escritura de la unidad menciona que se tiene derecho a un cajón de estacionamiento, sin señalar límites y colindancias, este se entenderá como un área común sin uso exclusivo, siendo los condóminos los encargados de la asignación de los espacios

Personalidad

BAJA CALIFORNIA SUR

Artículo 25, fracción VII

Son personas de creación jurídica: las personas jurídicas extranjeras de naturaleza privada y los condominios

JALISCO

Artículo 161, fracción XII

Son personas jurídicas: los condominios

QUERÉTARO

Artículo 25, fracción VIII

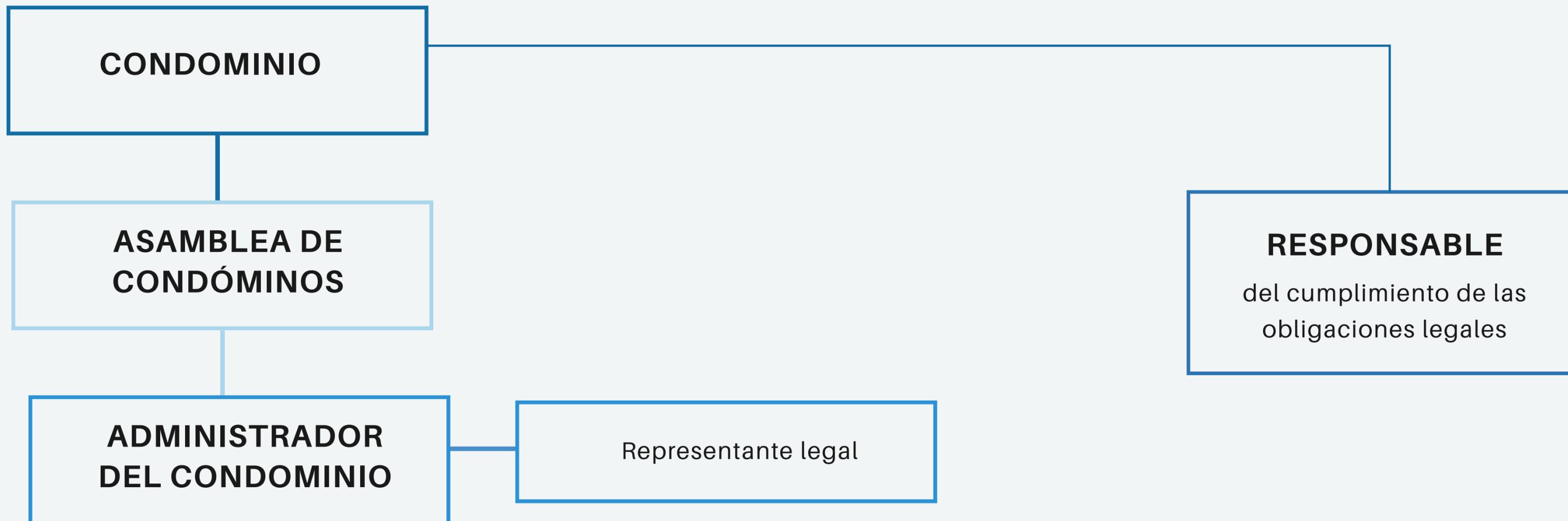
Son personas morales: los condominios en términos del Código Urbajo del Estado de Querétaro

SINALOA

Artículo 25, fracción IX

Son personas morales: los condominios







Marco legal

1

CHIHUAHUA

Código Civil

2

COAHUILA

Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles

3

ESTADO DE MÉXICO

Ley que regula el régimen de propiedad en condomino

4

JALISCO

Código Civil

5

CDMX

Ley de propiedad en condominio de inmuebles

6

SLP

Ley sobre el régimen de propiedad en condominio

7

QUERÉTARO

Código Urbano

Condóminos



¿QUÉ ES UN CONDÓMINO?

Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa

Derechos

Son derechos de los condóminos, poseedores y en general de los ocupantes de condominio

Respeto	de los demás condóminos sobre su unidad privativa
Participar	con voz y voto en las asambleas
Usar y disfrutar	en igualdad de circunstancias las áreas y bienes de uso común
Formar parte	de la administración del condominio
Solicitar	información respecto al estado de los fondos de mantenimiento, administración y reserva
Realizar	obras y reparaciones al interior de su unidad
Denunciar	posibles hechos constitutivos de delito o que violen las leyes y reglamentos

Prohibiciones

- 01 Destinar el condominio a fines distintos a los establecidos en la escritura constitutiva
- 02 Realizar actos o incurrir en omisiones que afecten la tranquilidad, seguridad y salubridad
- 03 Realizar obras y reparaciones en horario nocturno
- 04 Efectuar actos en su unidad que impidan la operación de servicios o bienes comunes
- 05 Decorar, pintar o modificar la fachada o paredes exteriores desentonando con el condominio

- 06 Derribar, podar u ocasionar la muerte de árboles o plantas de las áreas verdes
- 07 Delimitar o pintar señalamientos de exclusividad en estacionamientos de uso común
- 08 Hacer uso de los estacionamientos y áreas comunes para fines distintos
- 09 Poseer animales que por su número, naturaleza o tamaño afecten la seguridad, comodidad o salubridad del condominio
- 10 Ocupar otro cajon de estacionamiento distinto al asignado



Aplicaciones
UnoCero

Asamblea



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

Clases

ORDINARIAS

- informar el estado que guarda la administración
- designación y revocación del administrador
- aprobación del presupuesto de ingresos y egresos
- designación del comité de vigilancia
- establecer las cuotas ordinarias y los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación y administración asuntos de interés común

EXTRAORDINARIAS

- Cuando haya asuntos de carácter urgente que atender
- cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su reglamento interno
- extinción voluntaria del régimen
- para realizar obras nuevas
- acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción

Chihuahua y Querétaro

- Aprobar las aportaciones extraordinarias

Temporalidad

ORDINARIAS

- **CDMX:** trimestralmente
- **México y Querétaro:** semestralmente
- **Jalisco, Chihuahua, Coahuila y SLP:** por lo menos una vez al año

VS

EXTRAORDINARIAS

- En cualquier tiempo

Quórum

ORDINARIAS

Quórum de asistencia

- **CDMX:** 75 %
- **Estado de México, Jalisco, Chihuahua:** 50 % más un condómino
- **SLP:** 75 %
- **Coahuila:** 90 % de los votantes
- **Querétaro:** 75 %

Quórum de votación

Se tomarán por mayoría simple

VS

EXTRAORDINARIAS

Quórum de asistencia

El mismo que para las ordinarias

Quórum de votación

- Se tomarán por mayoría simple
- **Jalisco:** condóminos que representen más del 75 % del condominio

Convocatoria

Fecha

- **CDMX:** 7 días naturales de anticipación
- **México:** 10 días de anticipación (generales) y 5 días (extraordinarias)
- **Jalisco:** 15 días de anticipación (ordinaria) y 20 días (extraordinaria)
- **Chihuahua:** 10 días naturales de anticipación
- **San Luis Potosí:** 10 días de anticipación
- **Querétaro:** 4 días antes y en suma urgencia 24 horas antes
- **Coahuila:** 10 días de anticipación

Requisitos

- Lugar
- Día
- Clase de asamblea
- Hora de celebración
- Orden del día

QUIÉN LA REALIZA



Mesa directiva

Querétaro



Juez

Ante la solicitud de:

- los condóminos que representen el 20 %
- por un solo condómino si no se ha celebrado asamblea



Administrador

Todos los estados



Comité de vigilancia

CDMX
Coahuila
Chihuahua
SLP

¿Dónde se publica?



Lugar visible en el condominio

CDMX
Jalisco
Querétaro
San Luis Potosí
Estado de México

Mediante una nota por escrito

Chihuahua



Por medio de servicio postal con a use de recibo

Jalisco

En el domicilio de cada condómino

Chihuahua



Medios electrónicos

Querétaro

Por escrito en el lugar señalado por los condóminos

San Luis Potosí
Coahuila



Depositándola al interior de cada unidad

CDMX

En la puerta del condominio

Querétaro



QUIÉN PRESIDE LA ASAMBLEA

- **CDMX:** Por quién designe la asamblea y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el administrador
- **Jalisco:** por quién designe la asamblea o por el administrador
- **Chihuahua:** por quien sea señalado en el reglamento o quien designe la asamblea
- **Coahuila:** por quien determine el reglamento y el secretario es el administrador
- **Querétaro:** presidente de la mesa directiva, secretario es el administrador
- **San Luis Potosí:** por quién designe el reglamento y el secretario es el administrador

ASISTENCIA

Los condóminos deberán firmar la lista de asistencia que se anexará al libro de actas o al acta respectiva

REQUISITOS DEL ACTA

- Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre
- orden del día
- firmas de los participantes
- lista de asistentes
- acuerdos de asamblea y desarrollo de la misma

FIRMA DEL ACTA

Será firmada por el presidente, el secretario, los miembros del comité de vigilancia y los condóminos que lo soliciten

VALIDÉZ DEL ACTA

El secretario deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas.

Si el acuerdo modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante notario público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Si el acuerdo modifica el reglamento interno, el acta se protocolizará ante notario público y deberá registrarse la autoridad (CDMX)

LIBRO DE ACTAS

- **CDMX:** debe ser autorizado por la Prosoc
- **Otros estados:** deben ser autorizados por el ayuntamiento

COMUNICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES

CDMX:

- haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a 15 días hábiles
- en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor

Administración

Nombramiento y duración

- por asamblea
- se deben registrar ante la autoridad:
 - **CDMX:** 15 días
 - **SLP:** tres días
 - **Querétaro:** 15 días
- **CDMX y SLP:** deben asistir a capacitación y se les entregará una constancia
- si es condómino no debe de tener adeudos (SLP, Querétaro y Jalisco)
- los administradores externos deben firmar un contrato con el comité de vigilancia o la mesa directiva
- tiene facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración

- **CDMX:**
 - un año
 - puede ser reelecto en dos periodos consecutivos y posteriormente en otros periodos no consecutivos
- **México:**
 - de uno a tres años (solo si es condómino)
- **SLP:**
 - uno año
 - si es externo puede renovarse su contrato
 - si es condómino puede ser reelecto por un periodo consecutivo más y posteriormente puede ser electo en otros periodos no consecutivos
- **Jalisco:**
 - un año
 - puede renovarse
- **Querétaro:**
 - dos años
- **Coahuila y Chihuahua:**
 - por el tiempo que determine la asamblea

Facultades

- Llevar el libro de actas
- cuidar y vigilar los bienes del condominio
- ejecutar las decisiones de la asamblea
- difundir los acuerdos de la asamblea
- conservar la documentación relacionada con el condominio
- efectuar los gastos de administración y mantenimiento
- otorgar recibo por cualquier pago que reciba
- iniciar los procedimientos judiciales o administrativos contra los condóminos
- emitir constancias de no adeudos

- Entregar a cada condómino un estado de cuenta del condominio donde se muestre:
 - ingresos y egresos del mes anterior
 - monto de las aportaciones y cuotas pendientes
 - saldos de las cuentas bancarias
 - relación de cuotas por pagar a los proveedores
 - relación de los condóminos morosos y el monto de su deuda
- **CDMX, Coahuila, SLP, México:** mensualmente
- **Querétaro:** bimestralmente
- **Jalisco:** enero, abril, julio y octubre
- **Chihuahua:** a petición de la asamblea
- Una vez entregado el estado de cuenta, el condómino podrá formular observaciones u objeciones

cuotas

Cuotas

el propietario es responsable
y en algunos casos el
poseedor (Jalisco)

01

Clases

- **Ordinaria:** para crear los fondos de:
 - administración
 - reserva
- **Extraordinaria:** para gastos imprevistos

02

Periodicidad

- mensual
- pago por adelantado

03

Interés moratorio

- interés legal del 9 %
- interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito del país, en préstamos ordinarios quirografarios a 30 días (Jalisco)

04

Consecuencias de incurrir en mora

- pérdida del derecho a voto
- imposibilidad para ser administrador
- multa

05

Título ejecutivo

- estado de adeudo emitido por el administrador

Vigilancia



- Mesa directiva (Estado de México)
- Comité consultivo (Chihuahua)

- Integrado por dos a cinco miembros

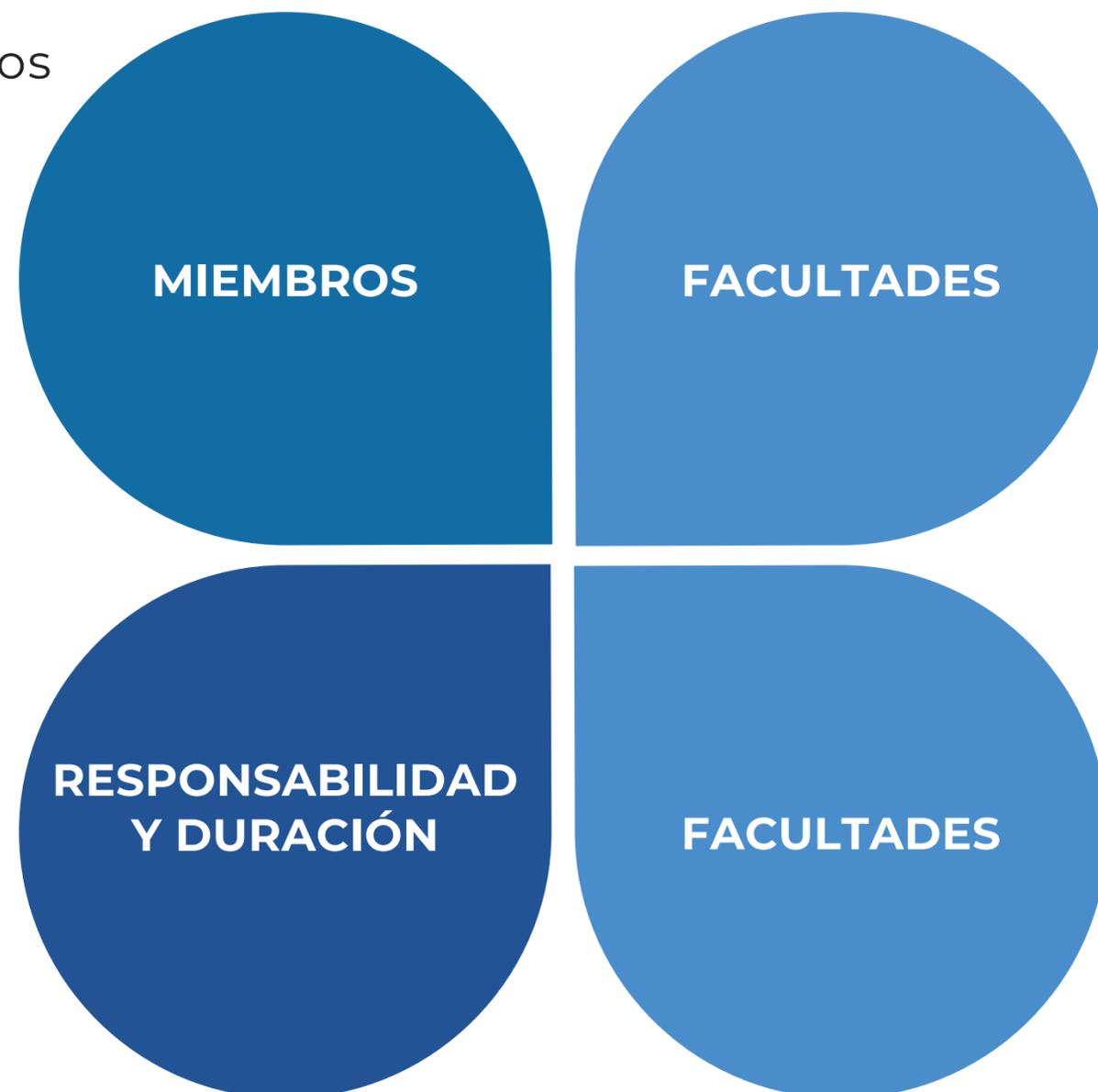
- **Querétaro:** solo para aquellos condominios que cuenten con al menos 10 unidades privativas

- Actúan de manera colegiada y el presidente tiene el voto de calidad

- Un año

- **Querétaro:** dos años

- hasta que sea removido por la asamblea



- Supervisar el cumplimiento de las funciones del administrador

- revisar periódicamente los documentos e información relacionada con el condominio

- dar cuenta a la asamblea si encuentra alguna omisión, error o irregularidad en la administración

- contratar los servicios profesionales del administrador profesional (CDMX)

- emitir dictamen de los estados de cuenta rendidos por el administrador

- convocar a asamblea ante la omisión del administrador

Sanciones

MULTAS



	CDMX	México	SLP	Otros estados
Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino	10 a 100 UMAS (\$1,037.40 a \$10,374.00)	20 a 30 UMAS (\$2,074.80 a \$3,112.20)	10 a 30 UMAS (\$1,037.40 a \$3,112.20)	Además del pago de daños y perjuicios se podrá demandar la venta de los derechos
Afectar el estado físico del inmueble poniendo en riesgo la seguridad de este o de las personas	50 a 300 UMAS (\$5,187.00 a \$31,122.00)	20 a 40 UMAS (\$2,074.80 a \$4,149.60)	50 a 100 UMAS \$5,187.00 a \$10,374.00)	Además del pago de daños y perjuicios se podrá demandar la venta de los derechos
Incumplimiento de cuotas	10 a 100 UMAS (\$1,037.40 a \$10,374.00)	10 a 20 UMAS (\$1,037.40 a \$2,074.80)	30 a 60 UMAS (\$3,112.20 a 6,224.40)	Además del pago de daños y perjuicios se podrá demandar la venta de los derechos



Mal manejo de las cuotas; abuso o incumplimiento de funciones

• 50 a 300 UMAS
(\$5,187.00
a
\$31,122.00)

No se prevé esta infracción

No se prevé esta infracción

No se prevé esta infracción

realizar cobros no previstos en la ley o aprobados por la asamblea

100 a 400 UMAS
(\$10,374.00
a
\$ 41,496.00)

No se prevé esta infracción

No se prevé esta infracción

No se prevé esta infracción

¡GRACIAS!

Licenciada Jazmín Cruz Hernández



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

Régimen Fiscal de propiedad en condominio

Lic. Victoria Osnaya

Régimen Fiscal de propiedad en condominio



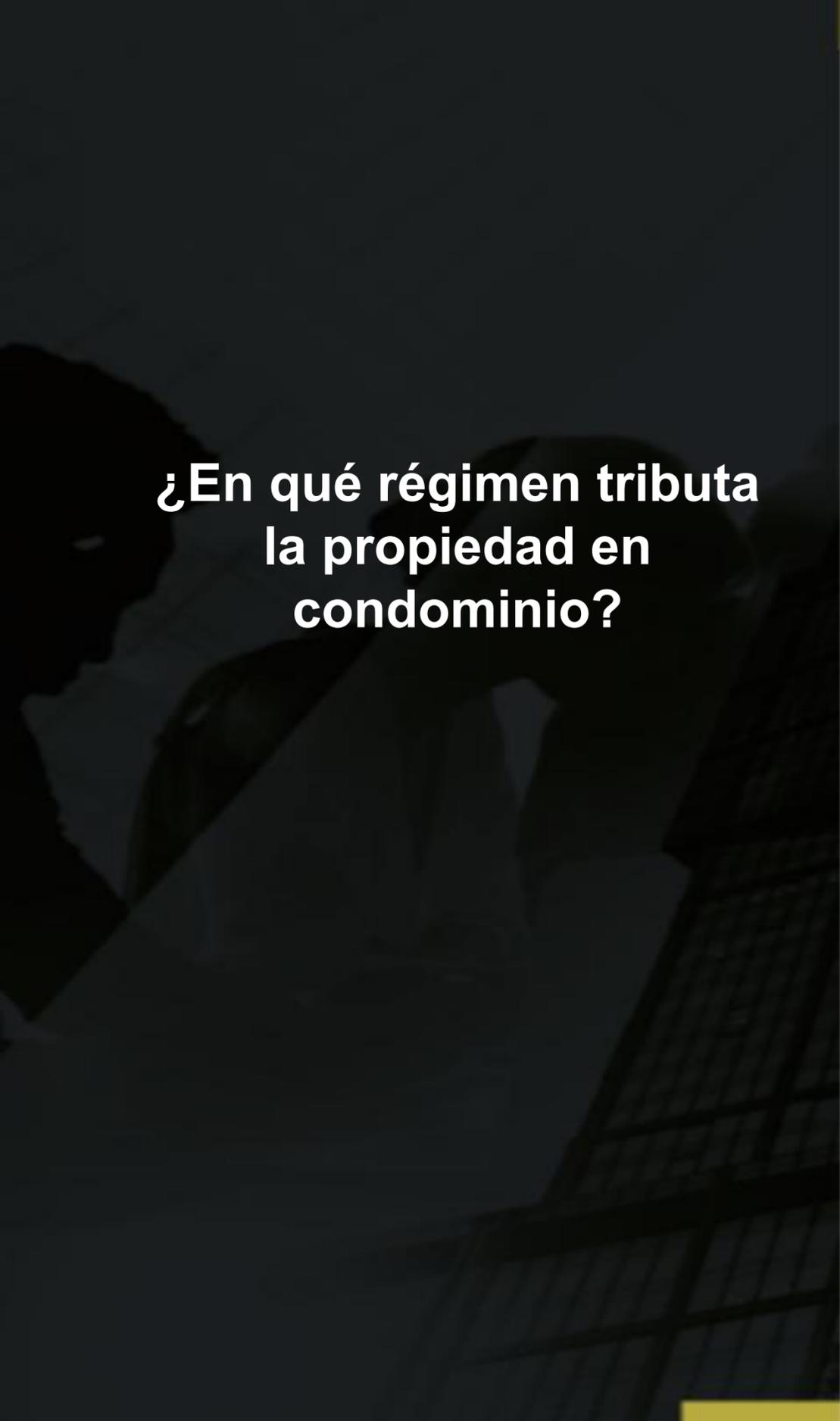
Este régimen es aquel que se constituye sobre inmuebles que, por sus características físicas permite a los titulares el aprovechamiento exclusivo de áreas comunes que no admiten división, otorgando a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, y derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto a las áreas o instalaciones comunes; está regulado en las legislaciones civiles locales de cada entidad federativa.

En este sentido, el SAT establece en la regla 3.1.20. de la RMISC 2023, que aquellas personas morales del régimen en condominio que se ubican en las entidades federativas en las que sus legislaciones locales les reconocen personalidad jurídica, podrán tributar conforme al Título III de la LISR “Del Régimen de las Personas Morales con fines no lucrativos” (art. 79, fracción XVIII, LISR).

Pese a que la legislación local no otorga personalidad jurídica propia al condómino, este puede constituirse en una asociación civil (AC) que administre las cuotas condominales.

De esta manera, el artículo 79, fracción XVIII de la LISR da el carácter de no contribuyentes del ISR a las “asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio”. Ser “no contribuyente” **no exime de obligaciones como llevar contabilidad y pagar ISR por actividades diferentes a la administración de las cuotas condominales.**

Ahora bien, en el caso de condominios donde **no se le reconoce personalidad jurídica para los efectos fiscales**, ni se constituyan en una AC, los actos serán efectuados directamente por la persona que contraten o designen para su administración y será el **administrador** quien deberá inscribirse en el RFC y quién cumplirá las obligaciones fiscales y legales.



¿En qué régimen tributa la propiedad en condominio?

Este régimen de propiedad en condominio para efectos fiscales, se ubica dentro de lo previsto por el Título III de la LISR, del Régimen de las Personas Morales con fines no lucrativos.

En efecto, el artículo 79, fracción XVIII de la LISR da el carácter de no contribuyentes del ISR a las “Asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio”

Ingresos

En los siguientes supuestos el condominio sí debe pagar ISR:

- por enajenación de bienes distintos de su activo fijo
- cuando presten servicios a personas que no vivan en el condominio
- si se determina un remanente distribuible ficto

Cuotas de mantenimiento

Aquellas asociaciones civiles constituidas para administrar condominios, al ser personas morales, deberán llevar contabilidad, según lo dispuesto en el artículo 86 de la LISR, lo que implica enviar la contabilidad electrónica al SAT mediante el buzón tributario.

Dichas asociaciones:

- no están obligadas a emitir CFDI's por las cuotas que aporten los condóminos para sufragar gastos de mantenimiento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, pues estas no tienen la naturaleza de una contraprestación por un servicio, aunado a que dichas cantidades no modifican positivamente el haber patrimonial de la persona que administra el inmueble, pero se recomienda para llevar un control de la contabilidad, cobranza y prueba de adeudo en los juicios civiles
- tienen obligación de emitirse CFDI's por otros actos o actividades diferentes del cobro de cuotas a condóminos (art. 86, LISR)

El administrador del condominio, tiene la obligación de expedir el CFDI a nombre de la asamblea general, por las contraprestaciones que reciba por los servicios de administración, en términos del artículo 30, fracción V del RLISR.

Si los condominios no son contribuyentes del ISR, se podría inferir que el cobro de las cuotas tampoco es un acto o actividad sujeta de IVA, no obstante, con base en el artículo 33 del RLIVA, se establece lo siguiente:

- es gravada la parte de las cuotas destinadas a pagar los servicios de administrador
- el IVA se trasladaría en las cuotas que se cobran a los condóminos o vecinos
- el IVA que en su caso se pague por los servicios del administrador será acreditable

Esto significa que los ingresos que el administrador cobra para los “gastos de mantenimiento” no causan IVA, sin embargo, si debe cobrar IVA por sus servicios de administración.

Deducción de las cuotas de mantenimiento

Los artículos 30 y 143 del RLISR contemplan que se podrán deducir en forma proporcional (por indiviso) la parte proporcional que les corresponda de los gastos comunes que se hubieren realizado en relación con el inmueble, siempre que además de los requisitos de la ley, se cumpla con lo siguiente:

- los comprobantes fiscales que amparen los gastos comunes de conservación y mantenimiento se expidan a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador (quien debe contar con facultades conferidas por la asamblea)
- pago de las cuotas de conservación y mantenimiento las realicen los condóminos mediante depósito en la cuenta bancaria que haya constituido la asamblea general de condóminos para tal efecto

- que el administrador recabe los comprobantes fiscales relativos a los gastos comunes y entregue a cada condómino una constancia por periodos mensuales en la que se especifique:
 - ✓ los números correspondientes a los comprobantes mencionados y el concepto que ampara cada comprobante, el monto total de dichos comprobantes y el impuesto respectivo, y
 - ✓ la parte proporcional que corresponde al condómino, tanto del gasto total como del impuesto correspondiente, conforme al por ciento de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva en el condominio de que se trate. Igualmente, el administrador deberá entregar a cada condómino una copia de los comprobantes
 - ✓ la documentación y registros contables deberán conservarse por la asamblea de condóminos o, en su defecto, por los condóminos que opten por el acreditamiento de los gastos comunes

Remanente distribuible

Los condominios pueden obtener “ganancias ficticias” por las que deben pagar ISR como si fuesen contribuyentes. Los siguientes supuestos se consideran remanente distribuible ficto:

- el monto de las omisiones de ingresos o las compras no realizadas e indebidamente registradas
- el importe de las erogaciones que efectúen y no sean deducibles, en los términos del Título IV de la LISR
- por los préstamos efectuados a sus socios o integrantes o a los cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta de estos

No se debe tomar como remanente la “nómina no deducible”, siempre que se lleve un control dentro de la contabilidad, que de forma detallada muestre tal circunstancia y el desglose de forma analítica y descriptiva de cada uno de los pagos por concepto de remuneración exentos (regla 3.1.13., RMISC 2023).

Efectos en IVA

Acreditamiento de IVA

Por lo que se refiere al acreditamiento de IVA, el artículo 20 del RLIVA prevé que este podrá ser realizado por los contribuyentes que realicen actividades por las que se deba pagar el impuesto en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, en la parte proporcional que les corresponda del impuesto trasladado en las operaciones que amparen los gastos comunes relativos al inmueble de que se trate, cumpliendo las mismas condiciones mencionadas anteriormente para la deducción según la LISR.

CFDI

Cuando se constituye una asociación civil para que administre inmuebles en condominio, las obligaciones en el ISR se cumplen en términos del Título III de la LISR (art. 79, primer párrafo, fracc. XVIII, LISR). Dentro de estas destaca la expedición de CFDI's que acrediten las enajenaciones que efectúen, los servicios que presten o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes (arts. 86, fracc. II, LISR y 29, primer párrafo, CFF).

Bajo esa premisa solo es exigible el CFDI por los actos o actividades que realicen, por los ingresos que perciban o por las retenciones de contribuciones que lleven a cabo.

En ese orden de ideas, por las cuotas, las asociaciones civiles no están obligadas a expedir CFDI, pues no son ingresos propios; incluso, el numeral 30 del RLISR prevé el tratamiento de los gastos de mantenimiento y conservación que se realicen en nombre y representación de la asamblea de condóminos, y siempre que los CFDI's estén a nombre de la asamblea de estos; por ende, la AC que administre inmuebles en condominio, únicamente debe hacerlo por las contraprestaciones que reciban por los servicios relativos a dicha administración.

Ahora bien, en el supuesto de que la asociación emita el CFDI por las cuotas, pese a no estar obligada a ello, **no implica una infracción** en términos del CFF y por lo tanto no es aplicable alguna multa; esto es así debido a que la situación jurídica que deriva en la multa es la omisión de expedición de los CFDI's estando obligado a ello, o la incorrecta emisión, sin hacer alusión de la emisión no estando obligado a la misma.

Si bien, no existe una situación jurídica de hecho que implique una multa, la asociación debe tener en cuenta que, **la autoridad podría pretender la acumulación del ingreso por las cuotas de mantenimiento** (aunque estas no modifiquen positivamente el haber patrimonial).

Esto se apoya en el criterio sustantivo 16/2022/CTN/CS-SASEN publicado por la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (Prodecon) de rubro: ASOCIACIONES CIVILES DEDICADAS EXCLUSIVAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. NO ESTÁN OBLIGADAS A EMITIR CFDI ÚNICAMENTE POR LAS CUOTAS QUE RECIBEN DE LOS CONDÓMINOS PARA SUFRAGAR GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

GRACIAS

Lic. Victoria Osnaya



**Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral**

Propiedad en condominio

**Manejo laboral y de
seguridad social en la
propiedad en condominio**

Lic. Rosario Pérez Verastegui

17 de agosto de 2023



Puntos a abordar

- ✓ Quién es el patrón
- ✓ Qué pasa cuando no está constituido el régimen de propiedad en condominio
- ✓ Viabilidad de la contratación de *outsourcing*

Quién es el patrón

En un condominio coexiste la propiedad privada y la de uso común.

Para conservar las áreas y bienes de uso común, se acostumbra utilizar los servicios de distintos trabajadores, tales como: vigilante, conserje, jardinero, entre otros.

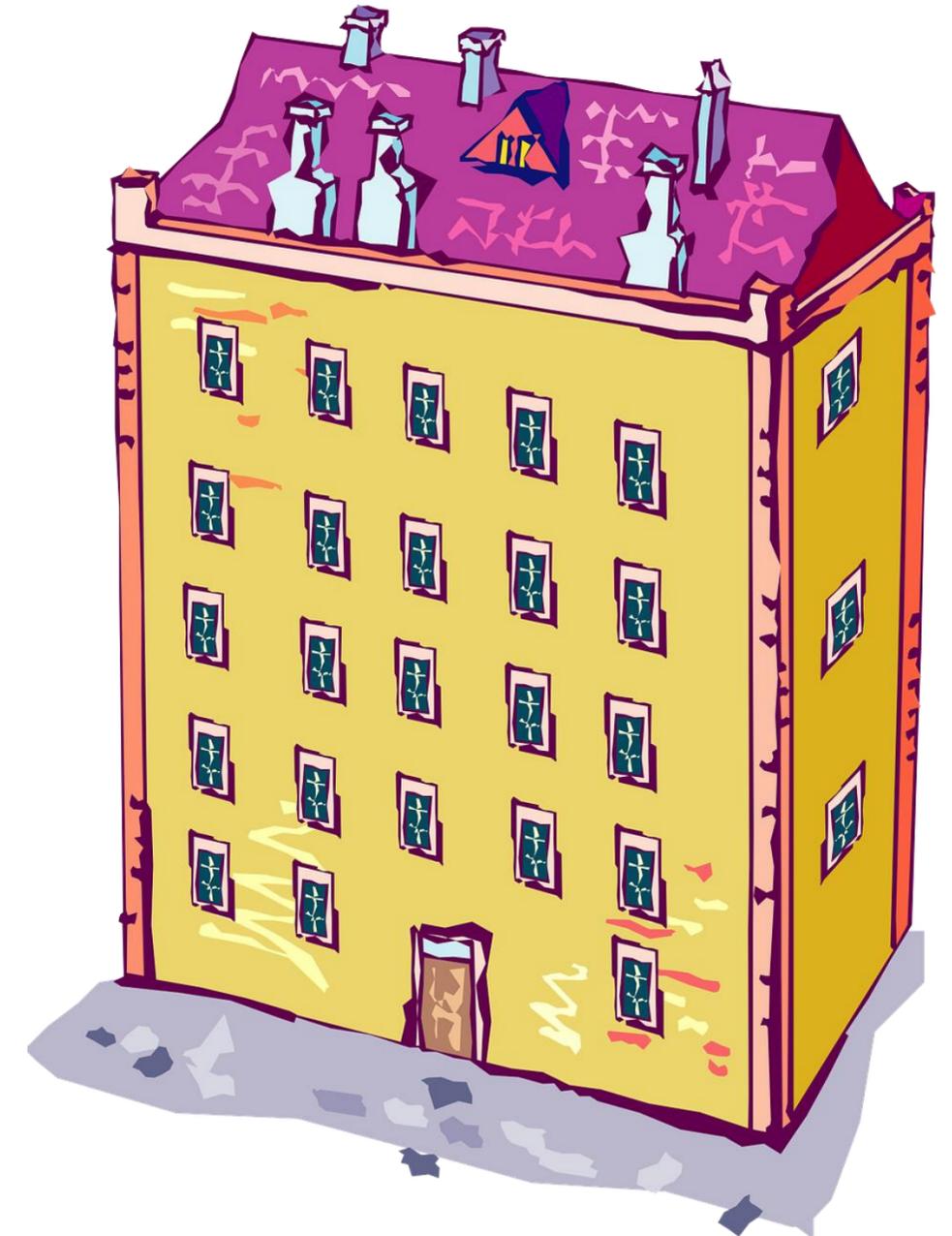


Imagen de [Ciker-Free-Vector-Images](#) en [Pixabay](#)

Definición de patrón

Patrón es toda persona física o moral que utilice los servicios de uno o más trabajadores.

Se entiende por persona:

- ✓ física: todo ser humano; sin embargo, los menores de edad no tienen capacidad de ejercicio (hacer valer sus derechos y obligarse por sí mismos, por lo que lo tienen que hacer a través de su representante legal)
- ✓ moral: —también conocidas como jurídicas— se consideran una ficción del derecho, capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones; entre las que se encuentran, las sociedades y aquellas asociaciones con fin lícito que la ley las reconoce al otorgarle derechos y obligaciones

Definición de trabajador

Trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral, **un servicio personal subordinado a cambio de un salario, sin importar el acto que le de origen.**

La tarea que realice puede ser intelectual o material, independientemente del grado de preparación técnica requerido por cada profesión u oficio.

Además, estará a disposición el empleador dentro de una jornada laboral, realizando sus funciones de acuerdo con lo pactado, y se le dotará de herramientas para la ejecución de sus servicios.



Imagen de [Alexa](#) en [Pixabay](#)

Elementos de la relación de trabajo

- ✓ Personal. Las labores únicamente pueden desarrollarse por el sujeto que fue contratado para ello
- ✓ subordinación. Es el poder jurídico de mando por parte del empleador hacia el colaborador, quien tiene deber de obediencia en lo referente al desarrollo del servicio prestado durante su jornada de labores, y
- ✓ pago de un salario. La retribución que se cubre por la actividad humana que efectuó en beneficio del empresario

Arts. 20 y 21, LFT

¿Quién es el patrón en un condominio?

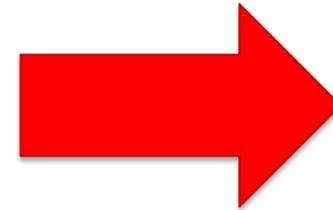


Imagen de [Gerd Altmann](#) en [Pixabay](#)

¿Un condominio es patrón persona moral?

El condominio es:

- ✓ un régimen de propiedad que pertenece proindiviso a varias personas, por lo que todos son propietarios, y
- ✓ `n o c o n s t i t u y e u n a` personalidad jurídica propia



En ese sentido, quien recibe los servicios, son todos los usuarios, **por lo que todos ellos son patrones***

***Nota:** En algunos estados se les reconoce personalidad jurídica, por lo que tienen el carácter de persona moral

¿Cómo se contrata a los trabajadores de un condominio?

Los condominios son administrados por una persona física o moral **que designe la asamblea general**, el cual tiene la facultad para representar y llevar las decisiones tomadas en dicha reunión y realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, las instalaciones y los bienes de uso común.



Imagen de [No-longer-here](#) en [Pixabay](#)

Arts. 37 y 43, fraccs. II y VI, Ley del
Propiedad en condominio del Distrito Federal

La asamblea general de condóminos será quien autorice y ordene la contratación:

- ✓ del personal, o
- ✓ los servicios de limpieza, vigilancia, jardinería, entre otros



Imagen de [Mohamed Hassan](#) en [Pixabay](#)

¿Cómo se contrata a los trabajadores de un condominio?

Sujeto designado representante	Quién es el patrón	Quién firma el contrato de trabajo
Persona física quien es propietario (interno)	Todos los propietarios	El representante asignado en la asamblea
Persona física o moral ajena al condominio (externo)	Todos los propietarios	El administrador contratado en su calidad de representante del condominio
Persona física o moral externa que además presta los servicios de limpieza, vigilancia y jardinería	La persona física o moral contratada para los servicios	La persona física o representante de la persona moral contratada para los servicios
Persona moral de régimen en condominio reconocido por la legislación local*	La persona moral de régimen en condominio	El representante de la persona moral de régimen en condominio

***Nota:** No es sujeto designado, pero al reconocerle personalidad jurídica, tiene el carácter de persona moral

¿Y el aseguramiento ante el IMSS?

El patrón es el encargado de asegurar a los trabajadores ante el Seguro Social.

¿Cómo obtener el registro patronal?

- ✓ Cuando el régimen de propiedad en condominio es una persona moral, es viable solicitar el registro patronal y afiliar a los subordinados a nombre de la persona moral, o
- ✓ de no contar con personalidad jurídica, el Instituto no tiene un trámite especial para obtener el registro patronal y así poder dar de alta al trabajador, a pesar de lo dispuesto en el artículo 12, fracción I de la LSS; es decir, aunque el subordinado preste sus servicios a otras de carácter físico o moral o unidades económicas **sin personalidad jurídica**, solo las dos primeras son las que pueden registrarse

¿Cuál es la solución para afiliar a los trabajadores?

Se recomienda que:

- ✓ la asamblea apruebe la contratación del trabajador y reconozca la obligación de asegurarlo al IMSS, pero el representante designado sea quien se dé de alta ante el IMSS como patrón persona física y cumpla con las obligaciones en materia de seguridad social, pero todos los condóminos se obliguen a pagar las cuotas patronales, aportaciones de vivienda y demás obligaciones contributivas, y responda al representante civilmente, o
- ✓ una empresa les brinde, además de los servicios de administración, aquellos relacionados a limpieza, vigilancia, etc., para que esta sea la encargada de contratar y asegurar a los trabajadores

Qué pasa cuando no está constituido el régimen de propiedad en condominio

Para que exista el régimen de propiedad en condominio se requiere de un acto jurídico mediante el cual los propietarios de un inmueble manifiesten su voluntad de constituir tal régimen protocolizado ante notario público, pero **¿qué sucede si esto no se da?**



Imagen de [Hands off my tags! Michael Gaida](#) en [Pixabay](#)

A pesar de que no se constituya el régimen, los trabajadores no pueden quedar desprotegidos de sus derechos.

De ahí que todos los ocupantes del condominio deben responder frente a estos, siendo recomendable nombrar a un **representante común**, para que cumpla con los deberes laborales y de seguridad social.



Imagen de [Peggy und Marco Lachmann-Anke](#) en [Pixabay](#)

Viabilidad de la contratación de *outsourcing*

Actualmente está prohibida la **subcontratación de personal**, entendiéndose esta cuando una persona física o moral proporciona o pone a disposición trabajadores propios en beneficio de otra.

Por lo que, está permitida la subcontratación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas que **no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante de la beneficiaria de estos**, y que el contratista esté registrado en el padrón público de la STPS (sistema "Registro de Prestadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas —REPSE—).

Objeto social

Aplica a las personas morales civiles o mercantiles, pues al constituirse, en su contrato deben señalar un objeto lícito para el cual se están conformando. Dicho objeto va a variar, según el tipo de persona moral: civil (sociedad o asociación) y mercantil.



Imagen de [Christine Schmidt](#) en [Pixabay](#)

Actividad económica preponderante

Debe considerarse que una empresa es la unidad económica de producción o distribución de bienes o servicios.

Esto implica que toda empresa está dirigida a satisfacer las necesidades de los hombres en la sociedad, por lo que realiza operaciones esenciales de la producción y distribución para el consumo de los bienes o brinda servicios. De ahí que, al conjugar la infraestructura y el capital logra un bien o servicio, cumpliendo así con el objeto social de la unidad económica.

Controversias

Actores involucrados

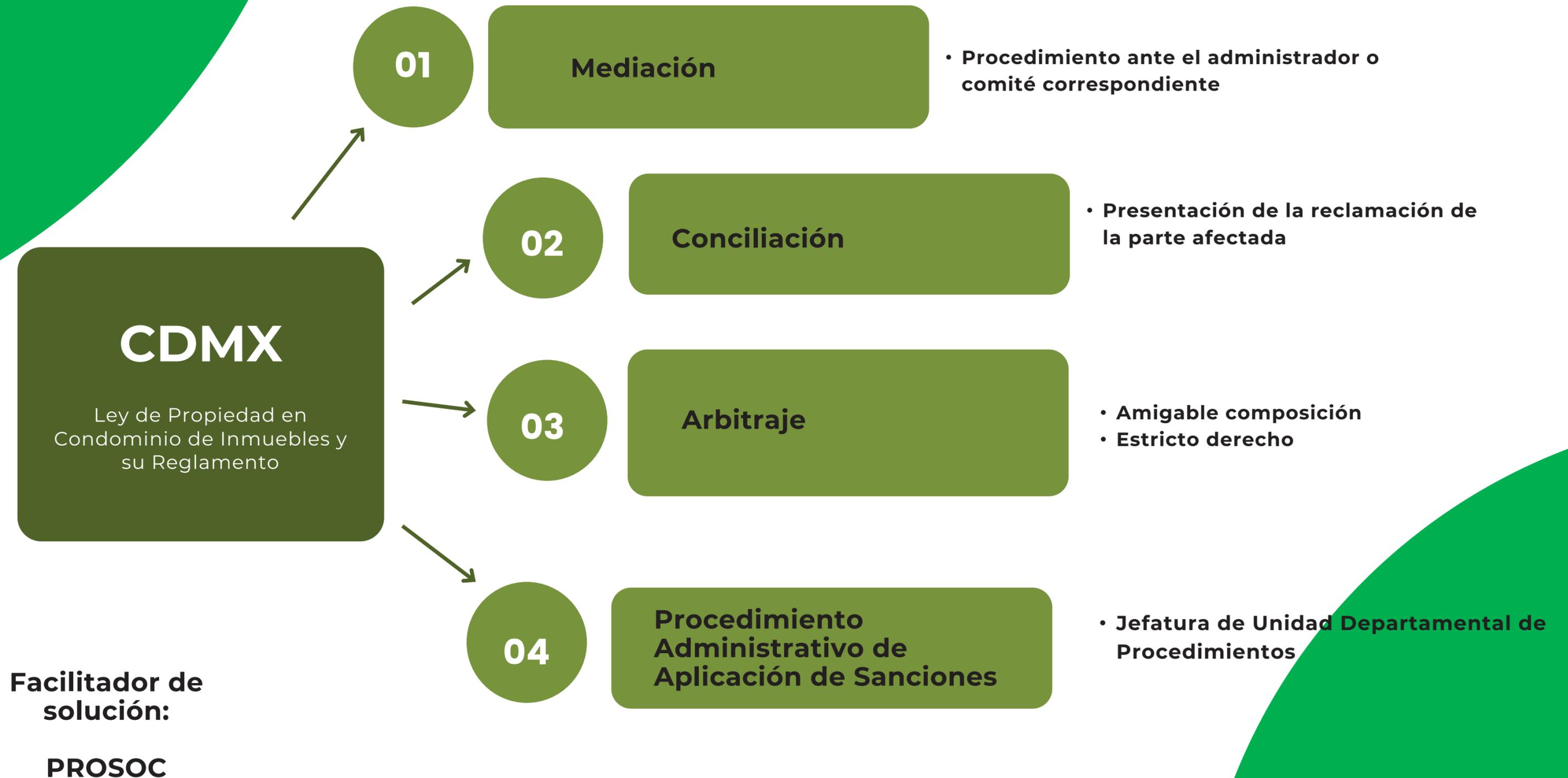
- Condominos
- Poseedores
- Administradores
- Comité de Vigilancia
- Terceros involucrados



Mecanismos

- Conciliación
- Mediación
- Arbitraje
- Litigio







SLP
Ley sobre el Régimen de la
Propiedad en Condominio
del Estado de SLP

01

Conciliación

- Presentación de la reclamación de la parte afectada

02

Arbitraje

- Amigable composición
- Estricto derecho

**Facilitador de
solución:**

Municipio



EDOMEX

Ley que regula el régimen
de propiedad en condominio
en el EDOMEX

Facilitador de
solución:

Sindico Municipal

01

Mediación

- **Carácter voluntario**
- **Secretaría de Justicia y Derechos Humanos o Centro de Mediación, Conciliación y Justicia Restaurativa del Poder Judicial**

Conciliación

- **Presentación de la reclamación de la parte afectada**

02

Arbitraje

- **Principios de:**
 - **Legalidad**
 - **Sencillez**
 - **Celeridad**
 - **Oficiosidad**
 - **Eficacia**
 - **Publicidad**
 - **Gratuidad**
 - **Buena fe**

JALISCO

Código Civil del Estado de Jalisco

CHIHUAHUA

Código Civil del Estado de Chihuahua

COAHUILA

Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Coahuila

01

Arbitraje



02

Tribunales del fuero común

01

Mediación

- Conflictos entre condominios o poseedores



QUERETARO

Código Urbano del Estado
de Querétaro

02

Tribunales del fuero común

Facilitador de solución:

**Administrador / Comité de Vigilancia /
autoridad municipal**

¡GRACIAS!

Maestro Jesús Coronado Contreras

A dark background on the left side of the slide features silhouettes of several people in a meeting, some with their hands raised as if participating in a discussion. The word "GRACIAS" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters across the middle of this area.

GRACIAS

Esta presentación se elaboró exclusivamente con el propósito de ofrecer orientación general sobre los temas expuestos. La toma de decisiones y los resultados que se obtengan por el uso de esta información es responsabilidad exclusiva del usuario. No garantizamos, expresa o implícitamente, la precisión o integridad de la información de la presentación, y dentro de los límites permitidos por la ley, IDC Asesor Fiscal, Jurídico y Laboral, sus miembros y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad, deber u obligación derivada de las acciones, decisiones u omisiones que usted u otras personas tomen con base en la misma.